

# 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](http://www.anaciroma.it) [scrivi@anaciroma.it](mailto:scrivi@anaciroma.it)

**SOMMARIO****SETTEMBRE - OTTOBRE 2021****N. 185**

- Editoriale  
di Carlo Patti . . . . . pag. 3
- L'amministratore è tenuto al rilascio di copia  
degli atti gestori da lui compiuti  
di Alberto Celeste . . . . . pag. 7
- Ascensori nel Superbonus 110%:  
Arrivano i chiarimenti dal Ministero dell'Economia  
e dall'Agenzia delle Entrate  
di Michele Mazzarda . . . . . pag. 13
- Evento Gruppo Giovani Roma  
Obbligo di rendicontazione dell'amministratore uscente  
di Letizia Bianchi . . . . . pag. 15
- Notizie . . . . . pag. 23
- Il conto corrente condominiale ed i rapporti tra  
l'intermediario ed il cliente: problematiche connesse  
di Adriana Nicoletti . . . . . pag. 29
- La voce della giurisprudenza  
di Carlo Patti . . . . . pag. 45
- L'altra Roma:  
L'Audace e il ring di Cassius Clay e Benvenuti  
di Sandro Bari . . . . . pag. 55

*Rivista bimestrale*  
*ANNO XXXI - n. 185 - SETTEMBRE-OTTOBRE 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](http://www.anaciroma.it)*

*[www.anaciroma.it](http://www.anaciroma.it)*  
*e-mail: [anaciromaservice@anaciroma.it](mailto:anaciromaservice@anaciroma.it)*  
*Tel. 06/4746903*

*Copertina: Paolo Mohoric*



**Associato all'Unione**  
**Stampa Periodica Italiana**

*Stampa: A. SPADA - Ronciglione (VT)*

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

# EDITORIALE

di Carlo Patti \*

## L'ESPERIENZA DEI CORSI DI AGGIORNAMENTO

Nell'anno 2014 il Legislatore ha emanato il DM 140/2014, con il quale ha disposto la disciplina dei corsi di formazione iniziale e di aggiornamento periodico degli amministratori di condominio, dando seguito alla disposizione dell'art.71-bis delle Disposizioni di attuazione del Codice Civile, già entrata in vigore l'anno precedente.

Il provvedimento, che ha il rango di fonte subordinata regolamentare, prevede e disciplina, fra le altre disposizioni, la figura e i compiti del Responsabile Scientifico al quale è demandato il compito, soggetto alla vigilanza del Ministero della Giustizia, di certificare i formatori, le materie di insegnamento, gli esami, gli elaborati di esame e il rispetto delle altre disposizioni di interesse.

Quando in quello stesso anno la Sede Romana mi ha proposto di ricoprire questo ruolo di Responsabile Scientifico ho pensato immediatamente alle importanti responsabilità istituzionali che ne potevano derivare, ma anche alla serietà del compito prestigioso che avevo occasione di svolgere all'interno dell'Associazione.

Non avevo pensato, invece, all'occasione di crescita umana e professionale che ne sarebbe derivata, che ha avuto invece una grande parte nell'orientare il mio impegno. I corsi di aggiornamento periodico, infatti, vengono chiamati per brevità "corsi di aggiornamento", ma è certamente più appropriato il termine di "formazione continua", ossia il continuo imparare cose nuove, nella teoria e nella pratica, e mettere sempre alla prova il proprio sapere, e non solo l'aggiornare quello che si sa.

I corsi di "formazione continua" di Anaci si sono così rivelati certamente una occasione di acquisire le novità legislative o tecniche o contabili che sono sopraggiunte nel mondo dell'amministrazione dei condomini, ma anche, e soprattutto, un'occasione per ripassare, reimparare, correggere e rivedere – uso questi termini in modo diretto e sincero - tutto ciò che si è imparato nell'amministrazione del condominio, non solo la teoria iniziale, ma anche e soprattutto la pratica applicativa successiva, che a sua volta mette alla prova l'attualità dell'istruzione teorica a suo tempo acquisita.

I corsi di "formazione continua" sono diventati così, ogni anno, ogni corso, ogni lezione, un motivo di incontro e di verifica, di scambio e di confronto pro-

## CONSULENZE A DISPOSIZIONE DEI SOCI IN SEDE

	<b>Mattina</b> (11-13)	<b>Pomeriggio</b> (16-18)	
<b>LUNEDÌ</b>	<b>LEGALE</b>	Avv. Cesarini Avv. Arturi	Avv. Pontuale Avv. Grasselli
	<b>CONTABILE</b>	Amm. Colangelo Dott. Cicerchia	Dott.ssa Spena Dott.ssa Famiani
	<b>TECNICA</b>		Arch. Mellace
	<b>FISCALE</b>	Dott. Curti Gialdino	
<b>MARTEDÌ</b>	<b>CONTABILE</b>	Dott.ssa Giuliano Geom. Orabona	Dott. Iorio Amm. Boldrini
	<b>LEGALE</b>	Avv. Carnevali Avv. Coricelli Avv. Adamo	Avv. Ciaralli Avv. Spinoso
	<b>LAVORO</b>	Dott. Pazonzi	
	<b>TECNICA</b>		Ing. Giannini
<b>MERCOLEDÌ</b>	<b>TECNICA</b>	Arch. Mantuano	Ing. Zecchinelli Arch. Missori
	<b>LEGALE</b>	Avv. Petragnani Avv. Villirilli Avv. De Medici	Avv. M. della Corte Avv. E. Angelini Rota
	<b>CONTABILE</b>	Dott. Troiani Dott.ssa Bianchi Amm. F. Pedone	Amm. Martano Dott. Scacchi
<b>GIOVEDÌ</b>	<b>CONTABILE</b>	Arch. Polizzi	Rag. Trombino Amm. Calderano
	<b>LEGALE</b>	Avv. Gonnellini Avv. Bianco Avv. Sanfilippo	Avv. Pistacchi
	<b>TECNICA</b>		Ing. Tafani
<b>VENERDÌ</b>	<b>TECNICA</b>		Arch. Barberini
	<b>LEGALE</b>	Avv. Patti Avv. Vitullo	Avv. Zoina Avv. Albini
	<b>CONTABILE</b>	Dott. Gennari Dott. Lanzi	Dott.ssa Pandolfi Amm. Giulimondi
	<b>RISCALDAMENTO</b>		P.I. Schiavone

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

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

fessionale che è andato di pari passo con un solidale ritrovarsi a confrontare anche le difficoltà relazionali di una professione sempre più complessa, traghettata nel giro di pochi anni da una gestione quasi "domestica", improntata alla diligenza del "padre di famiglia", ad una gestione professionale dinamica, irta di difficoltà e informata al principio di una diligenza professionale di assai più elevato peso e rigore.

Dall'inizio nel gennaio 2015, dove eravamo tutti emozionati come il primo giorno di scuola, io per primo, di questi corsi di "formazione continua" ne abbiamo fatti ben 100, cogliendo di anno in anno le novità, le opportunità, lo scambio culturale con tanti professionisti e con altre sedi Anaci, svelando con coraggio la evidente necessità di integrare le conoscenze acquisite.

Nell'organizzazione dei corsi, nella scelta degli argomenti, nella loro distribuzione in ciascuna giornata, Anaci è andata ben al di là della imperfetta disciplina della formazione continua.

Nemmeno la pandemia ci ha fermato, quando la sede di Roma con impeccabile organizzazione ha sfidato le restrizioni e le difficoltà per garantire la continuità della formazione, sia quella iniziale che quella periodica, cercando la qualità non solo nei contenuti, ma anche nella trasmissione di quegli stessi contenuti ai fruitori partecipanti. Il pregio di una lezione, che sia di formazione iniziale o di aggiornamento professionale, è proprio quello di trasmettere un messaggio chiaro ed efficace e un contenuto serio e verificato, per fare in modo che la formazione sia adeguata ed effettiva.

Nel 2021, dunque, siamo arrivati al corso n.100, l'ormai famoso "DM 100", per festeggiare il quale la sede di Roma ha chiesto la partecipazione di tanti professionisti formatori di Anaci, i migliori, provenienti da tutta Italia, che hanno accettato con grande entusiasmo l'invito di Roma.

L'entusiasmo di tornare a vederci e riunirci, tutti insieme, per parlare e affrontare le novità normative, tecniche, contabili davanti ad un pubblico fisico, vivo e reale, e non di fronte a tanti quadratini stretti nello schermo di un pc, è stato un motivo dominante del corso n.100 della formazione continua.

Un entusiasmo che nell'estate di questo 2021 ha mostrato davvero cosa sia la "resilienza", la voglia e la capacità di affrontare le difficoltà e superarle positivamente.

L'evento, gestito alla perfezione dalla dirigenza e dalla segreteria di Anaci Roma è riuscito a far ripartire in tutti noi la voglia di ripetere le esperienze dirette di condivisione fisica della formazione, dei convegni, dei seminari.

Il "DM 100" è stato certamente un'occasione per uno studio di alto livello, per l'arricchimento professionale di tutti, per lo scambio e per la crescita, non senza evidenziare le criticità che emergono di continuo sotto molti profili, da quello sanitario-pandemico, a quello sociale, a quello normativo in campo giuridico e fiscale. Ma è stato anche, in grande misura, l'occasione di rivederci tutti di persona e di scambiare un saluto e di rinnovare con entusiasmo il patto associativo di condivisione dei valori professionali e umani che da sempre distingue l'Anaci.

\* Consulente legale 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. 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 delinearsi 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 richiesta 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 è, per legge, a carico del richiedente, mentre, per la relativa quantificazione, ci deve affidare 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

## Ascensori nel superbonus 110%:

### ARRIVANO I CHIARIMENTI DAL MINISTERO DELL'ECONOMIA E DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE

di Michele Mazzarda \*

Gli interventi finalizzati alla eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici residenziali possono beneficiare del Superbonus 110% se "trainati" dagli interventi trainanti del Superecobonus (cappotto termico e/o sostituzione impianto climatizzazione comune), per spese sostenute dal 1° gennaio 2021, oppure da uno degli interventi trainanti del Sismabonus, per spese sostenute dal 1° giugno 2021. Anche per tale tipologia di interventi, i beneficiari dell'agevolazione possono optare per una delle modalità alternative di fruizione previste dall'art. 121 del decreto Rilancio, ovvero cessione del credito/sconto in fattura.

In questi ultimi mesi da più parti si è cercato di fare chiarezza, anche attraverso interpellanze parlamentari, per avere conferma e certezza che l'intendimento del legislatore, nel permettere l'accesso al 110% per superamento barriere architettoniche con lavori riguardanti l'ascensore come lavoro trainato, fosse concesso solo se l'ascensore fosse conforme e rispondente ai requisiti minimi della legge sull'abbattimento barriere architettoniche.

Questa legge ormai ha più di 30 anni e necessiterebbe di una revisione, ma soprattutto il dato importante è che in tanti condomini, al maggior parte probabilmente, non ci sono gli spazi utili per realizzare un ascensore che rispetti quella legge di quelle dimensioni e caratteristiche.

Questo per molti condomini che riponevano grandi aspettative, significa essere esclusi da questo beneficio in quanto impossibilitati dallo stato di fatto della costruzione.

Appaiono rilievi di nota quanto risposto dalla Agenzia delle Entrate il 5 Luglio 2021 e da una nota del Ministero dell'Economia.

Il Ministero dell'Economia e delle Finanze ha recentemente chiarito che, per l'accesso all'agevolazione, è irrilevante la residenza nell'edificio su cui si eseguono i lavori di persone disabili o di età superiore a 65 anni. Tuttavia, nel rispondere a un interpello di un contribuente (risposta n° 455 del 5 luglio 2021), avente a oggetto l'installazione di una piattaforma elevatrice, l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che per poter accedere al Superbonus 110% è indispensabile che gli interventi finalizzati alla eliminazione delle barriere architettoniche

siano conformi alle prescrizioni tecniche imposte dal decreto ministeriale n. 236 del 1989, recante il regolamento tecnico applicativo della legge n° 13/89 relativa all'abbattimento delle barriere architettoniche negli edifici. Tale previsione implica che, nel caso – per esempio – degli ascensori, la cabina debba avere una profondità di almeno 120 cm e una larghezza di 80 cm, con una luce delle porte (che devono essere di tipo automatico) non inferiore a 75 cm.

Negli edifici esistenti appunto è spesso impossibile riuscire a ricavare vani ascensore che consentano di rispettare tali misure, sia nei vani scala che all'esterno, in quanto se la cabina ascensore ha misure di 120 cm profondità e larghezza 80 cm, l'ingombro dell'ascensore aumenterà a misure in funzione della situazione, di un ingombro di circa 130/140 cm. x 160/170 cm. se non di più.

Come già anticipato in precedenza, il condominio potrà comunque avvalersi dell'agevolazione Irpef del 50% per interventi di manutenzione straordinaria dell'edificio e, per le spese sostenute fino al 31 dicembre del corrente anno, della cessione del credito/sconto in fattura.

In sintesi, se un condominio ha deliberato l'esecuzione di lavori "trainanti" (Superecobonus o Sismabonus) del Superbonus, potrà usufruire della detrazione del 110% per eseguire lavori finalizzati alla eliminazione delle barriere architettoniche presenti nell'edificio solo se gli interventi rispettano le prescrizioni del DM 236/89. Il limite di spesa per tale tipologia di interventi è di 96.000 euro per unità immobiliare, condivisi con gli altri interventi eventualmente eseguiti nel condominio con l'agevolazione per il recupero del patrimonio edilizio (bonus 50%) oppure con quelli del Sismabonus. ■

\* Esperto in materia ascensori

**EVENTO GRUPPO GIOVANI ROMA****Obbligo di rendicontazione dell'amministratore uscente**

di Letizia Bianchi \*

Il rapporto tra condominio ed amministratore si è generalmente inquadrato nello schema del contratto di mandato con rappresentanza (artt. 1703 ss. c.c.) nell'ambito del quale il condominio, in quanto ente sfornito di personalità giuridica, deve qualificarsi quale mandante e l'amministratore quale mandatario.

Pacifico, pertanto, sia in dottrina che in giurisprudenza che il rapporto tra amministratore e condomini sia un rapporto di mandato e che, di conseguenza, risponda alle norme relative a tale rapporto.

Tale inquadramento trae le sue origini nelle tesi interpretative di dottrina e giurisprudenza intercorse ante riforma della normativa condominiale, nella quale molti aspetti relativi agli oneri e compiti dell'amministratore non erano espressamente disciplinati.

Ma a tutt'oggi il richiamo alle norme sul mandato appare ancora decisamente attuale e giustificato, considerato che, nonostante le peculiarità introdotte con la L. 220/2012 in tema di condominio, la natura del rapporto giuridico risulta essere invariata. Invero, è la stessa legge di riforma appena citata che all'art. 1129 c.c. richiama esplicitamente al mandato. Infatti al III comma, nel caso di nomina subordinata alla presentazione di una polizza professionale: "...polizza individuale di responsabilità civile per gli atti compiuti nell'esercizio del mandato"; e al comma XV stabilisce espressamente: "Per quanto non disciplinato dal presente articolo si applicano le disposizioni di cui alla sezione I del capo IX del titolo III del libro IV [1703 ss.]".

Di conseguenza, ed al tempo stesso a suffragio di quanto affermato, gli attuali richiami al mandato da parte della dottrina e giurisprudenza continuano ad essere molteplici; in appresso, a mero titolo esemplificativo:

- TRIB. MASSA 29 LUGLIO 2020 – in tema di comunicazione dei dati dei morosi - "...inserisce nell'ambito di un rapporto contrattuale tra amministratore e condominio che può qualificarsi alla stregua del mandato, sostanziandosi in una delle ipotesi di cui all'art. 1374 c.c..."
- TRIB. TORINO 15 OTTOBRE 2020 N. 3599 – Circa la corretta tenuta della contabilità per i crediti vantati dall'amministratore – "... risulta trovare applicazione, in linea di principio, la fattispecie normativa del mandato con rappresentanza. Dall' art. 1720 c.c., si evince infatti l'obbligo del mandante..."

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

- CASS. CIVILE n. 2127 del 29 gennaio 2021 – in tema di effetti dell’annullamento della delibera condominiale inquadra i rapporti tra condomini e amministratore nello schema del mandato.
- CASS. CIVILE n.11717 del 05 maggio 2021 - “Il mandato dell’amministratore di Condominio è diverso se nominato dall’assemblea o se di natura giudiziaria...”

Fermo restando l’inquadramento del rapporto tra amministratore e condomini nello schema del mandato, appare opportuno, anzi, doveroso, sottolineare che lo stesso rapporto è stato oggetto di una profonda evoluzione giuridica determinata dall’introduzione della L. 220/2012 ovvero riforma del condominio e dalla L. 4/2013 in tema di professioni non ordinistiche.

Riservandoci di analizzare in un secondo momento gli aspetti della legge di riforma del condominio inerenti alla presente trattazione, appare necessario prestare attenzione ai principi contenuti nella L. 4/2013 che ha espressamente qualificato l’amministratore quale professionista, modificandone, in tal modo, alcuni aspetti sostanziali.

Art. 1 – COMMA 1: ....disciplina le professioni non organizzate in ordini o collegi”.

COMMA 4: L’esercizio della professione e’ libero e fondato sull’autonomia, sulle competenze e sull’indipendenza di giudizio intellettuale e tecnica, nel rispetto dei principi di buona fede, dell’affidamento del pubblico e della clientela, della correttezza, dell’ampliamento e della specializzazione dell’offerta dei servizi, della responsabilità del professionista.

Pertanto, l’articolo 1, dopo aver definito l’ambito di applicazione della legge e i requisiti necessari a configurare un “ professionista”, prescrive, tra gli altri, l’obbligo di correttezza e buona fede nell’esercizio della professione, sia verso i propri “clienti”, nel caso di specie condomini, sia verso i terzi , nel caso di specie l’amministratore subentrante, che si trovassero ad interagire con il professionista stesso, il quale risponde del proprio operato secondo la responsabilità professionale.

Proseguendo con l’analisi della legge 4/2013 appare di rilevante importanza l’articolo 2 che al comma II stabilisce che gli statuti e le clausole associative delle associazioni professionali garantiscono la trasparenza delle attività e degli assetti associativi, la dialettica democratica tra gli associati, l’osservanza dei principi deontologici.

Secondo tale previsione, il legislatore ha indirettamente prescritto un codice deontologico che le associazioni di categoria sono tenute a redigere e i professionisti ad osservare.

A tal proposito l’ANACI, in linea con la legge pocanzi citata, ha adottato un proprio codice deontologico approvato al Congresso di Verona del 2016 che all’articolo 9 stabilisce che l’Associato è tenuto ad ispirare la propria condotta all’osservanza dei doveri di lealtà, correttezza, probità, dignità , decoro, diligenza, competenza, indipendenza e leale concorrenza.

Ai fini della presente trattazione è opportuno porre l’attenzione sui principi di lealtà, correttezza e diligenza inseriti nell’articolo appena citato e da leggere congiuntamente a quanto disciplinato nell’articolo 12 dello stesso codice de-

ontologico relativo al rapporto di colleganza e di consegna della documentazione, secondo il quale, al comma I, " l'Associato deve mantenere nei confronti dei colleghi un comportamento ispirato a principi di rispetto reciproco, correttezza e lealtà" e al comma IV, che "la consegna della documentazione deve avvenire in modo tale da garantire la continuità della gestione".

Sulla base delle premesse giuridiche e normative fin qui esposte è possibile definire i passaggi logico-giuridici per rispondere al quesito iniziale circa l'obbligo di rendicontazione dell'amministrazione uscente nonché delineare le conclusioni della presente trattazione

Per poter almeno auspicare di rispondere esaustivamente alla domanda iniziale è necessario sottolineare che le considerazioni dalle quali prendere spunto sono: le norme sul mandato che indiscutibilmente regolano ancora molti aspetti dell'amministrazione condominiale, sempre che non siano in contrasto con la disciplina condominiale; la normativa codicistica in materia di condominio così come novellata con la riforma del 2013; la legge 4/2013 che ha introdotto principi del tutto nuovi ed evolutivi e le norme deontologiche.

Secondo le norme sul mandato, in particolare secondo l'articolo 1713 c.c., I comma, " Il mandatario deve rendere al mandante il conto del suo operato.."

Questo principio è stato più volte richiamato da recentissima giurisprudenza, sia di merito sia di legittimità, al fine di sostenere la tesi circa l'obbligo di rendicontazione, anche infrannuale, dell'amministratore uscente.

Infatti, secondo il Trib. di Bari, sez III 27 marzo 2018 sulla base dei precetti innanzi citati, pur se revocato o se dimessosi, l'amministratore uscente dovrebbe redigere il rendiconto e consegnarlo al suo successore che provvederà a porlo in discussione in assemblea. Proprio su tale aspetto, la giurisprudenza ha chiarito che "l'art. 1129 c.c. prevede l'obbligo dell'amministratore di restituire i documenti e rendere il conto così come è previsto l'obbligo in capo al mandatario di rendere il conto ai sensi dell'art. 1713 c.c."

Ed ancora, secondo altra pronuncia, l'amministratore è obbligato nei confronti del condominio alla redazione del rendiconto e alla convocazione dell'assemblea per la relativa approvazione; da qui la condanna della società convenuta a redigere il rendiconto delle spese straordinarie (Trib. Milano, sez. XIII, 3 settembre 2019, n. 7942. In tal vicenda è stata ritenuta fondata la domanda del Condominio con cui si chiedeva alla società amministratrice di procedere alla rendicontazione delle spese straordinarie sostenute per i tetti. Il CTU rilevava infatti che la società amministratrice all'atto del passaggio delle consegne, aveva trasmesso al nuovo amministratore un documento qualificato -riepilogo contabilità - tale prospetto contabile, non era conforme alla norma di legge ex art. 1130 *bis* c.c., e non riportava il dettaglio delle scritture contabili alla base della situazione economica, patrimoniale e finanziaria del condominio né vi è una netta distinzione tra attività e passività).

Infine una recentissima pronuncia dei giudici di legittimità.

Corte di Cassazione, sez. VI Civile - 2, ordinanza 24 giugno 2021, n. 18185 sul ricorso presentato dal Sig..... amministratore del Condominio ... Sino al 20 giugno 2013 avverso la sentenza del Tribunale di Catania che aveva accolto la domanda di due condomini condannando l'amministratore convenuto a con-

segnare il rendiconto della gestione della piscina dell'anno 2012 e il rendiconto della gestione parziale del 2013.

Secondo la Cassazione "...Il rendiconto ed i documenti possono essere consegnati dall'amministratore uscente direttamente all'amministratore subentrante, ove l'assemblea abbia tempestivamente provveduto alla designazione del nuovo, spiegando la delibera di nomina efficace nei confronti anche dei terzi ai fini della rappresentanza sostanziale del condominio. La mancata nomina del nuovo amministratore, evenienza che prospetta il ricorrente come avvenuta nel complesso (*omissis*) dopo la cessazione del suo incarico il 20 giugno 2013, non legittima, tuttavia, uno ius retinendi con riguardo alla documentazione nè un esonero dal rendiconto dell'amministratore uscente, intercorrendo il rapporto di amministrazione pur sempre con i singoli condomini mandanti del mandato collettivo, e non con il condominio inteso quale soggetto distinto ed unitariamente considerato. Trovando applicazione nel contratto che intercorre tra l'amministratore e i condomini le norme sugli obblighi e sulle attribuzioni del primo di cui agli artt. 1129 e 1130 c.c., e, per quanto non disciplinato, le disposizioni in tema di mandato (art. 1129 c.c., penultimo comma), alla scadenza l'amministratore è comunque tenuto a consegnare la documentazione in suo possesso ed a rendere il conto anche su richiesta del singolo condomino, stante la già avvenuta estinzione del mandato collettivo e potendosi presumere che tale richiesta interessi egualmente tutti i vari condomini, in quanto affare ad essi comune. Il ricorso va perciò rigettato, con condanna del ricorrente a rimborsare ai controricorrenti le spese...."

Orbene, la stessa Cassazione riconosce l'applicazione in via primaria delle disposizioni in materia condominiale, in particolare degli articoli 1129 e 1130 del c.c. che prescrivono gli obblighi dell'amministratore e rinvia, in un secondo momento, alle norme sul mandato in generale per quanto non espressamente sancito nelle prime.

In effetti, analizzando gli articoli citati anche dalla recentissima Cassazione Civile, non si ravvisa alcun obbligo esplicito per l'amministratore uscente di redigere il rendiconto condominiale parziale.

Invero, l'art 1129 c.c. stabilisce, all'VIII comma, "Alla cessazione dell'incarico l'amministratore è tenuto alla consegna di tutta la documentazione in suo possesso afferente al condominio e ai singoli condomini e ad eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni senza diritto ad ulteriori compensi", senza menzionare alcun obbligo circa la consegna e/o presentazione del rendiconto relativo alla sua gestione parziale condotta sino al momento della revoca o dimissioni.

L'art. 1130 c.c. prevede l'obbligo per l'amministratore di redigere il rendiconto condominiale annuale della gestione e convocare l'assemblea per la relativa approvazione entro centottanta giorni. L'esplicito richiamo al rendiconto annuale farebbe presumere il certo obbligo per l'amministratore uscente di redigere il rendiconto relativo all'intero esercizio finanziario di riferimento ma sembrerebbe escludere l'obbligo di rendicontazione per il periodo parziale intercorso tra la fine dell'esercizio e la cessazione del suo incarico.

Ma se da un lato la mancanza di un'espressa previsione normativa circa l'obbligo di rendicontazione anche parziale dell'amministratore uscente potrebbe far propendere per l'esonero di quest'ultimo dall'adempimento di tale obbligo, dall'altro l'esplicito richiamo alle norme sul mandato che stabiliscono l'obbligo tout court del mandatario di rendere il conto della gestione unitamente ai principi di correttezza, buona fede, diligenza durante l'esercizio della professione sanciti dalla L. 4/2013 e l'osservanza dei principi deontologici sopra espressi ( vedi codice deontologico ANACI ), permettono di concludere nel riconoscere un obbligo di rendicontazione dell'amministratore uscente della gestione anche parziale interscambio tra la chiusura dell'ultimo esercizio finanziario e la data di cessazione dell'incarico. Il rendiconto può essere consegnato all'amministratore subentrante congiuntamente alla consegna di tutta la documentazione condominiale e sarà poi quest'ultimo a procedere con gli adempimenti per ottenerne l'approvazione assembleare. Tale conclusione appare in linea con i principi normativi estrapolati dal connubio della disciplina condominiale, delle norme sul mandato e della legge sulle professioni non ordinistiche.

Infatti l'obbligo di rendicontazione dell'amministratore uscente, oltre a trovare un fondamento giuridico nelle norme sul mandato, risponde ad esigenze di professionalità che, secondo la L. 4/2013, deve essere garantita dal professionista e per la quale quest'ultimo sarebbe chiamato a rispondere in caso di inosservanza. Professionalità ma anche correttezza deontologica nei confronti tanto dei condomini quanto del collega subentrante il quale deve essere messo nelle condizioni di proseguire la gestione con continuità e senza difficoltà.

Pertanto si conclude affermando l'obbligo di rendicontazione dell'amministratore uscente, adempimento che tutela sia lo stesso amministratore uscente sia il collega subentrante, rispondendo a criteri di chiarezza e di trasparenza circa la gestione riconducibile all'uno e all'altro professionista.

\* Coordinatore Gruppo Giovani ANACI Roma

# NOTIZIE

## AGGIORNAMENTO ISTAT - VARIAZIONI ANNUALI

Agosto 2019 - Agosto 2020	- 0,7%	(75% = - <b>0,525%</b> )	G.U. 23/09/2020	n. 236
Settembre 2019 - Settembre 2020	- 0,6%	(75% = - <b>0,450%</b> )	G.U. 26/10/2020	n. 266
Ottobre 2019 - Ottobre 2020	- 0,4%	(75% = - <b>0,300%</b> )	G.U. 23/11/2020	n. 291
Novembre 2019 - Novembre 2020	- 0,3%	(75% = - <b>0,225%</b> )	G.U. 24/12/2020	n. 319
Dicembre 2019 - Dicembre 2020	- 0,2%	(75% = - <b>0,150%</b> )	G.U. 25/01/2021	n. 19
Gennaio 2020 - Gennaio 2021	0,2%	(75% = <b>0,150%</b> )	G.U. 01/03/2021	n. 51
Febbraio 2020 - Febbraio 2021	0,5%	(75% = <b>0,375%</b> )	G.U. 24/03/2021	n. 72
Marzo 2020 - Marzo 2021	0,7%	(75% = <b>0,525%</b> )	G.U. 23/04/2021	n. 97
Aprile 2020 - Aprile 2021	1,2%	(75% = <b>0,900%</b> )	G.U. 29/05/2021	n. 127
Maggio 2020 - Maggio 2021	1,3%	(75% = <b>0,975%</b> )	G.U. 25/06/2021	n. 150
Giugno 2020 - Giugno 2021	1,4%	(75% = <b>1,050%</b> )	G.U. 23/07/2021	n. 175

C  
O  
n  
d  
o  
m  
i  
n  
i  
o

# NOTIZIE

## COEFFICIENTI DI RIVALUTAZIONE TFR

1982	8,39%	1992	5,07%	2002	3,50%	2012	3,30%
1983	11,06%	1993	4,49%	2003	3,20%	2013	1,92%
1984	8,09%	1994	4,54%	2004	2,79%	2014	1,50%
1985	7,93%	1995	5,85%	2005	2,95%	2015	1,50%
1986	4,76%	1996	3,42%	2006	2,75%	2016	1,79%
1987	5,32%	1997	2,64%	2007	3,49%	2017	2,10%
1988	5,59%	1998	2,63%	2008	3,04%	2018	2,24%
1989	6,38%	1999	3,10%	2009	2,22%	2019	1,79%
1990	6,28%	2000	3,54%	2010	2,94%	<b>2020</b>	<b>1,01%</b>
1991	6,03%	2001	3,22%	2011	3,88%		

## MISURA INTERESSI LEGALI

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

## REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE

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

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

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

I codici tributo sono i seguenti (causale RP):

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

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

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

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

## 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 elenco.

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.

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

## 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 adempiere 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.

E', 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 richiedere 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 bancario, 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 rappresentante 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 ac-

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

cesso *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/assegni 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 rassicurare 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 responsabilità 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 lesa 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

## La voce della giurisprudenza

di Carlo Patti \*

**Sono nulle le delibere che modificano a maggioranza i criteri di ripartizione delle spese comuni, sono annullabili quelle che fissano in concreto una ripartizione difforme dai criteri stabiliti**

*Corte di Appello di Roma, 22 febbraio 2021 n.1378*

La pronuncia trae origine dalla opposizione a decreto ingiuntivo proposta da una società condòmina (costruttrice dell'edificio), che lamentava che le delibere posta a base del provvedimento monitorio fossero fondate su illegittima modificazione dei criteri di spesa.

Nella fattispecie, l'approvazione del consuntivo aveva attribuito le spese pro quota anche alla società opponente che invece, secondo Regolamento contrattuale, era esonerata dal pagamento delle quote sulle unità invendute

Poichè in primo grado il Tribunale accoglieva la domanda dell'opponente, revocando il decreto ingiuntivo, il Condominio intimante proponeva appello, ritenendo che in sede di opposizione al decreto ingiuntivo non potesse condursi una indagine su questioni attinenti la validità delle delibere, riservata invece alla sede della rituale impugnazione ex art.1137 cod.civ.

La Corte di Appello rigettava la domanda, precisando che la società opponente non solo si era opposta al decreto ingiuntivo, ma che aveva anche proposto domanda riconvenzionale per accertare la nullità della delibera che approvando il consuntivo modificava i criteri di attribuzione delle spese.

In tal senso non opera il limite alla rilevabilità, anche d'ufficio, della nullità della delibera in sede di opposizione al decreto ingiuntivo trattandosi di elemento costitutivo della pretesa.

Quanto excepto in tema di illegittimità della delibera che aveva approvato la ripartizione delle spese, era riconducibile ad un'ipotesi di nullità. Del resto, il regolamento condominiale di tipo contrattuale era stato predisposto dalla ditta costruttrice (certamente abilitata a modificare i criteri normativi di riparto delle spese) e poi accettato dai condòmini con i singoli atti di acquisto delle loro unità abitative, divenendo ad ogni effetto una pattuizione contrattuale, modificabile unicamente con delibera unanime dell'intera compagine.

Da notare che tale pronuncia della Corte di appello di Roma, risalente al mese di febbraio 2021 è conforme all'indirizzo indicato, poche settimane più

tardi, dalla pronuncia delle Sezioni Unite della Cassazione 9839 del 14 aprile 2021.

### **Non è affetta da nullità la delibera di nomina dell'amministratore che non allega i documenti a comprova dell'aggiornamento professionale**

*Corte di Appello L'Aquila, 7 giugno 2021 n.862*

Una condòmina impugnava una delibera assembleare lamentando la nullità della nomina dell'amministratore perché questi all'atto della nomina non aveva indicato e documentato il possesso dei requisiti di formazione e di onorabilità.

Affermava infatti l'attrice che il riferimento normativo dell'obbligo di allegazione appena indicato è individuato nell'art. 1129, comma 2, c.c. Secondo il quale *"all'accettazione della nomina e ad ogni rinnovo dell'incarico, l'amministratore comunica i propri dati anagrafici e professionali, il codice fiscale, o, se si tratta di società, anche la sede legale e la denominazione, il locale ove si trovano i registri di cui ai numeri 6) e 7) dell'articolo 1130, nonché i giorni e le ore in cui ogni interessato, previa richiesta all'amministratore, può prenderne gratuitamente visione e ottenere, previo rimborso della spesa, copia da lui firmata"*.

Il riferimento ai dati professionali sarebbe determinante dell'obbligo di produrre anche le certificazioni relative alla formazione iniziale e periodica.

La domanda, rigettata in primo grado, veniva riproposta in sede di appello.

La Corte di Appello di L'Aquila tuttavia, rigettava nuovamente, constatando che non esiste una specifica norma che imponga all'amministratore di documentare il proprio aggiornamento professionale in sede di nomina assembleare, posto che la norma dell'art.1129 si riferisce ad altri documenti.

La Corte di Appello di L'Aquila osserva infatti che il secondo comma dell'art.1129 cod.civ. *"nel quale non è comunque prevista la necessità di indicare la ricorrenza ovvero la permanenza dei requisiti di cui all'art.71 bis disp.att.cod.civ., non sanziona con la nullità l'omissione delle informazioni previste nella stessa disposizione"*.

Ne consegue che all'atto della nomina l'amministratore non è tenuto a comunicare o documentare i certificati di formazione iniziale o di aggiornamento, né i requisiti di onorabilità.

### **La mancanza di aggiornamento professionale continuo non legittima la revoca dell'amministratore nominato dall'assemblea.**

*Tribunale di Roma, Sez.Volontaria Giurisdizione 10 giugno 2021*

Un gruppo di condòmini lamenta avanti il Tribunale di Roma che la propria amministratrice non ha seguito né il corso di formazione iniziale, né i successivi corsi di aggiornamento fin dal 2015 e per l'effetto ne chiede la revoca giudiziale.

Si difende l'amministratrice affermando che, avendo iniziato la propria attività nel 2001 è esonerata dal corso di formazione iniziale, mentre per i corsi di aggiornamento professionale l'art.71 bis d.a.c.c. prevede la decadenza dall'incarico e la revoca solo in caso di perdita dei requisiti di cui alle lettere a-b-c-d- e, mentre i requisiti di formazione di cui alle lettere f-g non sono contemplati.

Il Tribunale di Roma rigetta il ricorso con i seguenti rilievi:

in primo luogo la nomina già deliberata in assemblea deve essere semmai contestata con apposita impugnativa assembleare, non potendo il rimedio della revoca giudiziale costituire una sorta di rimedio sostitutivo alle decisioni già condivise dai condòmini;

In secondo luogo, il comportamento omissivo dell'amministratore non giustifica di per sé la revoca ex art.1129 cod.civ., atteso che alla condotta costituente negligenza grave deve anche corrispondere un danno significativo arrecato anche solo potenzialmente all'ordinato assetto gestorio del condominio. Nel caso di specie, osserva il Tribunale, se l'art.71 bis d.a.c.c. non contempla fra i casi di revoca la carenza della formazione periodica, è vero anche che l'amministratrice ha acquisito negli anni una solida esperienza e la carente formazione periodica non ha arrecato danno alla gestione del condominio, non avendolo esposto al rischio di essere gestito da un soggetto manifestamente inadeguato al compito.

Conclude il Tribunale, nel rigettare il ricorso, che la condotta dell'amministratrice, certamente censurabile, non legittima tuttavia la revoca e viene rimessa all'apprezzamento dei condòmini in sede di conferma.

### **È legittima la delibera che impiega i proventi attivi della gestione mediante compensazione con le quote dovute dai condòmini**

*Corte di Cassazione, 9 febbraio 2021 n.3043*

La vicenda trae origine dall'impugnazione, da parte di una condòmina, delle delibere assembleari che, in sede di approvazione del consuntivo delle spese, decidono di utilizzare gli introiti derivanti dalla locazione della copertura dell'edificio mediante compensazione con gli oneri pro quota posti a carico dei condòmini per le spese della gestione.

La Corte di Cassazione rigetta il ricorso proposto avverso la sentenza della Corte di Appello di Roma.

Osserva infatti il Collegio che in tema di condominio negli edifici, non inficia la validità della deliberazione assembleare di approvazione del rendiconto presentato dall'amministratore la circostanza che, in essa, si provveda all'impiego degli attivi di gestione, costituiti dai proventi che il condominio trae dalla locazione a terzi di parti comuni, al fine di ridurre, per parziale compensazione, l'importo totale delle spese da ripartire tra i singoli condòmini, con conseguente proporzionale incidenza sui conti individuali di questi ultimi e sulle quote dovute dagli stessi; tale decisione, infatti, espressione del potere discrezionale dell'assemblea, non pregiudica l'interesse dei condòmini alla corretta gestione del condominio, né il loro diritto patrimoniale all'accredito della

proporzionale somma, perché compensata dal corrispondente minore addebito degli oneri di contribuzione alle spese.

In sostanza, se il debito è 300 e l'introito è 150, il Condominio ben può, nella discrezionalità propria dell'assemblea, decidere di compensare le spese con le entrate, chiedendo al condòmino solo la residua quota di 150.

### **La Cassazione conferma e precisa il proprio indirizzo in tema di responsabilità per custodia nel caso di infiltrazioni da lastrico solare o terrazzo esclusivo.**

*Corte di Cassazione 14 giugno 2021 n.16741*

In tema di condominio negli edifici, la responsabilità per danni da infiltrazioni prodotte dal lastrico solare o dal terrazzo di proprietà o di uso esclusivo è riconducibile nell'ambito dell'illecito extracontrattuale (aquiliano), sicché, in sede di azione risarcitoria, risultano chiare le diverse posizioni del titolare dell'uso esclusivo e del Condominio.

Il primo, colui che la l'uso esclusivo del bene, è tenuto agli obblighi di custodia, ex art. 2051 cod. civ., in quanto si trova in rapporto diretto con il bene potenzialmente dannoso, ove non sia sottoposto alla necessaria manutenzione.

Il secondo, il Condominio in persona del suo amministratore, è tenuto, ex artt. 1130, primo comma, n. 4, e 1135, primo comma, n. 4, cod. civ., a compiere gli atti conservativi e le opere di manutenzione straordinaria relativi alle parti comuni dell'edificio. Dalla attrazione del danno da infiltrazioni nell'ambito della responsabilità civile da custodia derivano, in sintesi, le seguenti conseguenze: a) innanzitutto, trovano applicazione le disposizioni che disciplinano la responsabilità extracontrattuale, prime fra tutte quelle relative alla prescrizione ed alla imputazione della responsabilità, dovendosi affermare che del danno provocato dalle infiltrazioni provenienti dal lastrico solare o dalla terrazza a livello risponde il proprietario o il titolare di diritto di uso esclusivo su detti beni al momento del verificarsi del danno; b) trova applicazione, altresì, la disposizione di cui all'art. 2055 cod. civ., in tema di responsabilità solidale, ben potendo il danneggiato agire sia nei confronti del singolo condòmino che del Condominio; la norma dell'art.2055 cod.civ., infatti opera un rafforzamento del credito, evitando al creditore di dover agire coattivamente contro tutti i debitori "pro quota", anche quando il danneggiato sia un condòmino, equiparato a tali effetti ad un terzo; c) trova, infine, applicazione l'intera disciplina dell'art. 2051 cod. civ., anche per i limiti all'esclusione della responsabilità del soggetto che ha la custodia del bene da cui è conseguito il danno, ove possa dimostrare che il danno è derivato dal manifestarsi di un caso fortuito. Va qui ricordato che si assimila al caso fortuito qualsiasi condotta che possa interrompere il nesso causale fra l'evento dannoso (le infiltrazioni) e la responsabilità del custode, ivi compreso il fatto del terzo o anche di colui che si assume danneggiato.

**L'esercizio delle facoltà di godimento di cui all'art.1102 c.c. non può prescindere dal rispetto del decoro architettonico dell'edificio i cui limiti sono verificati dal Giudice***Corte di Cassazione 26 maggio 2021 n.14598*

La pronuncia in argomento si occupa della controversia attinente l'installazione di una canna fumaria in appoggio alla parete perimetrale dell'edificio, ma i principi sono applicabili ad ogni modificazione della cosa comune.

La Corte conferma, in tale occasione, il proprio recente indirizzo in tema di decoro architettonico, da rispettare anche nell'esercizio delle facoltà di cui all'art.1102 cod.civ., ritenendo, da un lato, che la violazione consista nella sensibile alterazione dell'insieme armonico dell'edificio, senza necessità che questo debba avere particolare pregio estetico; dall'altro, che nel pregiudizio al decoro sia insito anche un danno economico.

In particolare, osserva il Supremo Collegio, l'appoggio di una canna fumaria al muro comune perimetrale di un edificio condominiale individua una modifica della cosa comune che, seppur conforme alla destinazione della stessa, ciascun condomino può apportare a sue cure e spese, sempre che non impedisca l'altrui paritario uso, non rechi pregiudizio alla stabilità ed alla sicurezza dell'edificio e non ne alteri il decoro architettonico; fenomeno quest'ultimo - che si verifica non già quando si mutano le originali linee architettoniche, ma quando la nuova opera si rifletta negativamente sull'insieme dell'armonico aspetto dello stabile, a prescindere dal pregio estetico che possa avere l'edificio. Neppure può attribuirsi alcuna influenza, ai fini della tutela prevista dall'articolo 1102 c.c., al grado di visibilità delle innovazioni contestate, in relazione ai diversi punti di osservazione dell'edificio, ovvero alla presenza di altre pregresse

modifiche non autorizzate (Cass. Sez. 2, 16/01/2007, n. 851). Ai fini della tutela del decoro architettonico dell'edificio condominiale, non occorre che il fabbricato abbia un particolare pregio artistico, ne' rileva che tale fisionomia sia stata gia' gravemente ed evidentemente compromessa da precedenti interventi sull'immobile (Cass. Sez. 2, 13/11/2020, n. 25790; Cass. Sez. 2, 19/06/2009, n. 14455; Cass. Sez. 2, 14/12/2005, n. 27551; Cass. Sez. 2, 30/08/2004, n. 17398). Neppure e' decisiva la diminuzione di valore economico correlata alla modifica, in quanto, ove, come nella specie, sia accertata una alterazione della fisionomia architettonica dell'edificio condominiale, per effetto della realizzazione di una canna fumaria apposta sulla facciata, il pregiudizio economico risulta conseguenza normalmente insita nella menomazione del decoro architettonico, che, costituendo una qualita' del fabbricato, e' tutelata - in quanto di per se' meritevole di salvaguardia - dalle norme che ne vietano l'alterazione (cosi' Cass. Sez. 2, 31/03/2006, n. 7625; Cass. Sez. 2, 24/03/2004, n. 5899; Cass. Sez. 2, 15/04/2002, n. 5417).

I principi sopra indicati dalla Cassazione sono peraltro espressi anche nella precedente pronuncia di Cass.25790/2020. ■

\* 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 DOPPIO NODO E GETTARLI NELL'INDIFFERENZIATA**



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



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



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



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



**8) RISPETTARE GLI ORARI PREVISTI DALL' 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'AUDACE E IL RING DI CASSIUS CLAY E BENVENUTI

di Sandro Bari \*

Cogliamo l'occasione della ricorrenza annuale del "Tributo a Enrico Toti", l'Eroe romano al quale abbiamo dedicato un articolo rievocativo nel n. 161/2017 di Dossier Condominio. La celebrazione si svolge come sempre al Verano, di fronte alla modesta tomba di Toti, e quest'anno, il 7 agosto, si estende al vicino sepolcro dove giace Francesco De Pinedo, altro eroe, stavolta dell'Aria. Il nome di Enrico Toti è legato ad una epopea indimenticabile, lo stoicismo di chi non si arrende mai. A questo proposito stavolta ricorderemo un luogo che ha visto nascere e crescere grandi campioni dello sport, tra i quali appunto il nostro Enrico: un luogo che per le attuali condizioni restrittive dovute alle chiusure, corre il rischio di dover chiudere la sua attività, o quanto meno privarsi di uno dei suoi cimeli più preziosi. Si tratta della storica Palestra "Audace", fondata nel 1901, crogiuolo di virtù atletiche che ebbe modo di af-



*Una nave recuperata.*

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O



*Ring storico audace*

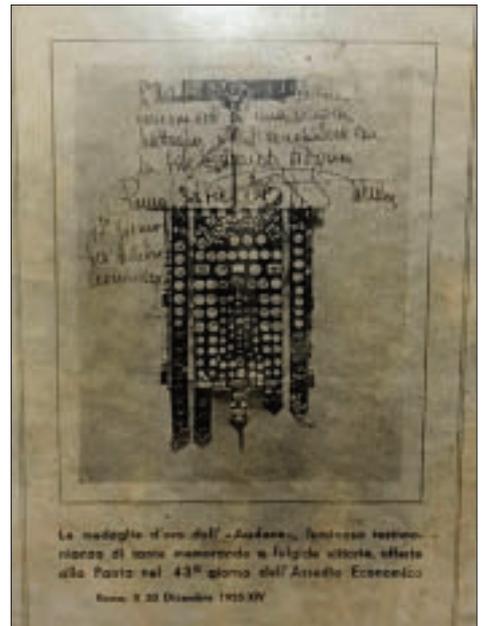
fermarsi fin dalla nascita in diverse discipline sportive: ciclismo, atletica pesante, sollevamento pesi, lotta, ginnastica, calcio, nuoto. Nata in Corso Umberto, svolse la sua attività fino al 1905 al Velodromo Roma, la bella struttura polisportiva che sorta nel 1895 tra via Po e via Salaria, a fianco di Villa Albani,



*Ring e guantoni*

venne demolita dieci anni dopo per questioni di viabilità, e che aveva visto gli incontri delle prime squadre di calcio romane: la Lazio da una parte e l'Alba, l'Audace, il Roman Football Club, la Fortitudo, ecc. che sarebbero poi confluite nella Roma. Pochi anni dopo, prima della I Guerra Mondiale, si trasferì nella sede di via Frangipane, dove si trova tuttora con le sue memorie e la sua inconfondibile Palestra. Il Museo dell'Audace conserva cimeli storici, coppe, medaglie, trofei, e una importante collezione di foto e ricordi d'epoca, tra i quali la cartolina, ben custodita nella bacheca sociale, che il socio Enrico Toti spedì dal Fronte con i saluti all'Associazione nell'estate del 1915. Molti trofei furono purtroppo sacrificati, all'epoca delle "sanzioni", come "dono alla Patria", valore incrollabile che ancora oggi caratterizza gli sportivi e i campioni dell'Audace che onorano con la loro formazione e le loro vittorie il nome dell'Italia.

Particolare, se non unica nel suo genere, è la Sala Beniamino Gigli, una caratteristica costruzione in legno che il grande tenore, anche lui socio dell'Audace, donò all'associazione nel 1922, e che oggi, debitamente restaurata, viene utilizzata non solo come palestra per gli allenamenti e gli esercizi ginnici, ma anche per conferenze, convegni, riunioni, concerti, e che



*Le Medaglie d'Oro offerte alla Patria*



*Audace, stemma originale*



*Logo Audace*



*Audace, alcune coppe vinte*



*Nino Benvenuti vince la Medaglia d'Oro, Roma 1960*

si trova di fronte alla sede sociale. Nel 1953, proprio nella Sala Gigli si tenne la cerimonia di fondazione dell'Unione Nazionale Veterani sportivi (uno dei soci fondatori era Livio Bari, padre di chi scrive), alla presenza del Sindaco Rebecchini e di Beniamino Gigli.

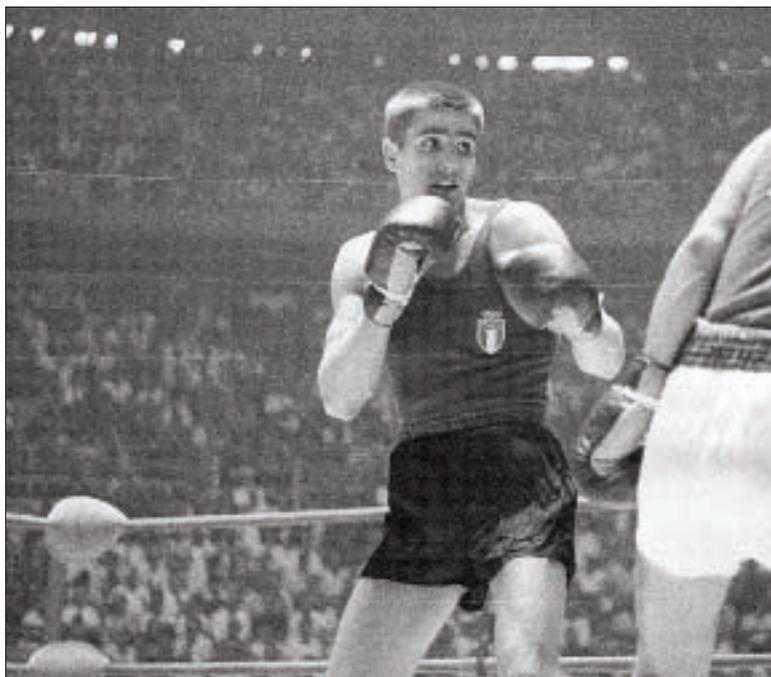
Il logo dell'associazione riporta, sui colori bianco e rosso, lo scudo e la Lupa Capitolina: quest'ultima fu poi ripresa dalla squadra di calcio della Roma, insieme al colore rosso amaranto bordato di giallo oro della maglia del Roman Football Club.

Il presidente dall'Audace, Cesare Venturini, è riuscito a preservare gli ambienti posti sotto la diretta tutela del Ministero dei Beni Artistici e Culturali pur adottando le necessarie nuove tecnologie. Nonostante varie vicissitudini, ha anche salvato, almeno finora, quello che insieme al nome leggendario è il maggior vanto dell'associazione: lo storico ring, conservato intatto nella palestra, dove si allenò e combatté Cassius Clay e dove Nino Benvenuti conquistò l'Oro Olimpico a Roma nel 1960. Da tutto il mondo sono sempre giunte offerte di acquisto che la proprietà ha tenacemente rifiutato, ma ora purtroppo le perdite dovute alla chiusura degli impianti sportivi mettono in difficoltà la resistenza della famiglia Venturini.

Vogliamo augurarci che la mitica Associazione Audace continui la sua gloriosa attività e che il suo ring, cimelio così prezioso per lo sport nazionale, possa restare nella sua sede storica e non finire per adornare qualche villa di ricchi allevatori del Texas.



\* Direttore Rivista "Voce romana"



*Nino Benvenuti, incontro Olimpiadi 1960*



*Nino Benvenuti e il suo ring - Ansa*

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O



*Palestra Audace, interno e ring*



*Cesare Venturini presidente Audace sul ring storico*

## PROFESSIONISTI FIDUCIARI

### SICUREZZA SUL LAVORO - SICUREZZA CANTIERI - VALUTAZIONE RISCHI

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

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

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

### STUDI LEGALI

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

### STUDI COMMERCIALISTI - FISCALISTI - LAVORO

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

### PERIZIE TECNICHE SU ALBERATURE E CONSULENZA

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

# 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](mailto:quesiti@anaciroma.it)).*

*Sono invece a disposizione degli associati tutti i consulenti (vedi elenco a pag. 4) con chiarimenti verbali e gratuiti sia telefonicamente che in sede.*

*Nella formulazione dei quesiti si raccomanda una esatta individuazione della fattispecie da considerare precisando l'eventuale esistenza del regolamento condominiale ed allegando disegni o planimetrie in caso di situazioni particolari.*

# SINTESI INSERZIONISTI DI QUESTO NUMERO

## **ASCENSORI**

DEL BO pag. 32

## **EDILIZIA**

BAIOCCO pag. 16

## **ENERGIA**

DUE ENERGIE III di copertina

ENI GAS E LUCE II di copertina

E-ON ENERGIA pag. 8

## **ORGANISMI NOTIFICATI**

ELTI IV di copertina

## **SICUREZZA E IMPIANTI**

SIRIO pag. 38

## **RISCALDAMENTO E CONTABILIZZAZIONE**

B1GAS pag. 44

CONSULTING & SERVICE pag. 10

MULTIENERGY & SERVICE pag. 52

ROSSETTI pag. 24

TECHEM pag. 28

UNOGAS pag. 46

UNOTECH pag. 46

## **SERVIZI**

CONTEA & PARTNERS pag. 26

DOMUS REAL ESTATE pag. 36

IMPRENDIROMA pag. 22

YOUCOND pag. 20

SARA SERVIZI pag. 48

VERY FAST PEOPLE pag. 6