

DOSSIER



CONDOMINIO

XXXI anno



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

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

www.anaciroma.it scrivi@anaciroma.it

SOMMARIO

NOVEMBRE - DICEMBRE 2021

N. 186

- Editoriale
di Francesco Pellicanò pag. 3
- Il "diritto" (del singolo) di modificare l'edificio
e la giurisprudenza amministrativa
di Luigi Salciarini pag. 7
- Obbligo di rendicontazione dell'amministratore uscente
di Letizia Bianchi pag. 17
- Notizie (aggiornamento ISTAT, rivalutazione TFR, misura
interessi legali e registrazione contratti di locazione) pag. 25
- Cento di questi DM 140
di Gisella Casamassima pag. 31
- Contabilizzare a regola d'arte
di Paola Cucchetti pag. 35
- Una scelta coraggiosa, non adatta a tutti,
ma solo per i cuori forti e audaci
di Flaminia Sippelli pag. 41
- La voce della giurisprudenza
di Carlo Patti pag. 47
- L'altra Roma:
La Colonna dell'Immacolata
di Sandro Bari pag. 57

Rivista bimestrale

ANNO XXXI - n. 186 - NOVEMBRE-DICEMBRE 2021

Spedizione in abbonamento postale 70% - Roma

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

In corso di autorizzazione del Tribunale di Roma

Direttore Responsabile: Carlo Parodi

Redazione e pubblicità

Via A. Salandra 1/A

00187 Roma

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

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

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

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

www.anaciroma.it

e-mail: anaciromaservice@anaciroma.it

Tel. 06/4746903

Copertina: Paolo Mohoric



**Associato all'Unione
Stampa Periodica Italiana**

Stampa: A. SPADA - Ronciglione (VT)

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

EDITORIALE

di Francesco Pellicanò *

Cari colleghi

L'11 settembre scorso si è tenuto a Catania il primo Consiglio Nazionale ANACI in presenza.

È stato un evento importante principalmente perché, pur con le dovute cautele imposte dal nemico Covid19, ci siamo potuti rivedere di persona con i colleghi del resto d'Italia ed avere così l'opportunità di scambiare con loro le esperienze e di confrontarci sulle principali novità.

Al Consiglio Nazionale, a nome di tutti i colleghi Romani, ho fatto tra le altre proposte di natura politica le seguenti di interesse specifico degli associati, per risolvere alcuni problemi finora riscontrati:

- Innalzamento dell'età per far parte del gruppo giovani da 35 a 40, in moda da infoltire il gruppo giovani;
- Mantenimento della quota associativa ridotta per i primi 4 anni invece dei 2 attuali, in modo da aiutare i giovani colleghi all'inizio della loro attività;
- Finanziamento dell'avvio della professione per i giovani con microprestiti, utilizzando gli attuali avanzi di gestione.

Detto ciò devo fare un passo indietro e ricordare che questo Consiglio Nazionale è stato aperto con il ricordo commosso dei colleghi che sono recentemente scomparsi, tra i quali un posto speciale nei nostri cuori spetta all'amico, più che collega, Andrea Ghiringhelli. La sua prematura scomparsa ha così colpito tutti i dirigenti che la proposta del nostro presidente nazionale Ing. Francesco Burrelli di dedicare a lui un premio, consistente in una borsa di studio annuale su un tema riguardante la contabilità e/o il fisco, è stata approvata immediatamente da tutti con un caloroso applauso.

Chiaramente questo fatto ha commosso tutti, soprattutto noi di Roma perché abbiamo realizzato come la capacità del nostro Andrea di entrare nel cuore di tutti abbia contagiato, non solo noi di Roma, ma anche tanti colleghi di altre provincie oltre che i dirigenti nazionali, che magari lo hanno conosciuto e frequentato solo per pochi minuti durante un pranzo di lavoro.

CONSULENZE A DISPOSIZIONE DEI SOCI IN SEDE

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

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

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

È curioso come ci si accorga solo quando una persona viene a mancare quanto sia grande il vuoto che ha lasciato. Ho infatti realizzato tale consapevolezza non solo il giorno dei funerali alla vista della Chiesa strapiena di colleghi, tanto che parecchi sono dovuti rimanere fuori, ma anche nei giorni seguenti e ancora tutt'oggi. Ho visto colleghi consulenti, di un certo peso per l'associazione, piangere in modo inconsolabile, ho sentito associati che mi hanno contattato per una consulenza prendersi del tempo per ricordare con me l'amico Andrea e raccontarmi con sentita commozione un episodio particolare che li aveva colpiti.

Questa tragedia mi ha fatto capire come Andrea non solo abbia lasciato un gran vuoto professionale, ma anche come e soprattutto abbia lasciato un vuoto per la sua immensa umanità e spirito di accoglienza, per il suo proverbiale sorriso e per il suo calmo atteggiamento che lui amava definire con un sorriso 'democristiano'. Ho capito come la nostra associazione non è fatta di colleghi supponenti e spocchiosi, ma di persone che sono ancora in grado di emozionarsi nonostante il duro lavoro che fanno, ho raggiunto la consapevolezza come l'Anaci sia vista da tutti come un posto accogliente dove trovare consulenza ma anche umanità e condivisione, cose che non è facile trovare in altri tipi di organizzazioni.

Fiero di far parte dell'Anaci e di avere come colleghi degli amici, vi saluto tutti con stima ed affetto.



* Tesoriere ANACI Roma

Il “diritto” (del singolo) di modificare l’edificio e la giurisprudenza amministrativa

di Luigi Salciarini *

Chi opera nell’ambito della gestione degli edifici in condominio sa bene che vi è una convinzione generalizzata tra i condomini: l’edificio (inteso come insieme delle parti comuni) è intangibile e qualsiasi sua modifica deve essere preventivamente autorizzata dall’assemblea, con la conseguenza che il singolo, senza tale assenso, non può realizzare alcun cambiamento (in altri termini, quasi un diritto di veto).

Tuttavia, tale convinzione non risiede nelle norme che regolano la fattispecie condominiale (che dispongono tutt’altro), ma si è radicata in maniera indipendente nelle menti senza avere, sostanzialmente, nessun fondamento. Se si volesse tentare un’analisi psicologica del fenomeno si potrebbe dire che si è di fronte ad una specie di dissociazione dei condomini che si comportano come se l’edificio in condominio fosse una proprietà privata ed autonoma in capo ad un unico titolare, nonostante nella realtà il condominio contempli la presenza contemporanea di più titolari, aspetto che impone un coordinamento dei loro reciproci diritti/doveri.

Invece, proprio avendo di mira la finalità di regolare le (concorrenti) facoltà spettanti ai singoli condomini, il codice civile attribuisce (in almeno due casi) al singolo in maniera diretta alcuni precisi poteri che, si vedrà, sono autonomi e non sono affatto sottoposti al vaglio preventivo dell’assemblea.

Le norme interessate sono l’art. 1102 (applicabile in base al rinvio contenuto nell’art. 1139 c.c.) e l’art. 1127 c.c., secondo cui:

- fermo restando il diritto di utilizzare i beni e gli impianti comuni (rispettandone la destinazione e non prevaricando la pari facoltà spettante agli altri) ciascun partecipante *“può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa”* (seconda parte del comma 1 dell’art. 1102 c.c.);
- il proprietario esclusivo del lastrico solare (o, in subordine, quello dell’ultimo piano dell’edificio) *“può elevare nuovi piani o nuove fabbriche”* (art. 1127 c.c.).

Appare evidente che dette due norme, a prescindere da alcune giuste condizioni poste espressamente all’esercizio del diritto attribuito al singolo, non

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

subordinano tale esercizio ad una qualche autorizzazione assembleare e che il condomino al quale spetta la relativa facoltà ha la possibilità di attuarla in maniera sostanzialmente diretta.

È certamente vero, e va ricordato, che il regolamento di condominio può limitare, in questo come in altri casi, i diritti del singolo, tuttavia si tratta di un regolamento che, per essere vincolante sul punto, deve avere le caratteristiche dell'accordo contrattuale (cfr. Cass. 18 novembre 2019, n. 29924; Cass. 9 novembre 1998 n. 11268; Cass. 21 maggio 1997, n. 4509; Cass. 5 ottobre 1992, n. 10895; nonché Cass. 8 agosto 1990, n. 8040 per quanto riguarda il divieto di sopraelevazione) e quindi, in definitiva, rappresenta una "variabile" del tutto differente e separata, e collegata al fatto che i singoli hanno ritenuto di "autolimitarsi": ciò determina un cambiamento della "fonte" della regola applicabile che si sposta dal piano della legge (artt. 1102 e 1127 c.c.) al piano della libera autodeterminazione dei soggetti di diritto. In altri termini la previsione della preventiva autorizzazione inserita in un regolamento di natura contrattuale non riguarda la disciplina condominiale inserita nel codice civile ma l'autonomia contrattuale delle parti (si veda, fondamentale sul punto, l'art. 1322 c.c. secondo cui *"le parti possono liberamente determinare il contenuto del contratto nei limiti imposti dalla legge. Le parti possono anche concludere contratti che non appartengano ai tipi aventi una disciplina particolare, purché siano diretti a realizzare interessi meritevoli di tutela secondo l'ordinamento giuridico."* Si badi, però, che secondo Cass. 29 gennaio 2018, n. 2114 e Cass. 4 dicembre 2013, 27233, ribadita la possibilità per il regolamento di derogare il disposto dell'art 1102 c.c. *"non è consentita l'introduzione di un divieto di utilizzazione generalizzato delle parti comuni."*).

In conclusione sul punto, secondo il codice civile l'edificio non è affatto intangibile e il singolo può, al fine del miglior uso, realizzare delle "modificazioni" delle parti comuni (art. 1102 c.c.) o, addirittura, costruire un piano ulteriore (art. 1127 c.c.), senza passare dal preventivo assenso degli altri condomini (espresso mediante deliberazione assembleare).

Questa situazione, tuttavia, non è pienamente riconosciuta in ambito amministrativo, nel quale, spesso, i regolamenti edilizi impongono il preventivo assenso dell'assemblea condominiale al fine del rilascio da parte dell'Ente comunale dei provvedimenti autorizzativi necessari ad effettuare l'intervento.

In altri termini, è riscontrabile un conflitto di regolamentazione che si verifica tra la disciplina codicistica sul condominio (artt. 1102 e 1127 c.c.) e quella urbanistica adottata dai Comuni.

Per esporla sinteticamente:

- Da una parte l'art. 1102 c.c. prescrive che *"ciascun partecipante può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa."*

In forza di questa norma, pertanto, il singolo ha il potere di apportare modificazioni alle parti comuni (alla facciata, per esempio) e può farlo senza autorizzazione preventiva degli "altri" condomini.

La norma che attribuisce al condomino un potere soggettivo diretto ed autonomo impone, però, che siano rispettati alcuni precisi vincoli (in abbina-

C
O
n
d
o
m
i
n
i
o

mento all'art. 1120 c.c. che pure viene ritenuto applicabile per analogia a queste ipotesi) e che costituiscono i seguenti divieti:

- divieto di alterazione della destinazione della parte comune (art. 1102 c.c.);
 - divieto di pregiudicare il c.d. "pari uso" spettante agli altri condomini (art. 1102 c.c.);
 - divieto di pregiudicare la stabilità dell'edificio (art. 1120, ultimo comma, c.c.);
 - divieto di pregiudicarne la sicurezza (art. 1120, ultimo comma, c.c.);
 - divieto di alterare il decoro del fabbricato (art. 1120, ultimo comma, c.c.).
- Sempre dalla stessa parte della fattispecie, l'art. 1127 c.c. prevede un diritto di sopraelevazione (esercitabile mediante la costruzione di "nuovi piani") ed attribuito al titolare dell'uso esclusivo sul lastrico solare, o, in subordine, al proprietario dell'ultimo piano.

Dal punto di vista delle coordinate operative della norma, va detto che,

- la previsione riguarda un diritto assegnato alternativamente a due soggetti;
 - la costruzione prevista dalla norma è costituita da una nuova porzione immobiliare e non rivelano ipotesi "minori" di edificazione;
 - chi sopraeleva, è tenuto al pagamento di un'indennità agli altri condomini;
 - il comma 2 stabilisce l'inammissibilità della sopraelevazione qualora le condizioni statiche dell'edificio non lo consentano;
 - il comma 3 prevede che i condomini possono opporsi alla sopraelevazione se questa pregiudica l'aspetto architettonico dell'edificio;
 - la nozione di aspetto architettonico (di cui all'art. 1127 c.c.) non coincide con quella, più restrittiva, di decoro architettonico (prevista dall'art. 1120 c.c.) (cfr., sul punto, Cass. 23 luglio 2020, n. 15675, per la quale *"le nozioni di aspetto architettonico ex art. 1127 c.c. e di decoro architettonico ex art. 1120 c.c., pur differenti tra loro, sono strettamente complementari e non possono prescindere l'una dall'altra, sicché anche l'intervento edificatorio in sopraelevazione deve rispettare lo stile del fabbricato, senza recare una rilevante disarmonia al complesso preesistente, sì da pregiudicarne l'originaria fisionomia ed alterarne le linee impresse dal progettista"*);
 - infine, i condomini possono opporsi alla sopraelevazione anche nel caso in cui dalla costruzione del nuovo piano derivi una notevole diminuzione di aria e luce a danno dei piani sottostanti.
- Da un'altra parte, i regolamenti edilizi degli Enti locali possono prevedere (e spesso lo fanno) che gli interventi migliorativi e/o incrementativi che riguardino l'edificio ma che abbiano riflessi materiali sulle parti comuni (si pensi, ad esempio, all'apertura o all'ampliamento di una finestra) siano previamente assentiti dall'assemblea condominiale, costituendo, quest'ultimo requisito, una preconditione per l'emissione del provvedimento autorizza-

tivo e, quindi, per la legittimità dell'intervento (dal punto di vista pubblicistico).

Da quanto sopra, appare evidente che i regolamenti edilizi sembrano disconoscere completamente che l'intervento di modificazione delle parti comuni effettuato dal singolo ex art. 1102 c.c., oppure la sopraelevazione ex art. 1127 c.c., avvengono *iure proprio*, vale a dire in forza di un diritto soggettivo autonomo attribuito al condomino direttamente dalla legge.

L'analisi della giurisprudenza amministrativa chiamata a pronunciarsi sul diniego di autorizzazione al singolo che sia sprovvisto di autorizzazione condominiale appare fondamentale per comprendere la visione che tale giurisdizione ha del fenomeno civilistico.

Può dirsi che, dalle relative pronunce, sono due gli orientamenti che emergono.

Orientamento "negativo": vi sono alcune pronunce che – bypassando totalmente il disposto dell'art. 1102 c.c. (secondo cui, si ricorda, il potere di modificare le parti comuni spetta al singolo *ex lege* ed è diretto ed autonomo) – affermano che tali interventi edilizi devono essere preventivamente autorizzati dagli "altri" condomini.

Per citare le più recenti, si tratta di:

- Cons. Stato 18 marzo 2021, n. 2329 (relativa all'ampliamento di un'unità immobiliare con modifiche interne ed esterne);
- Tar Toscana 17 febbraio 2021 n. 252 (secondo cui, nonostante l'art. 1102 c.c. preveda il potere diretto del singolo di modificazione delle parti comuni "*l'esecuzione di interventi edilizi sulle parti comuni di un edificio richiede, dunque, il consenso di tutti i comproprietari allorché le opere siano idonee a pregiudicare il pari uso del bene e ad alterarne la destinazione*");
- Tar Campania Napoli, sez. VI, 16 novembre 2020, n. 5253 (relativa alla trasformazione di una finestra in balcone);
- Tar Campania Napoli 29 dicembre 2016, n. 6005 (relativa ad interventi che incidono sul "decoro condominiale");
- Tar Campania Napoli, 23 luglio 2014, n. 4131 (relativa a modifiche che incidono sulla facciata);
- Cons. Stato, sez. IV, 26 giugno 2012, n. 3772 (relativa a modifiche che incidono sulla facciata);
- Tar Cagliari 1 marzo 2012 n. 207;
- Cons. Stato, sez. IV, 10 marzo 2011 n. 1566;
- Tar Liguria 25 gennaio 2010, n. 192 (relativa ad opere che incidono sul "decoro condominiale");
- Tar Campania, sez. II, 29 marzo 2007, n. 2902;
- Tar Salerno, sez. II, 7 marzo 2008, n. 263;
- Cons. Stato, sez. V, 21 ottobre 2003, n. 6529;
- Cons. Stato, sez. V, 15 marzo 2001, n. 1507.

Rimanendo in tale ottica (di orientamento negativo) i Giudici amministrativi precisano anche che:

- l'eventuale provvedimento autorizzativo già rilasciato può essere revocato (Tar Campania Napoli, sez. VI, 16 novembre 2020 n. 5253);
- l'autorizzazione degli "altri" condomini è necessaria anche nell'eventuale fase della sanatoria urbanistica (Tar Sicilia 14 giugno 2016, n. 1477; Cons. Stato, sez. V, 21 ottobre 2003, n. 6529; Cons. Stato, sez. V, 20 settembre 2001 n. 4972;
- l'assenso può essere manifestato anche per "fatti concludenti" (Tar Napoli, sez. II, 7 giugno 2013, n. 3019).

Orientamento "positivo": vi sono altre pronunce, invece, che motivando in base al richiamo ai diritti previsti dalla normativa condominiale, affermano che non è necessaria alcuna preventiva autorizzazione; si tratta (sempre per citare le ultime) di:

- Cons. Stato, sez. II, 2 dicembre 2020, n. 7627 (relativa ad una sopraelevazione sul lastrico solare di proprietà esclusiva, e recante la precisazione che *"l'intervento consistente nella sopraelevazione della porzione di lastrico solare di proprietà esclusiva, costituisce espressione delle facoltà dominicali descritte dall'art. 1127 c.c., il cui esercizio non richiede il preventivo consenso di tutti i condomini del fabbricato interessato dai lavori; la norma, infatti, prevede soltanto la facoltà dei condomini di opporsi alla sopraelevazione, se questa pregiudica l'aspetto architettonico dell'edificio ovvero diminuisce notevolmente l'aria o la luce dei piani sottostanti alla esecuzione delle opere quando lamentino la compromissione della statica o del decoro architettonico dello stabile"*);
- Tar Campania Salerno 1 agosto 2020, n. 984 (riguardante una sopraelevazione);
- Cons. Stato, sez. IV, 9 maggio 2017, n. 2118 (riguardante una sopraelevazione);
- Tar Trento 6 febbraio 2017, n. 45 (riguardante una sopraelevazione e secondo cui *"il diritto di sopraelevare - art. 1127 c.c. - spetta ex lege al proprietario dell'ultimo piano dell'edificio, o al proprietario esclusivo del lastrico solare, e non necessita di alcun riconoscimento da parte degli altri condomini"*);
- Tar Calabria Catanzaro 19 novembre 2015, n. 1749 (relativa alla realizzazione di una stazione radio base per telefonia cellulare);
- Tar Firenze 28 ottobre 2015, n. 1475 (relativa all'installazione di una canna fumaria).
- Tar Liguria 9 luglio 2015, n. 651 (in tema di riedificazione a diversa quota del tetto comune);
- Tar Campania 22 giugno 2015, n. 1409;
- Tar Veneto, sez. II, 12 dicembre 2012, n. 1540 (relativa all'installazione di una canna fumaria);
- Tar Marche Ancona, sez. I, 6 agosto 2008, n. 898) (relativa all'installazione di una canna fumaria);
- Cons. Stato, sez. V, 3 gennaio 2006, n. 11 (relativa all'installazione di una canna fumaria);

- Cons. Stato, 27 settembre 2004, n. 6297 (relativa all'installazione di una canna fumaria);
- Cons. Stato, sez. V, 21 novembre 2003, n. 7539 (secondo cui, per la sopraelevazione, al proprietario del lastrico non serve consenso dei condomini);
- Cons. Stato, 9 novembre 1998, n. 1583 (relativa all'installazione di una canna fumaria);
- Cons. Stato, sez. V, 23 giugno 1997, n. 699 (relativa all'installazione di una canna fumaria);
- Cons. Stato, sez. V, 20 dicembre 1993, n. 1341.

È evidente che i due predetti orientamenti della giurisprudenza amministrativa appaiono affermare principi contrapposti.

A ben vedere, tuttavia, le ipotesi concrete analizzate sono sostanzialmente differenti e sembrano giustificare (si direbbe, fondare) il differente orientamento: da una parte gli interventi sulle parti comuni che riguardino le facciate, dall'altra, soprattutto, la realizzazione di una "sopraelevazione" (nonché l'installazione della canna fumaria).

Nell'ipotesi di sopraelevazione, i Giudici amministrativi appaiono privilegiare il richiamo all'art. 1127 c.c. che chiaramente afferma l'esistenza di un diritto soggettivo del proprietario dell'ultimo piano o del lastrico solare esclusivo (se esistente) e, in virtù di tale collegamento, negano la necessità di un'autorizzazione preventiva da parte del condominio qualora il singolo intenda realizzare un "piano in più".

C
O
n
d
o
m
i
n
i
o

In altri termini, l'esistenza di una norma (art. 1127 c.c.) che chiaramente prevede l'attribuzione di un diritto soggettivo, fa propendere la giurisprudenza amministrativa nel negare la necessità che il "titolo" di chi sopraeleva debba essere in qualche modo assentito/autorizzato dall'assemblea.

Nel caso dell'art. 1102 c.c. (cioè, delle "modificazioni" delle parti comuni realizzate dal singolo a sue spese) tale giurisprudenza è ben più restrittiva e riconosce necessario (per l'esercizio del relativo diritto) l'ottenimento della preventiva autorizzazione dell'assemblea condominiale, nonostante la norma (allo stesso modo dell'art. 1127 c.c.) attribuisca un diritto soggettivo al singolo.

A dire il vero, non si comprende quale sia la ragione di tale diverso trattamento, se non quella dell'adesione (un po' supina) ad una giurisprudenza precedente che non considera la sostanziale identità delle due previsioni codicistiche ed invece pone una differenza che, di fatto e di diritto, non sussiste.

Se a ciò si aggiunge che in entrambi i casi (art. 1102 c.c. e art. 1127 c.c.) il controllo dei condomini sulle condizioni di fattibilità – e quindi di legittimità – è "successivo" (si direbbe, *ex post*) e che qualunque provvedimento autorizzativo in materia urbanistica viene rilasciato "salvi i diritti dei terzi", non può che affermarsi che anche nel caso dell'art. 1102 c.c. (cioè, nel caso di interventi che incidono sulla facciata, quale, per esempio, la realizzazione di "aperture") il diritto autonomo del singolo di agire dovrebbe essere riconosciuto anche dall'Ente locale senza che quest'ultimo pretenda (con il supporto delle Corti amministrative) un'autorizzazione del condominio che non è in alcun modo prevista dalla legge.

■

* Avvocato del Foro di Chieti

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 il 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, sostanzandosi 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 5 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 è 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 trovasse 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 deontologico relativo al rapporto di colleganza e di consegna della documenta-

zione, 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 precepi 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 consegnare 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 efficacia 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 né 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'espresso 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'espresso 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 intercorsa 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 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

AGGIORNAMENTO ISTAT - VARIAZIONI ANNUALI

Ottobre 2019 - Ottobre 2020	- 0,4%	(75% = - 0,300%)	G.U. 23/11/2020	n. 291
Novembre 2019 - Novembre 2020	- 0,3%	(75% = - 0,225%)	G.U. 24/12/2020	n. 319
Dicembre 2019 - Dicembre 2020	- 0,2%	(75% = - 0,150%)	G.U. 25/01/2021	n. 19
Gennaio 2020 - Gennaio 2021	0,2%	(75% = 0,150%)	G.U. 01/03/2021	n. 51
Febbraio 2020 - Febbraio 2021	0,5%	(75% = 0,375%)	G.U. 24/03/2021	n. 72
Marzo 2020 - Marzo 2021	0,7%	(75% = 0,525%)	G.U. 23/04/2021	n. 97
Aprile 2020 - Aprile 2021	1,2%	(75% = 0,900%)	G.U. 29/05/2021	n. 127
Maggio 2020 - Maggio 2021	1,3%	(75% = 0,975%)	G.U. 25/06/2021	n. 150
Giugno 2020 - Giugno 2021	1,4%	(75% = 1,050%)	G.U. 23/07/2021	n. 175
Luglio 2020 - Luglio 2021	1,9%	(75% = 1,425%)	G.U. 20/08/2021	n. 199
Agosto 2020 - Agosto 2021	2,1%	(75% = 1,575%)	G.U. 24/09/2021	n. 229
Settembre 2020 - Settembre 2021	2,6%	(75% = 1,950%)	<i>in corso di pubblicazione</i>	

COEFFICIENTI DI RIVALUTAZIONE TFR

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

MISURA INTERESSI LEGALI

5%	Fino al 15/12/90	(art. 1284 c.c.)
10%	Fino al 31/12/96	(legge 26/12/90, n. 353)
5%	Dal 1/1/1997	(legge 23/12/96, n. 662)
2,5%	Dal 1/1/1999	(D.M. 10/12/98)
3,5%	Dal 1/1/2001	(D.M. 11/12/00)
3%	Dal 1/1/2002	(D.M. 30/11/01 in G.U. n. 290 del 14/12/2001)
2,5%	Dal 1/1/2004	(D.M. 01/12/03 in G.U. n. 286 del 10/12/2003)
3%	Dal 1/1/2008	(D.M. 12/12/07 in G.U. n. 291 del 15/12/2007)
1%	Dal 1/1/2010	(D.M. 04/12/09 in G.U. n. 291 del 15/12/2009)
1,5%	Dal 1/1/2011	(D.M. 07/12/10 in G.U. n. 292 del 15/12/2010)
2,5%	Dal 1/1/2012	(D.M. 12/12/11 in G.U. n. 291 del 15/12/2011)
1%	Dal 1/1/2014	(D.M. 12/12/13 in G.U. n. 292 del 13/12/2013)
0,5%	Dal 1/1/2015	(D.M. 22/12/14 in G.U. n. 300 del 29/12/2014)
0,2%	Dal 1/1/2016	(D.M. 11/12/15 in G.U. n. 291 del 15/12/2015)
0,1%	Dal 1/1/2017	(D.M. 07/12/16 in G.U. n. 291 del 14/12/2016)
0,3%	Dal 1/1/2018	(D.M. 13/12/17 in G.U. n. 292 del 13/12/2017)
0,8%	Dal 1/1/2019	(D.M. 12/12/18 in G.U. n. 291 del 15/12/2018)
0,05%	Dal 1/1/2020	(D.M. 12/12/19 in G.U. n. 293 del 14/12/2019)

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%.

Cento di questi DM 140

di Gisella Casamassima *

Nella splendida cornice dello Sheraton Golf si è tenuta a Roma una intensa maratona di tre giorni all'insegna della voglia di ricominciare.

Per celebrare degnamente il Corso di aggiornamento di cui al Dm 140/14 organizzato dalla Provinciale – giunto al significativo ed emblematico traguardo della centesima edizione - Anaci Roma ha fortemente voluto dare un segnale inequivocabile di ripartenza, di unità e di impegno, chiamando a raccolta i Centri Studi locali e la Dirigenza tutta.

Ne è scaturito un evento unico nel suo genere che per tre giorni, l'8, il 9 e il 10 giugno scorsi, ha toccato e approfondito ai massimi livelli di competenza le tematiche che maggiormente coinvolgono la nostra Professione e che in questi giorni sono sotto la lente di ingrandimento dei mass media: dal Superbonus 110% con le sue evoluzioni ancora in itinere alla cessione del credito e lo sconto in fattura; dall'Assemblea in videoconferenza alle responsabilità connesse alla gestione della pandemia nel condominio; dall'abbattimento delle barriere architettoniche alla normativa sull'amianto; dalla ripartizione delle spese alla mediazione.

La relazione sulle varie materie illustrata da ciascuno dei docenti in forza alla Provinciale Romana si è ampliata e arricchita dei contenuti apportati dagli eminenti relatori provenienti dalle fila dei Centri Studi Anaci di tutta Italia, nonché da altri studiosi vicini ad ANACI e dai Dirigenti ai massimi livelli nazionali e locali a partire dal Presidente Nazionale Francesco Burrelli.

Al termine dell'approfondimento delle materie obbligatoriamente previste dal Dm 140/14, si è lasciato spazio alla cosiddetta 16ª ora, che costituisce la peculiarità di ANACI, ossia l'ora della DEONTOLOGIA Professionale.

Questo tema, introdotto obbligatoriamente nei corsi di aggiornamento annuali ANACI dal Congresso di Verona, è il nostro fiore all'occhiello. Infatti, non solo l'adesione ad un codice deontologico ci accomuna alle altre categorie professionali (ordinistiche), sottolineando ancor di più l'inserimento della professione di Amministratore di condominio nell'alveo delle professioni intellettuali, ma è una garanzia per i terzi clienti/consumatori e un segno di indiscutibile distinzione rispetto alle altre associazioni.

C
O
n
d
O
m
i
n
i
O

Insomma, dopo quasi un anno e mezzo di costretta stasi dovuta alle note vicende connesse alla pandemia, questo evento è stata l'occasione per ripartire alla grande, come era giusto e doveroso che fosse, trattandosi di celebrare un traguardo importante quale il centesimo corso di aggiornamento organizzato dalla Provinciale romana.

La ripartenza stessa non avrebbe potuto essere più celebrata.

Infatti le parole più usate nei saluti iniziali della padrona di casa Presidente Anaci Roma d.ssa Rossana De Angelis, del Segretario Provinciale Anaci Roma dr. Giuseppe Buffa, del Responsabile scientifico dei Corsi di formazione iniziale Anaci Roma d.ssa Roberta Nardone; del Direttore Centro Studi Nazionale avv. Gian Vincenzo Tortorici; del Responsabile scientifico dei corsi di aggiornamento Anaci Roma avv. Carlo Patti sono state proprio: resistenza, resilienza, solidarietà, formazione, opportunità, competenza.

Concetti non sinonimi ma certamente complementari.

Avrei aggiunto orgoglio: orgoglio di esserci.

Orgoglio di aver preso parte a questo evento, che ha visto una adesione calorosa anche di Colleghi di Provinciali lontane ma indubbiamente vicine, a sottolineare che in ANACI non è solo la colleganza a fare grande l'Associazione, ma anche l'amicizia che porta a non voler perdere nessuna occasione per stare insieme.

Orgoglio di studiare, di imparare, di confrontarsi e crescere insieme e soprattutto di condividere.

Orgoglio di far parte della grande famiglia ANACI.



* Direttore Centro Studi ANACI Roma

Contabilizzare a regola d'arte

di Paola Cucchetti

ISTA DOPRIMO APERTO AL SERVIZIO DEL RISPARMIO E DELL'EFFICIENZA ENERGETICA

Installare e sostituire i sistemi di contabilizzazione del calore e dell'acqua è un'opportunità per ridurre le spese per il riscaldamento e l'acqua, a vantaggio del benessere individuale e dell'ambiente.

La contabilizzazione dei consumi per il riscaldamento invernale è oggi uno degli aspetti più importanti e delicati nella gestione degli impianti condominiali centralizzati, regolata da numerosi provvedimenti legislativi (D.Lgs. 102/2014; D.Lgs. 141/2016; D.Lgs. 73/2020) in attuazione della Direttiva Europea 2018/2002. A fronte di costi contenuti e senza alcun impatto sul comfort percepito, i singoli utenti possono godere di notevoli benefici nel contenimento dei consumi: fino al -20% dell'importo annuo delle spese per il riscaldamento.

Da oltre 25 anni, ista mette a disposizione di amministratori e utenti la propria esperienza nella configurazione dei sistemi e nella scelta dei dispositivi digitali di ultima generazione, per la lettura in remoto e la corretta contabilizzazione dei consumi per il riscaldamento e per l'acqua, offrendo soluzioni per ogni esigenza. Equipaggiare l'impianto condominiale con i dispositivi più adatti in base alla tipologia della rete di distribuzione esistente (es. impianti a colonne montanti o ad anello) è la base fondamentale per realizzare un corretto sistema di contabilizzazione.

Nelle reti a colonne montanti la distribuzione avviene tramite circuiti che percorrono l'edificio in verticale, distribuendo il fluido termovettore ai singoli radiatori posti ai vari piani, mentre negli impianti ad anello (detti "a zone") ciascuna zona è servita da un proprio anello di distribuzione che, di solito è uno per ogni singolo piano. Ai fini della contabilizzazione dei consumi la differenza di progettazione è sostanziale; equipaggiare gli impianti a colonne montanti con ripartitori di calore specificatamente concepiti per la contabilizzazione indiretta dei consumi (es. ista doprimo), mentre, nel caso di impianti ad anello - in cui ogni zona corrisponde a un'unica utenza/unità immobiliare - è possibile utilizzare contatori di calore per la contabilizzazione diretta dei consumi (es. ista sensonic).

In tutti i casi il funzionamento di ogni singolo radiatore - ovvero la quantità di calore emessa - può essere regolato attraverso la valvola termostatica che,

C
O
n
d
o
m
i
n
i
O

a seconda delle necessità, aumenta o diminuisce la portata del fluido termovettore da parte della rete di distribuzione, incrementando o riducendo di conseguenza il consumo di energia termica.

Il “cuore” del sistema ista è la modalità di scambio delle informazioni, fra tutti i ripartitori installati nell’edificio e la centralina, che creano una rete di comunicazione bidirezionale sicura, efficiente e rapida nella trasmissione dei dati, anche a vantaggio della precisione dei conteggi.

Questi possono essere gestiti direttamente da ista attraverso modalità trasparenti che consentono ad amministratori e utenti di accedere alle informazioni via web, per conoscere i consumi e per individuare modalità utili a ridurre le spese oppure inviati a operatori di fiducia per l’elaborazione dei dati. Il servizio ista è affidabile, completo e modulare: oltre alla lettura e comunicazione via radio dei dati, ista si occupa della verifica del buon funzionamento di apparecchi e sistemi, provvede alla ripartizione dei consumi e dei costi, prepara i conteggi individuali e collettivi inviandoli all’amministratore, nel rispetto delle norme vigenti. Il principio generale è: ogni utente paga le spese in base ai propri consumi effettivi.

Per ottimizzare la registrazione e la gestione dei dati da remoto, ista Portale Impianti consente l’accesso via web alle informazioni alle diverse categorie di utenti. Le competenze e l’esperienza di ista Italia sono a disposizione dei professionisti per verificare la fattibilità di qualsiasi progetto.

C
O
n
d
o
m
i
n
i
o



ANACI

Sede di ROMA

CONVEGNO GIURIDICO

Roma

5 Novembre 2021

CONDOMINIO UN UNIVERSO IN ESPANSIONE

Marriott Park Hotel

Via Colonnello Tommaso Masala, 54

Evento visibile anche da remoto in diretta streaming, con prenotazione e codice di accesso individuale.



Info e prenotazioni

www.anaciroma.it



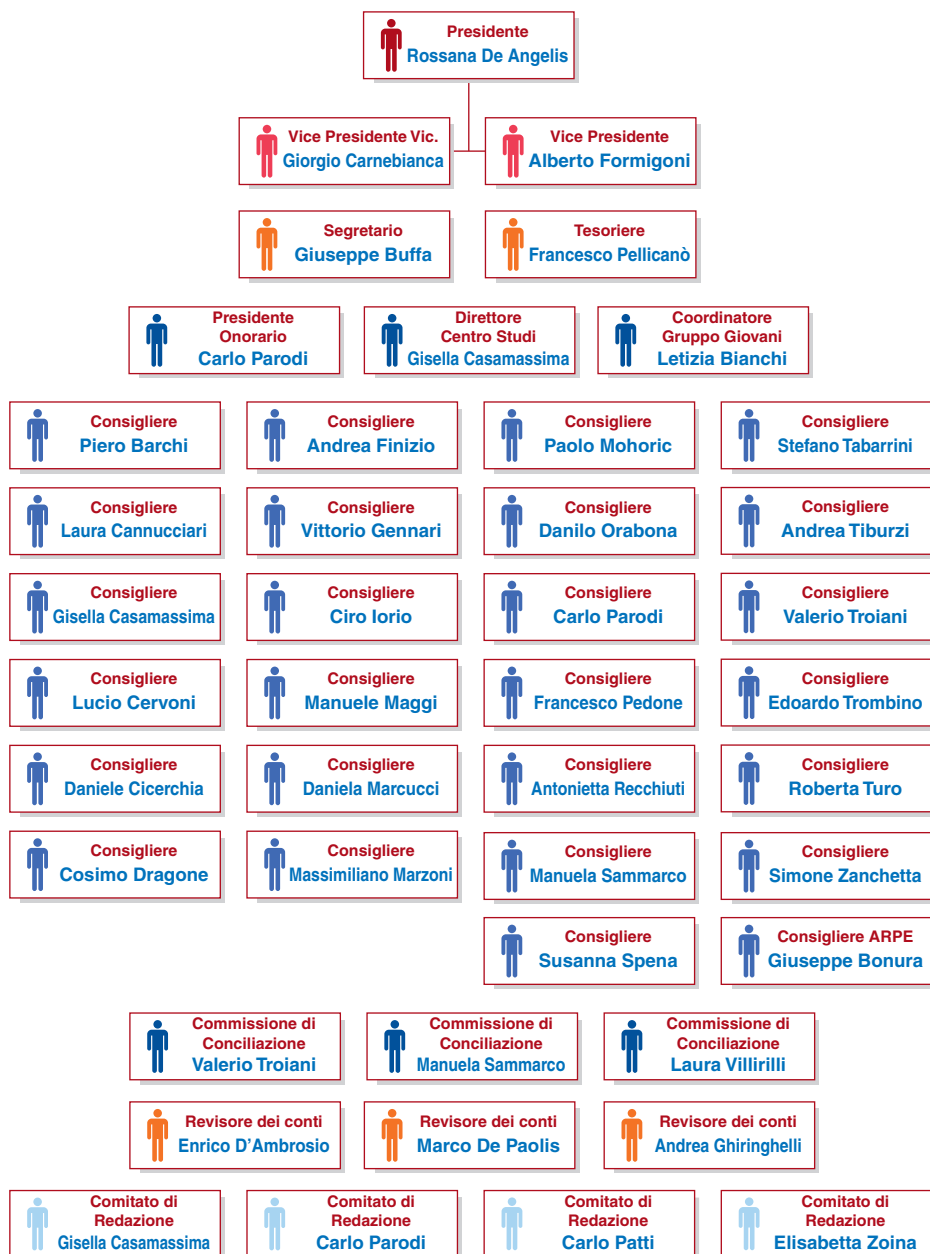
SCHEDA PRODOTTO: ISTA DOPRIMO APERTO

Elevata qualità della contabilizzazione, estrema affidabilità nel funzionamento, design elegante e discreto: queste caratteristiche distinguono i ripartitori ista doprimo aperto, sviluppati per garantire la massima libertà di scelta della migliore soluzione, in caso di nuova installazione o sostituzione dei dispositivi per la contabilizzazione del calore. Rispetto agli altri ripartitori sul mercato, consente infatti la scelta tra differenti modalità di installazione e gestione, anche successivamente alla prima soluzione adottata. Ad esempio, l'installazione e i servizi di lettura e ripartizione possono essere affidati direttamente a ista. In alternativa l'installazione può essere effettuata in autonomia, incaricando ista dei servizi di lettura e ripartizione, oppure si possono installare i ripartitori, effettuarne la lettura e ripartire i consumi in totale autonomia. Conforme allo standard europeo DIN EN 834 e rispondente alla normativa CE 1999/5/EG, ista doprimo aperto è pratico, preciso e trasparente ed è fornito con tutti gli accessori per il montaggio. Grazie ai suoi 2 sensori, ista doprimo aperto rileva la temperatura della superficie del radiatore e dell'ambiente circostante. Ogni 2 secondi il display (5 cifre + simboli) alterna la visualizzazione del valore attuale dei consumi e del valore del giorno di riferimento, permettendo all'utente di confrontare le prestazioni del proprio terminale di riscaldamento, in relazione ai consumi effettivi e ideali. La batteria al litio fornita con il ripartitore è garantita per 12 anni di autonomia (1 anno di giacenza in magazzino + 10 anni di funzionamento + 1 anno di riserva), in modo da monitorare in continuo il corretto funzionamento grazie al sistema di auto-diagnosi, che registra con precisione il momento dell'eventuale guasto e/o della manipolazione di sensori o cavi.

Il trasferimento dei dati al sistema avviene in automatico e, grazie alla grande capacità di memoria, permette di richiamare in qualsiasi momento i valori di fine mese degli ultimi 14 mesi, evitando il rischio di perdita dei dati in caso di subentri o vendite dell'immobile. I ripartitori ista doprimo aperto rappresentano perciò la soluzione per tutte le esigenze di contabilizzazione e ripartizione del calore negli impianti centralizzati. ■

ANACI SEDE PROVINCIALE DI ROMA

ORGANIGRAMMA ASSOCIATIVO



Una scelta coraggiosa, non adatta a tutti, ma solo per cuori forti e audaci

di Flaminia Sippelli

Cresciuta tra pile accumulate di carta stampata, planimetrie catastali e mille e-mail da smaltire; discussioni all'ordine del giorno su problematiche sollevate dai condòmini Tizio e Caio; pretese forse assurde nonostante l'impegno e le ore di lavoro prestate, anche in più rispetto al dovuto.

Pur di soddisfare le innumerevoli richieste, anche la domenica si lavorava.

Insomma, questo è quello che ogni giorno, per quasi 29 anni, udivo e vedevo dentro casa, ma soprattutto quando andavo a trovare mio padre nel proprio studio tecnico - amministrativo.

Parliamo, in ogni caso, di un amministratore vecchio stampo, il c.d. "buon padre di famiglia", che per oltre 30 anni si è dedicato a questa professione con grande passione.

Ciò premesso, gli unici pensieri che in quei momenti mi venivano in mente erano: "non so come fa a gestire alcune situazioni" oppure "troppa ansia e responsabilità" o ancora "mai nella vita vorrò fare una professione del genere" e così via.

Pensieri che mai avrei pensato mi avrebbero portato - oggi - a scrivere un articolo per ANACI GIOVANI.

Consegno la laurea in Giurisprudenza nel 2019, concludo la pratica forense e tanti erano i progetti di vita professionale, alcuni ormai accantonati e superati, altri che piano piano stanno prendendo forma.

Su consiglio di amministratori ANACI professionisti - i quali mi hanno sempre consigliato di "provarci" e di intraprendere questo percorso professionale che avrebbe comportato sicuramente anche grandi soddisfazioni, dicendomi soprattutto: "sei in gamba ed in grado di gestire al meglio ogni situazione" oppure "mancano figure qualificate e professionali in questo ambito" - era settembre 2020 quando decisi di frequentare il corso di formazione e abilitazione per poter esercitare la professione di amministratore condominiale e immobiliare in ANACI ROMA.

Decidevo, pertanto, di intraprendere, vista e considerata la nota precarietà e la straordinaria situazione in cui versava e versa tutt'ora il mondo lavorativo - soprattutto dal punto di vista giovanile e aggravata ancor di più dalla situazione epidemiologica/pandemica ancora in corso - questo percorso/iter for-

mativo, sia per esigenze personali, sia per concedermi un'opportunità di lavoro che potesse esaltare le mie prerogative professionali e le mie attitudini qualitative.

È stato sicuramente un periodo particolare, certamente un po' per tutti.

Il lockdown mi ha indubbiamente aiutato a concentrarmi nello studio: da una parte avevo sicuramente tutto il tempo a disposizione necessario per organizzare al meglio la mia giornata, dall'altra non posso che confessare che mi ha quasi totalmente annichilito, quasi fossi una macchina robotica che si svegliava la mattina, la quale mattina era già terribilmente organizzata come la mattina precedente.

Inizialmente in ANACI ROMA siamo riusciti a seguire le lezioni in presenza, ma con le dovute restrizioni e le mille cautele era difficile stringere rapporti con i futuri colleghi o intrattenersi a fine lezione. Dopo poche lezioni richiudono tutto e siamo costretti a continuare il corso in modalità "online - in diretta".

Le prime volte che mi sono affacciata nel mondo ANACI mi è sembrato tutto molto più grande di me, un mondo frenetico che non contemplava momenti di riflessione. Confesso che durante alcune lezioni, o forse alla fine di alcune lezioni quando avevo del tempo per riflettere, pensavo e credevo di non essere troppo all'altezza di quanto richiesto.

Ho frequentato ogni lezione del corso con estrema attenzione, prendevo appunti e seguivo di nuovo anche le stesse lezioni che venivano poi salvate nella piattaforma online per essere sicura di non perdermi nessun dettaglio. Ciò ha comportato la capacità di avere una visione a 360° dei rischi in cui quotidianamente può incorrere la figura dell'amministratore condominiale; un aspetto sicuramente positivo, ma anche determinante per farmi rendere conto della grande responsabilità che il legislatore ha deciso - a mio avviso senza

esserne pienamente cosciente - di attribuire alla figura professionale dell'amministratore di condominio.

È stato proprio questo che mi ha fatto scattare un senso di indignazione e di sfida per dimostrare come le competenze e la professionalità fanno ancora la differenza, sicuramente nel mondo del lavoro, ma anche relativamente ai rapporti interpersonali che la nostra professione ci porta necessariamente ad avere in modo più o meno approfondito.

I professionisti ANACI hanno avuto un ruolo decisivo che mi ha portato definitivamente a scegliere questa professione.

Mi ricordo bene quante volte, in quattro mesi di corso, ci è stata ribadita l'importanza di circondarci di professionisti che possano coadiuvarci nello svolgere al meglio il nostro ruolo professionale. È fondamentale collaborare con persone serie, qualificate e consapevoli delle responsabilità che hanno e soprattutto che siano disponibili anche nei momenti meno piacevoli della giornata. L'emergenza è sempre dietro l'angolo!

Vero è che il mercato offre una molteplicità di corsi di formazione per amministratori professionisti con una diversificazione riguardante sia l'ambito quantitativo/qualitativo sia l'ambito economico. Tirando le somme, quello che il corso ANACI mi ha trasmesso è che sicuramente un corso di formazione non vale l'altro.

In ANACI si preoccupano di fornire al futuro professionista un adeguato monte ore per acquisire una formazione il più completa possibile ed i professionisti impiegati nell'iter formativo sono risultati essere altamente qualificati, andando ben oltre le mie aspettative e fornendo non solo alla sottoscritta, ma al mio intero gruppo di colleghi, un'assistenza ed una dedizione a volte quasi individuale, creando un rapporto professionista - corsista quasi personale, che mi ha trasmesso sicurezza e determinazione.

Sulla base di quanto sopra, la figura professionale dell'amministratore immobiliare e condominiale oggi riveste e richiede delle competenze tecniche e soprattutto giuridico-normative molto approfondite, rispetto a quello che era il passato, anche più recente.

L'amministratore di condomino - oggi - non è più solo colui che convoca annualmente le assemblee, redige il rendiconto consuntivo annuale nonché il rendiconto preventivo per l'anno successivo, ovvero si occupa della contabilità dell'immobile in gestione ma, sulla base dell'evoluzione legislativa, soprattutto recente, deve continuamente e necessariamente aggiornarsi e conoscere al meglio ogni novità normativa inerente certamente la materia condominiale, ma non solo.

Sul punto, per esempio, si segnala soprattutto la nuova e recentissima normativa riguardante la riqualificazione ed i lavori straordinari relativi agli immobili ubicati sull'intero territorio italiano introdotta con il D.L. n. 34/2020 recante "Misure urgenti in materia di salute, sostegno al lavoro e all'economia, nonché di politiche sociali connesse all'emergenza epidemiologica da Covid-19", pubblicato in Gazzetta Ufficiale in data 19 maggio 2020, n. 128 S.O. convertito con modificazione nella L. del 17 luglio 2020 n. 77 (pubblicata in Gazzetta Ufficiale in data 18 luglio 2020 n. 180 S.O.).

C
O
n
d
o
m
i
n
i
O

Sto parlando del c.d. Superbonus 110%.

Proprio su questo tema l'Associazione ANACI ha insistito fortemente nella formazione dettagliata dei propri iscritti durante una serie di incontri/convegni a cui la sottoscritta ha partecipato con piacevole interesse.

Tale normativa ha modificato radicalmente quanto precedentemente previsto in tema di ristrutturazioni/riqualificazioni immobiliari e condominiali.

Infatti, se dal punto di vista del vantaggio economico per i condòmini e per il mondo del lavoro il legislatore ha introdotto sicuramente una "norma - incentivo" di forte impatto di politica economica, di contro ha posto nelle condizioni la figura dell'amministratore condominiale di stravolgere le precedenti modalità con cui veniva predisposta la ristrutturazione di un immobile: convocazione dell'assemblea straordinaria, deliberazione di approvazione da parte della stessa dei lavori di ristrutturazione, affidamento dell'incarico ad un tecnico, approvazione del computo metrico, sottoscrizione del contratto di appalto con la ditta esecutrice dei lavori ed infine, le pratiche per le detrazioni fiscali.

Oggi, con l'avvento della normativa c.d. Superbonus 110% lo scenario è mutato radicalmente in quanto il legislatore ha imposto una serie di adempimenti - pratici e giuridici - nonché precauzioni completamente innovativi.

La normativa in questione abbraccia e richiede competenze tecniche, giuridiche, amministrative, finanziarie, bancarie e, soprattutto, fiscali.

Tutto ciò ha fortemente appesantito le responsabilità gravanti sulla figura dell'amministratore, che da sempre svolge e funge da mediatore tra gli interessi della collettività condominiale ed il rispetto della legge, trovandosi in strettissimo tempo a dover affrontare e risolvere problemi di non poco conto, di cui il legislatore - un po' troppo superficialmente e frettolosamente - non ha tenuto in considerazione.

A mio avviso tutto ciò, sulla base di quanto sopra detto, risulta comunque stimolante dal punto di vista professionale in quanto crea, e direi forse finalmente, un tracciato ben preciso tra amministratori professionisti seri e competenti e coloro che invece svolgono questa professione in maniera superficiale, approssimativa e pressoché non rispondente alle esigenze ed ai requisiti che invece debbono essere assolti.

Sulla base della mia, pur breve esperienza lavorativa, dettata soprattutto dalla mia età anagrafica, devo assolutamente riscontrare e sottolineare la positività dell'esperienza in ANACI.

Posso dire in tutta franchezza che in tale ambiente ho trovato non solo un iniziale spinta motivazionale, che mi ha portato poi ad intraprendere seriamente questa professione, ma il precedente iniziale riscontro positivo continua direi quasi quotidianamente.

La disponibilità che ANACI offre e fornisce ai propri associati è dal punto di vista qualitativo eccellente.

Diverse volte mi sono trovata ad affrontare dubbi o questioni interpretative su differenti problematiche - giuridiche, contabili, fiscali, legali, tecniche ed amministrative - riguardanti lo svolgimento della professione ed in ANACI ho trovato, anche tramite il loro servizio di consulenza, risposte immediate, efficaci e competenti.

Uno degli aspetti che ho riscontrato essere per me importante è il confronto tecnico-pratico che ANACI offre ai propri professionisti iscritti, certamente con un servizio di consulenza, ma soprattutto di aggiornamento, tramite costanti convegni organizzati per la miglior formazione che l'amministratore deve possedere.

Consiglio soprattutto ai giovani come me di credere nelle loro qualità, di fare sempre un tentativo e seguire il proprio istinto, proprio per non avere un giorno il rimpianto di non averci provato.

Ad ogni modo, certamente quanto detto è il mio punto di vista, prettamente soggettivo, sulla base della mia – ancora breve – esperienza, ma avere l'associazione ANACI come supporto ti rende le spalle più solide e forti, diminuendo i rischi di chi proverà a concedersi un'opportunità. ■

La voce della giurisprudenza

di Carlo Patti *

Nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo il procedimento di mediazione deve essere introdotto dal creditore opposto

Tribunale di Roma, 17 giugno 2021 n.10628

Il Tribunale di Roma, (V sezione, est. Ghiron) ha confermato l'indirizzo giurisprudenziale delineato dalla recente pronuncia delle Sezioni Unite della Corte di Cassazione 19596/2020 (Dossier nov-dic. 2020) che individua il soggetto onerato della proposizione del procedimento di mediazione, nel caso di opposizione al decreto ingiuntivo ove il previo tentativo di accordo sia condizione di procedibilità dell'azione.

La Sentenza in rassegna ricorda che in tali giudizi l'obbligo di espletare la procedura di mediazione è differito ai sensi dell'art. 5 comma 4 lett. a) del D.Lgs.28/2010 "fino alla pronuncia sulle istanze di concessione e sospensione della provvisoria esecuzione". In altri termini la pronuncia giudiziale che statuisce in ordine alla concessione dell'esecutività dell'ingiunzione oppure in ordine alla sospensione della stessa, riattiva nel processo l'onere di presentare l'istanza per il procedimento di mediazione a pena di improcedibilità della domanda.

Su tale disposizione e sul conseguente onere che ne deriva in ordine alla proposizione dell'istanza sono maturati orientamenti interpretativi opposti. Secondo taluni l'improcedibilità conseguente alla mancata attivazione della procedura conciliativa colpirebbe la "domanda giudiziale" e, dunque, quella portata dal decreto ingiuntivo. Secondo altri, invece, essa colpirebbe l'opposizione e, pertanto, la formale richiesta della parte opponente (v. Cass. 3-12-2015 n. 24629).

In data 20-9-2020 la S.C. a Sezioni Unite con sentenza n. 19596/20, nel dirimere tale conflitto, ha affermato che l'onere di introdurre la mediazione incombe all'attore in senso sostanziale (l'opposto) con la conseguenza che la mancata verifica della condizione di procedibilità comporta il rigetto della domanda ed in particolare la revoca del decreto ingiuntivo.

Nel caso in esame, ancora pendente l'incertezza interpretativa poi risolta dalla Sezioni Unite, nessuna delle parti aveva introdotto il procedimento di mediazione.

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

Così, alla prima udienza parte opponente eccepiva l'improcedibilità della domanda per mancato avveramento della condizione di procedibilità, addossandone la responsabilità alla parte opposta (il creditore).

Quest'ultimo invocava l'incertezza della giurisprudenza dell'epoca, ma il Tribunale riteneva la domanda comunque improcedibile, in quanto frutto esclusivo della negligenza del creditore, posto che, a fronte di una giurisprudenza all'epoca non univoca, egli avrebbe dovuto attivarsi, per il principio di precauzione, per introdurre la mediazione.

La domanda per la cessazione delle immissioni intollerabili va proposta anche nei confronti del proprietario e non solo del conduttore.

Corte di Cassazione, 8 settembre 2021 n.24188

La Suprema Corte si occupa di immissioni in una controversia nella quale alcuni condòmini convenivano in giudizio la società conduttrice di un locale (attività commerciale di pub notturno) dalla quale provenivano rumori anche in ore notturne, ed il proprietario di detto locale quale corresponsabile dell'illecito.

Afferma la Corte nel provvedimento in rassegna, che, in presenza di domanda, con la quale il proprietario di un fondo agisca, ai sensi degli articoli 844 e 2043 c.c., per ottenere la cessazione di intollerabili immissioni ed il risarcimento dei conseguenti danni, allorché le stesse originino da un immobile condotto in locazione, va riconosciuta la legittimazione passiva del proprietario del fondo da cui provengono le immissioni stesse, ancorché queste ultime derivino solo dalle particolari modalità di uso del fondo da parte del conduttore.

Anche in tale ipotesi, infatti, è configurabile una responsabilità del proprietario, ove si deduca che le immissioni che eccedono i limiti legali siano imputabili a colpa e fatto del proprietario stesso, per aver concesso in locazione l'immobile con la consapevolezza di una sua destinazione ad attività molesta ai vicini.

E ciò, precisa la Corte, non già in base ad una astratta potenzialità lesiva dell'attività per generica classificazione (pub), quanto per le concrete modalità dell'attività medesima esercitata dal conduttore senza l'adozione di particolari precauzioni e per nulla aver fatto per impedire al conduttore di provocare le intollerabili immissioni (arg. da Cass. Sez. 6 - 3, 01/03/2018, n. 4908; Cass. Sez. 3, 28/05/2015, n. 11125; Cass. Sez. 2, 24/01/1985, n. 318; Cass. Sez. 2, 21/05/1976, n. 1833).

Per di più va proposta (anche) nei confronti del proprietario del fondo da cui provengono le lamentate immissioni l'azione inibitoria ex articolo 844 c.c., di natura reale, con cui l'attore miri ad ottenere non soltanto il divieto del comportamento illecito dell'autore materiale di esse, quanto l'affermazione di un divieto definitivo delle immissioni, operante nei confronti dei proprietari attuali o futuri del fondo medesimo e dei loro aventi causa (Cass. Sez. 2, 22/10/2019, n. 26882; Cass. Sez. 2, 27/02/1976, n. 647).

Nel caso di specie, peraltro, l'azione intentata dai condòmini era altresì fondata sulla violazione da parte della società conduttrice, esercente l'attività di

bar, di una prescrizione contenuta nel regolamento condominiale di non destinare i singoli locali di proprietà esclusiva dell'edificio a determinati usi e di rispettare l'orario di chiusura previsto delle ore 22 (prescrizione da ricondurre alla categoria delle servitù atipiche). Ne consegue che la domanda di cessazione dell'attività abusiva e di accertamento della illiceità delle immissioni alla stregua del divieto fissato dal regolamento non poteva proporsi nei confronti della sola conduttrice, essendo il proprietario dell'unità immobiliare litisconsorte necessario in un tale giudizio (cfr. Cass. Sez. 2, 16/05/2006, n. 11383; Cass. Sez. 2, 08/03/2006, n. 4920; Cass. Sez. 2, 29/10/2003, n. 16240; Cass. Sez. 2, 07/01/2004, n. 23; Cass. Sez. 2, 13/12/2001, n. 15756; Cass. Sez. 2, 04/04/2001, n. 4963; Cass. Sez. 2, 14/11/1978, n. 5241).

La spesa per l'adeguamento dell'autorimessa alle norme antincendio grava sui proprietari dei box e non sugli altri condòmini, secondo il principio di utilità.

Corte di Cassazione, 08 settembre 2021 n.24166

La controversa origina dall'impugnazione di una delibera assembleare che, dovendo deliberare sul criterio di ripartizione della spesa di adeguamento dell'autorimessa interrata alle norme antincendio, decideva di suddividere l'onere per due terzi a carico dei proprietari dei box e per il rimanente terzo a carico degli altri condòmini.

Una condòmina impugnava la delibera, affermando che la spesa era riferita a cose destinate a servire i condòmini in misura diversa e che, per l'effetto, essa doveva essere ripartita in base all'uso che ciascuno poteva farne (ex art.1123 co.2 c.c.), cosicché essa, non essendo proprietaria dell'autorimessa, avrebbe dovuto esserne esonerata.

Il Condominio convenuto si difendeva essenzialmente richiamandosi al vantaggio generale che sarebbe conseguito all'intera compagine dall'adeguamento dell'autorimessa alle norme di sicurezza antincendio.

Sulla scorta di tale ultimo rilievo, attinente il vantaggio complessivo in termini di sicurezza che da tali lavori derivava ai condòmini, sia il Tribunale adito in primo grado, che la Corte di Appello, rigettavano l'impugnazione.

La Corte di Appello riteneva poi corretto il criterio di divisione della spesa che addebitava i due terzi dell'importo ai proprietari dell'autorimessa e il restante terzo a tutti gli altri condòmini, sulla base della constatazione che i lavori avessero in realtà riguardato gran parte delle aree comuni del seminterrato ed anche la centrale termica.

La Corte di Cassazione, adita dalla condòmina soccombente ribalta le sentenze precedenti in primo e secondo grado, sul rilievo che in materia condominiale le spese devono essere suddivise secondo il principio di proporzionalità, commisurata al valore della proprietà di ciascun partecipante.

Se la spesa riguarda cose destinate a servire i condòmini in misura diversa, essa deve essere divisa secondo il criterio dell'art.1123 comma 2 c.c., secondo l'uso che ciascuno può farne, fatta salva una diversa convenzione di ripartizione, da approvare all'unanimità dei condòmini.

La Corte di Cassazione, dunque, ritiene di dare continuità al proprio indirizzo consolidato (vedasi, per un caso analogo, Cass.7077/1995), ribadendo che in materia di spese condominiali, pur seguendosi il principio generale di proporzionalità dell'uso, non possono tuttavia gravare su chi dal bene non trae alcuna utilità, per ragioni strutturali o per destinazione oggettiva.

Tale principio si applica anche alla fattispecie di condominio parziale dedotto nel giudizio.

Conclude pertanto la Corte, in continuità con il proprio indirizzo, che solo le spese che interessino l'intero condominio possono essere ripartite fra tutti i condòmini, mentre le spese afferenti il condominio parziale dell'autorimessa devono essere sostenute dai soli proprietari di quel bene, anche per evitare un indebito arricchimento.

Poichè l'invocato vantaggio generale della prevenzione degli incendi è indiretto e non ha alcuna influenza sul criterio sopra detto dell'art.1123 co.2 c.c., la spesa grava solo su coloro che usano i locali fonte di pericolo.

Non è pertanto legittimo il criterio di suddivisione della spesa adottato dall'assemblea condominiale analogo a quello dell'art.1126 c.c.

È illegittimo il rifiuto dell'amministratore di consegnare copia del registro anagrafico al condòmino adducendo motivi di tutela della privacy

Tribunale di Palermo Sent. 14 giugno 2021 n.2514

La controversia decisa dal Tribunale di Palermo è sorta fra un condòmino e l'amministratore.

Il condòmino ha chiesto a mezzo di un decreto ingiuntivo notificato all'amministratore la trasmissione di copia dell'intero registro anagrafico (al fine di intraprendere azioni nei confronti di singoli condòmini). L'amministratore ha proposto opposizione per respingere tale richiesta, sostenendo ragioni di tutela della privacy dei condòmini. Il registro dell'anagrafe condominiale, infatti, contiene dati personali di residenza dei condòmini, dati catastali degli immobili, numero di telefono e altri recapiti comunicati dai condòmini all'amministratore del Condominio. Sosteneva l'opponente che, stante la genericità della richiesta di consegna di copia dell'intero registro dell'anagrafe condominiale formulata dall'opposto, le norme codicistiche, che consentono di estrarre copia del suindicato registro, avrebbero dovuto essere conciliate con le esigenze di rispetto delle norme sulla privacy.

Il Tribunale di Palermo ha respinto l'opposizione dell'amministratore e ha confermato il decreto ingiuntivo ottenuto dal condòmino.

Afferma infatti la sentenza in esame, che in tema di condominio negli edifici, dal combinato disposto degli artt. 1129, comma 2, e 1130, comma 1, n. 6, c.c., si evince la previsione dell'obbligatorietà per l'amministratore del Condominio di concedere l'estrazione di copia del registro dell'anagrafe condominiale a qualunque condòmino lo richieda senza condizioni o limiti di sorta. Ne consegue l'illegittimità del rifiuto opposto dall'amministratore alla domanda di

copia del registro dell'anagrafe condominiale formulata da un condomino, opponendo motivi di difesa della privacy e di mancata comunicazione delle ragioni sottese alla domanda di visione e copia del suddetto registro.

Il Tribunale di Roma conferma il proprio orientamento sulla redazione del rendiconto condominiale secondo il principio di cassa ed evidenzia l'esigenza di rispettare i principi di chiarezza, intellegibilità e trasparenza.

Tribunale di Roma, Sent. 17 agosto 2021 n. 13582 – est. Berti

Due condòmini impugnano il bilancio consuntivo condominiale e la relativa delibera di approvazione, affermando la violazione dei criteri di redazione di cui all'art. 1130 bis c.c. ed in particolare la violazione del criterio di cassa, che avrebbe impedito ai condòmini la corretta verifica del rendiconto.

Espletata la CTU, la domanda viene accolta con conseguente annullamento della delibera impugnata.

Nella lucida analisi contenuta nella motivazione, l'estensore della Sentenza puntualizza che il rendiconto condominiale, pur essendo improntato ad una maggiore snellezza rispetto ai bilanci societari, deve comunque essere improntato ai criteri di veridicità e intellegibilità attesa la sua funzione essenziale di fornire ai condòmini un efficace quadro prospettico dell'andamento economico dell'attività compiuta nel loro interesse, sì da consentire la verifica della correttezza dell'operato dell'amministratore nel loro interesse.

La sentenza individua quindi alcuni requisiti minimi, già enunciati in giurisprudenza, che il rendiconto condominiale deve possedere.

In primo luogo deve rispettare i principi di chiarezza, ossia l'agevole intellegibilità per i condòmini generalmente non esperti di contabilità; la correttezza, ossia il rispetto dei criteri di redazione contabile; la veridicità, ossia la fedele rappresentazione dei dati contabili reali, per la rappresentazione delle operazioni di gestione economica e patrimoniale.

La sentenza puntualizza anche le componenti del rendiconto secondo il disposto dell'art. 1130 bis c.c.:

- il registro di contabilità svolge la funzione di monitorare le disponibilità liquide del condominio e l'andamento della gestione; esso non può corrispondere all'estratto del conto corrente, dovendo riportare anche i movimenti in contanti oltre a quelli bancari e postali;
- il riepilogo finanziario, consistente nell'analisi delle entrate e delle uscite, che definisce l'avanzo o il disavanzo e "fotografa" la situazione contabile e finanziaria del condominio;
- la nota sintetica esplicativa, che chiarisce l'andamento della gestione, dovendo dare contezza non soltanto della situazione economico-patrimoniale del condominio ma più in generale della complessiva situazione della compagine.

Ciò detto, la sentenza affronta brevemente i criteri contabili che devono presiedere alla redazione del rendiconto, senza negare che sul punto vi sia un contrasto, specialmente nella giurisprudenza di merito sulla scelta del criterio di cassa o quello di competenza.

Il registro di contabilità va necessariamente predisposto applicando il criterio c.d. "di cassa" come anche il conto consuntivo o riepilogo finanziario. La "situazione patrimoniale" si fonda invece per sua stessa natura sul criterio contabile c.d. "di competenza": costi e "ricavi" relativi al periodo di riferimento vengono registrati indipendentemente dal fatto che abbiamo avuto manifestazione finanziaria, ovvero siano stati effettivamente pagati o incassati. I saldi contabili devono però ovviamente corrispondere con quelli iniziali della gestione successiva.

Da ultimo la sentenza conferma l'orientamento della sezione che ritiene maggiormente corretta l'adozione del criterio di cassa, conformemente all'orientamento della Corte di Cassazione, ma afferma che sarebbe errato decidere della legittimità o meno di un rendiconto basandosi su un mero formalismo dipendente dal criterio adottato nella redazione del rendiconto.

Occorre invece valutare in concreto se la complessiva documentazione portata all'approvazione dell'assemblea sia completa, sia trasparente e veritiera e se, attraverso la sua consultazione ogni singolo condòmino, anche non dotato di specifiche competenze sia in grado di verificarne la correttezza ■

C
O
n
d
o
m
i
n
i
o

* 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 DAL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO PER L'UTILIZZO DEGLI ELETTRODOMESTICI



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



10) SEGUIRE SEMPRE TUTTE LE INDICAZIONI DATE DALLE AUTORITÀ PREPOSTE



ANACI

ASSOCIAZIONE NAZIONALE

AMMINISTRATORI CONDOMINIALI ED IMMOBILIARI



L'ALTRA ROMA

LA COLONNA DELL'IMMACOLATA

di Sandro Bari *

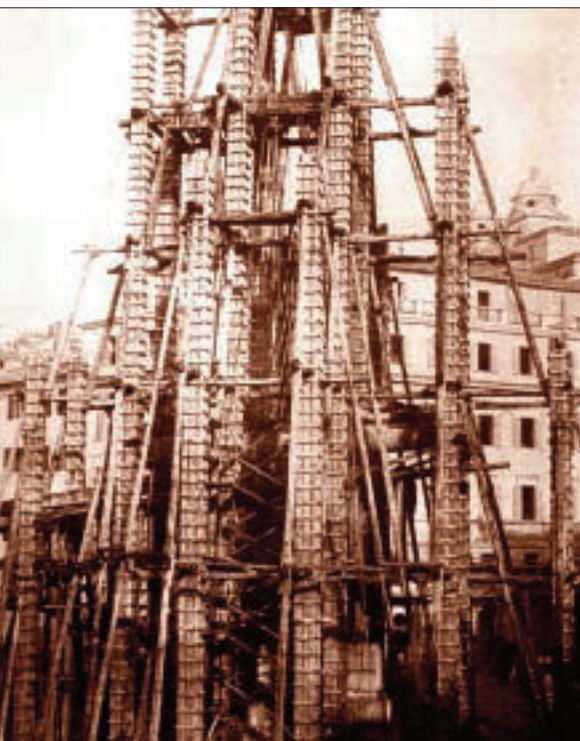


*Pio VI, che fece estrarre la colonna,
ritratto di Pompeo Batoni*

8 Dicembre: in questa data, come sempre ogni anno, i Vigili del Fuoco emozioneranno il pubblico con l'arrampicata sull'altissima "scala" - il loro attrezzo per antonomasia insieme all'idrante - per rendere il consueto omaggio alla "Signora", la protettrice delle loro pericolose fatiche e delle loro eroiche gesta. E la salita del pompiere che ha l'onore di essere prescelto per il compito più gravoso, quello di apporre la Corona di fiori sulla statua, non è proprio delle più agevoli: trenta metri di pioli. Il pubblico, gli anziani che ricordano la cerimonia negli anni giovanili, e i bambini che si entusiasmano come nelle pagine del libro Cuore, tutti staranno lì col fiato sospeso fino all'applauso liberatorio, quando il "pompiere" avrà sfilato dal suo braccio la corona per infilarla in quello della Madonna e si porterà la mano guantata alla visiera dell'elmetto nero, nel classico saluto militare.

La storia della Colonna dell'Immacolata è abbastanza recente, e anche lo stesso supporto della statua, pur essendo assai antico, non si trova lì da molto tempo.

C
O
n
d
o
m
i
n
i
o



Impalcature per l'innalzamento della Colonna, 1856



Pio IX che fece estrarre la colonna, ritratto di Pompeo Batoni

Colonna dell'Immacolata, inaugurazione di Pio IX, 1857

La colonna di marmo caristio, varietà di cipollino usato nell'antica Roma, proveniente dalle cave di Karystos nell'Eu-bea, alta m.11,85 e di m. 1,45 di diametro, fu ritrovata nel 1777 nelle fondamenta di un edificio donato da Pio VI alle monache Benedettine di S. Maria in Campomarzio. Per estrarla ci volle un anno e l'uso di otto argani ognuno manovrato da 18 uomini; dopodiché fu depositata accanto a Palazzo Montecitorio in attesa di essere utilizzata. Vi restò fino al 1856, quando si presentò l'occasione propizia: l'8 dicembre 1854 Papa Pio IX aveva proclamato solennemente il dogma dell'Immacolata Concezione con la Bolla "Ineffabili Deus", e volle che l'evento fosse per sempre ricordato con l'erezione di un monumento adatto. Nel lato meridionale di Piazza di Spagna confinante con piazza Mignanelli, lo slargo prospiciente il Palazzo dell'Ambasciata di Spagna si prestava benissimo allo scopo: la collocazione avrebbe reso onore anche allo Stato amico e i lavori sarebbero stati finanziati da Ferdinando II di Borbone, Re delle Due Sicilie.

L'architetto Luigi Poletti fu incaricato della non semplice erezione della colonna, che richiese la posa in opera di tralicci, travature e ponteggi e durò più di due anni. Il basamento di supporto richiese una gettata di 400 metri cubi di travertino; la colonna fu trasportata da carcerati, facendola rotolare su rulli; infine il 18 dicembre 1856 duecento pompieri si incaricarono dell'innalzamento. Furono eseguiti i lavori di posizionamento dei bassorilievi e delle statue ornamentali del basamento, protetto da sedici colonnine di marmi diversi collegate da sbarre di ferro (sarebbero state tolte nel secolo scorso per facilitare il traffico automobilistico).

Sul basamento si trovano le statue dei profeti Mosè (di Ignazio Jacometti 1819-



Balconata e colonnato posticci per l'inaugurazione del 1857



Colonna dell'Immacolata con le 16 colonnine



Colonna dell'Immacolata nel 1896

1883), David (di Adamo Tadolini 1788-1868), Isaia (di Salvatore Revelli 1816-1859), Ezechiele (di Carlo Chelli 1807-1877). I bassorilievi scolpiti nei riquadri rappresentano l'Annunciazione (di Francesco Gianfredi), il Sogno di Giuseppe (di Nicola Cantalamessa Papotti), l'Incoronazione (di Giovanni Maria Benzoni), la Promulgazione del Dogma dell'Immacolata (di Pietro Galli).

Una griglia bronzea avvolge la colonna dalla base per un terzo dell'altezza; sopra al capitello, un cilindro di marmo reca i simboli dei quattro Evangelisti, i quali sorreggono il globo terrestre e la luna su cui si innalza la statua dell'Immacolata.

Il 5 agosto 1857 i pompieri innalzarono sulla colonna la statua in bronzo della Vergine, alta 4 metri e del peso di 70 quintali, realizzata da Giuseppe Obici. L'altezza della struttura raggiunse così i trenta metri.

Il monumento fu solennemente inaugurato l'8 settembre 1857 alla presenza di Pio IX, che lo benedisse da un balcone artificiale installato per l'occasione su grandi colonne posticce, edificato dall'architetto Antonio Sarti sulla facciata del palazzo dell'Ambasciata di Spagna.

Fino dal 1923 i Vigili del Fuoco, nella mattinata di ogni 8 dicembre, si inerpicano sulla loro scala per offrire il loro omaggio floreale alla Madonna, e altri fiori vengono portati dall'Accademia dell'Immacolata, storica istituzione.

L'invio dell'omaggio floreale dal Papa è più recente: risale al 1953, quando Pio XII per la prima volta inviò i fiori in occasione dell'8 dicembre, all'apertura dell'Anno Mariano e si recò personalmente in piazza di Spagna. Dal 1958 in poi, ogni pontefice romano ha continuato questa tradizione: Paolo VI arrivò addirittura in piazza su una carrozza, per via del traffico bloccato per l'“austerità”.

Una storia tutto sommato giovane, che durerà eterna come eterna è Roma. ■



*La Colonna
dell'Immacolata
dietro al tram
a piazza di Spagna,
primi del 900*

* Direttore Rivista “Voce romana”



La Colonna dell'Immacolata

PROFESSIONISTI FIDUCIARI

SICUREZZA SUL LAVORO - SICUREZZA CANTIERI - VALUTAZIONE RISCHI

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

SERVIZIO QUESITI

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

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

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

SINTESI INSERZIONISTI DI QUESTO NUMERO

ASCENSORI

DEL BO pag. 34

EDILIZIA

BAIOCCO pag. 18

ENERGIA

DUE ENERGIE III di copertina

ENI GAS E LUCE II di copertina

E-ON ENERGIA pag. 8

ORGANISMI NOTIFICATI

ELTI IV di copertina

RISCALDAMENTO E CONTABILIZZAZIONE

B1GAS pag. 46

CONSULTING & SERVICE pag. 10

MULTIENERGY & SERVICE pag. 54

ROSSETTI pag. 20

TECHEM pag. 30

UNOENERGY pag. 48

SERVIZI

CONTEA & PARTNERS pag. 28

DOMUS REAL ESTATE pag. 36

IMPRENDIROMA pag. 14

YOUCOND pag. 22

SARA SERVIZI pag. 50

VERY FAST PEOPLE pag. 6