

DOSSIER



CONDOMINIO

XXXII anno



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari
SEDE DI ROMA - 00187 - VIA SALANDRA 1/A - TEL. 06 4746903

www.anaciroma.it scrivi@anaciroma.it

SOMMARIO

GENNAIO - FEBBRAIO 2022

N. 187

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

- Editoriale
di Rossana De Angelis pag. 3
- Cambio dell'amministrazione in condominio
di Fabiana Carucci pag. 7
- Balconi: il punto della situazione alla luce
della giurisprudenza e della normativa vigente
di Adriana Nicoletti pag. 15
- Notizie (aggiornamento ISTAT, rivalutazione TFR, misura
interessi legali e registrazione contratti di locazione) pag. 25
- Coordinamento Gruppo Giovani ANACI Roma 2017-2021
di Letizia Bianchi pag. 31
- La voce della giurisprudenza
di Carlo Patti pag. 45
- L'altra Roma:
Come finirà il Caffè Greco?
di Sandro Bari pag. 57

Rivista bimestrale
ANNO XXXI - n. 187 - GENNAIO-FEBBRAIO 2022
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 1.200 + iva (per ogni numero/bimestre)
Metà pagina : euro 900 + 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 Rossana De Angelis *

DALLA FESTA ALLA TRAGEDIA

Il consiglio Nazionale di Bolzano che si è tenuto il 17 e 18 dicembre avrebbe dovuto essere una gran bella festa. L'occasione per rincontrare i tanti colleghi che provenivano da ogni parte d'Italia, la prima festa di Natale dopo la pandemia che l'anno scorso ha cancellato tutti i programmi nazionali, la consegna del premio Giacalone, il premio che viene conferito al giovane collega che ha maturato più crediti formativi nel corso dell'anno.

Tutto era iniziato sotto i migliori auspici, con l'eccellente organizzazione dell'evento da parte dei colleghi bolzanini. Al Consiglio del venerdì vi era stato un costruttivo scambio di idee ed opinioni fra i partecipanti e l'ottima cena si era conclusa in allegria con balli fino a tarda ora.

Il Presidente di Bolzano ci aveva preannunciato una bella sorpresa per la mattina del sabato. La presenza dell'ing. Luigi Mazzola, ingegnere di pista negli anni in cui Michael Schumacher vinse tutto. Oggi è uno speaker emozionale, executive coach e trainer aziendale.

Il suo intervento sullo spirito di squadra, indirizzato alla platea dei dirigenti provinciali, regionali e nazionali ANACI è stato intenso, coinvolgente, emozionante e ... incompleto.

Proprio nei minuti finali della presentazione, quanto tutti, affascinati e coinvolti dai racconti delle esperienze dell'ing. Mazzola, eravamo pronti ad una entusiasta standing ovation per l'oratore, una doccia gelata ci ha pietrificati sulle nostre sedie.

Il Presidente Nazionale, interrompendo i lavori, ci annunciava la morte improvvisa del giovane che avrebbe dovuto ritirare il premio Giacalone al termine della presentazione dell'Ing. Mazzola, il Collega Maurizio Monini Bonini, 33 anni.

Sgomento, incredulità, lacrime, hanno preso il sopravvento e in un istante una grande festa si è tramutata in tragedia.

Maurizio era il giovane segretario della sede provinciale di Perugia, era un bravo professionista, molto conosciuto nella sua città natale, Foligno.

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

CONSULENZE A DISPOSIZIONE DEGLI ASSOCIATI

	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. Spinoso
	LAVORO	Dott. Pazonzi	
	FISCALE	Dott.ssa Oliverio	
MERCOLEDÌ	TECNICA	Arch. Mantuano	Ing. Zecchinelli
	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
GIOVEDÌ	CONTABILE		Rag. Trombino Amm. Calderano
	LEGALE	Avv. Gonnellini Avv. Sanfilippo	Avv. Pistacchi
	TECNICA		Ing. Tafani
VENEDÌ	TECNICA		Arch. Barberini
	LEGALE	Avv. Patti Avv. Vitullo	Avv. Zoina Avv. Albini
	CONTABILE	Dott. Gennari Dott. Lanzi	Dott.ssa Pandolfi Amm. Giulimondi
	RISCALDAMENTO		P.I. Schiavone

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

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

Ma Maurizio era e soprattutto un marito e il papà di due bimbe di 5 e 8 anni.

Nelle ore successive si sono susseguiti tanti messaggi di cordoglio, da quello del Presidente Nazionale a quelli dei tanti colleghi che lo hanno conosciuto e stimato.

Giovedì, al funerale, il Presidente Burrelli lo ha salutato a nome di tutti noi.

Gli ha consegnato quel premio che Maurizio non è riuscito a ritirare da solo. Aveva maturato oltre 300 ore di crediti formativi quando il nostro Regolamento ne prevede 28. Nessuno sa dare una risposta sul perché questa disgrazia sia accaduta, ha detto il Presidente. ANACI sarà vicina alla famiglia, alla moglie e alle figlie. Probabilmente in Cielo avevano bisogno di un amministratore giovane, onesto e molto preparato.

Col tempo lo accetteremo. Ma ci mancherai.

Ciao Maurizio. ■

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

* Presidente Provinciale ANACI Roma

Cambio dell'amministrazione in condominio

di Fabiana Carucci *

L'art.1129 c.c., ci dà indicazioni circa la nomina, la revoca e gli obblighi dell'amministratore di condominio. In particolare qui si legge: *"...Contestualmente 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...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..."*. La nomina dell'amministrazione si basa su un rapporto di stima e fiducia con il condominio. Può tuttavia capitare che non si arrivi alla naturale fine del rapporto annuale, ma che si verifichino circostanze tali per cui il rapporto fra l'amministrazione e il condominio debba essere interrotto anzi tempo con o senza giusta causa. Nel primo caso, non è previsto che venga elargito al professionista quanto di restante gli spetta, considerando la naturale fine del mandato: qualora invece si sia in presenza di una revoca mandato anzi tempo senza giusta causa, l'amministratore deve ricevere quanto pattuito fino a fine mandato, anche se il rapporto si interrompe prima della naturale scadenza prevista.

REVOCA DELL'AMMINISTRATORE CON O SENZA GIUSTA CAUSA

All'interno del suddetto art.1129 c.c., riguardo alla revoca del mandato anzi tempo, si dispone che: *"...L'assemblea convocata per la revoca o le dimissioni delibera in ordine alla nomina del nuovo amministratore. La revoca dell'amministratore può essere deliberata in ogni tempo dall'assemblea, con la maggioranza prevista per la sua nomina oppure con le modalità previste dal regolamento di condominio. Può altresì essere disposta dall'autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun condomino, nel caso previsto dal quarto comma dell'articolo 1131 se non rende il conto della gestione, ovvero in caso di gravi irregolarità. Nei casi in cui siano emerse gravi irregolarità fiscali o di non ottemperanza a quanto disposto dal numero 3) dell'undicesimo comma, i con-*

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

domini, anche singolarmente, possono chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione e revocare il mandato all'amministratore. In caso di mancata revoca da parte dell'assemblea, ciascun condomino può rivolgersi all'autorità giudiziaria e in caso di accoglimento della domanda, il ricorrente, per le spese legali, ha titolo di rivalsa nei confronti del condominio che a sua volta può rivalersi nei confronti dell'amministratore revocato...".

Il Giudice ha deliberato in merito alla revoca con o senza giusta causa ed al compenso spettante all'amministratore che termina il suo mandato prima della scadenza naturale, mettendo l'accento anche sulla fiducia come base del rapporto stesso. In proposito si veda l'Ordinanza del 2021 n.7874:

"...Come chiarito da Cass. Sez. Un. 29/10/2004, n.20957, la previsione della revocabilità ad nutum da parte dell'assemblea conferma la assimilabilità al mandato del rapporto intercorrente tra condominio ed amministratore e, conseguentemente, il carattere fiduciario dell'incarico.

Trattandosi, peraltro, di mandato che si presume oneroso conferito per un tempo determinato, se la revoca è fatta prima della scadenza del termine di durata previsto nell'atto di nomina (come avvenuto nella specie, essendo stata l'amministratrice nominata per un anno in data 30 dicembre 2010 e revocata in data 11 aprile 2011), l'amministratore ha diritto, oltre che al soddisfacimento dei propri eventuali crediti, altresì al risarcimento dei danni, proprio in applicazione dell'art. 1725, primo comma, c.c., salvo che ricorra a fondamento della medesima revoca una giusta causa, indicativamente ravvisabile tra quelle che giustificano la revoca giudiziale dello stesso incarico.

5.4. È infatti da ritenere che l'art. 1129 c.c. si preoccupa unicamente di far salvo il potere di revoca dell'assemblea, senza tuttavia regolarne gli effetti, il

che non esonera l'interprete dal far uso di quelle norme analoghe che, a proposito della revoca ante tempus, differenziano le conseguenze avendo riguardo alla sussistenza, o meno, della giusta causa di recesso (art. 1725, comma 1, c.c., appunto, ma anche art. 2383, comma 3, c.c.).

5.5. Va pertanto enunciato il seguente principio di diritto: L'amministratore di condominio, in ipotesi di revoca deliberata dall'assemblea prima della scadenza del termine previsto nell'atto di nomina, ha diritto, oltre che al soddisfacimento dei propri eventuali crediti, altresì al risarcimento dei danni, in applicazione dell'art. 1725, primo comma, c.c., salvo che sussista una giusta causa, indicativamente ravvisabile tra quelle che giustificano la revoca giudiziale dello stesso incarico.

6. Conseguono l'accoglimento del ricorso e la cassazione della sentenza impugnata, con rinvio al Tribunale di Palermo, in persona di diverso magistrato, il quale riesaminerà la causa...P.Q.M. La Corte accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa, anche per le spese del giudizio di Cassazione, al Tribunale di Palermo, in persona di diverso magistrato. Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda sezione civile della Corte Suprema di Cassazione, il 22 gennaio 2021".

Visto pertanto che il cuore della questione è nella giusta causa del termine anticipato del mandato, sempre l'art.1129 c.c. chiarisce in merito: "...Costituiscono, tra le altre, gravi irregolarità:

- 1) l'omessa convocazione dell'assemblea per l'approvazione del rendiconto condominiale, il ripetuto rifiuto di convocare l'assemblea per la revoca e per la nomina del nuovo amministratore o negli altri casi previsti dalla legge;
- 2) la mancata esecuzione di provvedimenti giudiziari e amministrativi, nonché di deliberazioni dell'assemblea;
- 3) la mancata apertura ed utilizzazione del conto di cui al settimo comma;
- 4) la gestione secondo modalità che possono generare possibilità di confusione tra il patrimonio del condominio e il patrimonio personale dell'amministratore o di altri condomini;
- 5) l'aver acconsentito, per un credito insoddisfatto, alla cancellazione delle formalità eseguite nei registri immobiliari a tutela dei diritti del condominio;
- 6) qualora sia stata promossa azione giudiziaria per la riscossione delle somme dovute al condominio, l'aver omesso di curare diligentemente l'azione e la conseguente esecuzione coattiva;
- 7) l'inottemperanza agli obblighi di cui all'articolo 1130 numeri 6), 7) e 9);
- 8) l'omessa, incompleta o inesatta comunicazione dei dati di cui al secondo comma del presente articolo.

In caso di revoca da parte dell'autorità giudiziaria, l'assemblea non può nominare nuovamente l'amministratore revocato. L'amministratore, all'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo, deve specificare analiticamente, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta".

SPESE GIUDIZIARIE E CONTENZIOSO

Innanzitutto va detto che la revoca, anche qualora si agisca per via giudiziaria, non ha comunque natura di contenzioso e pertanto non vi può essere richiesta di risarcimento per le spese di giudizio, come dispone in merito proprio la Cassazione, con la sentenza n.25336 dell'11 ottobre 2018 in merito al pagamento delle spese giudiziarie: "...sul ricorso (iscritto al N.R.G. 6059/'14)... il provvedimento camerale relativo alla istanza di nomina o di revoca dell'amministratore di condominio, anche quando si inserisce in una situazione di conflitto tra condomini, si risolve in un intervento del giudice di tipo sostanzialmente amministrativo privo dell'attitudine a produrre gli effetti del giudicato su posizioni soggettive in contrasto, essendo finalizzato soltanto alla tutela dell'interesse generale e collettivo del condominio ad una sua corretta amministrazione.

Dalle considerazioni esposte consegue che nei procedimenti di volontaria giurisdizione in questione non trovano applicazione le regole di cui all'art. 91 c.p.c. e ss., le quali postulano l'identificazione di una parte vittoriosa e di una parte soccombente in esito alla definizione di un conflitto di tipo effettivamente contenzioso. Di conseguenza, le evidenziate caratteristiche del procedimento ex art. 1129 c.c., comma 1, di nomina dell'amministratore di condominio (quand'anche sia stato inammissibilmente proposto reclamo avverso il relativo decreto, come accaduto nella fattispecie) comportano l'inapplicabilità delle disposizioni di cui all'art. 91 c.p.c. e ss., cosicché le spese del procedimento devono rimanere a carico del soggetto che le abbia anticipate proponendo il ricorso per la nomina dell'amministratore o resistendo a tale iniziativa giudiziaria...".

La Cassazione ha quindi chiarito che non sussistendo di fatto un contenzioso, ma essendo sotto la lente solo il bene ultimo e finale della corretta am-

ministrazione condominiale, non è esatto prevedere una condanna alle spese di giudizio ritenendo il ricorso, in tal senso, inammissibile.

"...3. In definitiva, avendo il Tribunale di Milano (in composizione collegiale) - sez. Volontaria Giurisdizione legittimamente statuito nel senso del non luogo a provvedere sulle spese all'esito del procedimento di reclamo (dichiarato inammissibile), ne consegue che il proposto ricorso straordinario per Cassazione deve essere ritenuto inammissibile (mentre lo sarebbe stato se, al contrario e malgrado le descritte caratteristiche del procedimento in questione, avesse illegittimamente provveduto sulle spese stesse, applicando la disciplina generale del procedimento contenzioso). In difetto della costituzione degli intimati non v'è luogo a provvedere sulle spese della presente fase di legittimità. Ricorrono, tuttavia, le condizioni per dare atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte della ricorrente, del raddoppio del contributo unificato ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater."

PASSAGGIO DI MANDATO E CONTESTAZIONI

Non sempre i passaggi di consegna dell'amministrazione, avvengono in modo pacifico. Vi è il caso di un contenzioso tra un condominio e la s.r.l. amministrazione uscente. Iniziamo a vedere quanto previsto dall'art.2043 c.c. *"Qualunque fatto doloso o colposo, che cagiona ad altri un danno ingiusto, obbliga colui che ha commesso il fatto a risarcire il danno"*. Il Tribunale di Milano, sezione civile XIII, con sentenza n.7942 del 3 settembre 2019, ha disposto in merito alla disputa di cui sopra, ove il condominio ravvisava un non corretto comportamento dell'amministrazione uscente, ed in particolare chiamava la stessa alla restituzione di diverse quote che questa si era trattenuta a vario titolo, nel lasciare il mandato. Di contro, l'amministrazione s.r.l. uscente, convenuta in giudizio, replicava chiamando, tra l'altro, in causa un'assicurazione con cui aveva in essere una polizza. L'assicurazione stessa eccepeva una responsabilità attiva dell'amministrazione contestandole che volontariamente (la polizza tutelava da danni involontari) aveva posto in essere un comportamento tale da cagionare danni al condominio, da cui l'inoperatività della polizza stessa. Vediamo meglio nella stessa sentenza. *"Con atto di citazione notificato il condominio conveniva in giudizio la *** chiedendone la condanna al risarcimento dei danni provocati ai sensi dell'art. 2043 c.c. e segnatamente: alla restituzione dell'importo di € 3.172,00 prelevato a titolo di quota amministrazione straordinaria; alla restituzione dell'importo di € 4.460,50 come risultante esistenti in cassa al momento del passaggio di consegne; al rimborso dell'importo di € 384,43 per sanzioni ed interessi per omessa o ritardato versamento di ritenute alla fonte come doc. 7; a rimborsare al condominio l'importo di € 1.055,36 a titolo di spese per la mediazione ex lege 28/2010; a eseguire il rendiconto delle spese straordinarie di cui al doc. 5 (Straordinaria Tetti) precisando gli incassi ricevuti e i pagamenti effettuati ex art. 263 c.p.c.*

Il convenuto costituendosi contestava le avverse deduzioni e chiedeva il rigetto della domanda; in subordine, chiedeva di essere garantito dalla ...omissis... Assicurazioni spa con cui aveva in essere una polizza assicurativa. La

C
O
N
D
M
I
N
I
O

Assicurazioni spa, chiamata in causa, eccepiva l'inoperatività della polizza che aveva ad oggetto i danni cagionati involontariamente dall'assicurato; nel merito contestava, comunque, l'esistenza di comportamenti dell'assicurato che potessero ritenersi fonte di responsabilità nei confronti del condominio.

Il G.U. disponeva c.t.u. contabile e, all'esito, fatte precisare le conclusioni, tratteneva la causa in decisione".

La Corte, analizzati i fatti, si esprimeva dunque a favore del condominio richiedente. In particolare, al punto 5 della sentenza si legge: "...5) La doglianza del condominio attore di condannare la s.r.l. ad eseguire il rendiconto delle "spese straordinarie tetti", è fondata e andrà, pertanto, accolta.

La vecchia amministrazione, all'atto del passaggio delle consegne, ha trasmesso al nuovo amministratore un documento qualificato "riepilogo contabilità (doc. 20 e); tale prospetto contabile, non è conforme alla norma di legge ex art. 1130 bis c.c., e non riporta, così come rileva anche il c.t.u., "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". La responsabilità della convenuta è evidente. La vecchia amministrazione era obbligata nei confronti del condominio alla redazione del rendiconto e alla convocazione dell'assemblea per la relativa approvazione; la gestione della convenuta, sul punto, risulta tenuta in violazione di elementari regole di buona amministrazione finanziaria e contabile dell'ente comune..."

L'esito finale della sentenza è a favore del condominio, condannando di fatto l'amministrazione alla restituzione di quanto richiesto, come in dettaglio si legge in sentenza.

"... P.Q.M. Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa domanda, eccezione o istanza rigettate, in contraddittorio, così provvede:

- 1. Condanna srl a rimborsare al condominio attore la somma di € 384,43 oltre interessi dal pagamento al saldo.*
- 2. Condanna srl ad eseguire il rendiconto delle spese straordinarie tetti.*
- 3. Rigetta la domanda riconvenzionale di srl*
- 4. Pone definitivamente le spese di ctu a carico di srl*
- 5. Condanna srl al pagamento delle spese legali a favore del condominio attore che si liquidano in € 1.850,00 per compensi oltre 98,00 di spese oltre IVA CPA e 15% spese generali, e a favore della terza chiamata € 3.200,00 per compensi ed € 50,00 per spese, oltre Iva CPA e 15% spese generale..."*



Balconi: il punto della situazione alla luce della giurisprudenza e della normativa vigente

di Adriana Nicoletti *

I balconi sono stati, da sempre, un costante oggetto di contestazione e contestuali controversie giudiziarie che riguardano sia gli obblighi della relativa manutenzione, sia l'individuazione dei soggetti a carico dei quali devono essere attribuite le spese. In questo quadro, già di per sé notevolmente complesso, si inseriscono non solo le questioni concernenti la sicurezza, che trovano origine in normative specifiche, ma anche la circostanza che le spese per i lavori di manutenzione di tali manufatti possono rientrare nei benefici accordati dalle ultime norme concernenti il c.d. "bonus facciate".

IL BALCONE: NATURA PRIVATA DEL BENE

L'art. 1117 c.c. definisce, con un elenco non esaustivo, quali sono le parti comuni dell'edificio tra le quali non rientrano i balconi che, se il titolo non disponga diversamente, rappresentano beni di appartenenza esclusiva dei proprietari degli appartamenti cui sono annessi. Infatti, secondo il costante orientamento della giurisprudenza, il balcone in oggetto è considerato un elemento accidentale della struttura del fabbricato in quanto, non avendo funzione portante rispetto ad esso, non può essere destinato all'uso comune ma è solo finalizzato al godimento esclusivo da parte del proprietario dell'appartamento dal quale ad esso si accede e del quale costituisce pertinenza e naturale prolungamento (per tutte: *Cass. civ., 30 aprile 2012, n. 6624*). Contestualmente la Corte ha precisato che si devono considerare beni comuni a tutti i partecipanti al condominio soltanto i rivestimenti e gli elementi decorativi della parte frontale e di quella inferiore, quando si inseriscono nel prospetto dell'edificio e contribuiscono a renderlo esteticamente gradevole.

Lo spartiacque tra bene privato e bene comune, pertanto, va individuato nella funzione svolta anche da quegli elementi di carattere complementare, che esulano dalla struttura portante del balcone e che assolvono ad una funzione meramente protettiva per coloro che utilizzano il balcone (ad esempio: le ringhiere od i parapetti), alla quale si può associare quella decorativa, in quanto strettamente connessa con l'aspetto esterno dell'edificio (fregi, pilastri, colonnine). Vi può essere, altresì, una doppia utilità come nel caso del "frontalino", che risponde ad un duplice scopo: principalmente protettivo, in

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

quanto preserva il piano di calpestio dagli effetti degli agenti atmosferici che, in sua mancanza, potrebbero produrre infiltrazioni nella soletta usurandone il calcestruzzo fino ad aggredire i ferri, che costituiscono la struttura armata del balcone e, secondariamente, decorativo poiché, a seconda del suo aspetto, potrebbe conferire all'edificio un aspetto stilisticamente proprio.

Sul punto la giurisprudenza di legittimità (Cass. civ., 2 marzo 2018, n.5014) ha definito i frontalini come la parte terminale della struttura armata del balcone semplicemente perché visibile guardando il balcone, a volte a filo, a volte sporgente dallo stesso, ovvero il rivestimento (in marmo o con intonaco) della fronte della soletta in aggetto.

Lievemente differente la questione che concerne il "balcone ad incasso", da intendersi tale il manufatto non sporgente rispetto alla facciata/muro perimetrale ed incluso completamente nel prospetto dell'edificio. In tal caso, per accertare la tipologia di tale struttura, è necessario che sussista un ulteriore requisito: la superficie del balcone, quale il piano di calpestio, deve costituire anche la copertura del piano inferiore.

Questa particolare configurazione ha portato a ritenere che la parte del balcone annessa all'appartamento appartiene al proprietario dell'immobile dal quale vi si accede, mentre il sottobalcone è di proprietà del condomino nei cui confronti funge da soffitto. Le conseguenti spese di manutenzione saranno, pertanto, divise tra i proprietari dei due piani sovrapposti secondo i criteri indicati dall'art. 1125 c.c., relativo a volte, soffitti e solai. Di natura comune, invece, deve essere considerato il "parapetto" che si integra completamente nella facciata, non solo come elemento strutturale ma anche nell'aspetto esterno ed eventualmente decorativo.

IL FRONTALINO DEL BALCONE IN AGGETTO TRA BENE ESCLUSIVO E COMUNE

Quanto rilevato pone il problema di individuare quando il frontalino abbia natura privata e quando sia un bene condominiale. Una questione che, va precisato, riguarda sempre tutte le parti che costituiscono il fabbricato e che siano di natura incerta.

Sicuramente, come affermato da una recente sentenza (Trib. Roma 19 gennaio 2021, n. 915), la classificazione del bene non può discendere da una delibera condominiale, poiché non compete all'assemblea decidere l'estensione delle proprietà esclusive e di quelle comuni che, invece, è determinata dai titoli di acquisto, dal regolamento condominiale contrattuale e, in mancanza di specificazioni al riguardo, dalla legge (art. 1117 c.c.). In tale ultimo caso, tenuto conto che il legislatore non ha considerato il balcone (di cui il frontalino è, tuttavia, parte necessaria) come parte necessaria all'uso comune, appare evidente che il riferimento alla normativa vigente deve essere considerato come richiamo *ad excludendum*, nel senso che la qualificazione del bene in relazione alla sua funzione è demandato alla valutazione discrezionale del giudice. Si potrebbe, comunque, sostenere che per il frontalino, viste le sue caratteristiche (protezione e decorazione), si potrebbe fare riferimento anche all'art. 1117, n. 3, c.c., secondo il quale sono comuni "le opere, le installazioni, i ma-

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

nufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come..."; sempre evidenziando che l'elenco non è esaustivo.

Va rilevato che spesso nelle sentenze, tanto di merito quanto di legittimità, si trovano alcuni passaggi che esprimono sottili precisazioni sul punto. È stato, infatti, affermato, con determinatezza (Cass. civ., 19 settembre 2017, n. 21641. Conf. Cass. civ., 30 aprile 2012, n. 6624), che *"gli elementi esterni, quali i rivestimenti della parte frontale e di quella inferiore, e quelli decorativi di fioriere, balconi e parapetti di un condominio, svolgendo una funzione di tipo estetico rispetto all'intero edificio, del quale accrescono il pregio architettonico, costituiscono, come tali, parti comuni ai sensi dell'articolo 1117, n. 3, c.c., con la conseguenza che la spesa per la relativa riparazione ricade su tutti i condomini, in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno"*. Per altro verso, invece, è stato ritenuto (Cass. civ., 16 ottobre 2020, n. 22572) che non vi sia un automatismo nel definire la condominialità degli elementi esterni del balcone, posto che questo non è condominiale mentre i suoi rivestimenti sono tali *"solo se svolgono in concreto una prevalente, e perciò essenziale, funzione estetica per l'edificio, divenendo così elementi decorativi ed ornamentali essenziali della facciata e contribuendo a renderlo esteticamente gradevole"*.

Tra le due posizioni si ritiene che la seconda sia la più condivisibile, anche tenendo conto che determinarsi in un senso piuttosto che in un altro richiede sempre un esame della situazione di fatto che, di norma, costituisce oggetto di precisi quesiti posti dal giudice al consulente tecnico d'ufficio, il quale viene chiamato a rispondere in merito alla funzione estetico/decorativa delle componenti esterne non essenziali, che rappresenta il presupposto necessario per attribuire le relative spese al privato piuttosto che alla compagine condominiale.

RINGHIERE: COME E SE È POSSIBILE MODIFICARLE

La problematica fino ad ora esaminata non può non interessare le "ringhiere" che, nel balcone costituiscono gli elementi necessari per la delimitazione dell'area di calpestio e, proprio per tale motivo, sono posti ad esclusivo servizio del proprietario esclusivo del balcone medesimo.

L'ampia gamma di materiale usato per la realizzazione di questi manufatti, nonché l'altrettanto estesa varietà di forme nella loro lavorazione sono determinanti per una precisa connotazione degli stessi. Sicuramente rientrano tra i beni comuni quelle ringhiere che, caratterizzate da sagome particolari e costituite da materiali pregiati, rappresentano un elemento integrato ed integrante nella facciata dell'edificio, là dove un parapetto in metallo di semplice fattura, che non incida sull'aspetto estetico del condominio, potrebbe essere considerato di proprietà esclusiva prevalendo, in tal caso, la funzione di garanzia della sicurezza in favore del proprietario del balcone su quella comune di componente del prospetto dell'edificio.

Pur a fronte di tale distinzione che sembra definire, in modo netto, il carattere della ringhiera come bene esclusivo piuttosto che comune, permane il problema concernente il limite che incontra il singolo che voglia intervenire sul bene nella porzione di sua esclusiva proprietà. In questo caso non si può prescindere dal disposto dell'art. 1122 c.c. (opere su parti di proprietà esclusiva o uso individuale) a mente del quale nell'unità immobiliare di proprietà privata, ovvero nelle parti normalmente destinate all'uso comune, attribuite in proprietà esclusiva o destinate all'uso individuale, il condomino non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni ovvero pregiudichino la stabilità, la sicurezza o il decoro architettonico dell'edificio.

Quest'ultimo è l'elemento da prendere in considerazione nel caso di specie. Infatti, ove il condomino volesse modificare la ringhiera del balcone in tutti i suoi aspetti, ovvero in alcuni di essi (forma, colore e materiale), andrebbe quasi certamente incontro a contestazioni da parte degli altri partecipanti, dal momento che la diversa struttura verrebbe a determinare una disarmonia nell'aspetto esterno della facciata. Naturalmente sarà necessario, comunque, fare riferimento al regolamento di condominio di natura contrattuale, il solo che può condizionare il diritto dei singoli sulle parti comuni o esclusive, vietando *ab origine* di apportare modifiche sui beni, anche se di natura esclusiva.

Ma c'è un caso in cui tale limite potrebbe essere superato e si verifica quando sia necessario modificare la ringhiera per ragioni di sicurezza. Sul punto occorre precisare che la ringhiera svolge la stessa funzione del *parapetto*, con la differenza che la prima è costituita da elementi in legno, ferro o di altra natura che sono distanziati verticalmente e/o orizzontalmente tra loro, mentre il secondo è rappresentato da una struttura verticale ed unitaria (generalmente in muratura) che ostruisce la veduta.

La legislazione vigente (D.M. n. 236/1989, art. 8.1.8) stabilisce che il parapetto, al quale si può assimilare la ringhiera, "*deve avere un'altezza minima di 100 cm. ed essere inattraversabile da una sfera di 10 cm di diametro*" e questa "*distanza [n. d. a. deve essere] misurata in verticale dal lembo superiore dell'elemento che limita l'affaccio (copertina, traversa inferiore infisso,*

C
O
n
d
o
m
i
n
i
o

eventuale corrimano o ringhierino) al piano di calpestio" (art. 8.0.1). Restano, nella specie, ovviamente valide le norme dei regolamenti edilizi locali che stabiliscano misure superiori.

Che cosa può accadere se in un condominio edificato prima del 1989, anno di entrata in vigore del provvedimento ministeriale, la ringhiera condominiale non dovesse rispondere alle caratteristiche dettate dal legislatore? Nell'ipotesi di significative differenze nascerebbe la necessità di adeguare la struttura alle vigenti norme di sicurezza, tramite una decisione di stretta competenza assembleare nel momento in cui la ringhiera/parapetto fossero di natura condominiale.

Poiché le previste dimensioni minime della ringhiera trovano ragione nell'esigenza di garantire il massimo grado di sicurezza ove l'assemblea, più volte convocata, non dovesse deliberare per il mancato raggiungimento del *quorum* si potrebbe ipotizzare la sussistenza del diritto del/dei condomino/i di ricorrere all'autorità giudiziaria sulla base dell'art. 1105 c.c. L'azione giudiziaria, infatti, sarebbe più che giustificata per la rilevanza dell'oggetto della domanda e, nel caso in cui il condominio venisse condannato ad adeguare l'altezza del parapetto/ringhiere alle norme vigenti, la decisione del giudice non potrebbe essere considerata affetta da eccesso di potere, considerato che questi può pronunciarsi in merito allorché non si formi una maggioranza (art. 1105, ult. comma, c.c.).

Qualora la ringhiera, invece, non dovesse presentare il carattere di bene comune, si pone il problema di accertare se il singolo condomino, in mancanza di un assenso da parte dell'assemblea, possa modificare, in altezza, i connotati della propria balaustra, considerato che il suo innalzamento fino alla misura di legge potrebbe influire sull'aspetto della facciata esterna.

Poiché il primo punto di riferimento è ancora una volta il già citato art. 1122 c.c., il primo passo sarebbe quello di informare l'amministratore chiedendo,

se necessario, l'assenso dell'assemblea. In questo senso, infatti, è stato affermato (*Cass. civ.*, 24 febbraio 2020, n. 4909) che anche una semplice ringhiera metallica può rendere l'edificio esteticamente gradevole.

Imprescindibile, inoltre, l'esame del regolamento di condominio, che potrebbe avere introdotto un divieto alla realizzazione sulle proprietà individuali di ogni opera esterna che modifichi l'architettura, l'estetica o la simmetria dell'edificio, imponendo una preventiva autorizzazione scritta alla realizzazione di tali interventi, ma sempre con l'accortezza di approfondire il rapporto che corre tra una norma di tale tenore e la normativa in parola.

Fin qui i rilievi di carattere generale, dovendosi, in ogni caso, fare i conti con il citato D.M. n. 236/1989 per ravvisare se tale provvedimento legittimi un superamento dell'impianto delle norme che disciplinano il condominio.

È necessario in *primis* evidenziare che il provvedimento ministeriale si applica, per quanto di specifico interesse: agli edifici privati di nuova costruzione, residenziali e non, ivi compresi quelli di edilizia residenziale convenzionata; a quelli di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ed agevolata, di nuova costruzione; nonché alla "ristrutturazione" degli edifici privati di cui alle precedenti categorie anche se preesistenti alla entrata in vigore del decreto (art. 1). Per la ristrutturazione, inoltre, il decreto fa espresso riferimento (art. 2) agli interventi di cui all'art. 31, lett. d) della legge n. 457/1989 (con le sue conseguenti modificazioni), ovvero "*quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti*". Una puntualizzazione che porterebbe ad affermare che se le inferriate vengono sostituite, le nuove devono essere conformi a quanto disposto dal

decreto citato, mentre se, in sede di manutenzione straordinaria della facciata, si tratta di provvedere al loro ripristino tramite l'applicazione di nuova vernice, tale obbligo non dovrebbe sussistere.

Per quanto il legislatore abbia voluto ancorare l'altezza minima dei parapetti dei balconi ad una loro ricostruzione, si ritiene che nell'affrontare la questione non si possa prescindere dall'obiettivo che si pone la norma contenuta nel decreto richiamato: garantire la sicurezza delle persone e, quindi, ampliare il campo anche ad altri interventi che non siano di stretta ristrutturazione privilegiando, in tal modo, la sicurezza rispetto al decoro dello stabile. Anche se, va detto, che ci sono sempre valide soluzioni alternative che il singolo condomino potrebbe adottare per evitare eventuali conflitti con il condominio: ad esempio installare al di sopra della ringhiera di propria pertinenza gratucci in legno sui quali fare crescere piante, così unendo l'utile al dilettevole.

ANCHE GLI INTERVENTI SUI BALCONI RIENTRANO NEI BONUS FACCIATE

A seguito dell'entrata in vigore di più provvedimenti legislativi, aventi ad oggetto una serie di interventi edilizi quali "eco bonus, sisma bonus e bonus facciate", i condominii sono direttamente interessati all'applicazione delle agevolazioni ivi previste. Si tratta di provvedimenti (l'ultimo dei quali è rappresentato dalla legge di bilancio 2022 che, con riferimento al c.d. *bonus facciate*, ha previsto notevoli cambiamenti rispetto al passato, riducendo anche la precedente detrazione dal 90% al 60%) che hanno lo scopo di rilanciare il settore edilizio attraverso le agevolazioni finanziarie concesse ai proprietari degli immobili (cessione del credito o sconto in fattura) e rispetto ai quali la difficile indicazione capillare degli interventi ammessi alle relative facilitazioni ha comportato, per l'Agenzia delle Entrate, un super lavoro in conseguenza dei reiterati interPELLI presentati dai cittadini, e non solo, a chiarimento di una normativa certamente non lineare.

La prima puntualizzazione è pervenuta con la **Circolare 14 febbraio 2020, n. 2/E** ove si era precisato che, ai fini del riconoscimento del "bonus facciate", gli interventi devono essere finalizzati al "recupero o restauro" della facciata esterna e devono essere realizzati oltre che sulle strutture opache della facciata su "balconi o su ornamenti o fregi". Per questi si parlava anche di "...sola pulitura o tinteggiatura" e di "...rinnovo degli elementi costitutivi...". Tenendo conto che, come da precisazione contestuale, la *ratio* della norma consiste nella necessità di incentivare gli interventi edilizi volti alla conservazione dell'edificio nel rispetto delle sue forme; dello strumento urbanistico generale e dei relativi piani attuativi, nonché del decoro urbano, tale agevolazione non può essere estesa alle opere eseguite sulle facciate interne dello stabile e, quindi, non visibili dalla strada o da suolo ad uso pubblico. Limite da valere anche per i balconi.

Con espresso rinvio a tale circolare e ad integrazione della stessa l'**Agenzia delle Entrate (risposta n. 289/2020)**, ha chiarito che " ... il bonus facciate spetta anche per le spese sostenute per il rifacimento della copertura del piano di calpestio del balcone e per la sostituzione dei pannelli in vetro che costitui-

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

scono le pareti perimetrali del balcone, trattandosi di elementi costitutivi del balcone stesso. Il bonus facciate spetta, altresì, per le spese sostenute per la ritinteggiatura delle intelaiature metalliche che sostengono i pannelli di vetro perimetrali del balcone nonché per la tinteggiatura e stuccatura della parete inferiore del balcone, trattandosi di opere accessorie e di completamento dell'intervento nel suo insieme, i cui costi sono strettamente collegati alla realizzazione dell'intervento stesso...".

L'**Agenzia (risposta all'interpello n. 411/2020)** ha ulteriormente specificato che "...la detrazione spetta ...anche per gli altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi in questione [e che] il bonus facciate spetta anche per le spese sostenute per la rimozione e impermeabilizzazione e rifacimento della pavimentazione del balcone nonché per rimozione e riparazione delle parti ammalorate dei sotto-balconi e dei frontalini e successiva tinteggiatura".

Ed ancora l'**Agenzia (risposta all'interpello 482/2021)**, con riferimento ad interventi sui *parapetti dei balconi* (attualmente costituiti da ringhiere metalliche miste a pannelli in vetro) ed *installazione di corpi illuminanti a soffitto*, ha riconosciuto l'estensione del *bonus facciate* ai primi, trattandosi di elementi costitutivi del balcone, mentre ha precisato che per i secondi, costituendo opere accessorie e di completamento dell'intervento sulle facciate esterne nel suo insieme, i cui costi sono strettamente collegati alla realizzazione dell'intervento stesso, l'agevolazione sarà possibile nel caso in cui le opere siano rese necessarie per motivi "tecnici".

In tale risposta, inoltre, viene fatto espresso riferimento ad un precedente documento (**Agenzia: risposta n. 185/2020**) ove anche la *verniciatura della ringhiera in metallo* potrà godere dell'agevolazione di cui al *bonus facciate* che si estende, per analogia, anche al terrazzo a livello.

Dalla sintesi di tale ampia documentazione prodotta dall'Agenzia delle Entrate nel corso di questo biennio appare evidente che siano stati resi importanti chiarimenti in merito all'individuazione delle singole componenti dei balconi ammesse alle agevolazioni fiscali introdotte dalla legge di bilancio 2020, ma deve essere tenuto presente – come sempre evidenziato dall'Organismo – che gli elementi imprescindibili per il godimento del *bonus facciate* sono due: la presenza di tutti i requisiti soggettivi ed oggettivi richiesti ed il rispetto di qualsivoglia adempimento previsto dalla normativa in vigore.



* Consulente legale ANACI

NOTIZIE

AGGIORNAMENTO ISTAT - VARIAZIONI ANNUALI

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%)	G.U. 26/10/2021	n. 256
Ottobre 2020 - Ottobre 2021	3,0%	(75% = 2,250%)	G.U. 25/11/2021	n. 281
Novembre 2020 - Novembre 2021	3,6%	(75% = 2,700%)	<i>in corso di pubblicazione</i>	

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%	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 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 agenzie 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%.



Coordinamento Gruppo Giovani ANACI Roma 2017-2021

di Letizia Bianchi *

“Tempo, quando stai bene lui va via come un lampo” scriveva un noto cantautore italiano. E come un lampo sono trascorsi gli ultimi quattro anni, il tempo del mio coordinamento del Gruppo Giovani Anaci Roma. La sensazione sembra quasi quella di aver da poco riposto la penna per scrivere quel primo articolo da “neo nominata”, ricco di entusiasmo, di progetti ed aspettative per i quattro anni che si sarebbero prospettati. Di nuovo la penna in mano, ripercorrendo tutto questo periodo intriso di emozioni multicolore.

Le linee delineate inizialmente sono state la base per costruire e consolidare un Gruppo coeso ed affiatato, cresciuto con andamento evolutivo, sia dal punto di vista numerico sia dal punto di vista professionale. Sin dall’inizio ho creduto che la crescita del Gruppo e di ciascun componente fosse direttamente proporzionale all’osservanza di alcuni principi cardine quali il rispetto e supporto reciproco, l’unione, l’accettazione delle diversità attitudinali, la condivisione, l’impegno e la formazione costante, con la capacità di mettersi in gioco, consapevoli di poter contare sul sostegno degli altri. In un primo momento mi ritrovai dinanzi a persone che non si erano mai neppure conosciute oppure avevano condiviso a malapena la scelta di un posto in un convegno o in un DM/140. Immediatamente chiaro il mio obiettivo: creare una realtà professionale e, perché no, di amicizia, solida, stretta, a cui poter accingere per ampliare la propria visuale ed in cui rifugiarsi in caso di dubbio o necessità, sempre includendo e mai escludendo, impegnandomi ad individuare e poi comprendere le diverse personalità e ad esaltarne le singole peculiarità e caratteristiche.

Ricordo il primo evento organizzato insieme al Gruppo, verteva sui “lavori straordinari” e tematiche correlate. Ricordo l’emozione dei ragazzi che per la prima volta si ritrovavano ad esporre un argomento dinanzi ad una platea che, negli anni, è divenuta sempre più numerosa. Indelebili i preparativi degli eventi, la preoccupazione e la voglia che tutto andasse come sperato, le parole di incoraggiamento scambiate tra i “neo relatori”. Incontri e riunioni per la scelta degli argomenti dei successivi eventi di aggiornamento professionale, per lo scambio di opinioni su una stessa tematica fino a delineare le conclusioni del discorso, per cercare di fornire soluzioni alle diverse problematiche che quotidianamente emergevano. E a mano a mano che si intensificavano i mes-

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O



8.000 PROFESSIONISTI PRESENTI SU TUTTO IL TERRITORIO NAZIONALE

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

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

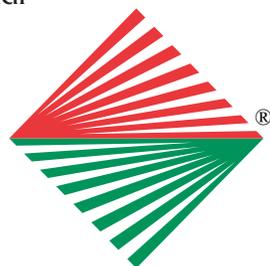
PER FORNIRE servizi di elevata specializzazione tecnica certificabili da una associazione autoregolamentata in dimensione europea

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

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

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

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



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori
Condominiali e Immobiliari

SEDE DI ROMA

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

saggi scambiati, i momenti trascorsi insieme, gli eventi realizzati, gli articoli inviati per il "dossier", osservavo con piacere il crescere dell'affiatamento e della sicurezza tra tutti, nessuno escluso, ad iniziare da me!

Decisamente variegato il corollario degli argomenti trattati: dai lavori straordinari, poc'anzi citati, a tematiche di importante rilievo sociale quali l'abbattimento delle barriere architettoniche e la tutela del verde nel condominio; i servizi comuni; l'impatto dei social network nell'esercizio della professione; la ripartizione delle spese; le responsabilità dell'amministratore ecc., il tutto coadiuvato dalla voglia di farcela e poi dalla soddisfazione di aver vinto insieme.

Di fondamentale importanza è stata la partecipazione alla vita associativa da parte dei ragazzi, i quali hanno avuto occasione per confrontarsi con altri colleghi ed altri relatori affermati e di scoprire anche diverse realtà professionali che hanno migliorato ed arricchito la preparazione iniziale. Il Gruppo è stato di sostegno per tutti i partecipanti anche durante il "lockdown", in cui lo smarrimento la faceva da padrone ed un senso di incertezza amplificava ogni dubbio.

Aver visto emergere la voglia di stare insieme, di migliorare, di condividere momenti di allegria e momenti di professionalità, di sentirsi parte di qualcosa di piacevole, di collaborare sempre uniti per raggiungere l'obiettivo comune, di riuscire a sorridere pur affrontando le criticità della professione, fanno sì che oggi impugno questa penna con soddisfazione e serenità per questo percorso intrapreso insieme, ringraziando tutti i dirigenti della sede provinciale di Roma che hanno permesso la realizzazione delle numerose iniziative sollevate.

Un ringraziamento speciale va a TUTTI i miei ragazzi del Gruppo Giovani che sono stati "tutti attori protagonisti" di questi quattro anni straordinari e che, con il loro contributo, hanno reso tutto questo possibile!

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

PENSIERI E PAROLE...

Posso affermare con assoluta certezza che gli amministratori di condominio che non partecipano all'associazione si perdono qualcosa. La sola pratica della professione è limitante, per davvero. Ci vuole confronto con i colleghi, quelli che fanno il tuo stesso lavoro, che hanno i tuoi stessi problemi, quelli più anziani e quelli più giovani.

Se non si parla con nessuno in che modo si può pensare di andare avanti? Certo non è impossibile ma si perde un pezzo davvero importante e bello. Si perché la solitudine basta e avanza in questo lavoro, che spesso si traduce in "solo contro tutti", cambiano gli alleati e cambiano i problemi ma una cosa non cambia mai: che l'amministratore di un condominio sei solo tu non ce ne stanno altri ma uno solo.

L'associazione permette di ritrovarsi, di parlarsi, di affrontare tematiche sotto punti di vista diversi (certo dal punto di vista dell'amministratore ma anche tecnico giuridico fiscale pratico contabile), di ascoltare i più grandi come hanno risolto un problema o anche ascoltare qualcuno che magari ha iniziato nel tuo stesso periodo. Ti eleva dal livello di solitudine e ti fa crescere.

Entro nel gruppo giovani ANACI Roma con Letizia Bianchi coordinatrice. Non conoscevo nessuno. Il corso lo avevo fatto anni prima ma non avevo mai partecipato in alcun modo a nessun gruppo. In un lampo e per lampo intendo dire il tempo di due cene, conosco tutti i membri del gruppo giovani. Persone disponibili, allegre e serie, nessuno prendeva sottogamba la professione di amministratore, nessuno l'ha sottovalutata o sminuita come spesso accade sentendo in giro, anzi, era vista quasi come sacra.

E' stato bello passare il tempo ad ascoltare e anche pian piano a partecipare al dibattito su questa figura e Letizia ha sempre guidato questo dibattito lasciando spazio a tutti, correggendo chi usciva fuori dal seminato (sempre con gentilezza) e incitando tutti a incanalare il dibattito in qualcosa di concreto, in argomenti, in approfondimenti, in ricerche.

Dal piccolo particolare avvenuto in un piccolo condominio si risaliva al tutto: alla legge, ai criteri, alle guide, alle interpretazioni, ai metodi e gli argomenti volavano, alcuni troppo avanguardisti, altri troppo acerbi, altri troppo immaturi e si limavano gli spigoli, si aggiungeva qualcosa e alla fine il prodotto prendeva una forma vera concreta. Dal marasma casuale di esperienze usciva fuori l'argomento, la logica e da questa l'approfondimento specifico e tutti coloro che hanno partecipato al Gruppo Giovani l'hanno vissuto, l'hanno visto, hanno partecipato, ascoltato, suggerito e proposto. Non solo quelli che poi l'hanno anche esposto. Letizia ha dato la possibilità di parlare in pubblico e ci ha incitato a farlo, ha dato la possibilità di esporsi, la possibilità di lavorare con professionisti più grandi. Il mondo visto dalle spalle dei più grandi è molto più vasto ed averlo potuto vedere a questa età è una fortuna. Mi sento di riassumere così il mio pensiero: il Gruppo Giovani ANACI Roma è partecipazione, studio, approfondimento e confronto. Per me, fino ad ora, e spero per ancora molto, ha significato crescere più rapidamente in maniera più strutturata, ha significato conoscere persone e professionisti, ha significato essere parte di un qualcosa di grande e vero. Non posso far altro che ringraziare e dire: brava Letizia e bravo tutto il Gruppo. Che possa restare unito ancora a lungo.

ELIO LALLOPIZZI

Al tempo del mio corso di amministratore di condominio mi si parlò del Gruppo Giovani ma presa dal lavoro non avevo mai approfondito per capire chi ne facesse parte e di cosa si trattasse. Poi, ad un convegno ANACI Viterbo, conobbi dei ragazzi che mi parlarono di questa realtà molto entusiasti e che stavano organizzando un successivo evento sull' amministratore e l'abbattimento delle barriere architettoniche. Colpita dall'argomento decisi di parteciparvi! Li incontrai quei ragazzi e la mitica Letizia, che mi accolse in questa splendida famiglia allargata. Nonostante non mi conoscesse mi invitò a diventare una di loro e con tutto l'entusiasmo che lei porta ogni volta con sé, mi travolse in questo stupendo progetto! Già da subito mi sono sentita accolta, non lasciata all'angolo e felice di scambiare i miei punti di vista, a volte un po' particolari, con chi, come me, mangia tutti i giorni "pane e condomini". Per noi giovani, pieni di responsabilità della nostra professione, tante anche più grandi di noi, la cosa più bella è questo Gruppo Giovani capitanato dalla nostra Letizia e il gruppo coeso che è riuscita a creare!

La sera quando sono a letto o nel momento di massimo sconforto, beh... loro ci sono a condividere con me ansie, paure, pensieri, consigli. Questo è il vero Gruppo Giovani! Il posto sicuro di giovani come te pieni di paure, di situazioni analoghe alle tue, che amano il proprio lavoro quanto te e combattono insieme per ampliare il loro sapere e per diventare consapevoli della propria professione. Tutto questo grazie a Letizia che senza forzature riesce, in punta di piedi, a tenderti la mano e a farti diventare parte della grande famiglia!

ELEONORA TALONI

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

Ancora ricordo il primo pranzo nel ristorante accanto alla sede di Via Sallandra, dove ho conosciuto il Gruppo Giovani Anaci Roma. Ricordo perfettamente il momento in cui mi sedetti a quel tavolo, la leggera ansia che mi attraversava e le aspettative di cui mi ero caricata. Beh, la sensazione di leggera ansia sparì dopo i primi dieci minuti, trascorsi i quali mi sentii subito a mio agio e capii che avrei fatto parte di quel gruppo di giovani che amava riunirsi periodicamente con spirito amicale ma allo stesso tempo professionale, organizzando ogni qualvolta che era possibile incontri formativi, anche seduti tranquillamente a pranzo o a cena. Ed è esattamente questo che negli anni il Gruppo Giovani ha rappresentato per me. Non credo affatto che questo sia usuale in ogni contesto lavorativo, perché avere la capacità di creare un gruppo legato e coeso al di fuori della semplice amicizia che può nascere tra colleghi ma con lo scopo di puntare ad una collettiva crescita professionale costante e continua, non è da tutti.

Ed il capitano, per noi, ha fatto la differenza, sapendo stimolare, di volta in volta, ciascuno di noi, a giro o anche tutti insieme, spronandoci a metterci in gioco, supportandoci nella redazione e correzione dei lavori prodotti, spingendoci a migliorare laddove necessario, ha fatto la differenza. Ha permesso al Gruppo di creare opportunità, di scendere in campo, di affiancare professionisti più grandi di noi, di parlare davanti a platee durante i convegni, di confrontarci anche con il nostro Presidente Nazionale in call conference durante il lockdown.

Il capitano porta il nome di Letizia Bianchi, che ringrazio sentitamente per tutto il lavoro svolto fin qui, augurandomi vivamente di poter continuare a crescere insieme, trasformandoci ed evolvendoci sempre di più ma sempre insieme.

MONICA SOMMA

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

Ricordo ancora la prima volta in cui la incontrai. Io indossavo un cappellino rosso della "New York City". Insomma, ero vestito in modo sportivo..." giovanile" se così possiamo definirlo. Conobbi molti altri amministratori quel giorno ma Letizia in qualche modo è riuscita a suscitare il mio interesse. La guardavo e pensavo tra me e me: "Oh capitano, mio capitano..." (scusate...mi diverto a citare qualche film J). Sta di fatto che insieme a questo "Gruppo Giovani", capitanati dalla dottoressa Letizia Bianchi, ci sentivamo intraprendenti ed invincibili! Si riusciva sempre a dare spazio alla formazione e allo stesso tempo a piacevoli serate passate insieme a ridere e a bere qualche bicchiere di vino rosso. Volete sapere come sono stati questi anni di mandato con Letizia Bianchi? FANTASTICI!

Ogni volta che riguardo quel cappellino rosso mi ritorna alla mente tutto... come un flash...e ogni volta che succede è semplicemente unico.

Un infinito grazie va a Letizia Bianchi per il suo continuo sostegno e la sua professionalità...e perché no...anche per la sua amicizia.

Ma un grazie va anche a tutti gli altri "giovani" che mi hanno accompagnato in questo viaggio e che spero continueranno a farlo.

GABRIELE TANZINI

Abbiamo iniziato insieme quattro anni fa come membri più giovani della dirigenza Romana. Letizia, con il suo impegno, ha svolto un magnifico lavoro di aggregazione e di inclusione di nuovi ragazzi.

Oggi siamo un bel gruppo numeroso e molto unito.

Ci sono stati momenti di lavoro per portare a termine i nostri impegni associativi ma anche momenti goliardici in cui potersi rilassare insieme e condividere le bellezze e le difficoltà di questa professione.

Letizia è riuscita sempre ad amalgamare il tutto regalandoci un rapporto di colleganza che altrimenti sarebbe stato difficile creare.

Grazie Letizia per la tua amicizia ed il tuo lavoro!

DANIELE CICERCHIA

L'adesione al Gruppo Giovani è iniziata quasi per gioco dopo una telefonata di una Tale Letizia che si qualificava come mia collega e Coordinatrice di questo, a me sconosciuto, gruppo. In un primo momento un interesse iniziato in sordina, quasi a passare quel po' di tempo libero che rimaneva delle giornate. Oggi posso dire che se non avessi aderito non avrei conosciuto tanti giovani, e meno giovani, colleghi che, grazie alla sinergia instauratasi e alla forte empatia con molti di loro, posso chiamare amici...oltre che colleghi. Un percorso che ha portato a tanti confronti e scontri costruttivi per questioni lavorative e non.

Insomma, un'esperienza che se tornassi indietro rifarei altre mille volte. Un periodo di crescita importante, irrinunciabile.

EMANUELE PERGOLINI

L'Amministratore di condominio è una professione per la quale non ci si può improvvisare! Svolgere la professione di amministratore di condominio vuol dire responsabilità, dedizione, passione, accortezza e tanta formazione! Ma c'è di più! C'è qualcosa che contraddistingue la nostra Associazione Anaci ovvero il confronto di idee, lo scambio di esperienze e le risoluzioni alle problematiche condominiali in qualsiasi tempo e con qualsiasi strumento.

Un pensiero ed un ringraziamento speciale alla nostra Coordinatrice del Gruppo Giovani Anaci Roma Letizia Bianchi che in questi quattro anni ci ha supportato in questo nostro percorso non facendoci mai sentire soli, incentivando noi giovani alla formazione con gruppi di studio e tematiche da affrontare in diversi settori. Neanche il Covid è riuscito a fermarci, considerato che abbiamo affrontato la pandemia dandoci forza con videochiamate e messaggi cercando insieme di risolvere anche situazioni mai disciplinate prima e impensabili fino a qualche anno fa.

Un ringraziamento anche a tutti i componenti del Gruppo Giovani perché il lavoro di squadra rende tutti migliori e più ricchi di conoscenza e di esperienze altrui.

Grazie Letizia per averci rappresentato a Roma e fuori, dando voce alle nostre esigenze oltreché ad apportare un prezioso contributo alla nostra squadra sempre più unita.

CRISTINA BACCARI

C
O
N
d
O
m
i
n
i
O

Da pochissimi giorni ho tagliato il traguardo dei miei primi dieci anni in ANACI Roma ed in questo straordinario percorso ho avuto il privilegio di confrontarmi con tanti colleghi e consulenti, crescendo. Ho portato, però, sempre con me la maglia del Gruppo Giovani, sì perché dieci anni fa già ne avevo 32 di anni e pur essendo a ridosso del limite di permanenza nel Gruppo ho sempre trovato la porta aperta, spalancata poi con l'arrivo di Letizia Bianchi. Sono stati ben quattro i coordinatori che si sono succeduti in questi dieci anni, li ricordo tutti con grande gioia. Ma un ringraziamento speciale va a Letizia Bianchi, vero riferimento per molti, professionista di fatto già pronta per alte aspirazioni. Buon viaggio!

FABIO ARCANGELI

Per me il tempo del Gruppo Giovani ANACI Roma non è mai tramontato, è una realtà dalla quale non riesco a separarmi. Ho visto crescervi me stesso, i miei colleghi ed ormai amici, e tutti coloro che dopo di noi si sono succeduti. Una famiglia a tutti gli effetti, all'insegna della condivisione, compartecipazione, affinità e solidarietà. Rimanere era una volontà per continuare il progetto di crescita, fornendo uno spunto consolidato, supportare i nuovi giovani, nuove leve sotto la nostra bandiera. Questo gruppo ha dato e sempre dà sia dal punto di vista professionale sia da quello umano. Questo è stato possibile oltre al merito dei componenti, anche grazie alla sapiente guida di chi sino ad oggi ha condotto la marcia con passione ed abnegazione. Tutto questo è Gruppo Giovani ANACI Roma.

MARIO FRANZITTA

Far parte del Gruppo Giovani vuol dire fare parte di un gruppo di colleghi, inizialmente, con cui confrontarsi costantemente, aiutarsi fino a diventare più che colleghi. Quando un Gruppo Giovani è ben coordinato, quando davanti viene messo quello che potrebbe essere riconosciuto come un leader carismatico, al di là che si tratti di un uomo o di una donna, un leader che dà modo a tutti di esprimersi senza paura di potenziali strafalcioni, passi falsi, con la sicurezza di chi può supportare, correggere, allora quello che accade è che il gruppo cresce! Come numeri. Ma cresce soprattutto come partecipazione e voglia di esserci. Questo Gruppo Giovani dal mio modesto parere è stato molto ben coordinato. Forse qualcosa in più si sarebbe anche potuto fare ma si sa, si può sempre fare qualcosa di più e in un gruppo come il nostro si è fatto molto, tutti. Il coordinamento è stato come la nostra provinciale che sempre fa molto per tutti gli associati. È stato un coordinamento generoso, a cui generosamente, impegni permettendo, abbiamo sempre risposto con entusiasmo, tutti. Perché dall'altra parte c'era lo stesso nostro entusiasmo. Personalmente è stato il secondo Gruppo Giovani di cui facevo parte e con certezza posso affermare che è stato più partecipativo e nutrito del primo. Con rammarico so che non farò più parte di un Gruppo Giovani ma con certezza posso dire che farò parte di un gruppo di meno giovani ma amici, che si creerà appena questo istituzionale gruppo sparirà lasciando il passo al nuovo che avanza al nuovo Gruppo Giovani ANACI Roma. Perché il nuovo che avanza,

avanza per forza ineluttabilmente, spedito, inesorabile. E a questo nuovo che avanza va guardato con un'ottimistica fiducia, con la più totale serenità. Perché entrare a far parte di un Gruppo Giovani, partecipare, è l'entrare a far parte di qualcosa di cui non se ne immaginava il bisogno e di cui poi invece non puoi più fare a meno e che, anzi, diviene esigenza primaria. Un'esperienza di vita che va vissuta perché la libertà non è solo star sopra un albero, non è nemmeno avere un'opinione, la libertà non è solo poter vivere in uno spazio libero, la libertà è soprattutto possibilità di partecipazione.

DANIELE ANGELUCCI

Da quando sono diventato iscritto ANACI, nel 2013, ho provato a partecipare alle iniziative del Gruppo Giovani dell'epoca ma, preso dal troppo impegno a metter su la mia attività, non sono riuscito a trovare il tempo. Dopo diversi anni, il grande giovane onorario Mario F., con il quale ci fu ancor prima in passato una certa empatia, incontrandomi in un convegno mi consigliò di partecipare all'attuale Gruppo Giovani. Seguì il suo consiglio e a distanza di tempo devo ammettere che è stata una saggia scelta. La cosa più bella che mi ha colpito del gruppo è che sin da subito mi sono sentito accettato e ben voluto da tutti e ciò in parte sicuramente ad una mia indole socievole ma soprattutto perché ho trovato persone coese tra loro. Coese per incrementare la partecipazione al gruppo giovani. Coese per collaborare insieme. Coese nell'aiutare il collega/amico che poteva avere una necessità. Coese per crescere professionalmente insieme, mai a discapito di qualcun altro. Coese per imparare sempre di più. Coese (sembrerà banale) per divertirsi e scherzare insieme. Questa unione è il merito di tutti i partecipanti del gruppo che però hanno, come me, trovato in Letizia una figura di riferimento, equa e che è riuscita a coniugare professionalità e socialità in maniera egregia. In Letizia ho trovato una professionista di alto livello ma anche soprattutto una collega e amica dalle tante qualità. Mi resteranno impresse le risate ed i momenti condivisi, goliardici e non, sperando che riescano ad essere replicati in futuro! Ad maiora!

FEDERICO CANTIELLO



* Coordinatore Gruppo Giovani ANACI Roma

La voce della giurisprudenza

di Carlo Patti *

Il Tribunale di Milano riconosce il valore sociale della disciplina sul superbonus e respinge il ricorso cautelare carente di validi motivi. Ma in sede di reclamo il Tribunale ribalta il provvedimento di primo grado.

Tribunale Milano, ordinanza 14 agosto 2021

Tribunale Milano, ordinanza 30 settembre 2021

La vicenda in commento muove dal ricorso cautelare intrapreso da alcuni condòmini contro il deliberato dell'assemblea del condominio che aveva scelto di eseguire le opere fruendo delle detrazioni c.d. "superbonus" in regime di cessione del credito. Lamentavano i condòmini che, trattandosi di un condominio di ragguardevoli dimensioni e di un enorme costo dei lavori, la scelta di eseguire le opere fosse stata adottata in modo superficiale e confuso e che le opere di installazione del cappotto termico sulle facciate avrebbero comportato una riduzione della superficie dei balconi individuali. Per di più ritenevano discutibile l'affidabilità dell'impresa scelta per eseguire i lavori, che gli stessi ricorrenti ritenevano essere innovazione gravosa e voluttuaria.

Chiedevano quindi i ricorrenti, nel presupposto che la delibera fosse affetta da nullità da far valere nel giudizio di merito, che il Tribunale disponesse in via cautelare la sospensione dell'efficacia esecutiva.

La richiesta veniva respinta in primo grado.

Con argomentazione condivisa dal Giudice il condominio faceva valere la circostanza che ben quattro delibere avessero ampiamente discusso tutti gli aspetti dell'operazione, ivi compreso lo studio preliminare di fattibilità, oltre a corposa documentazione messa a disposizione dei condòmini, i quali, d'altronde avevano conferito ampi poteri all'amministratore per raggiungere l'accordo contrattuale con l'impresa.

Il Tribunale, dunque respingeva il ricorso, ritenendo che le numerose assemblee tenutesi nel corso del periodo avessero debitamente trattato l'intera vicenda e che la cospicua documentazione allegata dall'amministratore (e pubblicata sul sito del condominio) fosse del tutto idonea ad informare i condòmini

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

in modo adeguato alla espressione ponderata e consapevole del loro voto in assemblea.

Sottolineava altresì il Tribunale che le imprese coinvolte nell'operazione erano enti di tutto rispetto e di notoria affidabilità. Né potevano accogliersi le irrilevanti osservazioni sul valore abnorme dei lavori atteso che l'importo dell'appalto era adeguato alle dimensioni del complesso edilizio.

Osservava infine il Tribunale quanto al lamentato restringimento dei balconi, ritenuto dai ricorrenti ostativo all'esecuzione dei lavori, che in tali casi *"gli effetti di tali decisioni e degli interventi edili deliberati sui beni di proprietà esclusiva dei condòmini ricorrenti sono strettamente funzionali al miglioramento dell'uso delle cose comuni e al soddisfacimento di interessi altamente meritevoli di tutela"*.

In sostanza il Tribunale di Milano, se da un lato stigmatizza e respinge le argomentazioni dei ricorrenti, escludendone il pregio, dall'altro richiama il valore collettivo dell'utilità conseguibile con i lavori di efficientamento energetico a vantaggio di tutto l'edificio, che nel nome degli imprescindibili obblighi di cooperazione fra i condòmini può ben arrivare al sacrificio degli interessi di un singolo a fronte di un superiore vantaggio compensativo dell'intera compagine.

Va tuttavia riferito, per doverosa completezza di informazione, che il provvedimento in commento è stato oggetto di reclamo da parte dei condòmini soccombenti.

In data 30 settembre 2021 il Tribunale di Milano in composizione collegiale ha accolto il ricorso, evidenziando, fra gli altri, aspetti del *fumus boni iuris* che avrebbero meritato maggiore approfondimento, come la ritenuta violazione del decoro architettonico in conseguenza di "innovazioni", che forse sarebbe meglio definire modificazioni con carattere migliorativo.

Indubbiamente i provvedimenti in commento hanno il pregio di aprire la discussione specifica sulla natura delle opere del superbonus e sulle scelte che ad esse presiedono in forza delle delibere dell'assemblea, chiamata quanto mai a ponderare le proprie decisioni in modo chiaro ed esaustivo su ogni possibile aspetto.

La prova del titolo contrario alla presunzione di condominialità di un bene spetta al condòmino che ne rivendica la proprietà esclusiva. E ciò vale anche in caso di usucapione.

Corte di Cassazione, ordinanza 9 novembre 2021 n.32808

Il principio è stato espresso dalla Corte di Cassazione in una controversia afferente l'impugnazione di una delibera condominiale che concedeva ad una condòmina l'uso del terrazzo per installarvi i propri condizionatori. Un condòmino aveva infatti impugnato la delibera affermando di essere il proprietario esclusivo del detto terrazzo, per averlo a suo tempo acquistato ovvero in subordine per averne maturato l'usucapione. La Corte, afferma una volta di più

che, in sede di impugnazione della delibera dell'assemblea, la questione della titolarità comune o individuale di una porzione dell'edificio, in quanto inerente all'esistenza del rapporto di condominialità ex articolo 1117 c.c., può formare oggetto di un accertamento meramente incidentale, funzionale alla decisione della sola causa sulla validità dell'atto collegiale ma privo di efficacia di giudicato in ordine all'estensione dei diritti reali dei singoli, svolgendosi il giudizio ai sensi dell'articolo 1137 c.c., nei confronti dell'amministratore del condominio, senza la partecipazione quali legittimati passivi di tutti i condomini in una situazione di litisconsorzio necessario. Ciò detto, sulla rivendicazione di proprietà esclusiva ha statuito due importanti principi.

In primo luogo, la presunzione legale di proprietà comune di parti del complesso immobiliare in condominio, che si sostanzia sia nella destinazione all'uso comune della "res", sia nell'attitudine oggettiva al godimento collettivo, dispensa il condominio dalla prova del suo diritto, ed in particolare dalla cosiddetta "probatio diabolica". Ne consegue che quando un condomino pretenda l'appartenenza esclusiva di uno dei beni indicati nell'art. 1117 c.c., poiché la prova della proprietà esclusiva dimostra, al contempo, la comproprietà dei beni che detta norma contempla, onde vincere tale ultima presunzione è onere dello stesso condomino rivendicante dare la prova della sua asserita proprietà esclusiva, senza che a tal fine sia rilevante il titolo di acquisto proprio o dei propri danti causa, ove non si tratti dell'atto costitutivo del condominio.

In secondo luogo, il condomino può usucapire la quota degli altri senza che sia necessaria una vera e propria interversione del possesso, ma a tal fine non è sufficiente che gli altri condomini si siano astenuti dall'uso del bene comune, ed occorre piuttosto dimostrare di aver goduto del bene stesso attraverso un possesso esclusivo inconciliabile con la possibilità di godimento altrui e tale da evidenziare un'inequivoca volontà di possedere "uti dominus" e non più "uti condominus", senza opposizione, per il tempo utile ad usucapire. Ai fini della decorrenza del termine per l'usucapione del bene condominiale occorre, dunque, un atto (o un comportamento) il cui compimento da parte di uno dei comproprietari realizzi l'impossibilità assoluta per gli altri partecipanti di proseguire un rapporto materiale con il bene e, inoltre, denoti inequivocamente l'intenzione di possedere il bene in maniera esclusiva, sicché, in presenza di un ragionevole dubbio sul significato dell'atto materiale, il termine per l'usucapione non può cominciare a decorrere ove agli altri partecipanti non sia stata comunicata, anche con modalità non formali, la volontà di possedere in via esclusiva.

È configurabile la ratifica della spesa per il contratto di assicurazione da parte dell'assemblea, se l'importo periodico è stato sempre approvato annualmente.

Corte di Cassazione, sentenza 12 ottobre 2021 n.27719

In tema di condominio negli edifici, è configurabile la ratifica del contratto di assicurazione dello stabile condominiale, stipulato dall'amministratore non investito del relativo potere dall'assemblea, qualora il premio sia stato peri-

odicamente pagato all'assicuratore mediante approvazione annuale da parte dell'assemblea dei rendiconti di spesa, non occorrendo a tal fine che l'argomento sia stato espressamente posto come tale all'ordine del giorno dell'assemblea poiché si verte in ipotesi di ratifica tacita.

L'assemblea di condominio può infatti ratificare le spese ordinarie e straordinarie effettuate dall'amministratore senza preventiva autorizzazione, anche se prive dei connotati di indifferibilità ed urgenza, purché non voluttuarie o gravose, e, di conseguenza, approvarle, surrogando in tal modo la mancanza di una preventiva di delibera di esecuzione.

Il principio espresso dalla pronuncia in commento si rivela particolarmente utile e interessante.

Può configurarsi una ratifica tacita, da parte dell'assemblea, della spesa per l'assicurazione del fabbricato, ove questa sia stata sostenuta periodicamente dall'amministratore senza contestazione alcuna e approvata dai condòmini annualmente all'approvazione del rendiconto.

La giurisprudenza ha sempre escluso che la spesa per l'assicurazione rientri fra gli atti conservativi che l'amministratore può compiere senza alcuna preventiva autorizzazione dei condòmini; poiché la stipula del contratto di assicurazione non rientra fra le attribuzioni di legge dell'amministratore, è anzi richiesto che tale spesa sia espressamente e previamente autorizzata dai condòmini.

Su tale acquisizione alcune compagnie di assicurazione, quando ricevono disdetta del contratto, autonomamente inviata da parte dell'amministratore, hanno elaborato una prassi di contestazione della mancanza di autorizzazione dell'assemblea a tale cessazione, sia pure nei termini, del contratto di assicurazione: sostengono talvolta, infatti, che se l'amministratore deve essere previamente autorizzato alla stipula, altrettanto deve essere previamente autorizzato alla disdetta, non potendo valere una successiva ratifica, siccome tardiva rispetto allo scadere del termine contrattuale.

La pronuncia in esame ammette oggi che la spesa per l'assicurazione di fabbricato, sostenuta dall'amministratore senza la relativa specifica autorizzazione dei condòmini, possa però essere da essi ratificata tacitamente mediante l'approvazione del rendiconto che la contiene.

Analogamente potrebbe allora sostenersi che ove nel rendiconto sia indicata la spesa per la stipulazione di una nuova polizza in sostituzione di quella precedentemente disdetta dall'amministratore, sia ratificata tacitamente non solo la spesa dell'assicurazione, ma anche la disdetta comunicata alla precedente compagnia assicurativa.

Si attendono dalla giurisprudenza di merito applicazioni del principio di diritto espresso dalla S.C.

La Corte di Cassazione applica il principio di distinzione fra nullità e annullabilità fondato sul concetto di "attribuzioni dell'assemblea".

Corte di Cassazione, Sentenza 19 ottobre 2021 n.28854

In altro numero di questa rivista (Dossier, lug - ago 2021) abbiamo commentato la pronuncia delle Sezioni Unite della Corte di Cassazione n.9839 del 14 aprile 2021.

Questa pronuncia delle SS.UU. si rivela particolarmente importante, ove, fra le varie statuizioni che contiene, stabilisce un nuovo confine fra il vizio di nullità e quello di annullabilità delle delibere.

Rivedendo le acquisizioni della storica precedente pronuncia n.4806/2005 le SS.UU. rilevano che il criterio distintivo a suo tempo elaborato sulla differenza fra "vizi di forma" (che danno luogo ad annullabilità) e "vizi di sostanza" (che danno luogo a nullità) si è rivelato inadeguato, dando luogo ad un contrasto di giurisprudenza in tema di delibere di spesa poste in difformità dei criteri di ripartizione.

Le SS.UU. del 2021 hanno ritenuto migliore il discrimine del concetto di "attribuzioni" (in armonia con il concetto normativamente espresso di nullità dell'atto amministrativo - art.21/7 legge 241/1990), laddove se l'assemblea delibera al di fuori delle proprie attribuzioni, nell'esercizio di un potere che non ha, la delibera è nulla e pertanto impugnabile in ogni tempo da chiunque vi abbia interesse; viceversa ove invece l'assemblea delibera esercitando malamente un potere che rientra fra le proprie attribuzioni, l'assemblea sarà semplicemente annullabile nei termini ristretti dell'art.1137 c.c.

E ciò nella affermazione del *favor* del legislatore nei confronti della esigenza di certezza e stabilità dei rapporti che si realizzano all'interno dell'organizzazione condominiale.

Fatta questa lunga premessa, la fattispecie, decisa dalla Cassazione proprio in applicazione dei principi espressi dalle SS.UU., sta in questi termini.

L'assemblea del condominio non approva la proposta di modificazione delle tabelle millesimali di divisione delle spese, ma successivamente approva alcuni

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

rendiconti annuali proposti ai condòmini proprio sulla base delle tabelle millesimali proposte ma non approvate.

Una condòmina, destinataria di un decreto ingiuntivo per i relativi oneri insoluti, propone opposizione al decreto ingiuntivo fondato sui detti rendiconti, ritenendoli nulli per via della lamentata approvazione surrettizia delle tabelle millesimali, che dovevano invece essere approvate con il consenso unanime dei condòmini.

Dopo alterne pronunce nel merito, la sentenza della Corte di Cassazione in esame rigetta il ricorso della condòmina impugnante poiché rileva che l'impugnazione non può invocare la nullità del deliberato.

Osserva infatti la Corte, in espressa applicazione del principio indicato dalle Sezioni Unite 9839/2021, che l'assemblea ha approvato bilanci errati perché fondati su criteri millesimali diversi da quelli vigenti nel condominio e mai approvati. L'assemblea ha deliberato dunque nell'ambito delle proprie attribuzioni di cui all'art.1135 c.c., sia pure facendo riferimento ad un criterio errato.

La delibera adottata nell'ambito delle attribuzioni dell'assemblea, sia pure malamente ed erroneamente, rientra nei casi di annullabilità della delibera, da far valere nel termine di cui all'art.1137 c.c.

Nel caso di specie la condòmina aveva quindi proposto tardivamente la propria impugnazione e, per di più, aveva irritualmente contestato le delibere in sede di opposizione al decreto ingiuntivo senza esperire la domanda di annullamento con apposita riconvenzionale.

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

È legittimo indicare nel bilancio il riporto dei debiti pregressi del condòmino

Corte di Cassazione, ordinanza 12 ottobre 2021 n.27849

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

Con questa pronuncia la Corte conferma l'indirizzo ormai acquisito ed espresso già dalla Ordinanza 24-09-2020 n.20006.

Giova ricordare che in quella pronuncia la Corte esponeva il seguente ragionamento.

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

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

Premesso che a norma dell'art.1130 bis c.c. il rendiconto condominiale deve essere redatto secondo il principio di cassa e deve contenere "le voci di entrata e di uscita" e quindi anche gli incassi e i pagamenti eseguiti, i crediti vantati verso il singolo condòmino vanno inseriti nel consuntivo relativo al rispettivo esercizio.

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

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

E per l'effetto deve riportare anche i debiti pregressi ed insoluti del condòmino.

Laddove non impugnato nei termini dell'art.1137 c.c., esso costituisce idoneo titolo del credito complessivo del condominio nei confronti di quel partecipante.



* Consulente legale ANACI Roma

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.

L'ALTRA ROMA

COME FINIRÀ IL CAFFÈ GRECO?

di Sandro Bari *

Il Caffè Greco di via Condotti è senz'altro un nome conosciuto in tutto il mondo: esiste dal 1765 ed ha rappresentato sempre una consuetudine culturale, un ritrovo storico, un museo liberamente aperto ad un pubblico universale. Luogo dove sono passati Goethe, Moravia, re Farouk, De Chirico, Flaiano, Prezolini, Pascarella, Einaudi, Morante, Welles, Buffalo Bill, Petrassi, Fazzini, Vespignani, Brancati, De Pisis, Alvaro, Guttuso, Chagall, Casanova, Gogol, Leopardi, D'Annunzio e mille altri, luogo di riunione ogni primo mercoledì del mese del Gruppo dei Romanisti, i cultori della Romanità. Riconosciuto come importante



Caffè Greco, foto 800

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O



Caffè Greco, Ludwig Passini 1856



Caffè Greco 1895, Coleman, Biseo, Pascarella

bene culturale, è vincolato da D.M. del 27-7-1953 e del 6-2-1954 in base alla L.1089/39, che ne assicurano la conservazione dell'assetto dei locali e delle opere d'arte in essi contenute, di proprietà degli attuali gestori. La sua notorietà ha avuto un particolare risalto sui "media" alla fine del 2019, quando i proprietari delle mura (l'Ospedale israelitico) riuscivano ad ottenere dal tribunale lo sfratto del gestore che si rifiutava di ottemperare alla richiesta di un aumento del canone di affitto. Va specificato che tale canone, al momento, ammontava a 18mila euro mensili, e che l'affittuario era disponibile a raddoppiarlo, ma la proprietà ne esigeva, in base al valore dell'immobile per la sua posizione, un importo decuplicato: 180mila euro mensili.

Buffalo Bill tra due pellirosse, 1904



Consesso culturale, 1948



Giorgio De Chirico



Renato Guttuso 1976, con De Chirico



Caffè Greco
oggi

Stante l'evidente impossibilità per qualsiasi pubblico esercizio di sobbarcarsi di una simile spesa, si prospettava il fondato timore che lo storico locale venisse affittato a qualcuno che lo avrebbe trasformato in una vetrina per qualche famosa firma mondiale della gioielleria o dell'abbigliamento, da usare puramente come attrazione per la sua ricca clientela. A tale cambio di destinazione d'uso si opponevano chiaramente i vincoli già citati, ma esisteva il timore che potessero essere in qualche modo aggirati. Partiva dunque una gara di solidarietà per la salvezza dell'antico Caffè Greco, con tutti i suoi contenuti preziosi storici e artistici. Per impedirne la chiusura o il cambio di attività, nell'ottobre 2019 una serie di manifestazioni e di mobilitazioni di artisti e personaggi della cultura ha invaso il Caffè Greco in una pacifica occupazione "artistica", disponendo una "maratona" di conferenze e spettacoli di musica, poesia e arte varia, coinvolgendo personaggi e pubblico del Salotto Romano che dal Chiostro di Santa Maria sopra Minerva si spostava per l'occasione nella Sala Rossa del Caffè. La gara di solidarietà, che ha suscitato l'immediato interesse dei mezzi d'informazione, è stata organizzata dall'associazione Roma Tiberina (presieduta dal sottoscritto) con la collaborazione di varie altre associazioni culturali, prima fra tutte Italia Nostra.

L'impatto mediatico è stato notevole: la partecipazione della stampa e del mondo della cul-



Mariotti Bianchi pres. Romanisti, Ass. Croppi, Sovrint. Broccoli, 2008



Corrado Amici, Maratona culturale, Sala Rossa, ottobre 2019



Toni Santagata, Maratona culturale, Sala Rossa, ottobre 2019



Formazione jazz in concerto, Maratona culturale, Sala Rossa, ottobre 2019

tura e dell'arte, ma anche l'appoggio di esponenti della politica e della pubblica amministrazione, hanno avuto l'effetto di ottenere una sospensione della sentenza del tribunale, che però è sempre nell'aria e ci si aspetta che venga attuata non appena sarà scemata l'attenzione mediatica. Non è mancato qualcuno che ha tentato di insinuare nel pubblico il sospetto dell'antisemitismo, al fine di screditare le manifestazioni di solidarietà. Invece a tali iniziative hanno partecipato fior di artisti, poeti, scrittori, cantanti, musicisti, letterati, al di fuori di ogni connotazione politica, sociale o religiosa: così come è sempre stato costume del Caffè Greco, nel quale si sono riuniti e incontrati nel tempo rappresentanti della cultura di ogni tendenza ed estrazione.

In una serie di foto, d'epoca e attuali, si potranno riconoscere personaggi che ieri ed oggi hanno animato le bellissime sale che vogliamo salvare, insieme al patrimonio storico che rappresentano. Anche se, in verità, non siamo troppo ottimisti.



* Direttore Rivista "Voce romana"

PROFESSIONISTI FIDUCIARI**DIREZIONE LAVORI, PERIZIE, PROGETTI, CAPITOLATI, VV.F., A.P.E.****Arch. Eugenio MELLACE****Via dei Crispolti, 78****06-4890 7095****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**

SINTESE INSERZIONISTI DI QUESTO NUMERO

EDILIZIA

BAIOCCO	pag. 52
IMPRENDIROMA	pag. 6

ENERGIA

B1GAS	pag. 44
DUE ENERGIE	pag. 34
ENI GAS E LUCE	pag. 20
E-ON ENERGIA	pag. 10
UNOENERGY	pag. 46

ORGANISMI NOTIFICATI

ELTI	IV di copertina
------	-----------------

RISCALDAMENTO E

CONTABILIZZAZIONE

CONSULTING & SERVICE	pag. 8
MULTIENERGY & SERVICE	pag. 16
ROSSETTI	pag. 26
TECHEM	pag. 30

SERVIZI

CONTEA & PARTNERS	pag. 28
DMB SERVICES	pag. 48
DOMUS REAL ESTATE	pag. 36
SARA SERVIZI	III di copertina
VERY FAST PEOPLE	II di copertina