

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

# SOMMARIO

MARZO - APRILE 2022

N. 188

C  
O  
n  
d  
o  
m  
i  
n  
i  
o

- Editoriale  
di Gisella Casamassima ..... pag. 3
- La mediazione condominiale tra problemi attuali  
e nuove prospettive  
di Adriana Nicoletti ..... pag. 9
- Aggiornamento sui bonus edilizi 2022  
per gli ascensori e impianti elevatori condominiali  
di Michele Mazzarda ..... pag. 17
- Notizie (aggiornamento ISTAT, rivalutazione TFR, misura  
interessi legali e registrazione contratti di locazione) ..... pag. 21
- Messaggio di Sua Santità Papa Francesco  
per la LV Giornata Mondiale della Pace ..... pag. 31
- Novità in ambito di prestazioni occasionali  
di Antonio Pazonzi ..... pag. 39
- Turisti alla conquista del Colosseo ..... pag. 41
- Uno sfogo  
di Rosaria Molteni ..... pag. 43
- L'approvazione dell'accordo di conciliazione  
(da parte dell'assemblea di condominio)  
di Luigi Salciarini ..... pag. 45
- La voce della giurisprudenza  
di Carlo Patti ..... pag. 55
- L'altra Roma:  
Un castello dal nome... controverso  
di Sandro Bari ..... pag. 65

*Rivista bimestrale*

*ANNO XXXII - n. 188 - MARZO-APRILE 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](http://www.anaciroma.it)*

*[www.anaciroma.it](http://www.anaciroma.it)*

*e-mail: [anaciromaservice@anaciroma.it](mailto:anaciromaservice@anaciroma.it)*

*Tel. 06/4746903*

*Copertina: Paolo Mohoric*



**Associato all'Unione  
Stampa Periodica Italiana**

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

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

# EDITORIALE

di Gisella Casamassima \*

## ANCORA DIRETTORE CENTRO STUDI ANACI ROMA

Dopo quattro anni, ancora una volta, i miei Colleghi mi hanno voluto confermare nell'incarico di Direttore Centro Studi di ANACI ROMA. E' un onore, ma anche un impegno.

Non tanto per il tempo da dedicare a questa attività, perché lo faccio con molto piacere ed è molto nelle mie corde. Infatti studiare, approfondire, condividere sono sempre stati la mia cifra distintiva, fin da bambina.

Quindi il "lavoro" di andare alla ricerca dell'appagamento delle mie curiosità non mi è mai pesato. Anzi, mi ha sempre divertito e soddisfatto.

L'impegno lo vedo più di non voler deludere chi mi ha dato tanta fiducia, dal Presidente che certamente ha proposto il mio nome, ai Consiglieri che - in rappresentanza dei Colleghi - mi hanno voluta a dirigere ancora il CSP.

Cosa si aspettano da me? Cosa si aspettano dal Centro Studi?

Certamente un valido supporto alla linea tecnico/politica di ANACI nazionale, con un collegamento sempre più stretto con il CSN.

Certamente un organismo agile di confronto - soprattutto tra Colleghi, prima ancora che con gli Avvocati e con i Tecnici - sulle spigolosità del nostro mondo, in continuo divenire.

Certamente un collegio di approfondimento delle tematiche emergenti e delle novità che coinvolgono l'Amministratore.

Certamente il luogo di raccolta delle perplessità e dei dubbi che ognuno di noi incontra ogni giorno nello svolgere questa professione.

Certamente un punto di appoggio su cui fare leva quando le difficoltà del lavoro quotidiano incombono.

Certamente una sentinella sul nuovo che avanza per essere sempre sul pezzo.

Certamente un motore di sviluppo delle nuove leve in Associazione.

Certamente un catalizzatore di momenti culturali, in genere.

Certamente la risposta, non solo dottrinale, ma anche agile e pratica alle mille questioni ordinarie e straordinarie.

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<br>Avv. Arturi                          | Avv. Pontuale<br>Avv. Grasselli              |
|           | CONTABILE     | Amm. Colangelo<br>Dott. Cicerchia                     | Dott.ssa Spena<br>Dott.ssa Famiani           |
|           | TECNICA       |                                                       | Arch. Mellace                                |
|           | FISCALE       | Dott. Curti Gialdino                                  |                                              |
| MARTEDÌ   | CONTABILE     | Dott.ssa Giuliano<br>Geom. Orabona                    | Dott. Iorio<br>Amm. Boldrini                 |
|           | LEGALE        | Avv. Carnevali<br>Avv. Coricelli<br>Avv. Adamo        | Avv. Spinoso                                 |
|           | LAVORO        | Dott. Pazonzi                                         |                                              |
|           | FISCALE       | Dott.ssa Oliverio                                     |                                              |
| MERCOLEDÌ | TECNICA       | Arch. Mantuano                                        | Ing. Zecchinelli                             |
|           | LEGALE        | Avv. Petraggiani<br>Avv. Villirilli<br>Avv. De Medici | Avv. M. della Corte<br>Avv. E. Angelini Rota |
|           | CONTABILE     | Dott. Troiani<br>Dott.ssa Bianchi<br>Amm. F. Pedone   | Amm. Martano<br>Dott. Scacchi                |
| GIOVEDÌ   | CONTABILE     | Amm. Cervoni<br>Amm. Cervone                          | Rag. Trombino<br>Amm. Calderano              |
|           | LEGALE        | Avv. Gonnellini<br>Avv. Sanfilippo                    | Avv. Pistacchi                               |
|           | TECNICA       |                                                       | Ing. Tafani                                  |
| VENERDÌ   | TECNICA       |                                                       | Arch. Barberini                              |
|           | LEGALE        | Avv. Patti<br>Avv. Vitullo                            | Avv. Zoina<br>Avv. Albini                    |
|           | CONTABILE     | Dott. Gennari<br>Dott. Lanzi<br>Dott. Aliberti        | Dott.ssa Pandolfi<br>Amm. Giulimondi         |
|           | RISCALDAMENTO |                                                       | P.I. Schiavone                               |

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

Che dite, faccio bene a preoccuparmi un po' volendo essere all'altezza delle aspettative?

Ho pensato a come vorrei impostare il lavoro in questo nuovo quadriennio.

Intanto la SQUADRA:

i Colleghi: Manuele Maria Maggi; Francesco Pedone; Fabio Masotta; Claudio Casamassima;

gli Avvocati: Ferdinando Della Corte; Carlo Patti; Elisabetta Zoina, Benedetta Coricelli, affiancati per il penale dall'avv. Michele Arabia e per l'Amministrativo dall'avv. Alessio Carosi;

i Tecnici arch. Eugenio Mellace; ing. Antonio Gaetano Zecchinelli; arch. Gianni Barberini, affiancati di volta in volta dagli specialisti in quota Anaci dei vari settori;

i fiscalisti: dott. Francesco Pellicanò; dott. Antonio Pazonzi.

Poi gli OBIETTIVI, che non possono non camminare di pari passo con gli obiettivi del Presidente; obiettivi che – da sempre – il CSP ha condiviso e supportato con ogni mezzo:

- Collaborazione con il CSN: è già in programma un primo incontro con il Direttore del CSN avv. Gianvincenzo Tortorici organizzato sul tema del momento ossia il 110%;
- Collaborazione con Organismi terzi per lo sviluppo di tematiche di interesse: è già fissato un primo incontro con l'Osservatorio del condominio sul tema delle comunità energetiche;
- Collaborazione con tutte le altre Sedi ANACI e in particolare con le sedi Regionali;
- Aumento della visibilità di ANACI e di ANACI ROMA e sensibilizzazione/accredimento della cultura condominiale tra la cittadinanza;
- Fidelizzazione dell'Associato e aumento degli iscritti.

Infine gli STRUMENTI:

- Raccolta e organizzazione per tematiche delle domande più frequenti ai Consulenti (in sede; nei Municipi, quesiti scritti) per prendere spunto per monografie del Centro Studi e/o seminari anche per gruppi ristretti di Colleghi interessati ad approfondire o magari desiderosi di colmare qualche lacuna;
- Raccolta delle "curiosità" dei Colleghi, che insieme alle mie possano diventare argomento di riflessione;
- Coordinamento con la Commissione SITO per l'individuazione delle notizie da pubblicare;
- Coordinamento con la redazione di DOSSIER condominio per la individuazione di argomenti di studio;
- Coordinamento con tutte le Commissioni nominate nel Consiglio Provinciale e supporto tecnico/giuridico ove necessario;

- Coordinamento con il Gruppo Giovani per la partecipazione turnaria alle sessioni del CSP e per lo sviluppo di momenti di confronto non solo tra giovani;
- Coordinamento con il Gruppo Giovani (e diversamente Giovani) per la ripresa del progetto "Preparate le valigie si parte" rimasto soccombente a causa COVID;
- Sviluppo di progetti "in campo largo" rispetto alla Professione: ad esempio corsi di supporto per la gestione delle assemblee; gestione dello stress; sostegno e sviluppo dell'autostima; cultura della mediazione.

Per riuscire in questo ambizioso intento non basta un Direttore con voglia di fare e non basta una Squadra preparata e disponibile.

Ci vuole un coinvolgimento più esteso, più capillare, più attivo; ci vuole uno scambio continuo, un confronto e una partecipazione proattiva; ci vuole la voglia e l'orgoglio di essere tutti insieme LA SQUADRA.

Grazie per avermi dato ancora fiducia e grazie fin d'ora a tutti voi, sui cui conto fortemente, per aiutarmi a far bene ciò che vi aspettate da me.

C  
O  
n  
d  
o  
m  
i  
n  
i  
o

\* Direttore Centro Studi ANACI ROMA

# La mediazione condominiale tra problemi attuali e nuove prospettive

di Adriana Nicoletti \*

La mediazione obbligatoria, introdotta con il D.lgs. 04 marzo 2010, n.28, modificato dal D.L. 21 giugno 2013, n. 69, a sua volta convertito con variazioni dalla L. 9 agosto 2013, n. 98 ed integralmente applicata alle controversie condominiali, sta per subire ulteriori e consistenti modifiche. Infatti, la L. 26 novembre 2021, n. 206 (pubb. in *G.U.* 9 dicembre 2021, n. 292), meglio nota come "legge Cartabia", ha previsto l'adozione di uno o più decreti legislativi, da emanare entro un anno dall'entrata in vigore della medesima, attraverso i quali si procederà a mettere in atto una nuova organizzazione formale e sostanziale del processo civile e delle leggi processuali speciali. Rientrano in questo ambito le procedure di mediazione e di negoziazione assistita. In attesa del verificarsi di questo evento cerchiamo di fare il punto su alcune questioni di particolare interesse.

## COMPETENZA TERRITORIALE

L'art. 71-*quater* delle disposizioni di attuazione del Codice civile ha trasposto in ambito condominiale i principi generali che disciplinano l'istituto della mediazione obbligatoria, nel cui contesto la distinzione dei ruoli dell'amministratore e dell'assemblea del condominio è rimasta inalterata.

Il fatto che la domanda di mediazione debba essere presentata, a pena di inammissibilità, presso l'Organismo di mediazione ubicato nella circoscrizione del tribunale nella quale il condominio è situato, riproduce la disposizione di cui all'art. 23 c.p.c. che stabilisce, per le cause tra condomini, ovvero tra condomini e condominio, la competenza del giudice del luogo dove si trovano i beni comuni o la maggior parte di essi: più semplicemente dove si trova l'immobile condominiale. La perfetta simmetria tra le due norme richiamate porta, quindi, a ritenere che le parti, a fronte di convergenti esigenze ed interessi, si possano accordare per individuare un luogo dove svolgere la mediazione diverso da quello in cui si trova l'immobile (cfr. artt. 28 e 29 c.p.c.).

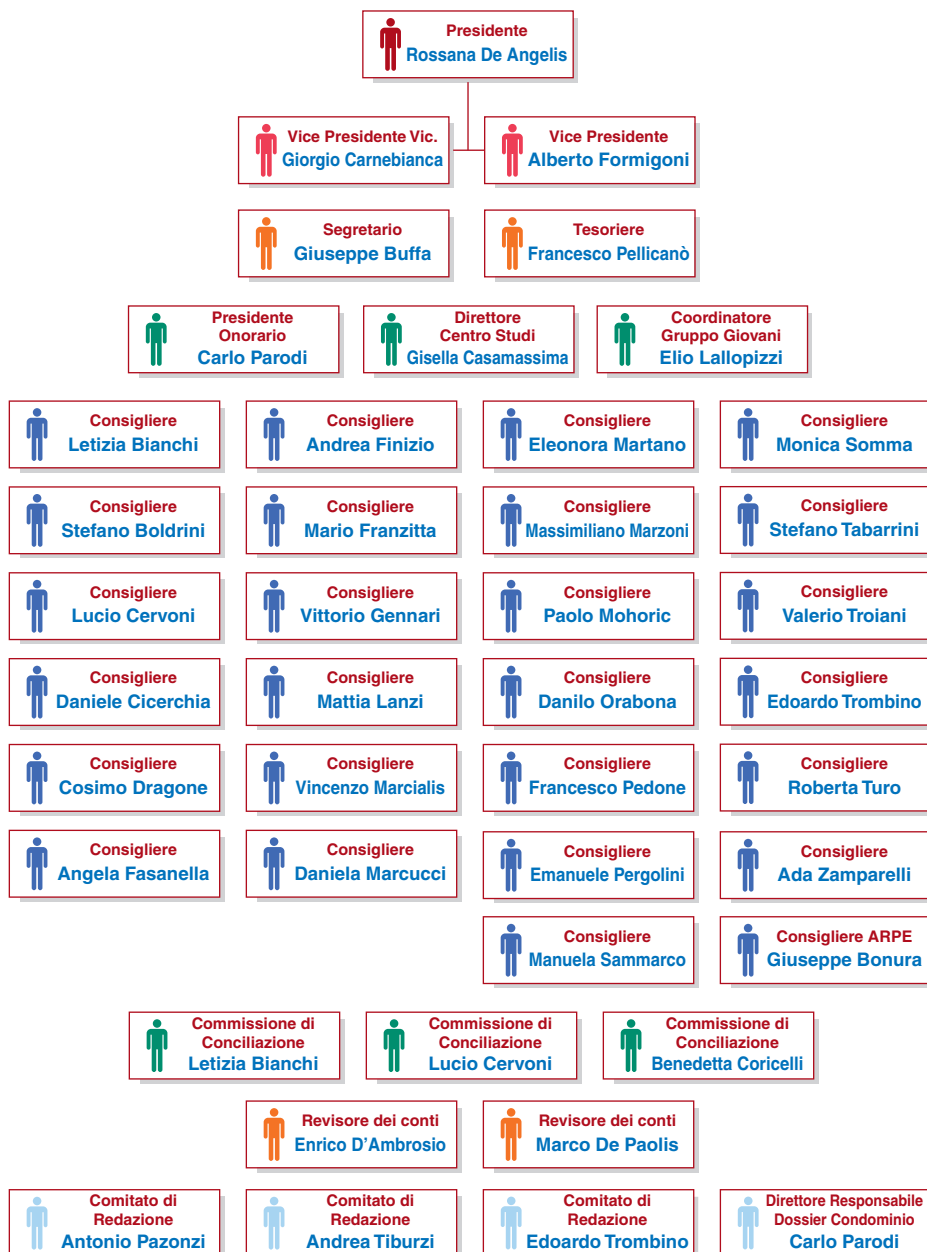
Il procedimento per adire un foro diverso richiede un accordo sottoscritto dalle parti, preventivo all'avvio della mediazione e che, adeguatamente motivato, indichi l'oggetto della mediazione e la scelta del diverso organismo dove

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O



# ANACI SEDE PROVINCIALE DI ROMA

## ORGANIGRAMMA ASSOCIATIVO



il procedimento si svolgerà. Tale accordo, accompagnato dal documento di identità delle parti, dovrà essere presentato unitamente alla domanda di mediazione. Poiché molto spesso le domande di mediazione sono depositate *on line*, al primo incontro con il mediatore dovrà essere depositato l'originale della scrittura privata.

Appare interessante richiamare l'attenzione su di una recente sentenza di merito (Trib. Foggia 12 gennaio 2021, n. 58) che ha definito proprio il caso in cui nell'ambito della c.d. mediazione delegata, concernente l'impugnativa di una delibera assembleare, la relativa domanda era stata depositata presso un organismo incompetente ai sensi dell'art. 71-*quater* disp.att. c.c. Il Tribunale, pur non potendo prendere altra decisione se non quella di dichiarare l'inammissibilità della domanda, si è determinata per una compensazione delle spese tra le parti con una motivazione più che condivisibile. Se, infatti, l'attore aveva proposto l'istanza dinanzi ad un organismo non competente, per altro verso il condominio aveva tenuto una condotta processuale non corretta poiché, pur nella consapevolezza dell'errore aveva partecipato alla procedura di mediazione senza nulla eccepire in merito, spingendosi anche a formulare una proposta transattiva non accettata dalla controparte. Il tutto sollevando, poi, nella prima udienza utile l'eccezione di improcedibilità della domanda: un giusto motivo, questo, per disporre l'integrale compensazione delle spese di lite.

In tutto questo non sapremo mai a chi dovrà essere imputata tale condotta, se all'amministratore oppure al legale del condominio, ma un fatto è certo: il condominio, che nel merito aveva piena ragione, con la compensazione delle spese aveva ottenuto che i condomini dovessero pagare essi stessi il compenso del proprio legale, senza ottenere la legittima rifusione delle spese di lite.

## MEDIAZIONE E PICCOLO CONDOMINIO

Se l'accordo per derogare al luogo ove promuovere la mediazione obbligatoria è facilmente raggiungibile nel caso del "condominio minimo", ovvero quello formato da due partecipanti (come, ad esempio, quando l'oggetto della lite riguardi un immobile sito in una località di villeggiatura), più complicata è l'ipotesi in cui ci si trovi nell'ambito di un "piccolo condominio" che, come risulta dall'art. 1129, co.1, c.c., può essere formato anche da otto condomini e non richiede la presenza dell'amministratore. In tale caso avvalersi della deroga prevista dagli artt. 28 e 29 c.p.c. sarà pressoché impossibile, per cui le strade cui si troverà di fronte chi intende promuovere la mediazione sono due: notificare la domanda a tutti i condomini, personalmente, chiamandoli a partecipare alla mediazione nel luogo in cui si trova l'immobile oppure, per un motivo di economia processuale, ricorrere al disposto dell'art. 65 disp.att. c.c. secondo il quale, quando per qualsiasi motivo manca il legale rappresentante dei condomini, chi intende iniziare o proseguire una lite contro i partecipanti a un condominio può richiedere la nomina di un curatore speciale ai sensi dell'art. 80 c.p.c. Nel momento in cui il curatore speciale sia stato nominato lo stesso dovrà, senza indugio, convocare l'assemblea dei condomini per avere istruzioni sulla condotta della lite. Questo consentirà al c.d. attore in mediazione di avere come interlocutore un solo soggetto il quale, per quella sola

controversia, svolge la funzione che sarebbe propria dell'amministratore, anche se le due figure non sono assimilabili.

Dal lato passivo c'è da chiedersi se la stessa scelta possa essere fatta dai condomini che siano stati chiamati alla mediazione per una controversia che concerne il condominio privo di amministratore. A prima vista non sembra che ci possano essere preclusioni in questo senso, poiché lo scopo finale che si intende raggiungere con la nomina del curatore speciale dovrebbe essere lo stesso: ovvero ridurre le parti nell'ambito del contenzioso. Tuttavia, una situazione particolarmente conflittuale tra i condomini convenuti in mediazione non sarà certamente di aiuto per la scelta di una soluzione di questo tipo.

### AMMINISTRATORE ED AUTORIZZAZIONE DELL'ASSEMBLEA

Il terzo comma dell'art. 71-*quater* legittima l'amministratore a partecipare al procedimento di mediazione se munito di delibera assembleare, che lo abbia autorizzato con la maggioranza di cui all'art. 1136, co. 2, c.c. (maggioranza dei partecipanti all'assemblea pari alla maggioranza delle quote millesimali).

Si ritiene che la norma presenti un punto critico, poiché sarebbe stato opportuno che il legislatore avesse tenuto conto dell'oggetto della controversia, coerentemente con quanto oramai pacificamente stabilito per la costituzione in giudizio dell'amministratore. Questi, infatti, ha piena legittimazione per tutte le liti che rientrano nell'ambito delle sue attribuzioni (art. 1130 c.c.), mentre deve ottenere il consenso dell'assemblea per le liti che esulano dalle sue attribuzioni. Il tutto come chiarito dalla stessa Corte di cassazione, che ha fatto scuola sul punto (Cass. S.U., 6 agosto 2010 n. 18331). Ha chiarito, infatti, la Corte che l'amministratore, in questa seconda circostanza, si può costituire in giudizio anche se privo di autorizzazione ma deve, in ogni caso, ottenere dall'assemblea la ratifica del suo operato.

La giurisprudenza della Corte (Cass. 8 giugno 2020, n. 10846), invece, per quanto concerne il procedimento di mediazione obbligatoria, si è rigorosamente attenuta al principio contenuto nell'art. 71-*quater*, là dove ha affermato che la condizione di procedibilità delle "controversie in materia di condominio" non possa dirsi realizzata allorché all'incontro davanti al mediatore l'amministratore partecipi sprovvisto della previa delibera assembleare, non essendo in tal caso "possibile" iniziare la procedura di mediazione e procedere con lo svolgimento della stessa, come suppone il D.Lgs. 4 marzo 2010, n. 28, art. 8, co.1. Ha, quindi, proseguito il giudicante evidenziando che «*non rileva nel senso di escludere la necessità della delibera assembleare ex art. 71 quater disp. att. c.c., comma 3, il fatto che si tratti, nella specie, di controversia che altrimenti rientra nell'ambito delle attribuzioni dell'amministratore, in forza dell'art. 1130 c.c., e con riguardo alla quale perciò sussiste la legittimazione processuale di quest'ultimo ai sensi dell'art. 1131 c.c., senza necessità di autorizzazione o ratifica dell'assemblea. Pur in relazione alle cause inerenti all'ambito della rappresentanza istituzionale dell'amministratore, questi non può partecipare alle attività di mediazione privo della delibera dell'assemblea, in quanto l'amministratore, senza apposito mandato conferitogli con la maggioranza di cui all'art. 1136 c.c., co. 2, è altrimenti comunque sprovvisto*

*sto del potere di disporre dei diritti sostanziali che sono rimessi alla mediazione, e, dunque, privo del potere occorrente per la soluzione della controversia (arg. da Cass. 27 marzo 2019, n. 8473). Tale evenienza non corrisponde, dunque, all'ipotesi contemplata dal D.lgs. 4 marzo 2010, n. 28, art. 5, co. 2 bis, il quale dispone che "quando l'esperimento del procedimento di mediazione è condizione di procedibilità della domanda giudiziale la condizione si considera avverata se il primo incontro dinanzi al mediatore si conclude senza l'accordo", in quanto, ancor prima che mancato, qui l'accordo amichevole di definizione della controversia è privo di giuridica possibilità».*

In buona sostanza sostiene la Corte che, considerato che il fine della mediazione è il raggiungimento di un accordo tra le parti che si perfeziona attraverso la sottoscrizione, da parte dell'amministratore nella veste di mandatario del condominio, di un atto di transazione riguardante spese di carattere comune, questo potere può essere esercitato solo quando sia stata rilasciata al soggetto a cura dell'assemblea una delega a transigere, eventualmente negli eventuali limiti dalla stessa fissati.

La decisione, tuttavia, sembra non avere preso in considerazione l'art. 71-*quater*, co. 5, secondo il quale la proposta di mediazione deve essere sempre sottoposta all'approvazione dell'assemblea, che decide con la maggioranza di cui all'art. 1136, co. 2, c.c. La norma, quindi non solo supera il problema sollevato dalla Corte quanto al potere dell'amministratore di disporre di altrui diritti sostanziali, ma addirittura accentua l'incongruità della mancata distinzione tra ordinario e straordinaria amministrazione.

Questa decisione ci porta ad un'ulteriore considerazione, in merito all'obbligo dell'amministratore di chiedere un rinvio del primo incontro allorché non vi sia stato spazio per convocare l'assemblea allo scopo. In tale ipotesi, emersa tale circostanza nel collegato giudizio di merito senza che l'amministratore abbia giustificato il suo comportamento, la decisione del tribunale non può essere che quella di dichiarare la cessazione della materia del contendere, non trovando spazio l'istituto della ratifica dell'operato del rappresentante condominiale da parte dell'assemblea.

È questo il caso oggetto di una recente decisione di merito (Trib. Venezia 7 luglio 2021, n. 1416) nella quale era emerso che, a fronte della mancanza della delibera autorizzativa, l'Organismo di mediazione aveva invitato il convenuto condominio a aderire alla procedura, "pregando" l'amministratore di convocare l'assemblea "nei tempi d'urgenza" ed a fornire, "nel più breve tempo possibile, risposta" fissando, quindi, la data dell'incontro successivo a congrua distanza onde consentire l'espletamento di tale adempimento. Il condominio, invece, non aveva fatto pervenire alcuna risposta all'Organismo di mediazione, né tantomeno alcuna nota giustificativa.

Alla dichiarazione di cessazione della materia del contendere si era aggiunta anche la condanna del condominio al pagamento delle spese di lite, oltre al pagamento del contributo unificato in considerazione della mancata partecipazione alla mediazione regolarmente instaurata. Condanna che aveva richiesto – come prassi – un esame della controversia sotto il profilo della soccombenza virtuale del condominio medesimo.

Quando, invece, ci si trovi nell'ambito della c.d. "mediazione delegata", intendendosi tale quella richiesta dal giudice, l'autorizzazione dell'assemblea non è necessaria e l'avvocato è tenuto, nel termine perentorio fissato dal giudice, a procedere secondo legge (Trib. Milano 27 novembre 2011).

Da queste osservazioni emerge, con chiarezza, che un problema esiste e che il legislatore ne ha preso atto solo ora. Infatti, la legge n. 206/2021 (art. 1, co. 4, lett. h), che entro l'anno in corso dovrebbe essere completata da uno o più decreti legislativi, anche per la mediazione obbligatoria prevede importanti modifiche, una delle quali interessa proprio l'ambito condominiale rispetto al quale è già stato stabilito che *«l'amministratore del condominio è legittimato ad attivare un procedimento di mediazione, ad aderirvi e a parteciparvi, ..e che l'accordo di conciliazione riportato nel verbale o la proposta del mediatore sono sottoposti all'approvazione dell'assemblea condominiale che delibera con le maggioranze previste dall'art. 1136 del codice civile e che, in caso di mancata approvazione, la conciliazione si intende non conclusa o la proposta del mediatore non approvata»*.

Non può sfuggire certamente alla nostra attenzione che un punto di contrasto tra le due norme va individuato là dove l'art. 71-*quater*, per ben due volte (autorizzazione assembleare ed approvazione della proposta), ha fissato la maggioranza facendo riferimento all'art. 1136, co.2, c.c., mentre nella legge n. 206/2021 si parla in modo assai generico di "maggioranze previste" dall'art. 1136 c.c. Quest'ultima, peraltro, ha correttamente preso in considerazione anche l'accordo che le parti abbiano raggiunto superando, quindi, il disposto dell'art. 71-*quater* limitato all'accoglimento della sola proposta del mediatore.

Non resta, quindi, che attendere, auspicando un immediato coordinamento tra le norme richiamate.

## **REVOCA DELL'AMMINISTRATORE IN SEDE GIUDIZIARIA E MEDIAZIONE**

La Corte di Cassazione, con ordinanza n. 1237 del 18 gennaio 2018, premesso che è inammissibile il ricorso per Cassazione avverso il provvedimento con il quale la Corte di Appello è chiamata a giudicare in merito alla revoca dell'amministratore, in via del tutto incidentale si è espressa sulla soggezione di tale controversia al procedimento di mediazione previsto dal D.lgs. n. 28/2010 e successive modifiche. A questo proposito ha richiamato il dettato legislativo (ivi art. 5, co. 4, lett.f), secondo il quale meccanismo della condizione di procedibilità non si applica ai procedimenti che si svolgono in camera di consiglio e, quindi, proprio a tale giudizio che presenta i caratteri di un procedimento camerale plurilaterale tipico. Il tutto tenendo sempre conto che tale procedura assume il carattere di giudizio di volontaria giurisdizione da definire in camera di consiglio.

Nella motivazione sono stati, altresì, ribaditi i caratteri del giudizio di revoca dell'amministratore, così come sono stati più volte individuati dalla giurisprudenza (per tutte Cass. Sez. Un., 29 ottobre 2004, n. 20957) ovvero: urgenza ed eccezionalità; esigenza di assicurare una rapida tutela della corretta gestione dell'amministrazione condominiale; celerità, informalità ed ufficiosità

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

nonché assenza di efficacia decisoria del provvedimento, che lascia spazio al mandatario insoddisfatto di fare valere le sue ragioni in un giudizio a cognizione piena. La conseguenza di tale quadro è che il decreto della Corte d'appello, che in sede di reclamo abbia dichiarato improcedibile la domanda per il mancato esperimento del procedimento di mediazione, non costituisce sentenza e non acquisisce forza di giudicato talché non può essere oggetto autonomo di impugnazione.

Considerato che parte della dottrina ha interpretato la sentenza della Corte nel senso di affermare la necessità della mediazione anche in sede di revoca giudiziale dell'amministratore, giova evidenziare che la motivazione, che concerne strettamente il caso concreto, non ha scalfito in alcun modo il pensiero dei giudici di legittimità in ordine alla questione di nostro interesse, anche se espresso in via del tutto incidentale.

In una contestuale sentenza di merito, ma anteriore di qualche giorno a quella della Corte, (Trib. Macerata 10 gennaio 2018) la conclusione è stata ben differente, avendo il Tribunale ritenuto che l'art. 71-*quater*, applicabile anche agli articoli da 61 a 72 disp.att. c.c., si pone come norma speciale rispetto alle norme generali in materia di mediazione, prevalendo sull'art. 5, co. 4, del D.lgs. n. 28/2010 che rimarrebbe applicabile per tutti gli ulteriori procedimenti in tale materia. Ritenere, quindi, che l'art. 64 disp.att. c.c. (concernente la revoca giudiziarie dell'amministratore) sia escluso dall'obbligo della mediazione corrisponderebbe ad una sua abrogazione di fatto. In senso opposto e conforme a quanto deciso dalla Suprema Corte, invece, si sono espressi sia il Tribunale Milano con sentenza n. 955 del 28 marzo 2018, sia la Corte di appello di Palermo in data 29 giugno 2018.

Appare palese che tra i giudici non vi sia uniformità di vedute, per cui non resta che rimanere in attesa di ulteriori decisioni che diano una maggiore certezza quanto all'interpretazione di norme che obiettivamente appaiono in contrasto tra loro, anche se vi è una prevalenza nel ritenere che per chiedere la revoca giudiziarie dell'amministratore non vi sia la necessità di passare preventivamente per il procedimento di mediazione, proprio in considerazione del carattere camerale del giudizio.



\* Consulente legale ANACI

# Aggiornamento sui bonus edilizi 2022 per gli ascensori e impianti elevatori condominiali

di Michele Mazzarda \*

Con le continue proroghe e le ultimissime novità in materia di bonus edilizi introdotte dalla legge di bilancio 2022, è necessario ancora una volta fare chiarezza, per comprendere le opportunità per poter migliorare l'accesso alle abitazioni condominiali.

I condomini hanno a disposizione la possibilità di far eseguire lavori agli ascensori di miglioramento o sostituzione di componenti usurati o non più allenati con le attuali ultime tecnologie che garantiscono maggior sicurezza e confort nell'utilizzo, oppure installare un nuovo impianto negli edifici che ne sono privi.

Nel 2022, infatti, i contribuenti che sosterranno spese relative agli impianti di sollevamento condominiali (ascensori, piattaforme elevatrici e servoscala) potranno accedere, a seconda dei casi, a tre diverse tipologie di detrazioni fiscali, tutte con possibilità di cessione del credito/sconto in fattura:

- il bonus 50% "recupero del patrimonio edilizio", prorogato **fino a tutto il 2024** (nel 2025 si tornerà al 36% con 48.000 euro di limite di spesa per unità immobiliare);
- gli interventi "trainati" finalizzati alla eliminazione delle barriere architettoniche, prorogati con tutto il Superbonus 110% fino al 2023 per gli edifici condominiali, con una riduzione al 70% nel 2024 e al 65% nel 2025; gli interventi nelle singole unità immobiliari sono prorogati solo fino al 2022, a condizione che sia completato al 30 giugno 2022 uno stato di avanzamento pari almeno al 30%;
- il nuovo bonus 75% per le spese sostenute nel 2022 per interventi finalizzati al superamento e all'eliminazione delle barriere architettoniche.

Vediamo brevemente per quali tipologie di lavori è possibile accedere ai diversi bonus.

- **Bonus 50%.** Possono usufruire del bonus 50%, con possibilità di sconto in fattura o di cessione diretta del credito di ammontare pari al valore della detrazione, tutti i lavori di riparazione e modernizzazione degli impianti esistenti, nonché di sostituzione integrale di vecchi impianti o di installazione di nuovi impianti, quando nell'edificio esistente non è possibile inserire im-

pianti conformi alle specifiche tecniche richieste, come misure e caratteristiche indicate nelle norme e decreti per il superamento barriere architettoniche. L'aliquota Iva applicabile è quella del 10%.

- **Superbonus 110% per eliminazione barriere architettoniche.** Gli interventi "trainati" finalizzati alla eliminazione delle barriere architettoniche, conformi alle specifiche tecniche delle norme relative all'abbattimento delle barriere, possono beneficiare del Superbonus 110%. Rientrano nel superbonus sia gli interventi di trasformazione di vecchi impianti non accessibili per i disabili, per renderli conformi alle specifiche per l'accessibilità, sia l'installazione di nuovi impianti ad abbattimento barriere. Non è necessaria, per l'accesso al bonus, la presenza nel condominio di disabili o di persone di età superiore a 65 anni.
- **Bonus 75% per eliminazione barriere architettoniche.** È il nuovo bonus quinquennale introdotto con la legge di bilancio: al momento è prevista una durata limitata, in quanto vale solo per le spese sostenute nel 2022. Per quanto riguarda la tipologia degli interventi agevolabili, valgono gli stessi criteri indicati per gli interventi trainati del Superbonus 110%.

Inoltre, la legge di bilancio 2022 ha introdotto un'importante agevolazione per i contribuenti che intendono avvalersi delle opzioni alternative alla fruizione diretta della detrazione (cioè sconto in fattura o cessione diretta del credito d'imposta): dal 1° gennaio è eliminato l'obbligo del visto di conformità e dell'asseverazione della congruità delle spese per tutti gli interventi di edilizia libera cioè, per intenderci, tutti quelli per i quali non è richiesta un'abilitazione edilizia (tipo CILA o SCIA), a prescindere dall'ammontare della spesa; l'obbligo è rimasto solo per gli interventi per cui è richiesta un'abilitazione, per lavori di importo superiore a 10.000 euro. In pratica, quasi tutti gli interventi e i lavori sugli ascensori condominiali esistenti saranno esentati dall'obbligo, mentre le nuove installazioni, in particolare quelle che richiedono un nuovo vano di corsa, vi saranno assoggettate.

La sede nazionale di Anacam è a disposizione degli iscritti di Anaci Roma per quesiti e richieste di chiarimento per l'accesso ai bonus per gli ascensori condominiali. Per contatti: [info@anacam.it](mailto:info@anacam.it) ; tel: 06 420 13829.



\* Esperto in materia ascensori

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O



## AGGIORNAMENTO ISTAT - VARIAZIONI ANNUALI

|                                 |      |                        |                           |        |
|---------------------------------|------|------------------------|---------------------------|--------|
| Febbraio 2020 - Febbraio 2021   | 0,5% | (75% = <b>0,375%</b> ) | G.U. 24/03/2021           | n. 72  |
| Marzo 2020 - Marzo 2021         | 0,7% | (75% = <b>0,525%</b> ) | G.U. 23/04/2021           | n. 97  |
| Aprile 2020 - Aprile 2021       | 1,2% | (75% = <b>0,900%</b> ) | G.U. 29/05/2021           | n. 127 |
| Maggio 2020 - Maggio 2021       | 1,3% | (75% = <b>0,975%</b> ) | G.U. 25/06/2021           | n. 150 |
| Giugno 2020 - Giugno 2021       | 1,4% | (75% = <b>1,050%</b> ) | G.U. 23/07/2021           | n. 175 |
| Luglio 2020 - Luglio 2021       | 1,9% | (75% = <b>1,425%</b> ) | G.U. 20/08/2021           | n. 199 |
| Agosto 2020 - Agosto 2021       | 2,1% | (75% = <b>1,575%</b> ) | G.U. 24/09/2021           | n. 229 |
| Settembre 2020 - Settembre 2021 | 2,6% | (75% = <b>1,950%</b> ) | G.U. 26/10/2021           | n. 256 |
| Ottobre 2020 - Ottobre 2021     | 3,0% | (75% = <b>2,250%</b> ) | G.U. 25/11/2021           | n. 281 |
| Novembre 2020 - Novembre 2021   | 3,6% | (75% = <b>2,700%</b> ) | G.U. 21/12/2021           | n. 302 |
| Dicembre 2020 - Dicembre 2021   | 3,8% | (75% = <b>2,850%</b> ) | G.U. 26/01/2022           | n. 20  |
| Gennaio 2021 - Gennaio 2022     | 4,7% | (75% = <b>3,525%</b> ) | in corso di pubblicazione |        |

C  
O  
n  
d  
o  
m  
i  
n  
i  
o

## 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        | 1,50%        |
| 1991 | 6,03%  | 2001 | 3,22% | 2011 | 3,88% | <b>2021</b> | <b>4,36%</b> |

## 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) |
| 0,01% | Dal 1/1/2021     | (D.M. 11/12/20 in G.U. n. 310 del 15/12/2020) |
| 1,25% | Dal 1/1/2021     | (D.M. 13/12/21 in G.U. n. 297 del 15/12/2021) |

## 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 agenzia delle entrate.

I codici tributo sono i seguenti (causale RP):

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

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

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

In caso di ritardato pagamento dell'imposta è possibile utilizzare il ravvedimento operoso aggiungendo al versamento con i relativi codici tributo gli interessi legali (0,05% annuo nel 2020, 0,01% nel 2021 e 1,25% dal 1/1/2022) rapportati ai giorni di ritardo oltre la sanzione che va così calcolata per ogni giorno di ritardo: 0,1% dell'imposta dovuta fino al 14° giorno; dal 15° al 30° giorno 1,5%; dal 31° al 90° giorno 1,67%; entro un anno 3,75%, entro due anni 4,29%; oltre i due anni 5%.

## **E.ON e ANACI Roma insieme al fianco degli Amministratori di Condominio per un futuro energetico efficiente e sostenibile**

La partnership tra E.ON ed ANACI Roma è stata firmata per ulteriori 4 anni: cominciata diversi anni fa con l'obiettivo di entrambi di garantire agli Amministratori di Condominio un servizio d'eccellenza nel suo genere, la collaborazione continua a dare ottimi risultati grazie all'impegno comune per il segmento condominiale.

ANACI Roma ed E.ON insieme assicurano una gamma di soluzioni innovative e sostenibili per l'efficienza e il sostentamento energetico dei condomini studiate appositamente sulle esigenze di risparmio sia economico che di consumi.

E.ON è il primo grande Gruppo energetico internazionale a essere uscito dalle attività di generazione da fonte fossile per concentrarsi sull'offerta di soluzioni energetiche sostenibili, innovative ed efficienti.

ANACI Roma rappresenta circa 850 Amministratori di condominio, amministratori professionisti che gestiscono il loro portafoglio di Condomini in maniera eccellente.

Lo stretto rapporto che si viene a creare con l'Amministratore di Condominio è di altissimo livello e concentrato sulla qualità dei servizi offerti.

E.ON si propone come più di un semplice fornitore di energia, ma un punto di riferimento per gli Amministratori. Per questo, avendo ogni condominio caratteristiche e necessità specifiche, propone loro tante soluzioni differenti, in grado di rispondere ad ogni esigenza. In particolare, servizi smart e innovativi in grado di semplificare il lavoro gestionale dell'Amministratore e anticipare le esigenze di domani.

My Service, ad esempio, è un sistema integrato di reportistica che consente di effettuare in totale autonomia l'estrazione dei dati commerciali, tecnici e di fattura di ogni singolo punto di fornitura di energia elettrica. In questo modo i dati delle bollette di ogni condominio amministrato vengono trasferiti sul sistema gestionale permettendo all'Amministratore di condominio il monitoraggio dei consumi in modo facile e veloce.

Il servizio Multifatture consente di visualizzare tutte le fatture, i dati di fatturazione e lo stato dei pagamenti e di archiviare nello stesso spazio e, con un semplice click, tutte le fatture riguardanti gli stabili in gestione. In più, grazie al servizio Busta Unica, E.ON permette di visionare in un'unica soluzione tutte le fatture afferenti ai condomini gestiti dall'amministratore, raccogliendole in formato PDF. Non solo: tramite la soluzione Bollett@Smart gli amministratori potranno consultare le bollette su qualsiasi dispositivo, tablet, smartphone o PC, in modo rapido e intuitivo.

E.ON, oltre ai servizi digitali che offre agli Amministratori, è presente nel settore condomini con un'ampia gamma di soluzioni per l'efficienza energetica,

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

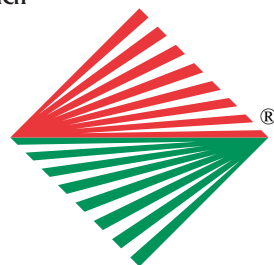
**PER FORNIRE** servizi di elevata specializzazione tecnica certificabili da una associazione autoregolamentata in dimensione europea

**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](http://www.anaciroma.it)

con servizi mirati alla riduzione dei consumi, supportando gli Amministratori nella scelta dell'intervento più adatto ad ogni stabile, come cappotto termico, soluzioni di riscaldamento e raffrescamento, fotovoltaico e mobilità elettrica.

Grazie alla loro struttura, infatti i condomini sono particolarmente adatti all'installazione di impianti fotovoltaici. Il crescente interesse nei confronti della sostenibilità incontra inoltre anche l'aspetto economico: coloro che installano pannelli solari possono detrarre fino alla metà dell'investimento iniziale sfruttando le attuali normative in vigore. E.ON, inoltre, propone soluzioni complete e già chiavi in mano, caratterizzate esclusivamente da componenti di alta qualità e garantite. Dà inoltre ai condomini la possibilità di dilazionare il pagamento dell'impianto, senza alcun interesse aggiuntivo, in 36 mesi direttamente con la sottoscrizione del contratto. Il ritorno economico appare dunque essere duplice: il Condominio annovera anche un risparmio sulle spese degli spazi comuni e condivisi.

Nel campo dell'E-mobility, invece, E.ON offre agli associati la possibilità di installare le colonnine o Wall Box più performanti presenti sul mercato dedicate alla ricarica di veicoli elettrici o hybrid plug-in. In abbinamento alla Wall Box, E.ON fornisce un'applicazione digitale dedicata che consente al cliente di monitorare i consumi con evidenza specifica dei costi per ogni ricarica e una visione chiara e completa anche dei vantaggi che questa nuova soluzione porta al condominio stesso. Sotto il punto di vista della spesa economica, al pari degli impianti fotovoltaici, E.ON consente la possibilità di dilazionare in 36 mesi, senza alcun interesse, il pagamento della soluzione scelta.

La partnership tra ANACI Roma e E.ON trova tra i suoi valori fondamentali anche in quello dell'ecosostenibilità, in linea con il posizionamento di E.ON. I clienti hanno, infatti, la possibilità di sottoscrivere offerte green certificate e provenienti da fonti 100% rinnovabili. Ma non solo: per ogni adesione alle offerte Gas Verde, E.ON piantuma cinque alberi nell'ambito del progetto "Boschi E.ON". Il progetto, lanciato nel 2011, può vantare di essere il più grande progetto nel suo genere in Italia e promosso da un'azienda privata. L'iniziativa ad oggi ha portato alla creazione di 34 aree boschive in 8 Regioni italiane che contribuiscono, nella loro vita utile, all'assorbimento di circa 74.000 tonnellate di CO<sub>2</sub>, pari alle emissioni di anidride carbonica prodotte dai consumi energetici di oltre 72.000 famiglie.

Proprio uno dei Boschi E.ON, situato a Chieri in Piemonte è riservato agli associati ANACI.

Il Bosco E.ON/ANACI ospita 5.000 giovani alberi di specie autoctone, tra cui il frassino maggiore, il pioppo bianco, la quercia e il salice.

In questo modo, anche i condomini ANACI contribuiscono a ridurre le emissioni di CO<sub>2</sub> della fornitura di gas, dimostrando come la condivisione di un impegno può dare vita a risultati significativi e tangibili.

La partnership tra ANACI Roma ed E.ON si conferma quindi essere una preziosa occasione per perseguire obiettivi comuni e valori condivisi, come appunto la sensibilizzazione verso i temi della riqualificazione energetica degli immobili e la diffusione di una cultura basata sulla sostenibilità ambientale.

C  
O  
n  
d  
o  
m  
i  
n  
i  
O

**Messaggio di Sua Santità  
Papa Francesco  
per la LV Giornata Mondiale della Pace  
1° Gennaio 2022**

**Dialogo fra generazioni, educazione e lavoro:  
strumenti per edificare una pace duratura**

1. «Come sono belli sui monti i piedi del messaggero che annuncia la pace» (Is 52,7).

Le parole del profeta Isaia esprimono la consolazione, il sospiro di sollievo di un popolo esiliato, sfinito dalle violenze e dai soprusi, esposto all'indegnità e alla morte. Su di esso il profeta Baruc si interroga:

«Perché ti trovi in terra nemica e sei diventato vecchio in terra straniera? Perché ti sei contaminato con i morti e sei nel numero di quelli che scendono negli inferi?». Per questa gente, l'avvento del *messaggero di pace* significava la speranza di una rinascita dalle macerie della storia, l'inizio di un futuro luminoso.

Ancora oggi, il cammino della pace, che San Paolo VI ha chiamato col nuovo nome di *sviluppo integrale*, rimane purtroppo dalla vita reale di tanti uomini e donne e, dunque, della famiglia umana, che è ormai del tutto interconnessa. Nonostante i molteplici sforzi mirati al dialogo costruttivo tra le nazioni, si amplifica l'assordante rumore di guerre e conflitti, mentre avanzano malattie di proporzioni pandemiche, peggiorano gli effetti del cambiamento climatico e ambientale, si aggrava il dramma della fame e della sete e continua a dominare un modello economico basato sull'individualismo più che sulla condivisione solidale. Come ai tempi degli antichi profeti, anche oggi *il grido dei poveri e della terra* non cessa di levarsi per implorare giustizia e pace.

In ogni epoca, la pace è insieme dono dall'alto e frutto di un impegno condiviso. C'è, infatti, una "architettura" della pace, dove intervengono le diverse istituzioni della società e c'è un "artigianato" della pace che coinvolge ognuno di noi in prima persona. Tutti possono collaborare a edificare un mondo più pacifico: a partire dal proprio cuore e dalle relazioni in famiglia, nella società e con l'ambiente, fino ai rapporti fra i popoli e fra gli Stati.

Vorrei qui proporre *tre vie* per la costruzione di una pace duratura. Anzitutto, il *dialogo tra le generazioni*, quale base per la realizzazione di progetti condivisi. In se-

C  
O  
n  
d  
o  
m  
i  
n  
i  
o



condo luogo, *l'educazione*, come fattore di libertà, responsabilità e sviluppo. Infine, il *lavoro* per una piena realizzazione della dignità umana. Si tratta di tre elementi imprescindibili per «dare via ad un patto sociale», senza il quale ogni progetto di pace si rivela inconsistente.

## *2. Dialogare fra generazioni per edificare la pace*

In un mondo ancora stretto dalla morsa della pandemia, che troppi problemi ha causato, «alcuni provano a fuggire dalla realtà rifugiandosi in mondi privati e altri la affrontano con violenza distruttiva, ma tra l'indifferenza egoista e la protesta violenta c'è un'opzione sempre possibile: il dialogo. Il dialogo tra le generazioni».

Ogni dialogo sincero, pur non privo di una giusta e positiva dialettica, esige sempre una fiducia di base tra gli interlocutori. Di questa fiducia reciproca dobbiamo tornare a riappropriarci! L'attuale crisi sanitaria ha amplificato per tutti il senso della solitudine e il ripiegarsi su sé stessi. Alle solitudini degli anziani si accompagna nei giovani il senso di impotenza e la mancanza di un'idea condivisa di futuro. Tale crisi è dolorosa. In essa, però, può esprimersi anche il meglio delle persone. Infatti, proprio durante la pandemia abbiamo riscontrato, in ogni parte del mondo, testimonianze generose di compassione, di condivisione, di solidarietà.

Dialogare significa ascoltarsi, confrontarsi, accordarsi e camminare insieme. Favorire tutto questo tra le generazioni vuol dire dissodare il terreno duro e sterile del conflitto e dello scarto per coltivarvi i semi di una pace duratura e condivisa.

Mentre lo sviluppo tecnologico ed economico ha spesso diviso le generazioni, le crisi contemporanee rivelano l'urgenza della loro alleanza. Da un lato, i giovani hanno bisogno dell'esperienza esistenziale, sapienziale e spirituale degli anziani; dall'altro gli anziani necessitano del sostegno, dell'affetto, della creatività e del dinamismo dei giovani.

Le grandi sfide sociali e i processi di pacificazione non possono fare a meno del dialogo tra i custodi della memoria – gli anziani – e quelli che portano avanti la storia – i giovani –; e neanche della disponibilità di ognuno a fare spazio all'altro, a non pretendere di occupare tutta la scena perseguendo i propri interessi immediati come se non ci fossero passato e futuro. La crisi globale che stiamo vivendo ci indica e nel dialogo fra le generazioni la forza motrice di una politica sana, che non si accontenta di amministrare l'esistente «con rattoppi o soluzioni veloci», ma che si offre come forma eminente di amore per l'altro, nella ricerca di progetti condivisi e sostenibili.

Se, nelle difficoltà sapremo praticare questo dialogo intergenerazionale «potremo essere ben radicati nel presente e, da questa posizione, frequentare il passato e il futuro: frequentare il passato, per imparare dalla storia e per guarire le ferite che a volte ci condizionano; frequentare il futuro, per alimentare l'entusiasmo, far germogliare i sogni, suscitare profezie, far fiorire le speranze. In questo modo, uniti, potremo im-



parare gli uni dagli altri». Senza le radici, come potrebbero gli alberi crescere e produrre frutti?

Basti pensare al tema della cura della nostra casa comune. L'ambiente stesso, infatti, «è un prestito che ogni generazione riceve e deve trasmettere alla generazione successiva». Vanno perciò apprezzati e incoraggiati i tanti giovani che si stanno impegnando per un mondo più giusto e attento a salvaguardare il creato, affidato alla nostra custodia. Lo fanno con inquietudine e con entusiasmo, soprattutto con senso di responsabilità di fronte all'urgente cambio di rotta, che ci impongono le difficoltà emerse dall'odierna crisi etica e socio-ambientale.

D'altronde, l'opportunità di costruire assieme percorsi di pace non può prescindere dall'educazione e dal lavoro, luoghi e contesti privilegiati del dialogo intergenerazionale del dialogo tra le generazioni ed è nell'esperienza del lavoro che uomini e donne di generazioni diverse si ritrovano a collaborare, scambiando conoscenze, esperienze e competenze in vista del bene comune.

### *3. L'istruzione e l'educazione come motori della pace*

Negli ultimi anni è sensibilmente diminuito, a livello mondiale, il bilancio per l'istruzione e l'educazione, considerate spese piuttosto che investimenti. Eppure, esse costituiscono i vettori primari di uno sviluppo umano integrale: rendono la persona più libera e responsabile e sono indispensabili per la difesa e la promozione della pace. In altri termini, istruzione ed educazione sono le fondamenta di una società coesa, civile, in grado di generare speranza, ricchezza e progresso.

Le spese militari, invece, sono aumentate superando il livello registrato al termine della "guerra fredda", e sembrano destinate a crescere in modo esorbitante.

È dunque opportuno e urgente che quanti hanno responsabilità di governo elaborino politiche economiche che prevedano un'inversione del rapporto tra gli investimenti pubblici nell'educazione e i fondi destinati agli armamenti. D'altronde, il perseguimento di un reale processo di disarmo internazionale non può che arrecare grandi benefici allo sviluppo di popoli e nazioni, liberando risorse finanziarie da impiegare in maniera più appropriata per la salute, la scuola, le infrastrutture, la cura del territorio e così via.

Auspicio che all'investimento sull'educazione si accompagni un più consistente impegno per promuovere la cultura della cura. Essa, di fronte alle fratture della società e delle istituzioni, può diventare il linguaggio comune che abbatte le barriere e costruisce ponti.

«Un Paese cresce quando dialogano in modo costruttivo le sue diverse ricchezze culturali: la cultura popolare, la cultura universitaria, la cultura giovanile, la cultura artistica e la cultura tecnologica, la cultura economica e la cultura della famiglia, e

la cultura dei media». È dunque necessario forgiare un nuovo paradigma culturale, attraverso «un patto educativo globale per e con le giovani generazioni, che impegni le famiglie, le comunità, le scuole e le università, le istituzioni, le religioni, i governanti, l'umanità intera, nel formare persone mature». Un patto che promuova l'educazione all'ecologia integrale, secondo un modello culturale di pace, di sviluppo e di sostenibilità, incentrato sulla fraternità e sull'alleanza tra l'essere umano e l'ambiente.

Investire sull'istruzione e sull'educazione delle giovani generazioni è la strada maestra che le conduce, attraverso una specifica preparazione, a occupare con profitto un giusto posto nel mondo del lavoro.

#### *4. Promuovere e assicurare il lavoro costruisce la pace*

Il lavoro è un fattore indispensabile per costruire e preservare la pace. Esso è espressione di sé e dei propri doni, ma anche impegno, fatica, collaborazione con altri, perché si lavora sempre con o per qualcuno. In questa prospettiva marcatamente sociale, il lavoro è il luogo dove impariamo a dare il nostro contributo per un mondo più vivibile e bello.

La pandemia da Covid-19 ha aggravato la situazione del mondo del lavoro, che stava già affrontando molteplici sfide. Milioni di attività economiche e produttive sono fallite; i lavoratori precari sono sempre più vulnerabili; molti di coloro che svolgono servizi essenziali sono ancor più nascosti alla coscienza pubblica e politica; l'istruzione a distanza ha in molti casi generato una regressione nell'apprendimento e nei percorsi scolastici. Inoltre, i giovani che si affacciano al mercato professionale e gli adulti caduti nella disoccupazione affrontano oggi prospettive drammatiche.

In particolare, l'impatto della crisi sull'economia informale, che spesso coinvolge i lavoratori migranti, è stato devastante. Molti di loro non sono riconosciuti dalle leggi nazionali, come se non esistessero; vivono in condizioni molto precarie per sé e per le loro famiglie, esposti a varie forme di schiavitù e privi di un sistema di *welfare* che li protegga. A ciò si aggiunga che attualmente solo un terzo della popolazione mondiale in età lavorativa gode di un sistema di protezione sociale, o può solo in forme limitate. In molti Paesi crescono la violenza e la criminalità organizzata, soffocando la libertà e la dignità delle persone, avvelenando l'economia e impedendo che si sviluppi il bene comune. La risposta a questa situazione non può che passare attraverso un ampliamento delle opportunità di lavoro dignitoso.

Il lavoro infatti è la base su cui costruire la giustizia e la solidarietà in ogni comunità. Per questo, «non si deve cercare di sostituire sempre più il lavoro umano con il progresso tecnologico: così facendo l'umanità danneggerebbe sé stessa. Il lavoro è una necessità, è parte del senso della vita su questa terra, via di maturazione, di sviluppo umano e di realizzazione personale».

Dobbiamo unire le idee e gli sforzi per creare le condizioni e inventare soluzioni, ogni essere umano in età lavorativa abbia la possibilità, con il proprio lavoro, di contribuire alla vita della famiglia e della società.

È più che mai urgente promuovere in tutto il mondo condizioni lavorative decenti e dignitose, orientate al bene comune e alla salvaguardia del creato. Occorre assicurare e sostenere la libertà delle iniziative imprenditoriali e, nello stesso tempo, far crescere una rinnovata responsabilità sociale, perché il profitto non sia l'unico criterio-guida.

In questa prospettiva vanno stimulate, accolte e sostenute le iniziative che, a tutti i livelli, sollecitano le imprese al rispetto dei diritti umani fondamentali di lavoratrici e lavoratori, sensibilizzando in tal senso non solo le istituzioni, ma anche i consumatori, la società civile e le realtà imprenditoriali. Queste ultime, quanto più sono consapevoli del loro ruolo sociale, tanto più diventano luoghi in cui si esercita la dignità umana, partecipando così a loro volta alla costruzione della pace. Su questo aspetto la politica è chiamata a svolgere un ruolo attivo, promuovendo un giusto equilibrio tra libertà economica e giustizia sociale. E tutti coloro che operano in questo campo, a partire dai lavoratori e dagli imprenditori cattolici, possono trovare sicuri orientamenti nella *dottrina sociale della Chiesa*.

Cari fratelli e sorelle! Mentre cerchiamo di unire gli sforzi per uscire dalla pandemia, vorrei rinnovare il mio ringraziamento a quanti si sono impegnati e continuano a dedicarsi con generosità e responsabilità per garantire l'istruzione, la sicurezza e la tutela dei diritti, per fornire le cure mediche, per agevolare l'incontro tra familiari e ammalati, per garantire sostegno economico alle persone indigenti o che hanno perso il lavoro. E assicuro il mio ricordo nella preghiera per tutte le vittime e le loro famiglie.

Ai governanti e a quanti hanno responsabilità politiche e sociali, ai pastori e agli animatori delle comunità ecclesiali, come pure a tutti gli uomini e le donne di buona volontà, faccio appello affinché insieme camminiamo su queste tre strade: il dialogo tra le generazioni, l'educazione e il lavoro. Con coraggio e creatività. E che siano sempre più numerosi coloro che, senza far rumore, con umiltà e tenacia, si fanno giorno per giorno artigiani di pace. E che sempre li preceda e li accompagni la benedizione del Dio della pace!

*Dal Vaticano, 8 dicembre 2021*

**Francesco**

Bellissimo.

Leggilo! 🌟🌟🌟🌟🌟🌟🌟  
🌟🌟

COME ABBIAMO FATTO A  
SOPRAVVIVERE NOI BAMBINI  
DEGLI ANNI 50 - 60 - 70 - 80 ?

👉👉👉👉👉👉👉👉  
👉

1.- Da bambini 👶 andavamo in  
auto 🚗 che non avevano  
cinture di sicurezza né airbag...

2.- Viaggiare nella parte  
posteriore di un furgone aperto  
🚚 era una passeggiata  
speciale...

3.- Le nostre culle erano dipinte  
con colori vivacissimi 🌈🌈,  
con vernici a base di piombo.

4.- Non avevamo chiusure di  
sicurezza per i bambini nelle  
confezioni dei medicinali 🧴, nei  
bagni 🚽, alle porte 🚪,  
alle prese 🔌.

5.- Quando andavamo in  
bicicletta 🚲 non portavamo il  
casco 📴.

6.- Bevevamo l'acqua 💧 dal  
tubo del giardino invece che  
dalla bottiglia 🍷 dell'acqua  
minerale...

7.- Uscivamo a giocare con  
l'unico obbligo di rientrare  
prima del tramonto 🌇. Non  
avevamo cellulari... 📴 cosicché  
nessuno poteva rintracciarci.

Impensabile. 😞

8.- La scuola 🏫 durava fino alla  
mezza 🕒, poi andavamo a casa  
🏠 per il pranzo 🍲🍴👉 con  
tutta la famiglia 👨👩👧 (sì, anche  
con il papà 👨).

9.- Ci tagliavamo 🧏 ci  
rompevamo un osso perdevamo  
un dente 😞 e nessuno faceva  
una denuncia per questi  
incidenti. La colpa non era di  
nessuno, se non di noi stessi.

10.- Mangiavamo biscotti 🍪,  
pane olio 🍞 e sale, pane e  
burro, bevevamo bibite  
zuccherate e non avevamo mai  
problemi di sovrappeso, senza  
palestra, ma sempre in giro a  
giocare...

11.- Condividevamo una bibita  
in quattro... bevendo dalla  
stessa bottiglia 🍷 e nessuno  
moriva per questo.

12.- Non avevamo Playstation  
🎮, Nintendo 64, X box,  
Videogiochi ,



televisione via cavo 📺 con 99 canali, videoregistratori 📼, dolby surround, cellulari personali 📱, computer 🖥, chatroom su Internet...

... Avevamo solo tanti AMICI



13.- Uscivamo, montavamo in bicicletta 🚲 o camminavamo fino a casa dell'amico 🏠, suonavamo il campanello semplicemente per vedere se lui era lì e poteva uscire.

14.- Sì! Lì fuori! Nel mondo crudele 🌍! Senza un guardiano! Come abbiamo fatto?

Facevamo giochi con bastoni e palline da tennis 🎾, si formavano

delle squadre per giocare una partita; non tutti venivano scelti per giocare e gli scartati dopo non subivano un trauma.

15.- Alcuni studenti 🧑🧑 non erano brillanti come altri e quando perdevano un anno lo ripetevano. Nessuno andava dallo psicologo, dallo psicopedagogo, nessuno soffriva di dislessia 🧐 né di problemi di attenzione 🧐 né

d'iperattività; 🧐 semplicemente prendeva qualche scapaccione e ripeteva l'anno, perché gli insegnanti avevano ragione.

16.- Avevamo libertà, fallimenti, successi, responsabilità ... e imparavamo a gestirli.

La grande domanda allora è questa:

💣💣 Come abbiamo fatto a sopravvivere? a crescere e diventare grandi? 💣💣

Se appartieni a questa generazione, condividi questo post con i tuoi conoscenti della tua stessa generazione....

🧐🧐🧐🧐 e anche con gente più giovane 🧐🧐🧐 perché sappiano come eravamo noi prima!

BRPTBRPTBRPTBRPTBRPT

Oggi è il giorno delle persone più belle che esistano..e tu sei una di loro.. Siano connessi o no, mandalo a 10 persone in 1 h .... se te lo riinviano è perché ti vogliono bene ... mandalo anche a me! Aspetto il mio. ❤️



BUONA VITA A TUTTI! Mi ha fatto ritornare indietro con un po' di nostalgia 🧐🧐🧐🧐



## Novità in ambito di prestazioni occasionali

di Antonio Pazonzi \*

Ogni qualvolta l'amministratore del condominio viene "spronato" ad utilizzare per l'erogazione di servizi all'edificio l'utilizzo di soggetti che non svolgono per professione abituale ancorché non esclusiva nessuna delle stesse attività richieste e le remunera attraverso lo strumento della "prestazione" definita "occasionale".

Tale metodo ha fino ad ora consentito all'amministratore di dare una parvenza di regolarità al rapporto occasionale attraverso la ritenuta d'acconto sulle somme corrisposte e il relativo versamento al fine di assoggettare quanto meno a tassazione gli importi erogati, seppur spesso minimi, corrisposti all'operatore.

In ambito di rapporti di lavoro per l'erogazione di servizi agli edifici si è sempre ritenuto di sconsigliare l'utilizzo di tali prestazioni non essendo gli interventi mai "occasionalmente" ma solitamente riguardanti attività cicliche e, se non cicliche, quanto meno specializzate. Si è sempre inoltre evidenziato che tali prestazioni non sono state mai ignorate dalla normativa sulla sicurezza sui luoghi di lavoro e la fattispecie rientra negli ambiti delle tutele previste nel D.Lgs.81/2008.

Il DL 146/2021 (convertito in legge n. 215 del 17.12.21) ha introdotto ora l'obbligo, a carico del committente (Amministratore di condominio) a partire dal 21 dicembre 2021, di comunicare all'Ispettorato Territoriale del Lavoro competente per territorio l'inizio dell'attività dei lavoratori autonomi occasionali di cui all'articolo 2222 Codice civile quando incaricati di realizzare un'opera o di eseguire la prestazione di un servizio senza vincolo di subordinazione da parte del prestatore e senza Partita IVA. Tali attività ricordiamo ai fini IRPEF sono soggette a ritenuta del 20% da parte del sostituto di imposta (Condominio) e generano "redditi diversi" in capo al sostituto (Prestatore occasionale).

La disposizione è finalizzata ad assicurare lo svolgimento delle attività di monitoraggio e di contrasto a forme elusive nell'utilizzo di tale tipologia contrattuale ricordando che prima di tale intervento tale comunicazione era stata esclusa (nota Min. Lavoro 14.2.2007 n. 4746, mess. INPS 2.4.2008 n. 7505).

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

La nuova comunicazione all'ITL interessa le collaborazioni autonome occasionali di cui all'art. 2222 c.c. che, ai fini IRPEF, generano redditi diversi ai sensi dell'art. 67 co. 1 lett. l) del TUIR.

La comunicazione è preventiva rispetto all'avvio dell'attività lavorativa e deve essere effettuata dal committente o suo incaricato mediante SMS o posta elettronica mediante l'invio del modello UNI-Intermittente (contenente i dati identificativi del datore di lavoro e del lavoratore nonché la data di inizio e fine della prestazione lavorativa a cui la chiamata si riferisce).

In caso di violazione dell'obbligo di comunicazione preventiva, è applicabile una sanzione da 500 a 2.500 euro, in relazione a ciascun lavoratore autonomo occasionale per cui è stata omessa o ritardata la comunicazione. A tale sanzione potrebbero aggiungersi quelle ulteriormente applicabili in conseguenza della riqualificazione del rapporto nell'ambito del lavoro subordinato.

Non si applica la procedura di diffida ex art. 13 del D. Lgs. 23.4.2004 n. 124. Conseguentemente, in applicazione dell'art. 16 della L. 24.11.81 n. 689, la sanzione potrà essere versata nella misura ridotta di 833,33 euro, entro sessanta giorni dalla contestazione immediata o dalla notifica degli estremi della violazione.

Nel caso siano presenti lavoratori dipendenti del condominio ricordiamo che tali rapporti non vanno iscritti nel Libro Unico del Lavoro.



## Turisti alla conquista del Colosseo

(Messaggero E.B. 17 novembre 2021)

Alzati gli occhi verso il Colosseo mentre percorreva via dei Fori Imperiali è rimasto stupito per due figure che, sedute all'interno delle arcate di uno dei simboli più antichi di Roma, chiacchieravano incuranti di esser seduti su un monumento millenario. Erano all'incirca le 5,30 del mattino quando l'uomo ha notato due ragazzi che, nonostante il Colosseo fosse chiuso, avevano violato la recinzione e si erano arrampicati fino al secondo anello e lì si erano seduti per bere una birra.

Vacanze romane decisamente sui generis per due ragazzi statunitensi di 24 e 25 anni; immediata la telefonata ai Carabinieri. I militari del comando di Piazza Venezia sono subito corsi sul posto, ma i ragazzi erano scesi e si erano allontanati. I due turisti sono stati rintracciati poco dopo in Via dei Fori Imperiali e quando i Carabinieri hanno chiesto spiegazioni, i due americani hanno immediatamente ammesso di essersi introdotti abusivamente nel Colosseo. Quasi surreale la motivazione che hanno fornito: *"Volevamo bere una birra aspettando l'alba"*. I due sono stati denunciati per invasione di terreni e sanzionati per il mancato rispetto del regolamento di polizia urbana del comune di Roma Capitale (divieto di introdursi nelle zone archeologiche e fra i ruderi degli antichi monumenti al di fuori degli orari consentiti) per l'accesso abusivo all'interno del Colosseo.







Per loro è stata disposta una sanzione amministrativa di 800 euro, 400 euro ciascuno.

Non è la prima volta che il Colosseo diventi un feticcio da conquistare. Nel 2016 due attivisti tedeschi del collettivo urbano *Visual Enemies* dopo essersi arrampicati fino in cima all'anfiteatro, hanno filmato la loro impresa e il panorama mozzafiato.

Nel 2017 un inglese celebre per i suoi video aveva addirittura ripreso la sua bravata; il video in una settimana aveva fatto 13mila visualizzazioni.

La conquista del Colosseo per molti equivale anche ad incidere il proprio nome o semplicemente una lettera. Nel 2019 un turista ungherese di 29 anni nel corso della visita nell'Anfiteatro Flavio ha pensato bene di incidere l'iniziale del suo nome (lettera T) sulla parete dell'anello inferiore, all'uscita Sud, utilizzando una tessera in plastica rigida.

Stesso motivo per cui nei mesi precedenti erano finite nei guai una turista israeliana di 39 anni che aveva inciso "Eiaap", iniziali dei nomi del marito e dei figli, su un pilastro interno del Colosseo e una studentessa bulgara di 17 anni che, in visita con la scuola al monumento, ha pensato bene di fare una M sulla parete del primo ordine del monumento.



## Uno sfogo

di Rosaria Molteni \*

*È molto più bello sapere qualcosa di tutto, che tutto di una cosa;  
questa universalità è la cosa più bella.*

(BLAISE PASCAL)

Da un po' di tempo mi sto chiedendo se chi ha generato i Bonus Fiscali, abbia inteso dimostrare in pratica quella massima. Forse!

Però lo ha fatto senza avvedersi di non conoscere proprio per niente il mondo del condominio e la complessa sfaccettatura che distingue il suo essere tale, pur privo un'anima ben definita.

Dal 1942 ad oggi, tutti coloro che, per le più disparate ragioni o discipline, vi si sono trovati immersi, magari per emanare leggi, o norme varie, anche ammettendo candidamente di non conoscere tale mondo, non sono stati in grado o non hanno avuto voglia di fare qualcosa che lo migliorasse, forse spaventati proprio dalla non conoscenza.

Ma torniamo a noi. E' pur vero che l'Amministratore (A maiuscola emblematica di professionista vero) è *un creativo* e non si perde in un bicchier d'acqua, ma nelle attuali circostanze fiscali è stato sbattuto in un mare investito da uno *tsunami*, che però non può travolgere solo lui, scavalcando tutta la filiera di professionalità (minuscolo) dalle quali deve dipendere.

Vi starete chiedendo cosa intendo, ed ecco: non può il migliore degli amministratori rispondere ai condòmini di ritardi ingiustificati, preventivi spese esorbitanti, adempimenti lunghi complicati e ripetitivi (senza ragione logica).

Senza poi dimenticare i rischi da togliere il sonno, non tanto presenti quanto futuri, che ricadranno su intere famiglie.

Detto questo e chi ci ascolta? Nessuno purtroppo. Tutti impegnati "miopiamente" a giudicare senza approfondire, senza conoscere la verità.

L'interesse sociale che noi ci ostiniamo a difendere chi lo conosce?

Tutti i politici sono attenti a guardare in basso la propria punta delle scarpe e non in alto ricostruendo da "patrioti" la bellezza di quella cultura italiana che ci è venuta dal passato ma stiamo disperdendo in egoistici rivoli di ambizione.

C  
O  
n  
d  
o  
m  
i  
n  
i  
o

Basterebbero un pizzico di altruismo, un pizzico di buon senso e uno di buona volontà per darle continuità evolvendola ancora, quella cultura, che ha fatto di un paese povero un paese stimato e ricco di benessere, davvero sarebbero qui "3 pizzichi" come il sale nell'acqua per la pasta!

Stiamo vivendo un momento elettorale che non è tra i più esemplari, proprio perché permeato dalla mancanza di cultura.

Tra poco anche noi vivremo quello stesso momento, con il rinnovo delle cariche ed auspico dunque che si dia spazio a gente preparata, che abbia senso dei limiti e coscienza sociale per il ruolo che andrà a ricoprire, sapendo che "da lì" dovrà cominciare a costruire per migliorare la figura e la fama degli amministratori, evitando "saziato dalla nomina" di sedere su uno scranno "come una mummia imbalsamata" o, forse per non dispiacere a nessuno, che non ha idee. Noi dirigenti siamo infatti qualificati come professionisti dalla norma 10801, ma come uomini dalla nostra coscienza.



\* Presidente ANACI Como

# L'approvazione dell'accordo di conciliazione

**(DA PARTE DELL'ASSEMBLEA DI CONDOMINIO)**

di Luigi Salciarini \*

Com'è ormai un dato acquisito a tutti gli operatori del settore, con il d.lgs. n. 28/2010 (e successive modifiche e integrazioni), il legislatore ha introdotto la c.d. "mediazione obbligatoria" come strumento finalizzato alla deflazione (preventiva) del contenzioso giudiziale.

In base all'art. 5 di detto decreto legislativo *"Chi intende esercitare in giudizio un'azione relativa a una controversia in materia di condominio... (omissis) ... è tenuto, assistito dall'avvocato, preliminarmente a esperire il procedimento di mediazione ai sensi del presente decreto... (omissis)"*. *"L'esperimento del procedimento di mediazione è condizione di procedibilità della domanda giudiziale."*

In altre e più prosaiche parole, chi vuole "fare causa" in materia condominiale deve prima "tentare" di trovare un accordo all'interno di un procedimento che viene definito di "mediazione" in quanto ha lo scopo di comporre, appunto, le posizioni contrapposte individuando una soluzione possibilmente "mediana" tra le due che si fronteggiano.

È ovvio che tale obbligo (preliminare rispetto alla proposizione dell'azione davanti all'A.G.) riguarda, e non può che riguardare, l'esperimento della mediazione (cioè, del procedimento), non potendo certo sussistere un qualche dovere, anche minimo, di accordarsi.

In ogni caso, e senza entrare nel merito delle peculiarità della procedura (per la quale, invero, sono previsti espressamente alcuni precisi "steps" da parte della citata normativa), è possibile che la mediazione porti ad un accordo tra le parti che "chiude" la controversia definitivamente e che viene denominato "conciliazione".

Non può non evidenziarsi come, nel caso in cui un condominio sia una delle parti del procedimento (nell'ipotesi, per esempio, della controversia riguardante l'impugnazione di una deliberazione condominiale), vengono inevitabilmente a riscontrarsi alcune peculiarità consistenti nel fatto che il soggetto che concretamente partecipa alle "trattative" e che, eventualmente, sigla l'accordo di conciliazione non è quello direttamente interessato dalla definizione bonaria della controversia, bensì il suo rappresentante legale (l'amministratore *pro tempore*).

In altri termini, esiste una "interfaccia" tra la controparte e il condominio che non partecipa concretamente alla mediazione.

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

Per di più, l'amministratore (al quale non è certamente attribuito *ex lege* il potere di transigere: cfr., esplicitamente, Trib. Roma 3 dicembre 2019; Trib. Roma 5 novembre 2008; Trib. Nocera Inferiore 10 dicembre 1999) non ha la rappresentanza di una persona fisica singola ma, com'è noto, di un complesso di soggetti (i condomini) che costituiscono un "ente" (c.d. "di gestione") privo di personalità giuridica (cfr., da ultime e tra le molte, Cass. 19 novembre 2021, n. 35576 e Cass. 9 novembre 2017, n. 26557), il quale manifesta la sua volontà (e, quindi, eventualmente decide di conciliare la controversia) mediante un meccanismo collegiale basato sul sistema maggioritario (vale a dire, in base ad una deliberazione assembleare assunta a maggioranza).

Riguardo a tale aspetto della mediazione/conciliazione, la recente legge di "riforma" della disciplina condominiale (legge 11 dicembre 2012, n. 220, in vigore dal 18 giugno 2013) ha introdotto un'ulteriore specificazione, inserendo nel "corpus" del codice civile l'art. 71 quater disp. att. secondo cui (nello specifico dell'accordo di conciliazione) *"La proposta di mediazione deve essere approvata dall'assemblea con la maggioranza di cui all'articolo 1136, secondo comma, del codice. Se non si raggiunge la predetta maggioranza, la proposta si deve intendere non accettata."*

Nonostante tale intervento legislativo – evidentemente mirato a risolvere problematiche applicative – rimangono irrisolte alcune questioni che sono collegate a due fondamentali aspetti della fattispecie:

- a) il condomino, come già accennato, non è un soggetto unipersonale, bensì, al contrario, pluripersonale ("complesso delle persone dei condomini") per il cui "agire" giuridico è previsto un sistema basato su decisioni della maggioranza che, rispettati precisi requisiti procedurali, vincolano la minoranza dissenziente, anche dal punto di vista patrimoniale; "sistema" grazie al quale gli interessati hanno facoltà di disporre di un insieme piuttosto ampio di diritti disponibili (non potendo, tuttavia, invadere il campo dei diritti "indisponibili", per la negoziazione dei quali è necessario il consenso unanime);
- b) il "condominio negli edifici" è un fenomeno ad alta "tipicità" (si pensi, innanzitutto, allo specifico aspetto degli effetti generati dal c.d. "vincolo di accessorietà" che lega le proprietà esclusive alle parti comuni), caratteristica che non può essere ignorata in nessun ambito normativo "speciale" (nemmeno all'interno del procedimento di mediazione previsto dal d.lgs. n. 28/2010) e che anzi impone, per quanto qui ci riguarda, che venga considerato il rapporto (*rectius*, conflitto) che esiste (e che deve essere composto) tra la disciplina della mediazione e le regole che sovrintendono alla fattispecie condominiale.

In altri termini, la "mediazione obbligatoria" prevista dal d.lgs. n. 28/2010 qualora venga in contatto con il "fenomeno" del condominio deve trasformarsi da strumento "generalista" (adatto per svariate materie) a meccanismo specifico che sia in grado di affrontare e risolvere le tematiche condominiali.

Tale necessità si rivela ancor più chiaramente se si considera la possibilità che la mediazione si concluda con una conciliazione (cioè con un accordo delle parti che componga la controversia tra loro insorta).

L'art. 11 del dlgs. n. 28/2010 definisce e qualifica questa eventualità come il raggiungimento di un "accordo amichevole", il quale, a prescindere dalla sua natura giuridica (e dalla sua riconducibilità o meno ad una "transazione") configura certamente una manifestazione negoziale (cioè, un complesso di dichiarazioni di volontà) delle parti le quali fanno incontrare il loro consenso sul medesimo "oggetto" conciliativo.

Sempre secondo l'art. 11, la conciliazione può essere raggiunta non solo con un patto tra i contendenti che scaturisca dalle loro "trattative" (cioè, dalle stesse "reciproche concessioni" previste dall'art. 1965 c.c. per la transazione) ma anche con un'altra modalità che si struttura su due passaggi successivi:

- 1) il mediatore formula una "proposta" (esercitando la relativa sua facoltà autonoma oppure su richiesta congiunta delle parti);
- 2) tale proposta del mediatore viene fatta oggetto di accettazione ad opera delle parti.

Ora, nel caso del condominio in mediazione, l'art. 71 *quater* disp. att. c.c. dispone, come detto, che *"la proposta di mediazione deve essere approvata dall'assemblea con la maggioranza di cui all'articolo 1136, secondo comma, del codice. Se non si raggiunge la predetta maggioranza, la proposta si deve intendere non accettata."*

Anche se la norma appare riferirsi (quanto meno, letteralmente) solo al caso dell'accettazione della proposta formulata dal mediatore (e non all'accordo amichevole tra le parti che scaturisce dalle loro dinamiche), non può esservi dubbio che detto art. 71 *quater* prevede una maggioranza applicabile anche a tale ultima modalità di conciliazione (per la quale vi sarà sempre necessità di una deliberazione assembleare di approvazione della conciliazione).

In conclusione sul punto, detta norma prevede che l'accordo di conciliazione (sia se proposto dal mediatore, sia se fissato dalle parti) debba essere approvato con la maggioranza degli intervenuti alla riunione e almeno 500 millesimi ai sensi del comma 2 dell'art. 1136 c.c. (si badi che il caso è differente dalla transazione contenuta all'interno di un verbale assembleare: cfr., sul punto, Cass. 19 marzo 1996, n. 2297).

Tuttavia, detta "specificata" maggioranza non può che essere posta in rapporto con l'intero "sistema" del diritto condominiale, in quanto qualsiasi accordo di conciliazione "in materia di condominio" (cfr. art. 5 del d.lgs. n. 28/2010) rientra nell'applicazione di tutte le regole previste dalla relativa disciplina.

Se si effettua una siffatta comparazione (tra le norme sulla mediazione e quelle condominiali) balza subito agli occhi che, dal punto di vista quantitativo (500/1000 e a prescindere dal *quorum* per "teste") assorbe e racchiude numerose altre "maggioranze" previste per differenti e distinte finalità.

Certamente, la maggioranza prevista dall'art. 71 *quater*, considerata per la sua "quantità", sarebbe sufficiente (anche a prescindere dall'accordo conciliativo) per deliberare di:

- approvare qualsiasi tipo di bilancio (preventivo e/o consuntivo), potendosi ciò deliberare con la più bassa maggioranza del comma 3 dell'art. 1136 c.c.
- approvare qualsiasi ripartizione di spesa che sia conforme ai parametri previsti dagli artt. 1123, 1124 e 1126 c.c.;

- disporre l'effettuazione di opere e/o di attività di manutenzione ordinaria, compresa l'approvazione della relativa spesa e ripartizione;
- effettuare opere/attività di manutenzione straordinaria (compresa spesa e approvazione);
- deliberare su tutte le materie "speciali" previste dall'art. 1136, comma 4, c.c. tra le quali: l'effettuazione di opere straordinarie di notevole entità; la nomina e/o la revoca dell'amministratore di condominio (e, secondo l'interpretazione prevalente, anche la conferma); disporre la realizzazione di tutte quelle innovazioni definite come "agevolate" e previste dal comma 2 dell'art. 1120 c.c. (tra le quali sono ricomprese ipotesi giuridicamente importanti - ed economicamente rilevanti - come l'abbattimento di barriere architettoniche, l'installazione di antenne tv, la realizzazione di opere finalizzate al contenimento del consumo energetico, la realizzazione di parcheggi, ecc.);
- nominare il c.d. "revisore contabile" (art. 1130 *bis* c.c.);
- approvare il regolamento di condominio (e qualunque sua modifica e/o integrazione ed anche un'eventuale abrogazione) (art. 1138 c.c.);
- approvare le tabelle millesimali e procedere alla loro "revisione" (fatta eccezione per l'ipotesi di revisione all'unanimità, cioè "contrattuale", prevista dall'art. 69 disp. att. c.c.);
- installare un impianto di videosorveglianza (art. 1122 *ter* c.c.);
- disporre l'effettuazione delle attività/azioni finalizzate alla cessazione delle turbative poste in essere a danno della destinazione d'uso delle parti comuni (art. 1117 *quater* c.c.);
- nominare il c.d. consiglio di condominio (art. 1130 *bis* c.c.);
- assumere tutte quelle deliberazioni che riguardano la regolamentazione dell'uso delle parti comuni nel rispetto sia della destinazione funzionale del bene/impianto sia dell'uso paritario (si pensi, ad esempio, all'importante caso della distribuzione tra i condomini dei posti auto allocati su di un'area comune).

Come si vede, la maggioranza dell'art. 71 *quater* disp. att. c.c. è bastevole per molte ipotesi, ma invero non per tutte. Vi è quindi da chiedersi se tale maggioranza (500/1000) sia sufficiente per qualunque accordo di conciliazione oppure no.

Se, cioè, la norma di cui all'art. 71 *quater* - quanto a regole previste - sia da considerarsi o meno omnicomprensiva a prescindere dal contenuto dell'accordo di conciliazione e quindi se sia sufficiente per approvare qualsiasi tipo di "accordo amichevole" al quale partecipa un condominio.

La problematica scaturisce dal conflitto che sussiste tra le regole relative alla mediazione e quelle riguardanti la gestione dell'edificio che prevedono anche altre maggioranze più "alte" (rispetto a quella prevista dal comma 2 dell'art. 1136 c.c., cioè dal citato art. 71 *quater*). Per di più, nel condominio, sono possibili accordi unanimi (con valore contrattuale) finalizzati ad ottenere risultati operativi ritenuti meritevoli di tutela da parte del legislatore.

Tra le maggioranze superiori ai predetti 500/1000 vi sono quelle relative alle deliberazioni che hanno ad oggetto le c.d. "modificazioni delle destinazioni

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O



d'uso" ex art. 1117 *ter* c.c.; le innovazioni c.d. "ordinarie" ex comma 1 dell'art. 1120 c.c.; i provvedimenti assunti ai sensi dell'art. 1122 *bis* c.c. (modalità alternative di esecuzione degli interventi per installazione impianti energia rinnovabile e/o ripartizione del lastrico solare).

Inoltre, sussistono altre ipotesi di decisioni condominiali che comportano necessariamente la raccolta dell'unanimità dei consensi dei partecipanti al condominio e che sono tutto meno che infrequenti durante la gestione dell'edificio; si pensi a:

- i negozi riguardanti l'attribuzione della titolarità dei beni e/o degli impianti comuni (cioè, il c.d. "titolo contrario" ex art. 1117 c.c.);
- l'approvazione di ripartizioni di spesa in deroga ai vincolanti parametri legali (c.d. "diversa convenzione" ex art. 1123 c.c.); si pensi al frequentissimo caso della ripartizione dei costi in parti uguali tra i condomini;
- la divisione di una parte comune ai sensi dell'art. 1119 c.c.;
- l'approvazione delle tabelle millesimali c.d. "convenzionali" e/o la revisione "contrattuale" delle stesse al di fuori delle ipotesi di "correzione" previste dall'art. 69 disp. att. c.c.;
- l'approvazione del regolamento (o meglio, delle clausole regolamentari) di natura contrattuale (quali, ad esempio, ed oltre alle ipotesi indicate in precedenza, la limitazione alla facoltà di delega relativa all'individuazione del "delegato"; o anche la previsione "contrattuale" del divieto di detenzione di animali domestici);
- l'approvazione di limitazioni alle destinazioni d'uso delle proprietà esclusive (aventi natura giuridica di servitù reciproca); si pensi all'ipotesi di divieto di destinazione delle unità immobiliari private per determinate utilizzazioni (solitamente, attività rumorose, pericolose e/o contrarie al decoro);
- la previsione di limitazioni alla facoltà di uso del singolo condomino sui beni/impianti condominiali (tra le quali, per esempio, la previsione della necessità di un'autorizzazione assembleare per qualsiasi "modificazione" delle parti comuni, che, in astratto, il singolo condomino potrebbe invece compiere "liberamente" ai sensi dell'art. 1102 c.c.);
- le innovazioni realizzate in violazione dei divieti previsti dall'ultimo comma dell'art. 1120 c.c. (ipotesi che viene ritenuta ammissibile solo per i due "divieti" non pubblicitici - decoro e/o inservibilità - previsti da detta norma, ma non può essere utilizzata per superare il divieto relativo alla stabilità e sicurezza dell'edificio).

In tale contesto, se si considera come prevalente la norma sulla mediazione (art. 71 *quater* disp. att. c.c.) si deve anche accettare la conseguenza che la regolamentazione prevista da tale norma sia in grado di superare le regole (della disciplina condominiale) che impongono una maggioranza più alta o, addirittura, l'unanimità dei consensi dei partecipanti.

Ma questa conseguenza (che può avere evidenti effetti "elusivi") non sembra potersi desumere dal disposto del citato art. 71 *quater*, quanto meno se si applicano i principi generali dell'art. 15 delle c.d. "preleggi".

Infatti, la norma sembra limitarsi a prevedere una maggioranza specifica per il particolare ambito della "mediazione obbligatoria" ex d.lgs. n. 28/2010;

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

certamente non dispone un'abrogazione espressa delle vincolanti norme sui *quorum* assembleari previste dal codice civile; non sembra affatto mostrare un'incompatibilità con queste ultime, né, tanto meno, è destinata a regolamentare *funditus* il diritto condominiale (ma solo, si ribadisce, un particolare aspetto del procedimento di mediazione).

Per di più, il superamento della vincolatività dei *quorum* previsti dalla disciplina codicistica non sembra possibile nemmeno se si applicano quei principi fondamentali che sono largamente condivisi e che stimano le norme sul procedimento assembleare (e, quindi, i *quorum*) assolutamente inderogabili (cfr., in tali esatti termini, App. Napoli 14 novembre 1972).

E nello stesso senso appare rilevante che, nel caso della stipulazione di una "transazione" da parte del condominio (ipotesi certamente omologa a quella dell'approvazione di un accordo di conciliazione), una ripetuta giurisprudenza richiede necessariamente l'unanimità dei consensi qualora il relativo oggetto riguardi "diritti reali" e/o "esclusivi" (cfr., anche assai recentemente, Trib. Bari 3 febbraio 2017; Cass. 13 aprile 2016, n. 7201; Cass. 8 febbraio 2016, n. 2444; Cass. 25 gennaio 2016, n. 1234; Cass., 16 gennaio 2014, n. 821; Cass. 30 novembre 2011, n. 25608; Trib. Monza 4 aprile 2011; Cass., 24 febbraio 2006, n. 4258; App. Bologna 26 febbraio 2003; Trib. Napoli 19 novembre 1994).

## SERVIZIO QUESITI

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

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

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

Ora se pacifica giurisprudenza richiede l'unanimità per un siffatto tipo di transazioni, lo stesso requisito non può non essere richiesto anche per un accordo di conciliazione del medesimo contenuto e/o natura.

A fronte di questo "conflitto" di regole, occorre quindi un'interpretazione che riesca a "conciliare" il sistema condominiale con quello della "mediazione obbligatoria" che non può che corrispondere all'opinione per cui la maggioranza prevista dall'art. 71 *quater* spiega i suoi effetti solo nei confronti dei *quorum* di inferiore caratura (si pensi a vertenze riguardanti l'approvazione del bilancio) ma non a quelli superiori (come, per esempio, l'unanimità prevista dall'art. 1123 c.c. per la "diversa convenzione" di ripartizione delle spese: per Cass. 27 febbraio 1998, n. 2158, infatti, *"la ripartizione delle spese di un servizio comune incide sul diritto soggettivo di ciascun condomino di contribuirvi in proporzione della proprietà su cose e servizi comuni"*).

Detto ancora in altro modo, l'art. 71 *quater* – per l'accordo di conciliazione – determina l'effetto di aumentare i *quorum* più bassi, ma non quello di abbassare quelli più alti.

Relativamente a tale aspetto, vale la pena di riportare le chiare precisazioni di una Corte pugliese secondo cui "in materia condominiale se l'oggetto della transazione prevede l'impegno del condominio a realizzare un intervento qualificabile come innovazione, ai sensi dell'art. 1120 c.c., per la validità della delibera che approvi la transazione occorrerà la maggioranza prevista per le innovazioni dall'art. 1136, comma 5° c.c.; se, invece, si tratti di comporre una lite, o prevenirne una attraverso la soppressione, la modifica o l'introduzione di clausole di regolamento di condominio aventi natura ed efficacia contrattuale, occorrerà l'unanimità dei consensi. Se infine, si tratti di porre fine ad una lite o di prevenirne una compiendo atti per i quali la legge prevede la forma scritta *ad substantiam* o *ad probationem*, occorrerà il consenso scritto di tutti i condomini, pena, in difetto, a seconda del tipo di forma, rispettivamente la radicale nullità dell'atto o l'applicazione dei noti limiti in tema di prova testimoniale, di presunzioni semplici, di confessione stragiudiziale" (cfr. App. Lecce, sez. dist. Taranto, 22 aprile 2014).

Dal punto di vista operativo, ne deriva che sarà imprescindibile porre una costante attenzione al contenuto dell'accordo di conciliazione per verificare se la maggioranza prevista dall'art. 71 *quater* disp. att. c.c. sia sufficiente (o meno) rispetto alla normativa condominiale.

Se tale verifica non viene effettuata, sarà alto il rischio che venga proposta l'impugnazione della deliberazione assembleare che approva l'accordo di conciliazione, per di più con probabile esito favorevole.

■

\* Avvocato del Foro di Chieti

## La voce della giurisprudenza

di Carlo Patti \*

**È nulla la delibera dell'assemblea che approva i lavori di coibentazione dell'edificio se comportano il restringimento della superficie del balcone esclusivo.**

*Tribunale Busto Arsizio Sent.16-12-2021 n.1788*

La controversia origina dall'impugnazione di delibera assembleare, intrapresa da una condòmina che lamentava l'illegittima riduzione della superficie del proprio balcone che sarebbe conseguita all'esecuzione dei lavori del c.d. superbonus.

Tali lavori, consistenti nell'apposizione di pannelli isolanti, avrebbero infatti aumentato lo spessore della parete perimetrale dell'edificio in corrispondenza del balcone della impugnante, riducendone indebitamente la superficie calpestabile.

Il condominio si difendeva sostenendo che l'aumento di spessore, comunque non negato, avrebbe in ogni caso comportato una riduzione trascurabile della detta superficie.

Il Tribunale di Busto Arsizio, richiamandosi alla Cass.4806/2005 in tema di nullità delle delibere, ha stabilito che in relazione alla consistenza e portata delle opere la riduzione di superficie calpestabile del balcone sarebbe rilevante.

Per l'effetto ha ritenuto nulla la delibera.

A sostegno della decisione adottata il Tribunale ha richiamato la pronuncia del Tribunale di Roma, 16 dicembre 2020, n.17997 secondo la quale parimenti "è nulla, per lesione del diritto di proprietà dei condòmini, la delibera che approva la realizzazione di un cappotto termico nell'edificio condominiale in quanto determina una riduzione della superficie utile del piano di calpestio dei balconi e terrazzi di alcuni proprietari".

La pronuncia in commento, dunque, è espressione dell'orientamento che privilegia l'interesse del singolo a fronte di un interesse collettivo al beneficio dell'efficientamento termico dell'intero edificio.

Di altro avviso è il Tribunale di Milano, che con la sentenza n.30843/2021 ricorda che "l'assemblea condominiale non può validamente assumere decisioni

C  
O  
n  
d  
o  
m  
i  
n  
i  
o

*che riguardino i singoli condomini nell'ambito dei beni di loro proprietà esclusiva, salvo che non si riflettano sull'adeguato uso delle cose comuni"* (Cass. 7042/2020; cfr. altresì la nota pronuncia delle Sezioni Unite n. 4806/2005)."

### **La convocazione dell'assemblea deve essere effettivamente ricevuta dal destinatario nei termini di legge**

*Tribunale di Roma, 18-10-2021 n.16201 est.Amato*

Una condòmina ha impugnato la delibera dell'assemblea lamentando di non aver ricevuto il plico contenente la convocazione nel termine di cinque giorni prima della riunione (art.66 d.a.c.c.). Sosteneva infatti che alla data del tentativo di consegna della raccomandata contenente l'avviso di convocazione (20.10.18), essa non si trovava in casa; prendeva cognizione dell'avviso di convocazione solo in data 25.10.2018, allorquando aveva ritirato il plico raccomandato presso l'Ufficio Postale, lo stesso giorno della adunanza in prima convocazione.

Il condominio osservava invece che il destinatario di una convocazione spedita con raccomandata dall'amministratore di condominio, deve ritenersi a conoscenza della medesima il giorno in cui il postino lascia il relativo avviso nella cassetta postale, essendo l'atto in questione (di natura recettizio) entrato nella sua sfera di conoscibilità.

Pertanto, nella fattispecie, il termine di cui all'art. 66 disp. attuaz. c.c. sarebbe stato rispettato.

Il Tribunale osserva che per costante interpretazione della S. Corte (ex multis, Cass. 26 settembre 2013 n. 22047), la disposizione dell'art. 66 disp. att. c.c. esprime il principio secondo cui ogni condomino ha il diritto di intervenire all'assemblea del Condominio e deve, quindi, essere messo in condizione di poterlo fare. Perciò, è necessario che l'avviso di convocazione sia non solo inviato, ma anche ricevuto nel termine, ivi stabilito, di almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza, avendo riguardo quale dies ad quem alla riunione dell'assemblea in prima convocazione.

Si applica la presunzione di conoscenza prevista dall'art.1335 c.c. (superabile da una prova contraria che spetta al convocato), in base alla quale si ritiene che l'atto recettizio scritto sia legalmente conosciuto al momento in cui la comunicazione perviene all'indirizzo del destinatario (e non alla sua materiale apprensione o effettiva conoscenza).

Tuttavia, osserva il Tribunale, il presupposto implicito di tali pronunce sembra rinvenirsi nella considerazione che - pervenuto l'avviso di giacenza nella sfera di disponibilità del destinatario - possa ritenersi entrato in detta sfera anche l'atto contenuto nel plico, in quanto il destinatario può agevolmente recarsi a ritirarlo presso l'ufficio postale. Invero, la presunzione di conoscenza ex art. 1335 c.c. dell'atto recettizio scritto giunto all'indirizzo del destinatario opera per il solo fatto oggettivo dell'arrivo dell'atto nel luogo indicato dalla norma. Il Tribunale dissente da tale indirizzo, ritenendo che l'arrivo dell'avviso non sia equiparabile ad un agevole recupero del plico presso l'Ufficio Postale, tanto da poter ritenere tempestiva la conoscenza del contenuto dell'atto.





# CORSO DI FORMAZIONE PROFESSIONALE PER AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO

ai sensi del Dm140/2014  
in presenza e online



ANACI  
ROMA



## Formatori dal 1987



**ANACI Roma**, sede romana dell'Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari, è un'associazione professionale che garantisce caratteristiche qualitative del servizio offerto agli utenti dei propri associati ed eroga servizi, assistenza e corsi di aggiornamento ai sensi del Dm140/2014 agli amministratori di condominio. La sede romana di ANACI è certificata ISO 9001:2015.



**FORMACI** è un organismo specializzato per la formazione degli amministratori di condominio, con specifica certificazione ISO 9001:2015 nel settore EA37 per l'Erogazione di corsi di formazione e di aggiornamento professionale nelle attività di gestione degli immobili. FORMACI eroga con ANACI Roma corsi di formazione iniziale abilitativi all'esercizio della professione, come previsto dalla Legge 220 dell'11/12/2012 e dalle disposizioni del Decreto Ministero di Giustizia 13/08/2014 (Dm140/2014).  
e-mail: [formaci@anacroma.it](mailto:formaci@anacroma.it)

info e prenotazioni  
[www.anaciroma.it](http://www.anaciroma.it)  
[www.formaci.eu](http://www.formaci.eu)



Infatti, nel caso specifico, risulta dalla scheda Poste Italiane che il recapito è stato tentato il 20.10.2018 (sabato) e il plico è poi transitato presso lo Sportello Inesitate, divenendo disponibile per il ritiro solo il successivo 24.10.2018.

La materiale impossibilità di ritirare il plico prima della data del 24.10.2018 non consente, dunque, di affermare che l'avviso di giacenza abbia avuto, già a partire dalla data del tentativo di recapito, l'idoneità a consentire il ritiro dell'atto.

Va pertanto escluso che la presunzione di conoscenza ex art. 1335 c.c. potesse operare dal 20.10.2018.

Ne è conseguito l'accoglimento dell'impugnazione della delibera per difetto di convocazione.

**In esito al distacco dall'impianto centralizzato di riscaldamento il condòmino distaccante non può pretendere l'esenzione dalla contribuzione anche per bilanci ormai approvati.**

*Tribunale di Roma, 22-11-2021 n.18141 est.Berti*

La controversia attiene alla impugnazione di delibera assembleare proposta da un condòmino che contestava la legittimità del distacco di altro condòmino dall'impianto di riscaldamento, avvenuto, a suo dire, in difformità dei criteri di legge e degli oneri a carico del distaccante.

L'impugnazione riguardava altresì la circostanza che, con il riconoscimento della legittimità del distacco, l'assemblea aveva accordato al distaccante anche la riduzione degli oneri di gestione del riscaldamento riferiti annualità 2011, 2012 e 2013 su consuntivi già approvati e ripartiti riconoscendoli nella misura ridotta pari al 40% rispetto a quelli dovuti in base al riparto.

Premette il Tribunale che l'assemblea è l'organo supremo del condominio e, in quanto tale, può prendere ogni decisione utile e conveniente rispetto alla gestione e conservazione delle parti comuni.

Anche le transazioni, dunque, possono costituire l'oggetto di una deliberazione.

Tuttavia la delibera a maggioranza (come nella specie) per essere valida non deve comportare una modifica dei criteri di riparto legalmente o convenzionalmente stabiliti.

Solo una diversa convenzione contenuta nel regolamento, o adottata all'unanimità dei condòmini, consente la deroga alla regola generale prevista dall'art. 1123 c.c. per cui le spese di gestione vanno ripartite fra i condòmini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno.

Dunque la "convenzione", per assumere valore legittimante una ripartizione delle spese diversa da quella che conseguirebbe all'applicazione dei criteri legali, deve essere approvata non dalla maggioranza, ma dall'unanimità dei condòmini.

Secondo la sentenza in commento, nel disciplinare quella che appare essere una transazione fra il condominio e il soggetto distaccato in ordine alla ripartizione degli oneri di annualità pregresse ed approvate, l'assemblea ha dunque

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O



travalicato i suoi limiti, disponendo a sola maggioranza una deroga al criterio di ripartizione delle spese di riscaldamento, riducendo la quota spettante al distaccato (al 40%) e addossando l'onere ai condòmini.

Ne è conseguita la pronuncia di annullamento del deliberato (vedasi Cass. 14-4-2021 n.9839).

### **L'assegnazione di posti auto fissi e nominativi nel cortile comune viola il diritto di pari utilizzo della cosa comune.**

*Cassazione, Ord. 6 dicembre 2021 n.38468*

Con la pronuncia in commento la Corte di Cassazione ha confermato e ribadito il principio per il quale l'assegnazione di posti auto fissi e nominativi nel cortile condominiale costituisce violazione dei limiti di utilizzo della cosa comune di cui all'art.1102 cod.civ., in particolare del pari utilizzo.

Nel caso posto all'attenzione del Supremo Collegio, una condòmina aveva chiesto al Tribunale di Padova lo scioglimento della comunione del cortile comune adibito a parcheggio di auto. La Corte di Appello di Venezia aveva disposto invece, in sede di gravame, la regolamentazione giudiziale dell'uso dei posti auto.

Il ricorso per Cassazione lamentava che la Corte di Venezia, con la propria regolamentazione giudiziale dei posti auto all'interno del cortile, prevaricando i diritti dei condòmini in ordine al pari uso della cosa comune, avendo i partecipanti già raggiunto accordi al riguardo.

Nell'accogliere il ricorso la Corte ricorda che per giurisprudenza consolidata (cfr. Cass. Sez. 2, 27/05/2016, n. 11034; Cass. Sez. 2, 31/03/2015, n. 6573; Cass. Sez. 2, 19/07/2012, n. 12485; Cass. Sez. 2, 05/03/2008, n. 5997; Cass. Sez. 2, 07/12/2006, n. 26226; Cass. Sez. 2, 22/01/2004, n. 1004), è consentito all'assemblea, nell'ambito del potere di regolamentazione dell'uso delle cose comuni ad essa spettante, e con la maggioranza stabilita dall'articolo 1136 c.c., co. 2, individuare all'interno del cortile condominiale i singoli posti auto di cui possano fruire i singoli partecipanti, al fine di rendere più ordinato e razionale il godimento paritario, ovvero, allorché sia impossibile il simultaneo godimento in favore di tutti i comproprietari, prevedere il godimento turnario del bene.

Una siffatta delibera mantiene un valore meramente organizzativo delle modalità d'uso delle cose comuni, senza menomare i diritti dei condòmini di godere e disporre delle stesse.

L'assemblea non può invece contemplare la definitiva assegnazione nominativa a favore di singoli condòmini di posti fissi nel cortile comune per il parcheggio dell'autovettura, né trasformare l'originaria destinazione del bene comune rendendone inservibili talune parti dell'edificio all'uso o al godimento anche di un singolo condòmino, né addirittura procedere alla divisione del bene comune con l'attribuzione di singole porzioni individuali, occorrendo a tal fine l'espressione di una volontà contrattuale e quindi il consenso di tutti i condòmini. Quanto alla pronuncia della Corte di Appello di Venezia, che aveva "commutato" la domanda di scioglimento in regolamentazione di uso dei posti auto,

la Cassazione osserva che è proprio precluso al singolo partecipante al condominio di rivolgersi al giudice, in sede contenziosa, per ottenere provvedimenti finalizzati al "migliore godimento" delle cose comuni, ovvero l'imposizione di un regolamento contenente norme circa l'uso delle stesse, spettando unicamente al gruppo l'espressione della volontà associativa di autorganizzazione contenente i futuri criteri di comportamento vincolanti per i partecipanti alla comunione (cfr. Cass. Sez. 2, 28/08/2020, n. 18038).

**È illegittima l'apertura di una porta sul vano scala appartenente ad altro condominio parziale, in mancanza del consenso unanime degli aventi diritto alla costituzione di una servitù.**

*Cassazione, 21 novembre 2021 n.35955*

La questione riguarda l'azione intrapresa da un Condominio per ottenere la condanna di un condòmino che aveva aperto una porta del proprio appartamento (appartenente alla scala B) per accedere al vano della scala A.

Il Condominio sosteneva l'illegittimità di tale apertura, poichè realizzava a favore del condòmino una indebita servitù a carico di un bene in condominio parziale fra altri appartenenti al condominio.

Respinta la domanda in primo grado, la Corte di Appello di Palermo ribalta la decisione in sede di gravame, ritenendo l'illegittimità della condotta del singolo condòmino, siccome posta in violazione dei limiti di cui all'art.102 c.c., che, come è noto, impone il rispetto dei limiti del pari uso e della destinazione, con il divieto di estendere il diritto in danno degli altri condòmini.

La Corte di Cassazione respinge il ricorso del condòmino affermando che il nesso di condominialità ex art. 1117 c.c. riguarda un bene che, per le sue obiettive caratteristiche strutturali e funzionali, è destinato al servizio e/o al godimento, in modo esclusivo, di una parte soltanto dell'edificio in condominio; in tal senso, *"i termini "servire" ed "utilità" adoperati dall'art. 1123, comma 3, c.c., sul quale poggia la figura del cosiddetto condominio parziale, fanno riferimento alla utilizzazione obbiettiva della "res", e dunque all'utilità prodotta (indipendentemente da qualsiasi attività umana) in favore delle unità immobiliari dall'unione materiale o dalla destinazione funzionale delle cose, degli impianti, dei servizi"*.

Si evidenzia che tale argomento è servito alla Corte anche per escludere che la cosa comune sia destinata a "servire" i condòmini per utilità personali: il condòmino ricorrente sosteneva infatti di avere diritto a *"fare un po'di moto"* nella scala A.

La Corte puntualizza invece che l'utilità strumentale contemplata dalla legge nel nesso di condominialità è solo quella oggettiva svolta dal bene comune in favore delle unità immobiliari che compongono il condominio, appunto *"indipendentemente da qualsiasi attività umana"*.

Secondo la Corte va allora affermato il seguente principio di diritto: *"Deve dunque affermarsi che è illegittima l'apertura di un varco praticata da un condòmino nel muro dell'edificio condominiale al fine di mettere in comunicazione l'appartamento di sua proprietà esclusiva con l'andito di una scala destinata a"*

*servire un'altra parte del fabbricato, comportando tale utilizzazione l'imposizione sul bene oggetto di condominio parziale di un peso che dà luogo ad una servitù in favore di una unità immobiliare esterna alla limitata contitolarità di esso, con conseguente alterazione della destinazione della cosa comune."*

Si badi che il principio di diritto sopra espresso non è destinato a moltiplicare i condomini all'interno di uno stabile, ma, al contrario, la fattispecie del condominio parziale, riconducibile al disposto dell'art.1123 co.3 cod.civ., serve a semplificare i rapporti interni e a *"distinguere in rapporto all'utilità tratta dalle parti comuni i gruppi di condomini obbligati a contribuire alle spese e le correlate situazioni di contitolarità"*.



\* Consulente legale ANACI Roma

## 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 |
|-------------------|--------------------------|-------------|



# PROTOCOLLO INTESA

Tra

**CNA Roma e ANACI Roma**

Premesso che

**CNA Roma**, Confederazione Nazionale Artigianato e piccola media impresa dell'Area Metropolitana di Roma rappresenta, è l'associazione più rappresentativa dell'area metropolitana e leader nella filiera delle costruzioni e degli impianti. **CNA**, attraverso una propria vision di economia, sviluppo, società; rappresenta e tutela gli interessi delle micro, piccole e medie imprese, nel rispetto dei valori di legalità e trasparenza.

**ANACI Roma** è una libera associazione professionale di categoria senza scopo di lucro che rappresenta gli amministratori condominiali e immobiliari e che agisce secondo gli scopi e le finalità fissati dal Suo statuto, si prefigge di proporre ai propri iscritti ed alla generalità dei consumatori fornitori affidabili, svolge attività di pubbliche relazioni, promuove e organizza convegni, seminari, promuove ed organizza corsi di formazione, aggiornamento e specializzazione con il supporto operativo della controllata **ANACI ROMA SERVICE Srl** di cui è socio unico, la quale rivolge la propria attività a favore degli associati che operano nel settore dell'amministrazione di condomini e immobili e in settori a questo collegati, avvalendosi entrambe del supporto di partner con cui hanno sottoscritto accordi di collaborazione e partnership a medio termine anche nel settore energetico ed edificio.

Le parti riconoscono che la Convenzione non instaura tra i soggetti alcun vincolo di subordinazione, dipendenza e associazione e si impegnano a collaborare in modo costruttivo per una integrazione delle risorse rispettosa degli accordi in essere.

Il mercato della filiera impiantistica ed edile ha necessità di sviluppare competenze sui temi dell'efficiamento energetico e riqualificazione degli edifici;

la transizione energetica richiede lo sviluppo di sinergie tra tutti gli attori della filiera al fine di raggiungere gli obiettivi indicati nel PNRR M2C3 "Efficienza energetica e riqualificazione degli edifici" tesi al rafforzamento dell'efficiamento energetico incrementando il livello di efficienza degli edifici attraverso lo sviluppo di tecnologie innovative e l'uso delle fonti rinnovabili;

Le parti riconoscono la necessità di riqualificare il patrimonio edilizio privato, caratterizzato da un basso livello di qualità e di efficienza dovuto all'invecchiamento ed all'elevato consumo energetico.

Le parti considerano quindi necessario avviare un processo di riqualificazione degli edifici privati attraverso il miglioramento dell'efficienza energetica e della riduzione dei consumi.

Le parti si riconoscono reciprocamente quali attori fondamentali per gli obiettivi sopra richiamati.

Tutto premesso ANACI Roma e CNA Roma concordano di:

- Le premesse costituiscono parte integrante della presente Intesa
- Promuovere la formazione degli imprenditori e degli amministratori di condominio sui temi dell'efficientamento energetico, la riqualificazione degli edifici, lo sviluppo di tecnologie tese a migliorare le condizioni di efficientamento degli edifici (smart building ecc);
- Supportare gli utenti finali nella realizzazione di lavori tesi ad incrementare il livello di sicurezza e qualità degli edifici;
- Promuovere iniziative congiunte nei confronti delle Amministrazioni locali finalizzati alla sensibilizzazione del miglioramento delle condizioni del patrimonio edilizio privato;

A tal fine

le parti si impegnano:

- Le parti reciprocamente, mettono a disposizione le proprie professionalità nell'organizzazione di momenti formativi finalizzati a sviluppare competenze tecnico/normative nel campo dell'efficientamento energetico e riqualificazione del patrimonio edilizio.
- Le parti condividono la necessità di predisporre un portale web per mettere in comunicazione i relativi associati, con modalità e regole da definire nel gruppo di lavoro tecnico paritetico
- Il portale si prefigge l'obiettivo di semplificare agli amministratori la ricerca sul mercato di imprese operanti nell'ambito della riqualificazione degli edifici, efficientamento energetico, messa in sicurezza degli impianti nel rispetto degli accordi in essere con gli altri partner nel settore energetico
- Le parti si impegnano a monitorare costantemente l'operatività della presente Intesa, attraverso la costituzione di un gruppo di lavoro tecnico con incontri periodici di verifica.

**Durata**

Il presente protocollo avrà durata annuale, con prima scadenza al 31/12/2022. Nel caso una delle due parti non intenda rinnovare l'accordo dovrà comunicarlo con almeno 30 giorni di preavviso.

Il Segretario

CNA ROMA

Stefano Di Niro

Il Presidente

ANACI Roma

Rosanna De Angelis



# L'ALTRA ROMA

## UN CASTELLO DAL NOME... CONTROVERSO

di Sandro Bari \*

Castel Giubileo, una collina tufacea in un'ansa del Tevere sulla riva sinistra, a fianco alla via Salaria. Oggetto di studi storici e archeologici, rivela essere stato un avancorpo di osservazione dell'antica Fidene, distrutta dai Romani nel 426 a.C. La zona fu successivamente ripopolata, tanto che, sotto Tiberio (I sec.), vi fu edificato un anfiteatro che, malcostruito, crollò durante uno spettacolo causando, dicono, 20mila morti e 30mila feriti. La collina, assunto il nome di Monte S. Angelo, passò per vari proprietari, fino alla famiglia Giubilei



*Castel Giubileo, disastro ferroviario del 1900*



*Vecchia Stazione di Castel Giubileo*



*Ponte di Castel Giubileo nel 1905*



che, nel Trecento, dette il nome al castello ivi edificato. Occupato dal Re di Napoli, fu distrutto dalle truppe romane di Paolo Orsini nel 1406, per poi essere acquisito dal Vaticano.

Papa Pio II Piccolomini vi ebbe i prodromi della sua morte. Si era imbarcato a Ponte Milvio il 18 giugno 1464 per raggiungere via fiume Narni, e proseguire per Spoleto fino ad Ancona, dove avrebbe assunto il comando della flotta diretta alla Crociata contro i Turchi. Ma proprio all'altezza di Castel Giubileo dovette fermarsi, in preda al male che lo avrebbe ucciso due mesi dopo.

In tempi moderni vi avvenne un disastro ferroviario che fece epoca. Alle ore 23:25 del 12 agosto 1900 era partito da Roma Termini il treno diretto a Firenze, con a bordo le delegazioni reali che avevano presenziato ai funerali del re Umberto I e all'incoronazione di Vittorio Emanuele III. Per un guasto ai freni il treno si era fermato alla stazione di Castel Giubileo, ma per cause sfortunate la sua sosta non fu segnalata al treno che sopraggiungeva pochi minuti dopo, e che lo investì in pieno, sventrando i vagoni di coda. La tragica scena notturna vide il Granduca Pietro di Russia, rimasto illeso, che prestava soccorsi insieme a nobili e ufficiali, e addirittura l'arrivo del nuovo Re con la consorte e vari generali che restarono in loco fino alla fine del recupero delle vittime, almeno venti morti e centinaia di feriti. Ciò indusse a cambiare il nome della stazione da Giubileo in Settebagni.

Veniamo agli anni della II guerra. Il 19 luglio del 1943 gli aerei alleati, per "liberarci", avevano bombardato tutta la zona Roma Nord, da ponte Salario



*Ponte di Castel Giubileo, resti visti dalla riva sinistra*



*Centrale di Castel Giubileo, 12 gennaio 1951, vista da Labaro*

verso lo scalo ferroviario e l'aeroporto del Littorio, causando devastazione e strage, almeno 200 morti. Tutto distrutto, compreso il ponte di ferro di Castel Giubileo che dal 1892 era l'unico collegamento tra le due rive, da Ponte Milvio fino a Civita Castellana. Oggi se ne possono vedere i resti: il moncone appoggiato alla sponda sinistra e ai primi due piloni, dalla parte della Salaria, e la vecchia conduttura dell'acqua che, sospesa, ancora attraversa il Fiume. Il progetto del ponte era stato approvato dal Comune nel 1888 e l'edificazione era avvenuta nel 1892. Consisteva in un sistema a tre campate in ferro sostenute da pile tubolari e da spalle in muratura, per una larghezza di 10 metri, sette di carreggiata fra le travate e tre per i marciapiedi esterni di m. 1,50 ciascuno, che avrebbero permesso ai pedoni di attraversare in tranquillità nel caso, allora frequente, di passaggio di mandrie. Indispensabile per collegare le borgate della Salaria e della Flaminia, durante la guerra era servito anche agli occupanti tedeschi per trasferire truppe motorizzate. Dopo il bombardamento, i tedeschi lo avevano rimpiazzato con un ponte di barche, anch'esso distrutto dalle incursioni aeree che durarono fino al giugno 1944. Poi arrivarono gli americani, che nel 1947 lo sostituirono con una passerella in legno, ignari del carattere del nostro Fiume, che naturalmente la buttò giù alla prima piena.

Siamo ora agli anni Cinquanta del '900. In città, di esondazioni del Fiume, ormai imbrigliato e incatenato coi Muraglioni, si era perso il ricordo. Però l'ondata di piena che si abbatté non di rado su ponte Milvio provocava allagamenti anche gravi in tutta la zona periferica settentrionale, dalla confluenza con l'Aniene fino a Castel Giubileo e Settebagni, a Labaro e Prima Porta. Così, per la prima volta nella sua storia, si decise di... "chiudere" il Fiume.

Si cominciò con la Traversa di Castel Giubileo, progettata nel 1948 da un geniale architetto, Gaetano Minnucci, fondatore del Movimento Italiano per l'Architettura Razionale. Impropiamente chiamata diga, in quanto non superava l'altezza minima di 15 metri previsti per averne titolo, con le sue paratie mobili bloccava il corso del Tevere nove metri più in alto. Aveva richiesto tecniche di costruzione complesse, con cassoni stagni affondati dove lavoravano operai calati attraverso cilindri e assistiti da una ventilazione forzata di ossigeno. Si trattava di un complesso grandioso di vetro, acciaio e calcestruzzo, che conteneva una centrale elettrica con giganteschi impianti idraulici ed elettromeccanici tutti di fabbricazione italiana. Lunga 92 metri comprese le quattro paratie mobili, creava un bacino artificiale lungo circa 42 km, largo da 100 a 200 m., e profondo fino a nove metri. Fu inaugurata con grande cerimonia dal Presidente Einaudi con la sua signora, contornati da ministri, politici, militari, prelati, scolaresche. Si trattava di un evento spettacolare: per la prima volta si utilizzava la forza delle acque del Tevere per produrre energia elettrica. Quando Einaudi azionò l'interruttore, il pubblico ancora incredulo vide accendersi le lampade, che illuminavano tutta la zona, quartieri e borgate circostanti: dodicimila famiglie avevano la luce dal Fiume. Con la sua entrata in funzione, la traversa avrebbe migliorato sensibilmente la situazione delle alluvioni nel circondario. Ma non era finita lì: quel Venerdì 12 gennaio 1951 la



*Il presidente Einaudi inaugura la Centrale 12-5-51 (foto archvio Luce)*



# A misura delle vostre esigenze

## Edilizia su fune

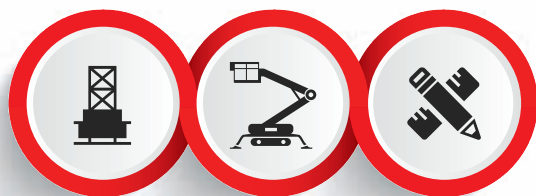
Oggi siamo in grado di fornire  
un servizio ancora più completo.

Grazie alle **nuove figure professionali** della Baiocco Srl:  
gli operatori su fune sono la  
soluzione ideale per grandi e  
piccoli interventi in supporto  
ai ponteggi tradizionali e alle  
piattaforme.

**Per darvi la possibilità  
di sceglierci, sempre!**



Servizi a **360°**



**Ponteggi   Noleggio   Interni**

**Chiama subito**

 **06.64821740**  
 **392.9364933**

---

**info@baioccosrl.it**  
**www.baioccosrl.it**



*Traversa di Castel Giubileo, Autostrada GRA, rovine del Ponte di ferro e condotta idrica, 2018 da google*

piccola folla di abitanti delle borgate di Labaro, Prima Porta, Fidene che assisteva all'inaugurazione radunata sul nuovo ponte, poté finalmente passare di nuovo sull'altra sponda.

Ai primi del nuovo millennio vi avvenne un episodio sfortunato: l'incidente del 14 gennaio 2003, quando furono aperte le paratie della Traversa per soccorrere un sommozzatore rimasto intrappolato nelle griglie e un Vigile del Fuoco, Simone Renoglio, poi decorato con la Medaglia d'Oro al Valor Civile alla Memoria, perse la vita nel salvarlo. Nell'occasione si ebbe la dimostrazione di cosa significhi svuotare un bacino di tale lunghezza scaricando improvvisamente milioni di metri cubi di acqua a valle: nella zona a monte si verificò un disastro ecologico per il collasso delle sponde con la distruzione dell'habitat naturale avicolo, faunistico, ittico, ma anche a valle furono provocati danni ingentissimi alle strutture di ogni genere.

■

\* Direttore Rivista "Voce romana"

# SINTESE INSERZIONISTI DI QUESTO NUMERO

## ASCENSORI

AFM pag. 18

## EDILIZIA

BAIOCCO pag. 70

IMPRENDIROMA III di copertina

## ENERGIA

B1GAS pag. 46

DUE ENERGIE pag. 30

ENI GAS E LUCE pag. 6

E-ON ENERGIA pag. 26

UNOENERGY II di copertina

## ORGANISMI NOTIFICATI

ELTI IV di copertina

## RISCALDAMENTO E CONTABILIZZAZIONE

CONSULTING & SERVICE pag. 20

MULTIENERGY & SERVICE pag. 56

ROSSETTI pag. 22

TECHEM pag. 12

## SERVIZI

CONTEA & PARTNERS pag. 24

DMB SERVICES pag. 58

DOMUS REAL ESTATE pag. 54

POSTA POWER pag. 38

SARA SERVIZI pag. 50

VERY FAST PEOPLE pag. 8