

DOSSIER



CONDOMINIO

XXXII anno



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

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

www.anaciroma.it scrivi@anaciroma.it

SOMMARIO

MAGGIO - GIUGNO 2022

N. 189

C

O

n

d

O

m

i

n

i

O

- Editoriale
di Rossana De Angelis pag. 3
- Il regime delle spese processuali nel procedimento
di nomina giudiziale dell'amministratore di condominio
di Alberto Celeste pag. 7
- Revoca giudiziaria dell'amministratore
C'è una strada per evitare di andare in Giudizio?
di Adriana Nicoletti pag. 15
- Notizie (aggiornamento ISTAT, rivalutazione TFR, misura
interessi legali e registrazione contratti di locazione) pag. 23
- L'identificazione dell'ente di gestione "condominio"
e l'attribuzione del codice fiscale
di Antonio Pazonzi pag. 33
- I quesiti del CED pag. 41
- Incendio a Baveno!
di Eugenio Mellace pag. 43
- La voce della giurisprudenza
di Carlo Patti pag. 47
- L'altra Roma:
L'ultimo vicolo del quartiere
di Sandro Bari pag. 55

Rivista bimestrale

ANNO XXXII - n. 189 - MAGGIO-GIUGNO 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

*Comitato di redazione: Antonio Pazonzi, Andrea Tiburzi,
Edoardo Trombino*

Segreteria di redazione: Sofia Polito

Redazione e pubblicità

Via A. Salandra 1/A

00187 Roma

Pagina intera : euro 1.200 + iva (per ogni numero/bimestre)

Metà pagina : euro 900 + iva (per ogni numero/bimestre)

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

www.anaciroma.it

e-mail: dossiercondominio@anaciroma.it

Tel. 06/4746903

Copertina: Paolo Mohoric



**Associato all'Unione
Stampa Periodica Italiana**

Stampa: A. SPADA - Ronciglione (VT)

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

EDITORIALE

di Rossana De Angelis *

AD MAJORA PRESIDENTE!

Il Congresso Nazionale segna sempre un passo importante della nostra vita associativa.

I presidenti provinciali e regionali appena rieletti per il quadriennio, i consiglieri nazionali, i colleghi delegati al congresso, le altre cariche previste da Statuto, tutti insieme si incontrano in momenti associativi fondamentali: o per modificare le nostre regole, il nostro Statuto, oppure, ogni quattro anni, per nominare le figure più importanti della nostra Associazione, i Probiviri Nazionali, che vigilano e valutano l'operato degli iscritti, il Tesoriere Nazionale, che ha la guida economica e finanziaria, i Revisori dei conti, fondamentale organo di controllo e, naturalmente, la massima guida politica dell'Associazione, il Presidente Nazionale che sceglierà, dopo la sua nomina, il Segretario.

Il Congresso chiude un quadriennio complesso, segnato dalla pandemia che per due anni ci ha rallentato, ma mai fermato.

A livello nazionale ho avuto l'onore di essere chiamata a far parte della Giunta Nazionale, la "squadra del Presidente" delle cui rocambolesche vicende ho già raccontato nell'editoriale pubblicato a gennaio nella nostra Rivista Nazionale e da cui ho imparato molto: che è la qualità degli iscritti a dare forza all'Associazione non la quantità; che bisogna combattere sempre per sostenere le proprie idee. Anche quando si vuole qualcuno in squadra contro tutto e tutti; che essere Presidente non significa salire sul monte Olimpo ma stare a fianco dei colleghi per offrire l'aiuto, il supporto o il consiglio di cui hanno bisogno. E gran parte di questi insegnamenti sono venuti dal nostro Presidente Nazionale Burrelli.

Il prossimo Congresso elettivo si terrà dal 26 al 28 maggio nella splendida location di Porto Cervo.

Il Collega che si è candidato alla Presidenza Nazionale è, ancora una volta, l'Ing. Francesco Burrelli.

Né, ritengo, avrebbe potuto essere altrimenti.

Francesco, nei suoi 8 anni di presidenza, si è guadagnato sul campo l'affetto e la stima di tutti i colleghi italiani, per l'impegno e l'apporto culturale, certo, ma, soprattutto, per l'umanità che lo ha contraddistinto.

CONSULENZE A DISPOSIZIONE DEGLI ASSOCIATI

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

Ha ottenuto stima e riconoscimenti dalla politica, dagli Ordini Professionali e visibilità su tutti i Media Nazionali.

E dopo 8 anni si presenta con un programma di continuità ma anche innovativo.

16 temi, trattati con passione come fosse la prima volta, il primo mandato; dal riconoscimento professionale al ruolo sociale, dalle tariffe di riferimento alla comunicazione e ai social network, dal sistema previdenziale alla scuola di alta formazione. Passando per la cultura, per i giovani, per le donne e molto altro ancora.

Il programma ambizioso di un leader carismatico.

Roma e i suoi delegati partiranno alla volta del congresso per portare il loro contributo.

Lo farà con una delegazione numerosa che testimonierà l'importanza, il peso e il valore della Capitale d'Italia.

La delegazione romana parteciperà attivamente, esprimendo le proprie idee, le proprie esperienze, la propria energia.

E sosterrà, convintamente e fermamente, la candidatura ed il programma del candidato Francesco Burrelli alla Presidenza Nazionale ANACI.

Ad majora semper.



C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

* Presidente provinciale ANACI Roma

Il regime delle spese processuali nel procedimento di nomina giudiziale dell'amministratore di condominio

di Alberto Celeste *

LA FATTISPECIE AFFRONTATA DAL SUPREMO COLLEGIO

Una recente ordinanza della VI/II Sezione della Corte di Cassazione (la n. 1799 del 20 gennaio 2022) - che, peraltro, ha coinvolto gli uffici giudiziari capitolini - ci offre lo spunto per interessanti considerazioni, per nulla scontate, circa il regime delle spese processuali nel procedimento di volontaria giurisdizione, ex art. 1129, comma 1, c.c., volto alla nomina giudiziale dell'amministratore di condominio.

Mette punto rammentare, preliminarmente, che la legge n. 220/2012, di riforma della normativa condominiale (entrata in vigore il 18 giugno 2013), modificando il disposto del suddetto comma 1 dell'art. 1129 c.c., per un verso, ha elevato ad otto condomini (a fronte degli originari quattro) la soglia legale sopra la quale scatta l'obbligatorietà della nomina dell'amministratore di condominio, e, per altro verso, ha legittimato anche l'amministratore dimissionario (oltre che uno o più condomini) ad adire l'autorità giudiziaria nel caso di inerzia da parte dell'assemblea nella nomina dell'amministratore.

Orbene, il giudizio era giunto davanti ai magistrati di Piazza Cavour a seguito del ricorso per cassazione, avanzato da un condomino, avverso il decreto della Corte d'Appello di Roma, la quale aveva dichiarato "inammissibile" il suo reclamo proposto avverso il provvedimento del Tribunale, che, a sua volta, aveva rigettato l'istanza di nomina in via giudiziaria dell'amministratore condominiale, condannando altresì il reclamante al pagamento delle spese di giudizio in favore del Condominio.

I PERIMETRI DEL RICORSO PER CASSAZIONE

Con il primo motivo di ricorso - denunciando la violazione e falsa applicazione dell'art. 739 c.p.c., in relazione agli artt. 1129, comma 1, c.c. e 64 disp. att. c.c., scomodando anche gli artt. 24 e 111 Cost. - il ricorrente censurava la statuizione della Corte territoriale con cui, appunto, si è era ritenuto inammissibile il reclamo, in quanto fondata - a suo dire - sulla premessa giuridica errata della non reclamabilità del provvedimento impugnato.

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

La doglianza è stata disattesa sulla base della giurisprudenza costante degli ermellini, secondo cui non è impugnabile, a mezzo del ricorso per cassazione ex art. 111 Cost., il provvedimento, pronunciato in sede di volontaria giurisdizione, con il quale la Corte d'Appello decide sul reclamo proposto contro il decreto del tribunale di nomina di un amministratore giudiziario di condominio ai sensi dell'art. 1129, comma 1, c.c., trattandosi di "atto inidoneo alla formazione del giudicato e non destinato ad incidere su posizioni di diritto soggettivo perché modificabile e revocabile in ogni tempo anche con efficacia *ex tunc*" (così Cass. 21 febbraio 2001, n. 2517, in *Foro it.*, 2001, I, 1500; nello stesso senso, sia pure con riferimento alla diversa ipotesi del ricorso per cassazione avverso il decreto che pronuncia, ai sensi dell'art. 1129, comma 12, c.c., la revoca dell'amministratore di condominio, v., tra le altre, Cass. 11 aprile 2017, n. 9348, in *Foro it.*, Rep. 2017, voce *Comunione e condominio*, n. 225; cui *adde* Cass. 27 febbraio 2012, n. 2986, in *Riv. neldiritto*, 2012, 1488, con nota di CELESTE, la quale aggiunge che tale preclusione non contrasta con l'art. 13 della CEDU).

Né - ad avviso dei magistrati del Palazzaccio - può rilevare in senso contrario, diversamente da quanto dedotto dal ricorrente, la particolare ragione formulata dal giudice distrettuale in sede di reclamo ai fini della declaratoria di inammissibilità dello stesso, atteso che il carattere non definitivo del decreto si estende necessariamente alla definizione di ogni questione inerente al procedimento nel quale esso viene reso e non subisce deroghe o eccezioni a seconda della motivazione volta per volta accolta.

L'INAPPLICABILITÀ DEL PRINCIPIO DELLA SOCCOMBENZA

Con il secondo motivo di gravame, il ricorrente - denunciando la violazione e falsa applicazione degli artt. 91 c.p.c., 111 Cost., 1129 c.c. nonché 737 ss. e 92 c.p.c. - assumeva che la condanna nei suoi confronti al pagamento delle spese era illegittima, in quanto emessa all'esito di una procedura priva del carattere di contenziosità, nei cui riguardi, quindi, non può trovare applicazione il principio di soccombenza.

La doglianza - oltre che ammissibile, in quanto ha investito la statuizione delle spese e, quindi, posizioni soggettive di debito e di credito - è stata ritenuta fondata dal supremo consesso decidente.

Invero, si è puntualizzato che il procedimento per la nomina giudiziale dell'amministratore di condominio si caratterizza, pur in presenza di situazioni di contrasto tra i condomini, per essere finalizzato esclusivamente alla tutela dell'interesse generale e collettivo del medesimo condominio, con l'effetto che, riguardo ad esso, non trovano applicazione le regole di cui agli artt. 91 ss. c.p.c., che postulano l'identificazione di una parte vittoriosa e di una soccombente in esito alla definizione di un conflitto di tipo effettivamente contenzioso (v., ex multis, Cass. 11 ottobre 2018, n. 25336, in *Immob. & proprietà*, 2019, fasc. 3, 245, commentata da CELESTE; Cass. 11 aprile 2002, n. 5194, in *Giur. it.*, 2003, 236, in realtà, avente ad oggetto l'istanza formulata ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 1105 c.c. per la nomina giudiziale di un amministratore di condominio).

In proposito, le decisioni della magistratura di vertice - citate dal Condominio controricorrente per confutare tale conclusione - non sono apparse pertinenti, essendo state pronunciate con riguardo alla fattispecie, affatto diversa, in cui il condomino aveva chiesto la revoca dell'amministratore in carica, sicché la Suprema Corte ha cassato il decreto impugnato riguardo al capo che aveva condannato la parte reclamante al pagamento delle spese, compensando le spese del giudizio di legittimità attesa la parziale soccombenza.

A ben vedere, il precedente del 2002, richiamato nell'ordinanza in commento, si rivelava ben più articolato, avendo chiarito che, in tema di procedimenti di volontaria giurisdizione, i provvedimenti adottati dal Tribunale in materia di nomina dell'amministratore di condominio, sono soggetti a reclamo innanzi alla Corte d'Appello ex art. 739 c.p.c.; pertanto, la statuizione in materia di spese eventualmente adottata - peraltro erronea, non trattandosi di procedimenti contenziosi su diritti dalla definizione dei quali possa derivare una situazione di soccombenza - è impugnabile per cassazione ex art. 111 Cost. solo ove detto reclamo non sia stato proposto, sicché essa presenti, oltre al requisito della decisorietà - sicuramente posseduto, in quanto destinata a risolvere un contrasto in materia di diritti soggettivi concernente l'onere delle spese - anche quello della definitività, mentre ove, invece, sia stato proposto il predetto reclamo ex art. 739 c.p.c. nei confronti del provvedimento di merito che la contiene, la statuizione sulle spese, non possedendo tale carattere di definitività - in quanto adottata come conseguenziale ad una determinazione la cui eventuale caducazione ad opera della Corte d'Appello comporterebbe necessariamente anche il suo venir meno - non è ricorribile per

cassazione ex art. 111 Cost., ma deve essere impugnata unitamente al reclamo avverso il provvedimento di merito con il mezzo di cui al richiamato art. 739 c.p.c.

L'INESISTENZA DI POSIZIONI CONTRASTANTI

In effetti, riguardo all'ipotesi prevista dall'art. 1129, comma 1, c.c., è difficile ipotizzare la sussistenza di posizioni contrastanti in ordine all'istanza di nomina dell'amministratore in casi di inerzia da parte dell'assemblea; in altri termini, l'eventuale contrasto insorto in ordine alla necessità della nomina dell'amministratore in sede giudiziaria non assume mai i caratteri propri della "controversia contenziosa", perciò non potrebbe configurarsi il presupposto per la statuizione ai sensi dell'art. 91 c.p.c. (v., sul versante della giurisprudenza di merito, Trib. Ariano Irpino 6 febbraio 2008, in *Arch. loc. e cond.*, 2008, 274).

Nel suddetto procedimento, può accadere che alcuni condomini, sentiti in camera di consiglio, si oppongano alla nomina richiesta da un altro partecipante, deducendo che non ricorrono i presupposti di legge o sostenendo altri motivi, ma, se il giudice, nominando l'amministratore, disattende le argomentazioni di questi controinteressati, non significa che costoro "soccombono", nel senso che vedono accolto il ricorso contro il quale si erano battuti, anche quando sia dipesa da loro la situazione che ha costretto il predetto partecipante a proporre il ricorso ed ha indotto il magistrato a pronunciare tale provvedimento.

Ciò non vuol dire necessariamente che le spese nei procedimenti *de quibus* debbano essere non soltanto anticipate, ma anche sopportate dal ricorrente, poiché dovrebbe restare salva, in entrambi i casi, la facoltà di ripetere *pro quota* dagli altri condomini le somme sostenute nel relativo procedimento.

Se, quindi, il ricorrente è stato costretto a rivolgersi all'autorità giudiziaria in sede di volontaria giurisdizione per ottenere un provvedimento in via di rimedio ad un'inadempienza altrui o per consentire di sbloccare una situazione di immobilismo, lo stesso potrebbe richiedere in separata sede, nell'ambito di un giudizio contenzioso, il rimborso delle spese sostenute per la procedura giudiziale relativamente agli esborsi e all'assistenza legale (tenendo conto della natura dell'attività svolta dall'avvocato, degli impegni di studio che la relativa assistenza legale ha comportato, del numero delle camere di consiglio in cui si è protrato il procedimento, e quant'altro).

E ciò sia che l'istanza è stata proposta da un condomino (art. 1134 c.c.) - ovviamente, qualora il ricorso abbia trovato accoglimento, perché in caso di rigetto l'iniziativa non ha rappresentato alcuna utilità al condominio - trattandosi di spesa in favore della cosa comune, anche senza l'autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea, ma necessaria (si pensi all'obbligatorietà dell'amministratore quando il condominio sia articolato in almeno nove quote distinte) ed urgente (si pensi all'esigenza di definire gli strumenti di gestione della cosa comune), sia che la stessa istanza è stata avanzata dall'amministratore per conto e nell'interesse del condominio (art. 1720 c.c.).

GLI EDIFICI DICHIARATI DEGRADATI

Qualche spunto di riflessione potrebbe pervenirci dalla legislazione speciale intervenuta di recente: ci si riferisce al disposto di cui all'art. 5-sexies del decreto-legge n. 32/2019, inserito dalla legge di conversione n. 55/2019, in forza del quale, *"negli edifici condominiali dichiarati degradati"* con ordinanza del Sindaco del Comune nel cui territorio sono ubicati, ai sensi dell'art. 50, comma 5, del Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti locali gli edifici medesimi, *"quando ricorrono le condizioni di cui all'art. 1105, comma 4, c.c., la nomina di un amministratore giudiziario può essere richiesta anche dal Sindaco del Comune ove l'immobile è ubicato"*, aggiungendo che l'amministratore giudiziario, nominato su domanda del Sindaco, *"assume le decisioni indifferibili e necessarie in funzione sostitutiva dell'assemblea"*.

Tale norma crea una combinazione ibrida tra il potere di ordinanza contingibile ed urgente attribuito per finalità di interesse "pubblico" al Sindaco - potere che, notoriamente, si estrinseca in atti derogatori del principio di legalità e di tipicità dell'azione amministrativa, connotati dalla correlazione ad un fatto imprevedibile di durata limitata e dall'impossibilità di differire l'iniziativa - e l'intervento giudiziale in sede di volontaria giurisdizione a tutela dell'interesse "comune" dei comproprietari.

E' vero che - come lucidamente sottolineato dai giudici della Consulta nella sentenza n. 267/1974 - i provvedimenti dell'autorità giudiziaria previsti nel citato art. 1105 c.c. "hanno per oggetto la tutela di un interesse comune a tutti i condomini e possono emanarsi nel solo caso che questa tutela non venga attuata dagli stessi ed hanno lo scopo di ovviare ai danni che incomberebbero su tutti i partecipanti alla comunione a causa di tale inerzia", sicché si differenziano dalle esigenze correlate ai pericoli per la "incolumità pubblica" considerati dall'art. 50 del T.U.E.L., ma è altrettanto vero che la conservazione del singolo edificio, per così dire, "sta a cuore" della collettività.

Resta il dubbio se l'esigenza di proteggere "l'interesse pubblico", sotteso al potere della Pubblica Amministrazione possa o meno essere preminente rispetto all'esigenza di tutelare l'interesse sostanziale proprietario di chi soggiace al provvedimento finale.

In altri termini, ci si deve interrogare - ma finora la giurisprudenza non è stata sollecitata - se trattasi di provvedimenti che possano atteggiarsi come definitivi, oppure possano sempre essere revocati o modificati dalla medesima Autorità giudiziaria su istanza degli interessati, e, parimenti, se la maggioranza dei comproprietari possa successivamente provvedere alla nomina di amministratore diverso da quello nominato dal magistrato su impulso del Sindaco, senza ricorrere al primo, revocando, di fatto, lo stesso provvedimento giudiziario sollecitato dal secondo.

■

* Magistrato

Revoca giudiziaria dell'amministratore

C'È UNA STRADA PER EVITARE DI ANDARE IN GIUDIZIO?

di Adriana Nicoletti *

Il termine "*mala gestio*" è entrato nel linguaggio corrente per indicare ed additare l'amministratore che, con azioni reiterate oppure a volte solo occasionali, commetta irregolarità considerate di entità tale da compromettere i rapporti di fiducia con il condominio, giustificandone la revoca. Oggi i condomini non possono più solo "sospettare" l'amministratore di gestire il condominio con modalità non rispondenti ai canoni di correttezza e trasparenza, ma devono configurare l'esatta ed effettiva consistenza delle gravi irregolarità.

L'AMMINISTRATORE QUALE MANDATARIO DEL CONDOMINIO: OBBLIGHI GENERICI E SPECIFICI

Con la riforma del condominio, introdotta con la l. n. 220/2012, l'art. 1129, comma 14, c.c. ha definitivamente assimilato la figura dell'amministratore al mandatario, stabilendo che per tale attività tutto quanto non è coperto dalle norme del Codice civile è regolato dalle disposizioni in tema di mandato (artt. 1703 e ss., c.c.). Il legislatore, che ha voluto precisare che tali norme si applicano all'intero impianto dell'art. 1129 c.c., ha nuovamente utilizzato lo schema del "rinvio", già previsto dall'art. 1139 c.c. con riferimento all'istituto della comunione.

In questo quadro le norme sul mandato assumono un carattere di genericità e si affiancano ed integrano con quelle specifiche che sono contenute nel Codice civile e che disciplinano i rapporti tra l'amministratore, l'assemblea ed i condomini nel rispetto di un contesto contrattuale che, per ogni tipo di attribuzioni, ha regole definite.

Questa dicotomia trova il suo fondamento in un principio di carattere generale: l'amministratore, nella veste di mandatario del condominio in forza del contratto di nomina da parte dell'assemblea, si obbliga a compiere per conto del condominio un'attività di gestione che comprende "più atti giuridici" (art. 1703 c.c.). Tale espressione, che costituisce l'oggetto del mandato, è di ampia portata e ricomprende non solo l'attività giurisdizionale in senso stretto ma ogni atto, di carattere negoziale e non, i cui effetti si riflettono direttamente nella sfera giuridica del mandante, ovvero del condominio.

Come previsto dall'art. 1708 c.c., inoltre, il mandato comprende non solo gli atti, per i quali l'incarico è stato conferito, ma si estende anche a tutti gli atti

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

che si rendono necessari per il loro compimento e, quindi, anche alle attività preparatorie o accessorie rispetto alle quali l'amministratore non deve rendersi responsabile di un eccesso di potere rispetto a quello che rappresenta il contenuto del mandato stesso (art. 1711 c.c.).

Il principio fondamentale che deve guidare il mandatario/amministratore è quello stabilito dall'art. 1710 c.c.: eseguire il mandato conferitogli dall'assemblea con la diligenza del buon padre di famiglia, rendendo edotto il condominio delle circostanze sopravvenute, che potrebbero determinare la revoca dell'incarico o la modificazione del contratto in essere con l'ente rappresentato.

Al fine di evitare quella che viene definita come *mala gestio* dell'amministratore nell'esecuzione del mandato, già queste poche regole potrebbero, da sole, rappresentare una sorta di *vademecum* per lo stesso, tuttavia - come accennato - ad esse si deve aggiungere il rispetto di tutti gli obblighi specifici derivanti dalle norme previste non solo dal Codice civile, ma anche dalle leggi speciali collegate.

QUANDO SI VERIFICA EFFETTIVAMENTE LA MALA GESTIO DELL'AMMINISTRATORE?

Non si può negare che molto spesso, in ambito condominiale, si crea una contrapposizione tra l'amministratore ed i condomini e che il clima, che dovrebbe essere di collaborazione reciproca, cede il passo ad uno stato di conflitto anche alimentato dal comportamento ostile di qualche condomino, il quale vede nel rappresentante condominiale un presunto o, addirittura, un vero e proprio nemico della collettività.

A proposito della c.d. diligenza richiesta all'amministratore l'art. 1129 c.c., nella formulazione introdotta dalla legge n. 220/2012, ha definito i casi di *mala gestio* o di gestione infedele nell'espletamento delle proprie attribuzioni, individuando una serie di ipotesi nelle quali riconoscere gli estremi della grave irregolarità che può portare, se provata, alla revoca giudiziaria del titolare dell'ufficio. Tali ipotesi, che costituiscono un'elencazione non esaustiva, trovano ragione d'essere proprio nel peso dei comportamenti che, in alcuni casi, vanno al di là della semplice disattenzione, palesando una mancanza di professionalità o di correttezza nello svolgimento delle funzioni connesse all'incarico. Infatti, se si esaminano con attenzione i numeri da 1 ad 8 del comma 12 dell'art. 1129 c.c., ci si può rendere conto come ciascuna delle anomalie evidenziate come motivo di revoca del mandato corrisponda ad altrettanti doveri posti a carico dell'amministratore dalle norme codicistiche. Ma anche in tale elenco, per quanto non esaustivo in relazione alla natura delle irregolarità ivi fissate, si evidenziano alcuni casi nei quali ci sembra di intuire che il legislatore abbia voluto rinviare ad un momento successivo gli effetti di un comportamento dell'amministratore potenzialmente atto a motivare la sua revoca giudiziaria.

I DUE CASI DELLA MANCATA APERTURA DEL CONTO CORRENTE CONDOMINIALE E DELLE IRREGOLARITÀ FISCALI

Premesso che la prima questione dovrebbe essere superata poiché oramai i condomini si sono adeguati alle disposizioni di cui all'art. 1129, comma 11,

c.c., ciò non toglie che, in via del tutto teorica, vi è sempre la remota possibilità che un condominio difetti di un conto corrente ad esso intestato. In questo specifico caso, così come nell'ipotesi in cui l'amministratore abbia commesso gravi irregolarità fiscali, il legislatore ha previsto che i condomini, anche singolarmente, possano chiedere la convocazione dell'assemblea *«...per far cessare la violazione e revocare il mandato all'amministratore. In caso di mancata revoca da parte dell'assemblea, ciascun condomino può rivolgersi all'autorità giudiziaria ed in caso di accoglimento della domanda, il ricorrente, per le spese legali, ha titolo alla rivalsa nei confronti del condominio, che a sua volta può rivalersi nei confronti dell'amministratore revocato»*.

Si ritiene che la norma debba essere interpretata in ragione della sua *ratio*. Sembra, infatti, plausibile ritenere che il legislatore, limitando ai due casi in esame la possibilità di consentire ai condomini di risolvere preventivamente ed in sede assembleare la situazione conflittuale in essere con l'amministratore, abbia inteso offrire un mezzo per prevenire un contenzioso giudiziario. Al contempo l'eventuale decisione dell'assemblea di respingere la domanda di revoca dell'amministratore sembrerebbe essere disconnessa dal conseguente relativo giudizio, anche se il rapporto tra queste due circostanze determina – come vedremo – qualche dubbio in merito alle decisioni che il giudice sarà chiamato ad assumere in sede di contenzioso.

Quello che preme evidenziare è che il numero 3) dell'art. 1129 c.c. (mancata apertura ed utilizzazione del conto corrente condominiale) non può che essere coordinato con il numero 4), che sanziona come non corretto il comportamento dell'amministratore che abbia gestito il condominio *«secondo modalità che possono generare possibilità di confusione tra il patrimonio del condominio e il patrimonio personale dell'amministratore o di altri condomini»* e, ancora prima, con il precedente comma 7) che, per la prima volta, ha imposto, in capo allo stesso, l'obbligo di *«fare transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini o dai terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio, su uno specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio»*.

Il combinato disposto delle tre disposizioni, pertanto, è tale da qualificare il mancato rispetto del dettato legislativo come rilevante irregolarità che porta alla revoca giudiziaria dell'amministratore ma, pur nella gravità obiettiva della violazione, il legislatore ha ipotizzato che la situazione possa essere oggetto di rimedio nello stesso momento in cui l'inadempienza sia stata contestata. Da qui l'intervento normativo che ha un duplice scopo: da un lato, consentire ai condomini di ottenere immediatamente la regolarizzazione della situazione anomala senza dover attendere i tempi biblici della giustizia e, dall'altro, consentire all'amministratore non diligente, ma che abbia prontamente posto fine alla violazione (nella specie, aprendo il conto corrente intestato al condominio), di proseguire nel suo mandato. Tutto ciò, naturalmente, presuppone che il comportamento non corretto del rappresentante condominiale non abbia causato danni al condominio, perché in questo caso l'intero discorso cadrà.

Per altro verso le irregolarità fiscali rimandano direttamente alle attribuzioni di cui all'art. 1130, n. 5, c.c., previste per la prima volta in seguito all'entrata in

vigore della riforma del condominio. Ne fanno parte non solo i classici adempimenti verso i dipendenti del condominio (pagamento dei contributi previdenziali ed assistenziali, del trattamento fine lavoro, ecc.), ma anche altri obblighi, quali la presentazione della dichiarazione ai fini dell'IMU e TASI sui beni di proprietà condominiale; il pagamento della tassa annuale per l'occupazione del suolo pubblico concernente il passo carrabile di accesso a zone condominiali (autorimesse interrato, cortili); il compimento delle pratiche inerenti alle detrazioni Irpef concesse ai condomini per i relativi lavori di natura condominiale ammessi alle agevolazioni fiscali; la presentazione del modello 770 e così via.

Anche in questi casi il legislatore ha concesso ai condomini la possibilità di tentare, prima di chiedere la revoca dell'amministratore in via giudiziaria, di risolvere la questione in sede assembleare. Ciò, presumibilmente, in considerazione del fatto che inadempimenti di questo genere, che comportano l'applicazione di sanzioni nei confronti del condominio che, per le congenite lentezze burocratiche, non sono irrogate in tempi brevi, potrebbero essere il frutto di una mera ed isolata disattenzione dell'amministratore alla quale lo stesso può porre rimedio non appena ricevuta la segnalazione. Fermo restando, anche in questo caso, che in capo all'amministratore vi potrebbe essere sempre il pericolo di incorrere in una responsabilità per inadempimento, con il conseguente obbligo di risarcire i danni causati al condominio.

IRREGOLARITÀ FISCALI, CONTO CONDOMINIALE E GIUDIZIO DI REVOCA DELL'AMMINISTRATORE

L'art. 1129, comma 11, c.c. stabilisce – come detto – che il/i condomino/i nei due casi in oggetto prima di adire l'autorità giudiziaria "possono" e non "devono" chiedere la convocazione dell'assemblea per fare cessare la violazione e revocare il mandato all'amministratore. La domanda non può che essere rivolta a quest'ultimo, il quale non può rifiutarsi invocando l'applicabilità dell'art. 66, comma 1, disp.att. c.c., secondo il quale l'assemblea straordinaria viene convocata dall'amministratore quando ne facciano richiesta almeno due condomini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio. Il legislatore, infatti, non ha assolutamente preso in considerazione l'ipotesi in cui l'assemblea non sia stata convocata.

A questo punto si pone un duplice problema: capire come si possa determinare il giudice se il passaggio preventivo non sia stato adempiuto, oppure se l'assemblea abbia rifiutato di revocare l'amministratore.

Quanto alla prima ipotesi, difettando la norma di un carattere coercitivo, il mancato assolvimento di quanto ivi prescritto non dovrebbe assumere, ai fini della decisione, un carattere rilevante. Tuttavia, va rilevato che in un caso di revoca giudiziaria dell'amministratore per gravi irregolarità (mancata convocazione dell'assemblea; omessa manutenzione di parti comuni; mancata esibizione dei giustificativi di spesa), appurata l'infondatezza delle censure formulate nei confronti dell'amministratore, in via del tutto incidentale e *ad abundantiam*, il giudicante (Trib. Avellino, decr. 22 marzo 2016) ha posto in evidenza quanto disposto dall'art. 1129 c.c. cit. ed ha affermato che, in ogni caso, occorre sempre rivolgersi anticipatamente all'assemblea. Una chiosa del tutto si-

billina dalla quale si potrebbe trarre che il mancato ricorso preventivo all'assemblea potrebbe essere di per sé un motivo per rigettare il ricorso.

Nell'ipotesi in cui, invece, l'assemblea abbia rifiutato di revocare l'amministratore ritenendo non rilevanti le doglianze del condomino circa le irregolarità addebitate al rappresentante condominiale ci si troverebbe di fronte ad una delibera, sempre se adottata con le maggioranze di legge, approvata nell'ambito dei pieni poteri discrezionali dell'organo collegiale e che dovrebbe essere oggetto di impugnativa.

Tuttavia, occorre considerare che l'art. 1129, comma 11, c.c. sembra avere escluso questa possibilità nel momento in cui il legislatore ha stabilito che la mancata revoca dell'amministratore da parte dell'assemblea non impedisce al condomino di agire in via giudiziaria eliminando, di fatto, l'utilizzo dello strumento dell'impugnativa.

Questa soluzione sembra essere giustificata da un duplice ordine di considerazioni.

In primis che il giudice dell'impugnativa non potrebbe entrare nel merito della validità sostanziale della delibera, poiché la giurisprudenza è costantemente orientata nel senso di affermare che «*in tema di condominio negli edifici, il sindacato dell'autorità giudiziaria sulle delibere assembleari è limitato ad un riscontro di legittimità della decisione, avuto riguardo all'osservanza delle norme di legge o del regolamento condominiale ovvero all'eccesso di potere, inteso quale controllo del legittimo esercizio del potere di cui l'assemblea medesima dispone, non potendosi invece estendere al merito ed al controllo della discrezionalità di cui tale organo sovrano è investito; ne consegue che ragioni attinenti alla opportunità ed alla convenienza della gestione del condominio possono essere valutate soltanto in caso di delibera che arrechi grave pregiudizio alla cosa comune, ai sensi dell'art. 1109, comma 1, c.c.*» (tra tutte: Cass. 25 febbraio 2020, n. 5061; Cass. 17 agosto 2017, n. 20135).

In secondo luogo, assume rilevanza il fatto che l'azione di impugnativa, che si svolge con rito ordinario e si conclude con una sentenza, è incompatibile con la domanda di revoca giudiziaria dell'amministratore (proposta nella stessa azione di impugnativa) che, in quanto giudizio di volontaria giurisdizione, si svolge con il rito camerale e si definisce con l'emissione di un decreto, impugnabile in Corte di appello.

Merita, infine, di essere segnalata la posizione di autorevole dottrina (Nasini, *L'amministratore*, in *Il nuovo condominio*, Giappichelli, 2017, 705) che ha posto l'attenzione su alcuni punti critici della norma in esame quali, ad esempio: l'aver limitato l'applicabilità dell'art. 1129, comma 11, c.c. alle sole due ipotesi qui esaminate e non a tutti i casi di gravi irregolarità di cui al comma 12; l'aver attribuito all'assemblea il compito di valutare le gravi irregolarità fiscali, non tenendo conto che spesso i condomini sono sforniti delle competenze necessarie per tali valutazioni; non essersi posto il problema di quello che succede nel caso in cui l'amministratore si rifiuti di convocare l'assemblea.

■

* Consulente legale ANACI

NOTIZIE

AGGIORNAMENTO ISTAT - VARIAZIONI ANNUALI

Aprile 2020 - Aprile 2021	1,2%	(75% = 0,900%)	G.U. 29/05/2021	n. 127
Maggio 2020 - Maggio 2021	1,3%	(75% = 0,975%)	G.U. 25/06/2021	n. 150
Giugno 2020 - Giugno 2021	1,4%	(75% = 1,050%)	G.U. 23/07/2021	n. 175
Luglio 2020 - Luglio 2021	1,9%	(75% = 1,425%)	G.U. 20/08/2021	n. 199
Agosto 2020 - Agosto 2021	2,1%	(75% = 1,575%)	G.U. 24/09/2021	n. 229
Settembre 2020 - Settembre 2021	2,6%	(75% = 1,950%)	G.U. 26/10/2021	n. 256
Ottobre 2020 - Ottobre 2021	3,0%	(75% = 2,250%)	G.U. 25/11/2021	n. 281
Novembre 2020 - Novembre 2021	3,6%	(75% = 2,700%)	G.U. 21/12/2021	n. 302
Dicembre 2020 - Dicembre 2021	3,8%	(75% = 2,850%)	G.U. 26/01/2022	n. 20
Gennaio 2021 - Gennaio 2022	4,7%	(75% = 3,525%)	G.U. 01/03/2022	n. 50
Febbraio 2021 - Febbraio 2022	5,6%	(75% = 4,200%)	G.U. 08/04/2022	n. 83
Marzo 2021 - Marzo 2022	6,4%	(75% = 4,800%)	in corso di pubblicazione	

C
O
n
d
o
m
i
n
i
o

NOTIZIE

COEFFICIENTI DI RIVALUTAZIONE TFR

1982	8,39%	1992	5,07%	2002	3,50%	2012	3,30%
1983	11,06%	1993	4,49%	2003	3,20%	2013	1,92%
1984	8,09%	1994	4,54%	2004	2,79%	2014	1,50%
1985	7,93%	1995	5,85%	2005	2,95%	2015	1,50%
1986	4,76%	1996	3,42%	2006	2,75%	2016	1,79%
1987	5,32%	1997	2,64%	2007	3,49%	2017	2,10%
1988	5,59%	1998	2,63%	2008	3,04%	2018	2,24%
1989	6,38%	1999	3,10%	2009	2,22%	2019	1,79%
1990	6,28%	2000	3,54%	2010	2,94%	2020	1,50%
1991	6,03%	2001	3,22%	2011	3,88%	2021	4,36%

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%.

NOTIZIE DAL SACI

SINDACATO AMMINISTRATORI CONDOMINIALI IMMOBILIARI



COVID-19: MISURE PER LA CESSAZIONE DELLO STATO DI EMERGENZA

Sulla Gazzetta Ufficiale n. 70 del 24 marzo 2022, è stato pubblicato il Decreto Legge n. 24 del 24 marzo 2022, recante "Disposizioni urgenti per il superamento delle misure di contrasto alla diffusione dell'epidemia da COVID-19, in conseguenza della cessazione dello stato di emergenza". Le principali misure, di interesse per i datori di lavoro sono: proroga al 30 giugno 2022 dello smart working e della sorveglianza sanitaria eccezionale dei lavoratori maggiormente a rischio; fino al 30 aprile 2022 i lavoratori over 50 possono accedere ai luoghi di lavoro con il solo green pass base; fino al 30 aprile 2022 è obbligatorio indossare dispositivi di protezione delle vie respiratorie FFP2 per accedere a determinati mezzi di trasporto; dal 1° aprile 2022 si applica il regime di autosorveglianza a coloro che hanno avuto contatti con soggetti positivi.

COMUNICAZIONE OBBLIGATORIA PER I LAVORATORI AUTONOMI OCCASIONALI

In relazione alla comunicazione obbligatoria dei rapporti di lavoro autonomo occasionale, introdotta dall'art. 13 del DL n. 146/2021, da lunedì 28 marzo 2022, sarà disponibile una nuova applicazione su Servizi Lavoro, accessibile ai datori di lavoro e soggetti abilitati tramite SPID e CIE. Lo comunica il Ministero del Lavoro con Notizia del 24 marzo 2022.

RIDUZIONE CONTRIBUTI INPS DELLO 0,8%: LE ISTRUZIONI

Con la Circolare n. 43 del 22 marzo 2022, l'Inps fornisce le istruzioni operative e chiarimenti normativi ai fini dell'applicazione della riduzione contributiva dello 0,8% dell'aliquota IVS a carico dei lavoratori dipendenti, prevista dalla Legge di Bilancio 2022. Lo sgravio è applicabile a decorrere dalle competenze del mese di marzo 2022. L'Istituto precisa che dal beneficio restano esclusi i rapporti di lavoro domestico, che già beneficiano di aliquote previdenziali ridotte rispetto a quella ordinaria. La riduzione trova applicazione anche per gli apprendisti.

TIROCINI, LE NOVITÀ

La Legge n. 234/2021 in materia di tirocini introduce delle novità, che sono state chiarite con la Nota 21 marzo 2022, prot. n. 530 dell'Ispettorato Nazionale del Lavoro. In particolare, il ricorso fraudolento al tirocinio si riterrà immediatamente operativo. Al fine di valutare l'uso scorretto del tirocinio e la condotta fraudolenta del datore di lavoro, il personale ispettivo dovrà ad oggi fare riferimento alle normative regionali. Si ricorda che l'obbligo di comunicazione dei tirocini riguarda unicamente i tirocini extracurricolari. In forza delle novità introdotte, permane il riconoscimento di una congrua indennità, così

come era previsto dall'art. 1, comma 34, Legge n. 92/2012 (ora abrogato) e la sanzione da € 1.000 ad € 6.000 trova applicazione in relazione alla mancata corresponsione dell'indennità già prevista dalle vigenti leggi.

ESONERO PARZIALE DEI CONTRIBUTI INPS PREVIDENZIALI DOVUTI DAI LAVORATORI AUTONOMI

Il termine per la presentazione delle istanze di riesame avverso gli esiti delle istanze di esonero parziale dei contributi previdenziali dovuti dai lavoratori autonomi e dai liberi professionisti è prorogato alla data del 4 aprile 2022, come da Messaggio del 18 marzo 2022, n. 1264.

GIURISPRUDENZA

PRINCIPIO DI AUTOMATICITÀ: NON È APPLICABILE AI COLLABORATORI MONOCOMMITTENTI

Il principio di automaticità dell'articolo 2116 del codice civile non si applica ai lavoratori iscritti alla gestione separata INPS, che svolgono attività di collaborazione in regime di monocommittenza. Lo afferma la Corte di Cassazione, con l'Ordinanza n. 8789. Per la Suprema Corte, infatti, la fattispecie dei collaboratori rientra, con le dovute distinzioni, nella categoria del lavoro autonomo, per la quale si esclude l'applicabilità del principio di automaticità, previsto a tutela del lavoratore contro gli effetti negativi derivanti dall'inadempimento contributivo del datore di lavoro.

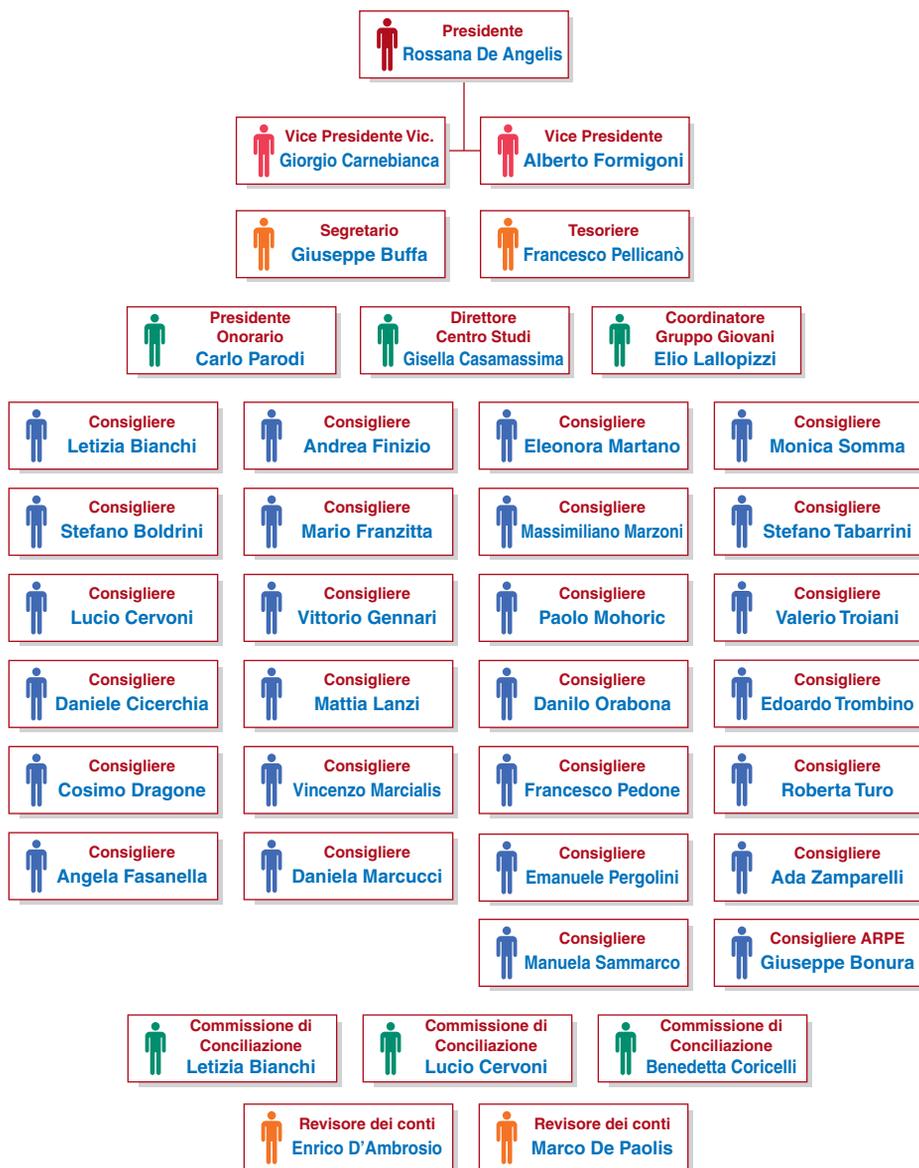
IMPOSSIBILITÀ DI REPECHAGE DEL LAVORATORE: VA DIMOSTRATA

Senza la prova dell'impossibilità del reimpiego del lavoratore, anche in mansioni inferiori, il datore di lavoro condannato per illegittimità del licenziamento sarà tenuto alla reintegra ed al risarcimento del danno. Lo dice la Cassazione - con ordinanza del 21 marzo 2022, n. 9158. In particolare, spetta al datore di lavoro dimostrare che non è possibile il repêchage del lavoratore divenuto inidoneo, su cui non grava alcun onere probatorio.

C
O
n
d
O
m
i
n
i
O

ANACI SEDE PROVINCIALE DI ROMA

ORGANIGRAMMA ASSOCIATIVO



L'identificazione dell'ente di gestione "condominio" e l'attribuzione del codice fiscale

di Antonio Pazonzi *

Il dpr 605/1973 recante "Disposizioni relative all'anagrafe tributaria e al codice fiscale dei contribuenti" ha istituito la "Anagrafe Tributaria dei contribuenti".

All'origine della norma il condominio negli edifici era escluso dalla registrazione nell'anagrafe tributaria. Con il d.m. 28 dicembre 1987, n. 539, venne previsto che, per assolvere agli adempimenti previsti dall'art. 7, comma 8, del d.P.R. 29 settembre 1973, n. 605, *"ogni soggetto obbligato alla indicazione del proprio numero di codice fiscale negli atti di cui al successivo art. 6 è tenuto a richiederne l'attribuzione"*. Successive modifiche legislative ampliarono il numero degli atti nei quali doveva essere indicato il numero di codice fiscale; la l. 4 agosto 1978, n. 467 rese obbligatoria l'indicazione del numero del codice fiscale nelle denunce contributive all'I.N.P.S. da parte dei datori di lavoro, e la l. 1° giugno 1991, n. 166 estese l'obbligo ai contratti di somministrazione di energia elettrica per gli utenti. Da ciò emerse la generalizzazione e l'esigenza che il condominio negli edifici fosse, come ancor più oggi è, soggetto obbligato a richiedere l'attribuzione del numero di codice fiscale.

Nel dettaglio, si deve evidenziare che, ai sensi dell'art. 2 del d.P.R. n. 605 citato, sono iscritte all'anagrafe tributaria le persone fisiche, le persone giuridiche e le società, associazioni ed altre organizzazioni di persone o di beni prive di personalità giuridica, alle quali si riferiscono i dati e le notizie raccolti ai sensi dell'art. 1, o che abbiano richiesto l'attribuzione del numero di codice fiscale a norma dell'art. 3. Per l'attribuzione del numero di codice fiscale, ogni soggetto obbligato all'indicazione del proprio numero di codice fiscale negli atti è tenuto a richiederne l'attribuzione. La domanda di attribuzione del codice fiscale, da redigersi in carta libera ed in conformità al modello stabilito con decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze, deve essere sottoscritta dal soggetto richiedente o da chi ne ha la rappresentanza e deve comunque indicare:

- a) per le persone fisiche, il cognome e il nome, il luogo e la data di nascita, il sesso, la residenza e, se diverso, anche il domicilio fiscale, l'attività esercitata, l'eventuale ditta;

- b) per soggetti diversi dalle persone fisiche, la natura giuridica, la denominazione, la ragione sociale o la ditta, la sede legale o, in mancanza, quella effettiva, il domicilio fiscale, l'attività esercitata. Per le società, associazioni o altre organizzazioni senza personalità giuridica, devono essere inoltre indicati gli elementi di cui alla lett. a) per almeno una delle persone che ne hanno la rappresentanza. Se manca o è errato taluno di tali elementi, il soggetto è tenuto a presentare domanda entro sei mesi dalla data della comunicazione, indicando il numero di codice fiscale precedentemente attribuito. Fino alla data di comunicazione del numero di codice fiscale definitivo, quello precedentemente attribuito ha validità di numero di codice fiscale provvisorio. Qualora ad un medesimo soggetto pervengano più comunicazioni del numero di codice fiscale, il soggetto stesso è tenuto ad usare il numero di codice fiscale indicato nella comunicazione emessa in data più recente.

Si evidenzia che *il numero di codice fiscale deve essere indicato dal 1988 nei seguenti atti:*

- a) fatture e documenti equipollenti emessi ai sensi delle norme concernenti l'imposta sul valore aggiunto, relativamente all'emittente;
- b) richieste di registrazione degli atti da registrare in termine fisso o in caso d'uso relativamente ai soggetti destinatari degli effetti giuridici immediati dell'atto;
- d) dichiarazioni dei redditi previste dalle norme concernenti l'imposta sul reddito delle persone fisiche, l'imposta sul reddito delle persone giuridiche e l'imposta locale sui redditi, comprese le dichiarazioni dei sostituti d'imposta ed i certificati attestanti le ritenute alla fonte operate dagli stessi, relativamente ai soggetti da cui provengono ed agli altri soggetti in esse indicati o indicati in elenchi nominativi la cui allegazione è prescritta da leggi tributarie. Per i soggetti indicati nelle dichiarazioni dei sostituti di imposta e nei relativi certificati, l'indicazione del numero di codice fiscale è limitata ai soggetti per i quali è stata operata la ritenuta alla fonte;
- e-bis) denunce di inizio attività presentate allo sportello unico comunale per l'edilizia, permessi di costruire ed ogni altro atto di assenso comune denominato in materia di attività edilizia rilasciato ai Comuni ai sensi del Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380, relativamente ai soggetti dichiaranti, agli esecutori e ai progettisti dell'opera (*lettera aggiunta dall'art. 1, comma 332, della l. 30 dicembre 2004, n. 311*);
- g) atti emessi da uffici pubblici riguardanti le concessioni, autorizzazioni e licenze di cui alla precedente lett. e), relativamente ai soggetti beneficiari. Non è obbligatoria l'indicazione del numero di codice fiscale negli atti emessi in dipendenza di domande presentate prima del 1° gennaio 1978;
- g-ter) contratti di assicurazione, ad esclusione di quelli relativi alla responsabilità civile ed alla assistenza e garanzie accessorie, relativamente ai soggetti contraenti; contratti di somministrazione di energia elettrica, di

servizi di telefonia, fissa, mobile e satellitare, di servizi idrici e del gas, relativamente agli utenti (*lettera così modificata dall'art. 1, comma 222, della l. n. 244/2007*);

g-quater) ricorsi alle commissioni tributarie di ogni grado relativamente ai ricorrenti ed ai rappresentanti in giudizio, con la modalità ed i termini stabiliti con decreto del Ministro delle Finanze (*lettera aggiunta dall'art. 31 della l. 30 dicembre 1991, n. 413*).

Lo stesso decreto presidenziale prevede che gli amministratori del condominio negli edifici devono comunicare annualmente all'anagrafe tributaria l'ammontare dei beni e servizi acquistati dal condominio ed i dati identificativi dei relativi fornitori. Con decreto del Ministro delle Finanze sono stabiliti il contenuto, le modalità e i termini delle comunicazioni (*comma aggiunto dall'art. 21, comma 14, l. 27 dicembre 1997, n. 449*) attraverso il modello AC o K (*comunicazione degli amministratori di condominio*).

Le comunicazioni indicate nel decreto devono indicare il numero di codice fiscale dei soggetti cui le comunicazioni stesse si riferiscono e devono essere sottoscritte dal legale rappresentante dell'ente o dalla persona che ne è autorizzata.

Le sanzioni in caso sono di natura amministrativa e vanno da € 103,29 ad € 2.065,83, nei confronti di chi:

- a) non richiede entro i termini prescritti o, salvo i casi in cui ciò sia espressamente previsto, richiede più volte l'attribuzione del numero del codice fiscale;

- b) omette di indicare o indica in maniera inesatta il proprio numero di codice fiscale oppure indica quello provvisorio dopo aver ricevuto la comunicazione del numero definitivo o quello emesso in data meno recente;
- c) non comunica a terzi o comunica in maniera inesatta il proprio numero di codice fiscale ed i dati catastali di cui all'art. 7, comma 5 (*lettera così modificata dall'art. 2 del d.l. 30 settembre 2005, n. 203, convertito dalla l. 2 dicembre 2005, n. 248*);
- d) omette di indicare il numero di codice fiscale comunicato da altri soggetti.

Chi omette le comunicazioni previste dall'art. 7 del suddetto decreto presidenziale, nelle quali è ricompreso il modello AC, è punito con la sanzione amministrativa da € 206,58 ad € 5.164,57; la sanzione è ridotta alla metà in caso di comunicazioni incomplete o inesatte (*articolo così sostituito dall'art. 20 del d.lgs. 18 dicembre 1997, n. 473*).

Le sanzioni amministrative previste sono irrogate dagli Uffici delle entrate. Si applica la disciplina sul procedimento prevista nelle disposizioni generali sulle sanzioni amministrative per la violazione di norme tributarie.

L'amministratore condominiale, al fine di svolgere il ruolo affidato al condominio dall'art. 21, comma 11, della l. 27 dicembre 1997, n. 449, deve richiedere l'attribuzione del codice fiscale presso l'Amministrazione finanziaria.

L'apertura del codice fiscale è obbligatoria e deve essere effettuata entro 30 giorni dalla costituzione dell'ente o da ogni variazione compresa quella della rappresentanza dell'ente stesso. Va effettuata su apposito modello reperibile sul sito dell'Agenzia delle Entrate o presso gli Uffici territoriali competenti allegando il verbale di costituzione del condominio (*nel caso di nuova costituzione*) e di nomina dal quale risulti il nominativo dell'amministratore. Il codice fiscale riporta le generalità dell'ente, oltre che le generalità del soggetto delegato alla gestione dello stesso ex art. 71-bis disp. att. cod. civ.

L'Amministrazione finanziaria, nella codifica delle "nature giuridiche" utilizzate per individuare le caratteristiche del soggetto titolare del codice, ha individuato la numero "51" - condominio. Tale adempimento risulta necessario anche nel caso di variazione del rappresentante legale dell'ente, individuato nel modello con il codice carica "13" - amministratore di condominio, in quanto, entro 30 giorni dalla nuova nomina, va aggiornato il dato presente presso gli Uffici finanziari.

Il numero identificativo attribuito sarà utilizzato in tutti i rapporti formali con i terzi, ricomprendendo con questi soggetti sia quelli pubblici sia quelli privati.

A titolo esemplificativo, si elencano alcuni adempimenti che non possono essere validamente svolti senza la titolarità del codice fiscale:

- stipula dei contratti di somministrazione (*utenze idriche, elettriche ed energetiche in genere*);
- stipula di contratti di assicurazione;
- apertura di rapporto di conto corrente;

- presentazione delle dichiarazioni dei sostituti di imposta;
- compilazione modelli F24 per i versamenti delle ritenute di acconto e dei contributi sociali;
- compilazione delle certificazioni delle ritenute di acconto;
- compilazioni delle dichiarazioni di inizio attività per le opere di manutenzione e per quelle detraibili ex art. 16-*bis* del T.U.I.R. n. 917/1986;
- sottoscrizione dei contratti di locazione per la concessione a titolo oneroso di beni comuni;
- compilazione dei modelli F23 per il versamento di imposte di registro;
- documentazione contabile passiva (*fatture-ricevute fiscali*);
- adempimenti connessi ai rapporti di lavoro dipendente ed ai contratti di appalto;
- adempimenti connessi alle prestazioni accessorie (*lavoro occasionale*).

L'omessa apertura del codice fiscale, come altresì l'omessa variazione del rappresentante legale nel termine di giorni 30, determina una "grave irregolarità", riconducibile a quelle indicate in via generale dall'art. 1129, comma 12, c.c. per omesso adempimento degli obblighi al punto 8 (*inottemperanza al comma 2*) in quanto prevede che "contestualmente all'accettazione della nomina e ad ogni rinnovo dell'incarico l'amministratore comunica i propri dati anagrafici e professionali, il codice fiscale, o se si tratta di società anche la sede legale e la denominazione, il locale ove si trovano i registri di cui ai numeri 6) e 7) dell'articolo 1130....".

«Tale disposizione individua la necessità della pubblicità della nomina e dei dati dell'amministratore che deve essere data non solo ai partecipanti ed ai terzi ma anche all'Amministrazione finanziaria determinando l'omissione una "grave irregolarità".»

L'inadempimento pone a carico del soggetto obbligato una sanzione come sopra determinata. Per tutte le obbligazioni di natura tributaria, è stato introdotto l'istituto del ravvedimento operoso che può sanare l'inadempimento, e pertanto anche l'irregolarità. Nel caso tale irregolarità non venisse sanata entro il termine di presentazione delle dichiarazioni del sostituto di imposta, si ritiene che possa considerarsi "grave irregolarità fiscale" ai sensi dell'art. 1129, comma 11, c.c.



* Dottore commercialista / Consulente del lavoro

I quesiti del CED

Presentiamo ai lettori i quesiti più interessanti che vengono inviati al Centro Elaborazione Dati di ANACI Roma Service e le relative risposte... buona lettura.

QUESITO:

Buongiorno,
avrei urgente necessità di ricevere un chiarimento sulla correttezza dell'inquadramento dei portieri che hanno l'incarico di vigilanza con mezzi telematici, anche in considerazione delle mansioni svolte in quanto mi viene contestato da alcuni condomini. Personalmente ritengo che vista l'ampiezza e complessità del condominio ed il numero di immagini circa 23 telecamere anche se dislocate su solo n. 2 schermi da circa 32 pollici e non 6 come genericamente indicato nella norma del CCNL, gli stessi abbiano diritto al livello assegnato e non a quello A 1 che di video sorveglianza proprio non parla.
Resto in attesa di riscontro e invio i migliori saluti.

NOSTRA VERIFICA:

Nel merito si rileva quanto segue.

Profili CCNL:

- A1) Portieri che prestano la loro opera per la vigilanza e le altre mansioni accessorie degli stabili, senza alloggio.**
- A2) Portieri che prestano la loro opera per la vigilanza, la custodia e le altre mansioni accessorie degli stabili, fruendo di alloggio.
- A3) Portieri che prestano la loro opera per la vigilanza, la pulizia e le altre mansioni accessorie degli stabili, senza alloggio.
- A4) Portieri che prestano la loro opera per la vigilanza, la custodia, la pulizia e le altre mansioni accessorie degli stabili, fruendo di alloggio.
- A5) Portieri che prestano la loro opera nei complessi immobiliari, per la sorveglianza e la pulizia di locali condominiali destinati al parcheggio di autovetture dei condomini (*senza alloggio*).
- A6) Portieri senza alloggio, addetti alla vigilanza con mezzi telematici (sistemi di videosorveglianza, sistemi elettronici di controllo a distanza, ecc.), di particolare complessità e ampiezza, intendendosi per tali quelli dotati di almeno 6 schermi video.**

- A7) Portieri che fruiscono di alloggio, addetti alla vigilanza con mezzi telematici (*sistemi di videosorveglianza, sistemi elettronici di controllo a distanza, ecc.*), di particolare complessità e ampiezza, intendendosi per tali quelli dotati di almeno 6 schermi video.

Precisazioni CCNL

Il lavoratore con profili professionali A6) e A7), oltre a svolgere le mansioni di cui alle lettere a), b), d), e), purché compatibili con le modalità di esecuzione dell'incarico di video sorveglianza, nonché f) se usufruisce dell'alloggio di servizio, deve svolgere prevalentemente il compito di vigilanza di cui al punto a) in modo continuativo, mediante i sistemi telematici installati ed a lui affidati, intervenendo se necessario attraverso segnalazione tempestiva all'amministratore di tutte le anomalie che dovesse riscontrare in merito alla sicurezza dello stabile e/o dei suoi occupanti.

E' fatta salva l'inevitabilità di interruzioni del servizio di video sorveglianza dovute ad imprescindibili necessità del portiere di allontanarsi dalla postazione.

Per le necessità connesse con lo svolgimento degli incarichi di cui alle sopraccitate lettere b), d) ed e), saranno preferibilmente utilizzate le pause dalla video sorveglianza previste dal D. Lgs. n. 81/2008 e successive modificazioni ed integrazioni.

Al fine di consentire la massima continuità della video sorveglianza stessa, la postazione potrà essere munita di comandi a distanza.

NOSTRO PARERE:

Il profilo applicato sembra essere corretto in quanto il portiere di categoria A/1 non utilizza sistemi di videosorveglianza e, anche se la declaratoria del profilo A/6 indica la dotazione di almeno 6 schermi video, per "schermi video" si devono considerare le rappresentazioni contemporanee delle telecamere che potrebbero avere anche un solo "led wall" con all'interno decine e decine di rappresentazioni video.

Nel caso in esame il custode turnista è dotato di n. 23 telecamere che trasmettono le loro rappresentazioni video su n.2 schermi da 32 pollici superando di gran lunga il limite dimensionale di "6 schermi video" eccetto dai condomini.



Incendio a Baveno!

di Eugenio Mellace *

Al Convegno Nazionale dell'ANACI, svoltosi a Baveno il 24/3/2022, ho ascoltato con grande attenzione quello che è stato esposto ed eccellentemente illustrato dai vari relatori.

Alla fine di questa giornata di studio, ho avuto la conferma di quanto ho sempre pensato del mondo condominio.

Grande confusione regna in materia di prevenzione incendi nei fabbricati condominiali ed il legislatore non ha di certo semplificato le cose a scapito dei gestori dell'attività (amministratore di condominio?).

I dubbi sorti, non sono di natura tecnica, la materia per noi professionisti antincendio è molto chiara, ma riguardano l'attribuzione delle responsabilità.

L'entrata in vigore del D.M. 25/1/2019, che modifica in parte il vecchio D.M. 246/87 (il quale aveva già ben regolamentato in materia), ha segnato sicuramente un cambiamento importante per quanto riguarda la normativa antincendio negli edifici di civile abitazione. Il Decreto ha lo scopo di limitare la probabilità di propagazione dell'incendio ed evitare caduta di parti di facciata che possano compromettere l'esodo in sicurezza degli occupanti l'edificio e l'intervento delle squadre di soccorso.

Tale normativa ha classificato il nostro patrimonio edilizio in base ai piani ovvero all'altezza degli edifici così come aveva già fatto il D.P.R. 151/2011. Più alto è il fabbricato e maggiori devono essere le misure di prevenzione da adottare, così come **MAGGIORE È LA RESPONSABILITÀ DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO!**

Per quanto riguarda l'altezza degli edifici con il D.P.R. 151/2011, emerge chiaro che l'edificio con "altezza antincendio" maggiore di 24 metri è soggetto a prevenzione incendi e di conseguenza alla presentazione di una SCIA al Comando dei Vigili del Fuoco.

Con il D.M. 25/1/2019 gli edifici con "altezza antincendio" maggiore di 12 metri non sono soggetti al D.P.R. 151/11 (presentazione della SCIA) ma al D.M. 246/87, modificato ed integrato al punto 9 con il punto 9 Bis, introduce la "Gestione della Sicurezza Antincendio" per gli edifici di civile abitazione.

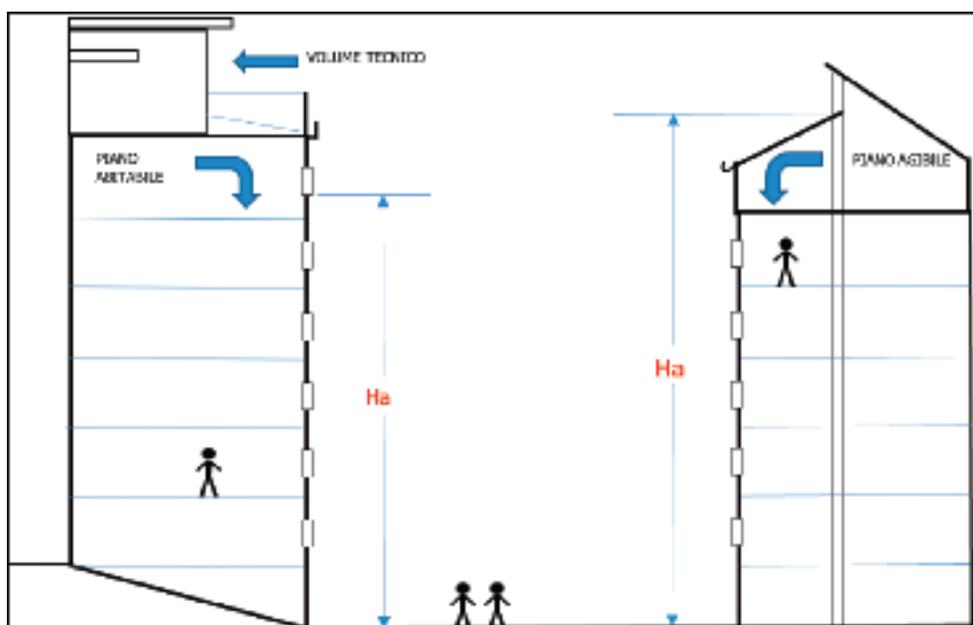
C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

È bene ricordare che l'altezza dei fabbricati ai fini antincendio è " l'altezza massima misurata dal livello inferiore dell'apertura più alta dell'ultimo piano abitabile e/o agibile, escluse quelle dei vani tecnici, al livello del piano esterno più basso".

Tradotto, per calcolare l'altezza di un palazzo occorre prendere 2 punti di riferimento:

- il livello esterno più basso
- la soglia della finestra e/o del balcone più in alto.

ALTEZZA ANTINCENDIO



Semberebbe, ma il legislatore pare non sia stato chiaro, che "grazie" al nuovo D.M. 25/1/2019, gli amministratori di condomino oltre ad essere titolari dell'attività, diventano anche responsabili dell'attività con il compito di organizzare la Gestione della Sicurezza Antincendio (GSA). Devono cioè adottare misure antincendio preventive e pianificare l'emergenza.

Mi chiedo allora, come fa l'Amministratore di Condominio a sapere che le vie di esodo sono sempre sgombre? Come fa a sapere che nell'appartamento appena venduto risiede un portatore di handicap?

E ancora, come fa a sapere che i prodotti isolanti, dei cappotti termici appena realizzati presenti nelle facciate devono avere precisi requisiti di reazione al fuoco, ovvero essere almeno di classe 1 o di classe B-s3-d0 secondo il sistema di classificazione europeo?

INTRALCIO VIA DI ESODO



C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

Ritornando al convegno di Baveno, ho notato che sia i rappresentanti dei Vigili del Fuoco che i vari tecnici intervenuti, che ripeto hanno illustrato in maniera egregia la materia, hanno una certezza in merito alle responsabilità. Nel caso in cui scoppi un incendio nei nostri condomini hanno già un'idea su chi chiamare, L'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO!

I relatori hanno dato per scontato che l'amministratore di condominio, in qualità di legale rappresentante dello stabile, ha la responsabilità di pianificare e verificare periodicamente le misure di emergenza, assicurandosi di informare l'utenza.

Ma quale è realmente la colpa dell'Amministratore di Condominio?

Domanda:

posso chiudere l'attività Autorimessa o Centrale Termica se l'assemblea non delibererà in merito alla messa a norma delle stesse? Sì, ma sicuramente avrò degli strascichi con possibile perdita dell'incarico di Amministratore a favore di sedicenti "collegli" che pur di "lavorare" assecondano l'assemblea ed i condomini...

Ultima domanda con risposta impossibile, posso chiudere l'attività "Edificio" se l'assemblea non delibera in merito alla messa a norma dello stesso ai sensi del D.P.R. 151/2011 e/o del DM 25/1/2019?

Le risposte "esatte" a tutte queste domande, durante il convegno, le hanno date il nostro Presidente Nazionale Ing. Burrelli ed il Presidente della sede di Salerno Avv. Gianluca Masullo, con i quali mi scuso già da adesso se ho capito/interpretato male il loro intervento.

E' ora di far capire ai nostri politici ed al legislatore, programmando un tavolo tecnico e/o incontro congiunto, che l'Amministratore di Condominio non

può e non deve essere il Gestore dell'Attività, non ha potere decisionale e di spesa e non è un parafulmine giuridico da installare sul tetto del fabbricato.

Bisogna iniziare a responsabilizzare l'Assemblea di condominio e/o i condomini i quali, una volta edotti sulle norme, dall'amministratore di condominio, devono essere investiti e coinvolti nei procedimenti giudiziari che al momento la giurisprudenza pone a carico dell'Amministratore di Condominio".

Desidererei pertanto che l'art. 40 del Codice Penale, «non impedire un evento che si ha l'obbligo giuridico di impedire equivale a cagionarlo», venisse applicato anche nei confronti dei condomini.



* Membro comitato tecnico regionale VV.F. Lazio,
Consulente tecnico e Docente formatore ANACI Roma

La voce della giurisprudenza

di Carlo Patti *

Per il Tribunale di Monza è legittimo l'invio a mezzo email della convocazione all'assemblea.

Tribunale di Monza 3 marzo 2022 n.509

Il Tribunale di Monza ha rigettato l'impugnazione della delibera dell'assemblea per difetto di convocazione. La vicenda origina dalla contestazione, da parte di una società condòmina, della modalità di convocazione della stessa a mezzo email anziché con uno dei modi stabiliti dall'art.66 d.a.c.c.

Tale disposizione di attuazione delle norme del codice civile in tema di condominio, stabilisce che la convocazione possa farsi solo a mezzo di posta raccomandata, raccomandata a mano, fax, o posta elettronica certificata. La finalità evidente è quella di assicurare la prova di ricezione della convocazione ed evitare il contenzioso, florido in passato, circa la carente convocazione del condòmino.

La norma dell'art.66 d.a.c.c. è indicata dal successivo art.72 come disposizione non derogabile.

Nella sentenza in commento, tuttavia, il Tribunale di Monza, prende atto che era stata la stessa società condòmina a chiedere in precedenza l'invio "di tutte le future comunicazioni e documentazioni" a mezzo semplice posta elettronica, né tale richiesta era stata poi da essa revocata.

Ne consegue che la convocazione, secondo tale Giudice, è valida, avendo la stessa attrice accettato consapevolmente il rischio del mancato recapito della convocazione, nel contempo intendendo essa stessa derogare il disposto dell'art.66 citato.

Per contro, l'amministratore, inviando la convocazione con tale mezzo, avrebbe solamente aderito alla richiesta della società condòmina, andando esente da qualsiasi responsabilità.

Va detto, per completezza espositiva, che tale interpretazione estensiva, sia pure non solitaria (Corte di Appello Brescia 4/2019), si pone tuttavia in contrasto con un indirizzo prevalente di segno contrario che privilegia invece l'inderogabilità dell'art.66 d.a.c.c. e la tassatività dei mezzi di trasmissione della convocazione ivi indicati.

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

L'obbligo di comunicare i dati dei morosi al creditore insoddisfatto in-combe sull'amministratore e non sul condominio.

Cassazione, 22 febbraio 2022 n.5829

Come è noto, l'art.63 comma 1 d.a.c.c. stabilisce che per la riscossione delle quote l'amministratore può ottenere nei confronti del condòmino moroso un decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo nonostante opposizione "ed è tenuto a comunicare ai creditori non ancora soddisfatti che lo interpellino i dati dei condòmini morosi".

Il giudizio in questione riguardava l'opposizione a decreto ingiuntivo promossa da un Condominio nei confronti di un creditore, che chiedeva la consegna dei nominativi di tutti i condòmini, solventi o meno, stante anche che l'assemblea non aveva a suo tempo costituito il fondo speciale per i lavori di cui all'art.1135 c.c., che garantirebbe al creditore un ragionevole affidamento sull'esito positivo dell'obbligazione economica del condominio.

La soc. ricorrente chiedeva dunque la consegna dell'intero elenco, per conoscere la situazione patrimoniale di tutti nel timore di non riuscire a soddisfare il proprio credito.

Nel corso del giudizio si sono quindi posti all'attenzione della Suprema Corte due quesiti.

Il primo riguarda il soggetto al quale incombe l'obbligo di consegnare la lista dei condòmini.

Sotto tale profilo la Corte si attiene alla chiara disposizione dell'art.63 cit. confermando che l'obbligo incombe sull'amministratore.

La Corte precisa che grava sull'amministratore un preciso dovere legale di cooperazione posto direttamente in capo all'amministratore e non sul condominio.

SERVIZIO QUESITI

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

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

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

Il secondo quesito attiene al contenuto dell'art.63 d.a.c.c., se sussista l'obbligo per l'amministratore di comunicare al creditore insoddisfatto l'elenco dei soli morosi o di tutti i condòmini.

Il tema è assai problematico, poiché manca un'interpretazione giurisprudenziale consolidata.

Sembra tuttavia doversi escludere un tale obbligo, limitato invece alla trasmissione dell'elenco dei soli morosi.

Resta da capire quale sia effettivamente il concetto di morosità, in particolare se esso sia da riferire ad un deliberato che in precedenza ha approvato la spesa.

Così come resta da capire chi possa considerarsi moroso, in assenza di un deliberato che approvi il dovuto nei confronti del terzo.

È ammissibile l'opposizione tardiva di un singolo condòmino al decreto ingiuntivo notificato al Condominio.

Cassazione 2 febbraio 2022 n. 5811

La controversia attiene alla opposizione proposta da un condòmino avverso il decreto ingiuntivo notificato al condominio e non opposto.

Un avvocato aveva notificato al condominio un decreto ingiuntivo per ottenere il pagamento dei propri compensi professionali.

Il decreto ingiuntivo era stato notificato al Condominio in persona dell'ex amministratore, in precedenza revocato giudizialmente, e contro di esso non era stata proposta tempestiva opposizione.

Tuttavia un condòmino proponeva opposizione tardiva, ammessa dall'art.650 cpc quando l'opponente provi di non aver avuto conoscenza dell'ingiunzione per irregolarità della notificazione o per caso fortuito o per forza maggiore.

L'opposizione veniva però rigettata a causa di una affermata carenza di legittimazione del condòmino opponente, dato che solo il condominio poteva proporre opposizione.

Il condòmino ricorreva in Cassazione lamentando che il Condominio non avrebbe potuto mai fare opposizione, poiché privo dell'amministratore (revocato) e dunque privo di un soggetto che avrebbe potuto legittimamente rappresentare l'ente in giudizio.

Ne discende, secondo il condòmino ricorrente, che la legittimazione a proporre l'opposizione ricadrebbe soltanto in capo ai condòmini.

La Corte di Cassazione accoglie il ricorso e cassa il provvedimento impugnato.

Nel proprio iter logico argomentativo il Collegio si richiama alla pronuncia della Cass. Sez. Unite 18 aprile 2019 n. 10934 secondo la quale nelle controversie condominiali che investono i diritti dei singoli condòmini sulle parti comuni, ciascun condòmino ha una concorrente legittimazione ad agire e

resistere in giudizio a tutela dei suoi diritti di comproprietario “pro quota”, operando la regola sulla rappresentanza dell’amministratore di cui al 1131 c.c. al solo fine di agevolare l’instaurazione del contraddittorio.

Secondo la pronuncia in commento, la legittimazione del singolo condòmino a proporre opposizione avverso il decreto ingiuntivo pronunciato a carico del condominio (nella specie, opposizione tardiva per l’assunta nullità della notificazione del decreto, giacché eseguita nei confronti di soggetto privo della rappresentanza processuale del condominio) deve, tuttavia, discendere dalla considerazione che il decreto stesso possa estendere i propri effetti ed essere posto in esecuzione anche contro i condòmini, derivando dall’esistenza dell’obbligazione assunta nell’interesse del condominio la responsabilità dei singoli componenti in proporzione delle rispettive quote (in tal senso, da ultimo, Cass. Sez. 2, 20/12/2021, n. 40857; si veda poi indicativamente Cass. Sez. 3, 29/09/2017, n. 22856).

Al condòmino al quale sia intimato il pagamento di una somma di danaro in base ad un decreto ingiuntivo non opposto ottenuto nei confronti del condominio, va, pertanto, riconosciuta la disponibilità dei rimedi dell’opposizione a precetto e dell’opposizione tardiva al decreto; in particolare, debbono essere fatte valere mediante opposizione le ragioni di nullità del decreto ovvero i vizi in cui sia incorso il giudice nel procedere o nel giudicare, mentre debbono essere fatte valere con opposizione a precetto le ragioni che si traducono nella stessa mancanza del titolo esecutivo o in altri vizi del procedimento esecutivo

La Cassazione conferma la spettanza delle spese di adeguamento alle norme antincendio in capo ai proprietari dei box.

Cassazione 17 marzo 2022 n.8725

La controversia dedotta in questo giudizio è ormai frequente e riguarda il criterio di attribuzione delle spese di adeguamento dell’autorimessa alle norme antincendio.

Nel caso particolare le opere erano state eseguite sulle corsie e sulle rampe dei tre piani dell’autorimessa e su altre parti condominiali, cosicché non risultava chiaro se le relative spese dovessero essere sostenute dai soli proprietari dell’autorimessa o da tutti i condòmini indistintamente.

La Suprema Corte conferma il proprio indirizzo, attribuendo le spese ai soli proprietari dell’autorimessa quali utilizzatori dei locali fonte di pericolo di incendio.

Precisa il Collegio che in tema di condominio negli edifici, per le spese atinenti alle parti comuni dell’edificio, il criterio di ripartizione previsto dall’art.1123 cod.civ. è complesso e si articola su due principi: quello del valore della quota, stabilito dal primo comma dell’art.1123 c.c., relativamente alle spese sulla cosa comune, che sia destinata a servire ugualmente ed indistintamente tutti i condòmini; e quello dell’uso, stabilito dal secondo comma della

stessa norma, relativamente a spese su cosa comune che sia destinata a servire i condomini in maniera diversa.

Sulla base di tale secondo principio, l'obbligo di contribuire alle spese si fonda sull'utilità che ad ogni singola proprietà esclusiva può derivare dalla cosa comune. In applicazione di tale ultimo principio, il comma terzo del medesimo art.1123 c.c., nel collegare espressamente l'obbligo di contribuzione all'utilità ricevuta, implicitamente lo esclude quando tale utilità sia inesistente. (Nel caso di specie, nel rigettare il ricorso, il giudice di legittimità ha affermato che il fatto che le opere di adeguamento alla normativa antincendio dei locali autorimesse fossero state eseguite sulle corsie e sulle rampe dei tre piani delle autorimesse medesime, nonché su altre parti condominiali, se da un lato consentiva di affermare che le spese relative fossero attinenti a cose comuni, dall'altro non comportava che le stesse dovessero essere sopportate "pro quota" da tutti i condomini, dal momento che a trarne specifica utilità erano i soli proprietari delle autorimesse.

L'indirizzo conferma le precedenti pronunce 7077/1995 e 24166/2021.

Chi vanta l'usucapione in condominio deve provare il proprio possesso esclusivo e non rileva il non uso da parte degli altri condòmini

Cassazione 11 marzo 2021 n.8021

La Corte di Cassazione si misura con il fenomeno dell'acquisto per usucapione in condominio, che assai spesso è oggetto di malinteso. E' infatti molto frequente il caso in cui un condòmino che sostiene di avere usucapito la cosa comune deve provare di averla sottratta all'uso comune per il periodo utile all'usucapione e cioè deve dimostrare una condotta diretta a rivelare in modo non equivoco che si è verificato un mutamento di fatto nel titolo del possesso; si deve, pertanto trattare di atti rivolti univocamente contro i condòmini compossessori, tali da rendere riconoscibile a costoro l'intenzione del singolo di non possedere più come semplice compossessore. A tal proposito, per dare la prova del possesso esclusivo non basta dare la prova del mero non uso da parte degli altri condòmini, stante l'imprescrittibilità del diritto in comproprietà, (Nel caso di specie, relativo ad un giudizio promosso per ottenere la rimozione delle opere realizzate in un pozzo luce di comune proprietà, la Suprema Corte, nel dichiarare inammissibile il ricorso, ha ritenuto incensurabile la sentenza impugnata con la quale la corte del merito, in riforma della sentenza di primo grado, aveva accolto la domanda principale e rigettato quella riconvenzionale diretta alla declaratoria dell'usucapione, mancando, nel periodo considerato, la prova che gli interventi realizzati fossero volti all'annessione del bene comune).



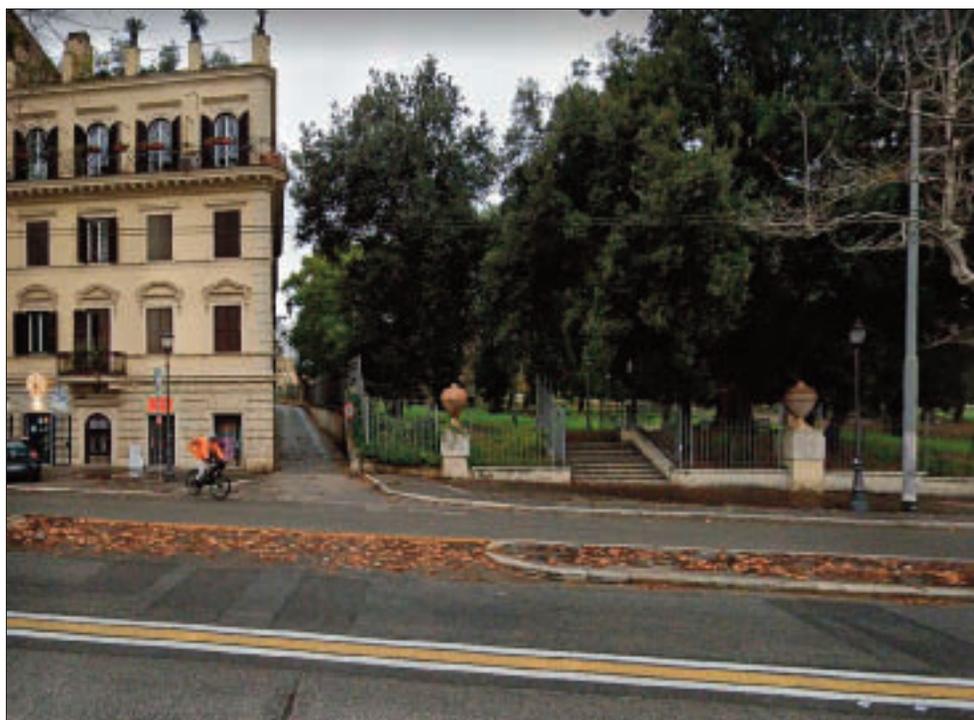
* Consulente legale ANACI Roma

L'ALTRA ROMA

L'ULTIMO VICOLO DEL QUARTIERE

di Sandro Bari *

Il vicolo, termine dai molti significati tra i quali scegliamo "piccola via", è caratteristico dei Rioni di Roma, dove ancora ne esistono alcuni che stimolano la curiosità e la visita dei turisti, i quali si addentrano in viuzze buie e tortuose tra fabbricati vecchi se non fatiscenti, alla ricerca del folklore locale, che non troveranno più. I Quartieri, invece, nati e cresciuti dopo l'Unità e con le nuove caratteristiche dell'edilizia moderna, hanno generalmente strade ampie e



Ingresso al Vicolo della Fontana

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O



Pianta della zona di Tor Fiorenza anni Venti

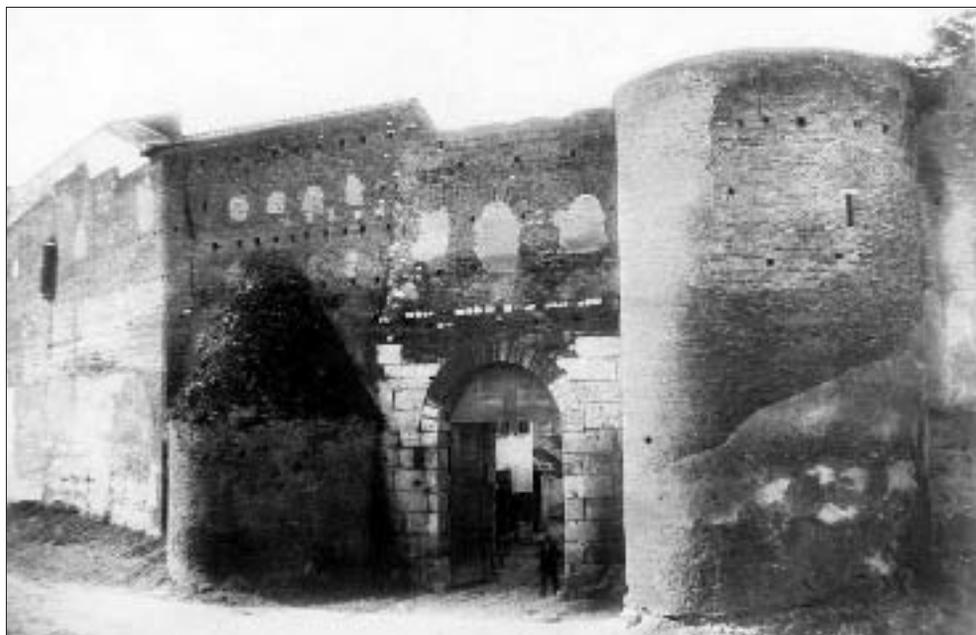


Porta Salaria - Lapide ricordo Piazza Fiume

meno contorte, che chiamiamo vie, viali o corsi. Eppure, nel quartiere Trieste, uno dei più nobili ed eleganti, di vicoli ne troviamo ancora uno, anzi, fino a pochi anni fa, addirittura due.

Quello scomparso si chiamava vicolo del Pino: la targa toponomastica, fino a una trentina d'anni fa, ne indicava l'imbocco, sul marciapiedi di via Mascagni, seguito solo da una traccia che scendeva a scapicollo tra la vegetazione nel sottostante Fosso di Santa Agnese, quella striscia di campagna sterrata costeggiante la linea ferroviaria, una volta sede di cave e acquitrini, dove nel secondo dopoguerra si era consentita l'edificazione di capanne, baracche, cassette, tutte abusive, e che veniva portata ad esempio di degrado sociale e soggetto di film del neorealismo (Vittorio De Sica, nel 1956, vi girò "Il tetto"). La zona venne bonificata in parte negli anni '60, dopo la costruzione del Viadotto delle Valli, per edificarvi una cortina di alti e grandi palazzi (viale Etiopia) e trent'anni dopo per dare spazio al prolungamento della via Olimpica, oggi chiamata Tangenziale Est.

Il vicolo nominato non era che il tratto terminale della via del Pino, che ai primi del Novecento si diramava dalla via Salaria, subito dopo le catacombe di Priscilla, rimanendo in quota sulla destra e costeggiando Tor Fiorenza, un'antica torre che i Teobaldeschi avevano eretto nel Medioevo a guardia dell'accesso a Roma Nord, sull'altura che da via Salaria dominava il Fosso di sant'Agnese. Ora non più identificabile, doveva comunque trovarsi nel punto più alto, oggi via Ostriana. Il toponimo era però rimasto famoso in quanto dava il nome al Casale sito poco distante, una bassa costruzione in tufo dipinta in rosso pompeiano, che fino ai primi anni '70 ospitava un'osteria, poi risto-



Porta Salaria prima del 1870



Porta Salaria ricostruita dal Vespignani, 1873

rante abbastanza rinomato, nel quale si cenava con luci soffuse e un compiacente sottofondo musicale da un complesso jazz. Ora il Casale di Tor Fiorenza, nello sconforto di chi vi ha vissuto piacevoli serate giovanili, ha lasciato il posto ad una bella palazzina in grigio calcestruzzo armato. La strada omonima costeggiava la adiacente Villa Chigi, oggi ben restaurata, e ne avrebbe preso il suo nome negli anni '50, mentre la via del Pino, che attraversava la zona dove sarebbe sorta piazza Vescovio, sarebbe stata inglobata nell'edificazione degli anni '30-40.

Il Vicolo della Fontana è l'ultimo rimasto nel quartiere, ed è una stretta viuzza selciata in sampietrini che da via Nomentana costeggia Villa Paganini per finire subito dopo in via delle Isole. Quel vicolo, poco frequentato dalle auto perché scomodo e un tempo meta di passeggiate romantiche specialmente perché poco illuminato, era una volta molto più lungo e importante, in quanto si trattava del logico "prolungamento" di via Nizza, ancora non edificata fino all'ultimo decennio dell'800, che era la strada campestre proveniente dalle Mura, poco distante dalla "Breccia" del 1870. Tutto lascia supporre che proprio lungo via della Fontana passasse il rivo originario che formava il Fosso di Sant'Agnesa, quella "marana" che proseguendo per il fondovalle finiva per gettarsi nell'Aniene, ma che opportunamente ricoperta avrebbe dato luogo alla creazione di Corso Trieste, viale Eritrea, viale Libia.

Il vicolo attuale della Fontana non avrebbe dunque nessuna attrattiva, tranne per qualche coppietta dai gusti antichi, se non fosse per la presenza, appunto, della Fontana, peraltro assolutamente invisibile al passante. All'ini-

zio della viuzza, infatti, se ne intravede solo la parte posteriore con la lapide che ne ricorda l'origine. Occorre entrare per una breve passeggiata nella villa per osservarne la interessante parte frontale col mascherone nel quale lo stemma araldico di Innocenzo X Pamphili (1644-1655) conferma le date della lapide. Eppure quella fonte d'acqua, proveniente da una derivazione dell'acquedotto Felice, che ha la sua "mostra" in piazza S. Bernardo, posta per uso pubblico all'esterno del muro di cinta dell'antica villa, ebbe una grande importanza, anche perché lungo la via Nomentana non vi erano fontane o abbeveratoi pubblici, fino alla creazione della Fontana dell'Acqua Marcia, di fronte alla Basilica di Sant'Agnese, che Pio IX inaugurò nel 1870 pochi giorni prima dell'arrivo delle truppe dei piemontesi di Cadorna. Per questo la Villa Alberoni, che il cardinale allora proprietario chiamava "la casa della delizia", veniva anche indicata come la "villa alla fontana".

Della Villa, delle sue origini e della sua storia abbiamo già esposto diffusamente nel n. 126 di Dossier Condominio del novembre 2011. ■



Villa Chigi anni fa, prima del restauro

* Direttore Rivista "Voce romana"



Villa Chigi oggi, dopo il restauro

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
-------------------	--------------------------	-------------

IL CONDOMINIO E LA SFIDA ENERGETICA



ANACI
Sede di ROMA

Info e prenotazioni

www.anaciroma.it



CONVEGNO TECNICO
Roma, 6 Maggio 2022



Auditorium
della Tecnica

TI SERVE UNA SALA DOVE SVOLGERE L'ASSEMBLEA?

Sala Izzo è disponibile per assemblee di condominio e riunioni aziendali



- capienza fino a 35 posti;
- stender appendiabiti con sacchetti per riporre indumenti personali;
- ambiente climatizzato;
- a richiesta videoproiettore e connessione internet;
- prenotazione obbligatoria

Contatta la segreteria ANACI Roma per disponibilità e preventivo



SINTESI INSERZIONISTI DI QUESTO NUMERO

ASCENSORI

AFM pag. 14

EDILIZIA

BAIOCCO pag. 22

IMPRENDIROMA pag. 16

ENERGIA

B1GAS pag. 52

DUE ENERGIE pag. 40

ENI GAS E LUCE pag. 10

E-ON ENERGIA III di copertina

UNOENERGY pag. 12

ORGANISMI NOTIFICATI

ELTI IV di copertina

RISCALDAMENTO E CONTABILIZZAZIONE

CONSULTING & SERVICE pag. 60

MULTIENERGY & SERVICE pag. 48

ROSSETTI pag. 24

TECHEM pag. 26

SERVIZI

CONTEA & PARTNERS II di copertina

DOMUS REAL ESTATE pag. 38

PORTIERE24 pag. 30

POSTA POWER pag. 34

PROGIM pag. 50

SARA SERVIZI pag. 18

VERY FAST PEOPLE pag. 6