

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

dossiercondominio@anaciroma.it

SOMMARIO**LUGLIO - AGOSTO 2022****N. 190**

- Editoriale
di Andrea Finizio. pag. 3
- Rubrica Associazione (Servizi ARS). pag. 6
- L'amministratore di nomina giudiziaria
e i bilanci non approvati dall'assemblea
di Alberto Celeste. pag. 7
- Il punto sul "distacco"
di Luigi Salciarini pag. 19
- Nel caso di separazione e di assegnazione della casa
ad uno dei due coniugi per chi scatta l'onere di pagare
le spese di condominio?
di Adriana Nicoletti pag. 27
- Amministratore libero professionista
di Ferdinando Della Corte pag. 35
- Condominio e denuncia dei vizi nell'appalto ex art. 1669 c.c.
di Elisa Angelini Rota pag. 39
- Notizie (aggiornamento ISTAT, rivalutazione TFR, misura
interessi legali e registrazione contratti di locazione) pag. 45
- I quesiti del CED pag. 51
- Crisi energetica e condominio: il ruolo dell'amministratore
di Giuseppe Cipolla. pag. 53
- Quello che un amministratore deve sapere
di Luciano Fulfaro. pag. 55
- Rubrica "Prepara la valigia e parti" pag. 61
- Viaggio a Palermo
di Elio Lallopizzi pag. 63
- La voce della giurisprudenza
di Carlo Patti pag. 65
- L'altra Roma:
Uno sconosciuto monumento aeronautico
di Sandro Bari pag. 73

Rivista bimestrale

ANNO XXXII - n. 190 - LUGLIO-AGOSTO 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 Andrea Finizio *

OSSERVANDO CHI LAVORA DIETRO LE QUINTE

Tutti sanno che lavorare sotto i riflettori significa essere sottoposti ad una particolare pressione, ma non tutti sanno che lavorare nelle retrovie, all'ombra dei fari e fuori dalla ribalta può assumere un valore diverso, per certi versi più importante, sicuramente meno valorizzato, ma di grande sacrificio e con un grande lascito formativo.

È capitato così anche all'ultimo Congresso ANACI di Porto Cervo.

Nelle due commissioni che hanno prestato il proprio lavoro al servizio del Congresso, la responsabilità di ciascun componente è stata elevata sia a livello personale, sia a livello associativo.

Le due commissioni si dovevano occupare l'una della verifica poteri dei partecipanti al Congresso, l'altra delle operazioni di voto e di spoglio elettorale.

Agli occhi dei congressisti, il lavoro di questi encomiabili colleghi si è palesato solo in una mera lettura dei due verbali resa nella sala plenaria, ma il lavoro che c'è stato dietro è stato notevole.

Per questo motivo, voglio approfittare di questo editoriale per ringraziare Manuele Maggi e Mattia Lanzi per il lavoro svolto da ognuno all'interno della rispettiva commissione, perché è stato davvero un lavoro pesante, delicato e molto rischioso.

LA COMMISSIONE VERIFICA POTERI

Manuele ha partecipato alla commissione verifica poteri assieme ad altri 8 colleghi e lui stesso vi potrà confermare l'arricchimento ricevuto nel condividere il lavoro e le responsabilità *gomito a gomito* con altri 8 amministratori provenienti da tutta Italia. Il lavoro è iniziato alle ore 15 del 26/5, durato fino alle ore 23:30 circa, per continuare dalle ore 7 del 27/5 per terminare alle ore 10:00 e consentire al Congresso di aprire regolarmente i propri lavori. Poteva essere sufficiente una irregolarità su uno dei 314 aventi diritto e il Congresso poteva essere inficiato. Come una convocazione assembleare, si sbaglia la pro-

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

CONSULENZE A DISPOSIZIONE DEGLI ASSOCIATI

	Mattina (11-13)	Pomeriggio (16-18)	
LUNEDÌ	LEGALE	Avv. Cesarini Avv. Arturi	Avv. Pontuale Avv. Grasselli
	CONTABILE	Amm. Colangelo Dott. Cicerchia	Dott.ssa Spena Dott.ssa Famiani
	TECNICA	Arch. 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. Petraghani 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	Ing. De Rossi	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

cedura e l'assemblea è nulla nel peggiore dei casi, con tutto ciò che ne consegue in termini di costi e delibere andate all'aria. Qui poteva "saltare" un Congresso e l'investimento fatto di oltre 500.000,00 euro. Con tutto ciò che ne conseguiva in termini associativi.

LA COMMISSIONE ELETTORALE

Mattia ha partecipato ai lavori dediti al rituale delle votazioni, l'organizzazione del seggio elettorale, la procedura di votazione, la firma delle schede e il controllo del voto con la stesura dei dati elettorali verificati. Anche in questo caso una grande responsabilità, condivisa con altri 8 colleghi amministratori in una esperienza esemplare e formativa allo stesso tempo, per l'affiatamento orchestrato per lavorare assieme e con sincronismo, per ottenere il risultato finale senza sbavature, per offrire oggettività e terzietà in ogni momento durante la fila dei colleghi che si apprestavano al voto. Anche in questo caso un lavoro certosino ed altamente professionale, per controllare che ogni voto fosse esercitato correttamente e ogni dato gestito con sicurezza e serietà.

Manuele e Mattia sono stati all'altezza del proprio ruolo, ma sin dal primo momento hanno dato volto all'aspetto associativo più bello e importante, quello della dedizione e della disponibilità verso l'ANACI con umiltà e professionalità.

Con i loro sguardi e i loro sorrisi hanno colto con riconoscenza l'assegnazione dell'incarico che gli veniva affidato dalla dirigenza nazionale, perché consapevoli della responsabilità che ne conseguiva, al fine di rispettare le procedure statutarie che riguardavano la propria commissione.

Chi vi scrive non ha fatto altro in quelle ore che osservare i nostri due colleghi mentre lavoravano incessantemente per numerose ore, e assieme ad altri amministratori ANACI prestavano le proprie mansioni per la regolarità del Congresso, rinchiusi nella stanza e senza mai poter andare in piscina o in spiaggia. Chi vi scrive li ha potuti osservare nel sacrificio, ma anche nella soddisfazione del proprio ruolo così importante per l'associazione e per tutti noi. Chi vi scrive ha avuto la possibilità di vedere dei colleghi che orgogliosamente applicavano le regole che ci siamo dati nello Statuto e nel Regolamento. Chi vi scrive li ha visti lavorare dietro le quinte del Congresso per ore e ore e può testimoniare che rispetto alle luci della ribalta c'è un'ANACI che sa lavorare anche nella retroguardia, e credetemi, è stato un belvedere.

■

* Segretario Nazionale ANACI

ANACI ROMA SERVICE SRL

Servizi al Condominio
Tel. 0642020941
ced@anaciroma.it



C E D

LINEE DI SERVIZIO RISERVATE AGLI AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO

Servizi al Condominio



www.anaciroma.it

BUSTE PAGA E CONTRIBUTI

- elaborazione cedolini paga
- comunicazioni Uniemens / F24
- CU Certificazioni Uniche dipendenti
- servizi e consulenze Lavoro
- servizi di sostituzione portierato
- richieste DURC, regolarità contributiva

SERVIZI FISCALI

- variazione Codice Fiscale Amministratore
- variazione codice ATECO del condominio
- CU Certificazioni Uniche Professionisti
- Mod. 770, elaborazioni e/o invio
- asseverazioni lavori per detrazioni fiscali
- consulenze fiscali

CATASTO E CONSERVATORIA

- visure catastali e ipocatastali
- planimetria catastale
- regolarità urbanistico-edilizia
- atti di conservatoria

**Sala IZZO
Assemblee**

**Recupero
crediti**

L'amministratore di nomina giudiziaria e i bilanci non approvati dall'assemblea

di Alberto Celeste *

LA FATTISPECIE AFFRONTATA DAL TRIBUNALE SARDO

Una recente (e coraggiosa) pronuncia emessa, in sede di volontaria giurisdizione, dal Tribunale di Sassari - v. decreto del 23 aprile 2021, gentilmente segnalatomi dall'amico Antonio Pazonzi - offre lo spunto per interessanti considerazioni sui poteri dell'amministratore di nomina giudiziaria ai sensi dell'art. 1105, ultimo comma, c.c., con riferimento alle possibili situazioni di *impasse* della realtà condominiale.

Nel caso di specie, l'amministratore giudiziario, in precedenza nominato dal magistrato, si era rivolto a quest'ultimo, rappresentando che l'assemblea condominiale, pur ritualmente convocata, non si era validamente costituita e sottolineando che era, però, necessario assumere importanti decisioni per la corretta amministrazione della cosa comune.

In proposito, il collegio sardo ha ritenuto opportuno rivalutare il proprio precedente orientamento circa la necessità della nomina di un commissario *ad acta* che esercitasse i poteri dell'assemblea, atteso che l'amministratore nominato dal Tribunale potesse avere, in caso di mancata regolare costituzione dell'assemblea e conseguente mancato funzionamento della stessa, il potere di compiere gli atti di gestione necessari, rendendo conto allo stesso Tribunale del proprio operato.

Invero, nella suddetta ipotesi, la funzione dell'amministratore giudiziario consente di esercitare non soltanto le funzioni amministrative in senso proprio, ma anche quelle deliberative, atteso che egli deve amministrare senza necessità delle deliberazioni dell'assemblea (assemblea che egli tenterà periodicamente di convocare, onde ripristinare quanto prima il regolare funzionamento del condominio, ma la cui mancanza non è idonea a paralizzare la doverosa azione amministrativa).

In tal senso, depone la disposizione generale di cui all'art. 1105, ultimo comma, c.c., il quale consente la nomina di un amministratore della comunione - genere di cui il condominio costituisce appunto una specie - proprio quando "non si prendono i provvedimenti necessari per l'amministrazione o non si forma una maggioranza", competenze, queste, proprie dell'assemblea condominiale.

Pertanto, preso atto della redazione dei bilanci delle varie gestioni che si erano succedute - da intendersi approvati in forza della loro redazione da parte dell'amministratore giudiziario e dell'accertato mancato funzionamento dell'assemblea - e ritenuto di dover espressamente autorizzare, condividendo le ragioni di necessità e opportunità analiticamente rappresentate dall'amministratore giudiziario nel ricorso, il compimento di determinati atti di straordinaria amministrazione - peraltro, tutti nell'ambito di specifici mandati che, a suo tempo, l'assemblea validamente costituita aveva dato all'amministratore giudiziario - il Tribunale di Sassari, da un lato, ha autorizzato: *a)* la costituzione di un fondo speciale per la prosecuzione della pratica antincendio e l'esecuzione dei primi interventi di adeguamento, che consentisse di portare avanti nelle more il ripianamento delle passività presenti; *b)* la costituzione di un fondo speciale che premettesse l'assolvimento dell'obbligo nei confronti di un Consorzio, così da sopperire alla morosità dei condomini in liquidazione, eseguiti e sottoposti a procedure concorsuali, *c)* l'amministratore giudiziario a definire il contenzioso pendente con un terzo, accettando la proposta transattiva, e *d)* l'esecuzione di interventi di manutenzione urgente, in particolare in relazione ai lastrici solari, e, dall'altro lato - per quel che qui più rileva - ha dichiarato "approvati" i bilanci consuntivi inerenti l'amministrazione giudiziaria *de qua*.

LA NECESSARIA RISCOSSIONE DEI CONTRIBUTI CONDOMINIALI

A ben vedere, nell'ipotesi di cui all'ultimo capoverso dell'art. 1105 c.c., la legittimazione a proporre il relativo ricorso è riconosciuta espressamente dalla predetta norma soltanto a "ciascun partecipante", tuttavia, ci si interroga se possa riconoscersi la legittimazione anche all'amministratore di condominio.

La prassi ha registrato soprattutto due ipotesi.

La prima riguarda l'approvazione del preventivo e dello stato di riparto pro-pedeutico alla riscossione dei contributi condominiali ex art. 63, comma 1, disp. att. c.c. mediante il decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo nonostante opposizione: si tenga presente, infatti, che all'amministratore compete l'attribuzione di "riscuotere i contributi" (art. 1130, n. 3, c.c.), in ordine alla quale lo stesso non ha bisogno di una specifica autorizzazione per procedere nei confronti dei condomini morosi, come peraltro ribadito dalla legge n. 220/2012; in tale contesto, agirà in rappresentanza e nell'interesse di tutti i condomini, ad esempio, al fine di recuperare le somme necessarie per il pagamento dei servizi condominiali che, in difetto, potrebbero essere sospesi (si pensi alle spese indilazionabili concernenti le utenze elettriche, l'acqua, il riscaldamento, ecc.).

E' vero che la mancata approvazione dello stato di riparto non impedisce all'amministratore medesimo di agire nei confronti dei condomini per la riscossione delle quote condominiali, in via ordinaria o con decreto ingiuntivo non immediatamente esecutivo, tuttavia, in tal modo, resta preclusa la possibilità di avvalersi di quello strumento processuale più rapido ed incisivo - qual è il decreto ingiuntivo contemplato dall'art. 63 citato - che rappresenta una risposta razionale rispetto alle peculiari esigenze della gestione condominiale, senza contare la possibilità di iscrivere l'ipoteca sull'appartamento, che sovente rappresenta l'unica garanzia a favore del condominio creditore (come evidenziato da Corte Cost. 19 gennaio 1988, n. 40).

Il differimento della realizzazione del credito potrebbe implicare la sospensione dei predetti servizi e, comunque, pregiudicare la gestione delle cose comuni, sicché appare corretto ritenere che l'amministratore possa ricorrere al giudice per ottenere un provvedimento sostitutivo della volontà assembleare, diretto ad evitare una paralisi del condominio derivante dall'insufficienza dei fondi messi in concreto a disposizione dell'amministratore medesimo (v., in proposito, App. Roma 15 novembre 1984).

In tale ipotesi, le eventualità potranno essere due.

Qualora l'assemblea si sia pronunciata in senso negativo circa l'approvazione del detto bilancio, non potrà essere presentato il ricorso ex art. 1105, comma 4, c.c., ma semmai la deliberazione dovrà essere impugnata, in sede contenziosa secondo le regole ordinarie, dagli eventuali condomini dissenzienti i quali ritengano la stessa contraria alla legge o al regolamento di condominio, mentre, dal canto suo, l'amministratore, in ossequio alla volontà espressa dalla maggioranza, dovrà procedere alla presentazione di un diverso preventivo o di un diverso stato di ripartizione che rifletta le obiezioni che hanno indotto l'assemblea alla pronuncia di mancata approvazione, sino a quando la stessa assemblea non giunga alla formazione di una volontà deliberativa positiva di approvazione.

Se, invece, l'assemblea, a causa del (ripetuto) mancato raggiungimento del numero legale, non si trova nelle condizioni di prendere i provvedimenti necessari ai fini di una corretta amministrazione - come nella fattispecie sopra analizzata - non si vede quale altro rimedio l'amministratore possa invocare di

«IL NUOVO AMMINISTRATORE COMPIE 10 ANNI»

Direttive e suggerimenti



ANACI
Sede di ROMA

21

Ottobre

**Rome Marriott
Park Hotel**

Info e prenotazioni



CONVEGNO GIURIDICO 2022

fronte ad una situazione completamente bloccata e senza via di uscita se non quello del ricorso ex art. 1105 citato, considerando che non è esperibile alcuna iniziativa giudiziaria nei confronti dei condomini assenti, in quanto anche il non partecipare alle riunioni condominiali è una legittima manifestazione dell'autonomia privata.

L'ESECUZIONE DI OPERE DI MANUTENZIONE DELL'EDIFICIO

La seconda ipotesi concerne il caso di inerzia dell'assemblea rispetto alla necessità di eseguire opere di manutenzione dell'edificio: si consideri che l'amministratore ha la specifica attribuzione di "compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio" (art. 1130, n. 4, c.c.), incombenza, questa, generalmente intesa anche nel senso di un obbligo alla conservazione dell'integrità dei beni attraverso opere di manutenzione e di riparazione (ad esempio, il tetto crolla ed occorre ripararlo).

Quindi, qualora l'amministratore reputi la necessità di lavori di riparazione o di manutenzione straordinaria - non urgenti, perché altrimenti potrebbe disporre direttamente, salvo riferire alla prima assemblea utile, ai sensi dell'art. 1135, comma 2, c.c. - deve sempre previamente sottoporre la questione all'assemblea, chiedendo l'approvazione di una deliberazione, non potendo *bypassare* l'organo gestorio (v. Trib. Lecce 25 febbraio 2005, il quale ritiene, invece, che ricorra il difetto di legittimazione attiva dell'amministratore, che non sia anche comproprietario, rispetto alla richiesta ai sensi dell'art. 1105 c.c. per l'adozione da parte del Tribunale dei provvedimenti necessari per l'amministrazione della cosa comune).

In tale ipotesi - come la precedente - le eventualità potranno essere due.

Nel caso in cui l'assemblea respinga tale richiesta, il provvedimento potrà essere impugnato in sede contenziosa dai condomini dissenzienti, senza che l'amministratore possa prendere alcuna iniziativa in contrasto con la volontà della maggioranza dei partecipanti; in particolare, l'eventuale contenuto negativo della deliberazione assembleare potrà legittimare l'impugnazione sotto il profilo (abbastanza discusso) dell'eccesso di potere, per il grave pregiudizio derivante alle cose comuni.

Invero, in materia di gestione condominiale, la giurisprudenza ha notato che il ricorso all'autorità giudiziaria ex art. 1105 c.c. presuppone ipotesi tutte riconducibili ad una situazione di assoluta inerzia in ordine alla concreta amministrazione della cosa comune per mancata assunzione dei provvedimenti necessari o per assenza di una maggioranza o per difetto di esecuzione della deliberazione adottata, mentre la suddetta norma non è, invece, applicabile quando l'assemblea abbia approvato dei lavori considerati necessari per la manutenzione delle parti comuni dell'edificio, contestati da taluni partecipanti, in quanto l'intervento del giudice in tal caso si risolverebbe in un'ingerenza nella gestione condominiale ed in una sovrapposizione della volontà assembleare (v., per tutte, Cass. 20 aprile 2001, n. 5889).

Qualora, invece, l'assemblea, regolarmente convocata, non si raduni, o non prenda alcun provvedimento oppure quando non si formi una maggioranza (positiva o negativa che sia) - com'è avvenuto nell'ipotesi esaminata dal Tribunale di Sassari - lo stesso amministratore potrà rivolgersi al giudice in sede camerale, attivando il procedimento diretto ad un provvedimento sostitutivo.

LA NATURA DELL'INCARICO CONFERITO DAL MAGISTRATO

Molto interessante si rivela il passaggio della motivazione del decreto in commento laddove accenna al fatto che l'amministratore nominato dall'autorità giudiziaria abbia, in caso di mancata costituzione dell'assemblea e conseguente mancato funzionamento della stessa, il potere di compiere gli atti di gestione necessari "rendendo conto al Tribunale del proprio operato".

Sul punto, va registrata una divergenza di opinioni in ordine all'inquadramento della figura di tale amministratore.

Secondo una tesi, l'amministratore nominato ex art. 1105, ultimo comma, c.c., affinché supplisca alla manchevole attività dei partecipanti nell'amministrazione della cosa comune, non può configurarsi come un semplice mandatario dei partecipanti, quando sia investito di tale funzione dal magistrato, poiché, in tal caso, egli non trae la legittimazione dei suoi poteri da un mandato privatistico conferitogli dalle parti interessate, sicché la natura delle sue funzioni (che devono essere svolte nell'interesse dei partecipanti alla comunione) assume una particolare "colorazione" dalla specialità dell'investitura, che la legge demanda all'autorità giudiziaria (in sede di volontaria giurisdizione) al fine di tutelare il pubblico interesse ad una normale ed ordinata gestione dei beni, appartenenti a gruppi di privati (v., tra le altre, Trib. Vicenza 28 gennaio 1971).

Quando il giudice interviene per inserire nell'amministrazione della cosa comune una persona che, nell'interesse di tutti e di ciascuno, si premuri di prendere i provvedimenti necessari, si attivi affinché venga ovviato il difetto di formazione della maggioranza, o esegua le deliberazioni già adottate, o ristabilisca l'ordine turbato dalla prepotenza di alcuni o la legalità compromessa, o appiani i contrasti relativi alla regolarità della gestione, e simili, si è ritenuto che egli debba sostituire l'assemblea, prescindere da essa e regolarsi in virtù di poteri e attribuzioni che gli derivano immediatamente e direttamente dal decreto di nomina, conseguendone che lo stesso opera con i poteri dell'*officium* (di diritto privato), dovendo rispondere solo al giudice della propria gestione (v. ZACCAGNINI, *Natura giuridica dell'amministratore giudiziario nella comunione e rimedi avverso il provvedimento che gli liquida il compenso*, in *Nuovo dir.*, 1972, 841).

Tale tesi è criticata da chi osserva (v. SALIS, *Il compenso dell'amministratore della comunione nominato dall'autorità giudiziaria*, in *Riv. giur. edil.*, 1973, I, 53), che, in realtà, la natura delle funzioni attribuite dall'amministratore non cambia allorché la sua nomina è fatta dai condomini interessati o dal giudice, in quanto le attribuzioni sono precisate dalla legge; l'autorità giudiziaria non ha il potere di ampliarle o modificarle, ma si limita ad indicare il soggetto al quale dette funzioni devono essere riconosciute; la nomina, quindi, ha carattere meramente sostitutivo dell'attività dell'assemblea, che, con la sua inerzia, non rende possibile il superamento di situazioni pregiudizievoli per la cosa comune.

Nell'ipotesi particolare dell'art. 1105, ultimo comma, c.c., la nomina dell'amministratore rappresenta, per il giudice, l'estremo rimedio cui è dato ricorrere per permettere il funzionamento del condominio, e cioè per permettere

ai singoli interessati di godere delle cose comuni secondo il loro diritto e nei limiti di questo; la nomina va fatta, pertanto, nel caso in cui al magistrato non sia possibile precisare i provvedimenti adatti per una corretta amministrazione della cosa comune o per dare esecuzione ad una deliberazione che i partecipanti al condominio hanno adottato nei modi e nelle forme di legge.

Quindi, si opina che l'amministratore nominato ex art. 1105 citato non sia un ausiliario del giudice, ma un mandatario dei partecipanti alla comunione: non basta che la nomina avvenga mediante tale provvedimento per definire "giudiziaria" un'amministrazione, in quanto è tale solo quella che è collegata con un fine di giustizia in presenza della sottrazione dei beni amministrati alla libera disponibilità dei soggetti privati e nell'interesse anche di soggetti diversi dai titolari (v. Trib. Bari 14 marzo 1977, in caso di sequestro).

E' altrettanto vero, però, che l'amministratore giudiziale si trova, di solito, di fronte ad un'assemblea mal funzionante, perché inerte o dilaniata da insanabili contrasti, sicché appare una contraddizione in termini pensare che egli possa rispondere all'assemblea medesima; se lo stesso fosse vincolato, come il fiduciario, alle deliberazioni dell'assemblea e fosse un semplice organo esecutivo di quest'ultima, il suo intervento a poco gioverebbe, e ben scarso significato avrebbe la sua nomina - fatta, per esempio, allo scopo di ristabilire l'ordine e la legalità turbata dall'assemblea - quando egli fosse tenuto alle deliberazioni di quest'ultima.

In questa prospettiva, per servire alla bisogna, si è ritenuto che il predetto amministratore debba godere di una certa autonomia rispetto all'assemblea, precisando che deve poter operare e deliberare indipendentemente dalla volontà della maggioranza, e deve rispondere esclusivamente al giudice - al quale chiederà l'autorizzazione per gli atti di straordinaria amministrazione, presenterà periodiche relazioni sulla sua gestione, sottoporrà il bilancio consuntivo per l'approvazione, ecc., come nel caso scrutinato dal Tribunale di Sassari - ed il giudice stesso, alla scadenza del termine, è tenuto a decidere se revocare o meno l'amministrazione giudiziaria, sulla scorta delle informazioni del suo fiduciario, della documentazione da lui prodotta, ed eventualmente di notizie altrimenti desunte (v., altresì, Trib. Tempio Pausania 29 agosto 1985, che ha provveduto alla nomina di un amministratore di un villaggio residenziale, ai sensi dell'art. 1105, ultimo comma, c.c., conferendo addirittura a quest'ultimo i poteri di stabilirne il regolamento).

Nella stessa linea interpretativa, si è affermato che, se le fattispecie previste per la eventuale nomina dell'amministratore giudiziale sono quelle di cui all'art. 1105, ultimo comma, c.c., l'amministratore deve godere di diversi e più ampi poteri rispetto a quello nominato dall'autorità giudiziaria ex art. 1129, comma 1, c.c.; il primo, infatti, sostituisce l'assemblea, prescinde da essa, e si regola in virtù dell'incarico conferito dal giudice; c'è un conflitto da appianare, un'inerzia da vincere, delle irregolarità da accertare, talché sarebbe illogica una sua sottoposizione al volere assembleare, per cui lo stesso deve operare autonomamente dalla maggioranza e rendere conto solo ed esclusivamente al giudice (v. TERZAGO, *Il condominio. Trattato teorico-pratico*, 2022, 388, il quale cita il decreto del 9 giugno 1983, con cui il Tribunale di Milano ha

nominato un amministratore giudiziario *ad hoc* al fine di raccogliere i preventivi di spesa ed i capitoli per eseguire determinate opere, ottenere in via anticipata dai condomini i fondi necessari, ripartiti provvisoriamente in proporzione delle rispettive quote di comproprietà, chiedere la necessaria autorizzazione amministrativa - si trattava di rifacimento del tetto - nonché disporre e dirigere i lavori).

LA FINE DELLA SITUAZIONE DI IMPASSE

Va, infine, sottolineato il rilievo del decreto in commento, secondo cui l'amministratore giudiziario "tenterà periodicamente di convocare l'assemblea, onde ripristinare quanto prima il regolare funzionamento del condominio", atteso che, in tal modo, si perimetra correttamente l'ambito del potere sostitutivo dell'autorità giudiziaria *in subjecta materia*.

Invero, la durata della nomina dell'amministratore giudiziario si ricollega alla crisi che l'ha generata ed ha motivato il ricorso al magistrato; qualora la crisi venutasi a creare in seno al condominio non poteva essere risolta con i normali meccanismi assembleari, incappando in un punto morto, in cui l'istanza al giudice rappresenta l'atto estremo, eccezionale, volto al superamento della situazione di stasi, il provvedimento di nomina sostituisce la carente volontà dell'assemblea fintanto che questa, superata la crisi, riprende il proprio potere, nominando l'amministratore che deve affiancarla nello svolgimento della vita condominiale e approvando le decisioni che rientrano nelle proprie attribuzioni gestorie.

Se la presenza dell'amministratore giudiziario è nel condominio una presenza imposta all'assemblea, questa non può e non deve dimenticare che poteva evitare tale presenza se solo avesse ottemperato ai propri doveri di gruppo; ne consegue che la nomina dell'amministratore da parte del giudice, che ha operato una scelta che l'assemblea non aveva voluto o potuto fare, viene meno qualora, ricomposto l'ordine, l'assemblea sia nuovamente capace di darsi il proprio ordinamento (una nomina, pertanto, che trova i propri limiti nella ragione per cui è avvenuta, e cioè un'inerzia risolta).

■

* Magistrato

Il punto sul “distacco”

di Luigi Salciarini *

La parola “distacco” ha ormai assunto, nell’universo condominiale, un significato univoco: utilizzandola non ci si può riferire che al distacco unilaterale dall’impianto condominiale per il riscaldamento, altri significati non sono dati.

Tale identificazione tra una singola parola e uno specifico fenomeno non è un caso, il “distacco”, infatti, costituisce una vera e propria “eccezione” all’interno del complesso delle regole che la legge ha posto come disciplina del fenomeno “condominio”.

A comprova, può bastare il riferimento al chiaro disposto dell’art. 1119 c.c. secondo cui *“Le parti comuni dell’edificio non sono soggette a divisione, a meno che la divisione possa farsi senza rendere più incomodo l’uso della cosa a ciascun condomino e con il consenso di tutti i partecipanti al condominio.”*

Se è vero che il “distacco” non costituisce una vera e propria “divisione” (con la quale, in realtà, ciascuno dei comproprietari porta a casa un “pezzetto” di bene comune), certamente è altrettanto fondato affermare che un qualche effetto divisionale pure lo comporta, fosse solo per la separazione che si verifica in ordine alla gestione ordinaria dell’impianto.

Tra l’altro, che non sia una vera e propria divisione lo testimoniano anche le nuove regole introdotte dalla c.d. “riforma del condominio” (legge n. 220/2012, in vigore dal 18/6/2013) le quali, precisano espressamente, che *“in tal caso il rinunziante (cioè, il “distaccante” – ndA) resta tenuto a concorrere al pagamento delle sole spese per la manutenzione straordinaria dell’impianto e per la sua conservazione e messa a norma.”*

Insomma, col distacco, una parte dell’impianto si separa (quella oltre la “diramazione” di cui all’art. 1117 c.c.) ma un’altra (quella allocata prima) rimane in comproprietà tra i condomini (compreso il distaccato).

Inoltre, anche un’altra norma condominiale si pone in contrasto col fenomeno del “distacco” ed è l’art. 1118 c.c. (e segnatamente i commi 2 e 3) secondo cui *“Il condomino non può rinunciare al suo diritto sulle parti comuni. Il condomino non può sottrarsi all’obbligo di contribuire alle spese per la conservazione delle parti comuni, neanche modificando la destinazione d’uso della propria unità immobiliare, salvo quanto disposto da leggi speciali.”*

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

Non v'è dubbio, che l'ipotesi della separazione dall'impianto centralizzato per il riscaldamento da parte del singolo condomino costituisce un evento dirompente all'interno del condominio.

A ben vedere, infatti, non c'è nulla di meno "condominiale" del "distacco" che infrange la compagine dei comproprietari e separa i loro destini (in realtà, legati indissolubilmente dalla loro compresenza all'interno dell'edificio).

Ma tant'è, e come si vedrà, la giurisprudenza prima e il legislatore della riforma poi hanno consacrato tale fattispecie agli altari della piena legittimità.

Fatta questa breve premessa, è possibile affrontare l'analisi della fattispecie, nella specifica ottica di fare un po' il "punto della situazione" di questa particolare fattispecie, ormai a 10 anni dalla "riforma".

Per far ciò, va prima individuato un punto di demarcazione normativo costituito dalla citata "novella" di cui alla legge n. 220/2012 e che rappresenta un vero e proprio spartiacque, tanto che non è avventato argomentare utilizzando i concetti di "ante" e di "post".

Prima dell'introduzione della specifica norma prevista dal "nuovo" art. 1118 c.c. (*"Il condomino può rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento, se dal suo distacco non derivano notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condomini."*) un'imponente giurisprudenza (chiaro sintomo dell'interesse che la fattispecie ha suscitato tra i condomini) aveva affrontato l'interpretazione delle fattispecie individuando i seguenti principi applicabili:

- a) il singolo condomino può staccarsi dall'impianto centralizzato di riscaldamento (senza necessità di ricevere l'unanimità dei consensi da parte degli altri condomini) alla duplice condizione che dal distacco non derivi né uno squilibrio termico pregiudizievole all'impianto, né un aggravio di spese per coloro che continuano ad usufruire dell'impianto (Cass. civ., sez. II, 31 luglio 2012, n. 13718; App. Roma, 22 febbraio 2012; Trib. Roma, 15 novembre 2011; Trib. Campobasso, 2 maggio 2011; Trib. Milano, 10 novembre 2009; Trib. Salerno, 6 ottobre 2009; Trib. Torino, 20 aprile 2009); al contempo, e in base alla stessa impostazione, non è necessaria nemmeno l'autorizzazione da parte dell'assemblea (Trib. Roma, 22 febbraio 2012);
- b) il condomino "distaccato" è tenuto a provare le predette circostanze (che, cioè, dal suo "distacco" nessun danno – squilibrio termico e/o aggravio di spese – deriva per gli altri condomini: cfr. Trib. Potenza, 26 febbraio 2009; App. Roma, 12 novembre 2008);
- c) la legittimità del distacco trova la sua motivazione nel fatto che l'ordinamento ha mostrato di privilegiare, il preminente fine di interesse generale rappresentato dal risparmio energetico (attuato con detta trasformazione dell'impianto centralizzato per il riscaldamento); d'altro canto, l'impedimento al distacco non può meritare tutela in quanto espressione di prevaricazione egoistica, per di più da parte di una esigua minoranza, e di lesione dei principi costituzionali di solidarietà sociale (Cass. civ., sez. II, 29 settembre 2011, n. 19893);

- d) nel caso del distacco, il singolo che lo ha operato è esonerato dalla partecipazione alle spese di conservazione ma non da quelle relative all'uso (Trib. Trento, 5 settembre 2012; App. Roma, 21 settembre 2011; App. Napoli, 14 maggio 2009; Trib. Salerno, 16 gennaio 2009);
- e) il condomino distaccatosi si può nuovamente riallacciare all'impianto (Cass. civ. Sez. II, 10 maggio 2012, n. 7182);
- f) è nulla la delibera assembleare che (pur in presenza delle previste condizioni: assenza di aggravii di spesa o di squilibri di funzionamento) respinge la richiesta di autorizzazione al distacco (Cass. civ., sez. VI-2, 3 aprile 2012, n. 5331; Trib. Roma, 22 febbraio 2012; App. Roma, 22 febbraio 2012; Trib. Roma, 25 agosto 2009);
- g) il regolamento, anche se contrattuale, non può vietare il distacco (Cass. civ., sez. II, 29 settembre 2011, n. 19893);
- h) è invalida (annullabile) la delibera condominiale che ricomprenda nel riparto delle spese relative all'uso dell'impianto di riscaldamento centralizzato anche il proprietario di un'unità immobiliare oggetto di distacco (Trib. Salerno, 6 ottobre 2009).

La "riforma" del 2012 interviene "tipizzando" all'interno del testo dell'articolo del codice il "fenomeno" del "distacco", ma nel far ciò replica, praticamente in maniera pedissequa, i principi già acclarati nella giurisprudenza precedente.

La giurisprudenza successiva ha quindi analizzato la portata della "nuova" norma, individuando come applicabili i principi che seguono.

- 1) La facoltà di effettuare il "distacco" non è sottoposta a preventiva autorizzazione da parte dell'assemblea condominiale e il singolo può attuarla in maniera diretta ed autonoma (Trib. Roma, 9 giugno 2020; Trib. Roma, 25 luglio 2019; App. Milano, 27 giugno 2019; Trib. Roma, 8 aprile 2019; Cass. civ., sez. II, 30 aprile 2014, n. 9526).
- 2) Le condizioni affinché tale facoltà possa essere posta concretamente in essere sono due (Trib. Roma, 9 giugno 2020; Trib. Roma, 25 luglio 2019; Trib. Roma, 8 aprile 2019) e precisamente:
 - a) che il distacco non danneggi il funzionamento dell'impianto centralizzato;
 - b) che, se il distacco provochi degli aumenti delle spese per gli altri condomini, la percentuale d'aumento venga da loro sostenuta.

La citata giurisprudenza riconosce espressamente la possibilità che gli "aggravi di spesa per gli altri condomini" – che l'art. 1118 c.c. sembra porre come circostanza assolutamente impeditiva – possono in realtà essere superati dall'intervento finanziario del "distaccante" che, grazie a suoi esborsi, determina un riequilibrio del carico delle spese gravante sugli "altri" condomini (rimasti allacciati).

In altra prospettiva, e sempre in merito agli "aggravi di spesa", va ricordata pure una pronuncia di merito che ha puntualizzato come la

prova fornita dal condomino "distaccato" in merito all'insussistenza di un aggravio di gestione comporta soltanto l'esonero dall'obbligo di pagamento delle spese occorrenti per il suo uso (combustibile, ecc.) e non di quelle di conservazione dell'impianto di riscaldamento centrale (cfr. Trib. Potenza, 27 aprile 2017).

Infine, sul punto del riequilibrio economico delle spese, va ricordata anche un'altra pronuncia di merito secondo cui, può anche darsi che il distacco "si risolva in una diminuzione degli oneri del servizio di cui continuano a godere gli altri condomini" (Trib. Genova, 14 maggio 2015). In tal caso, è evidente che nulla sarà dovuto dal "distaccato" (ovviamente, se tale circostanza è tecnicamente comprovata) (cfr. anche la conforme Cass. civ., sez. II, 30 aprile 2014, n. 9526).

- 3) Secondo la Suprema Corte, fatto salvo il riconoscimento della facoltà autonoma di distaccarsi dall'impianto centralizzato di riscaldamento o di raffreddamento, il singolo che intende effettuare l'operazione sarà onerato della dimostrazione che dal distacco non derivino notevoli squilibri di funzionamento dell'impianto o aggravii di spesa per gli altri condomini; pertanto, la preventiva informazione da parte di tale condomino dovrà necessariamente essere corredata dalla documentazione tecnica attraverso la quale egli possa dare prova dell'assenza dei predetti pregiudizi (Cass. civ., sez. VI, 3 novembre 2016, n. 22285). La pronuncia si preoccupa anche di puntualizzare che qualora l'assemblea condominiale abbia autorizzato il distacco sulla base di una propria autonoma valutazione della sussistenza delle suddette condizioni, il condomino che intende distaccarsi è sollevato dal predetto onere della prova.
- 4) Qualora il singolo condomino ponga in essere il "distacco" anche in mancanza delle predette 2 condizioni, potrà essere condannato al ripristino dello *status quo ante*, vale a dire, al riallaccio (Trib. Ancona, 11 aprile 2017).
- 5) Il "distacco" unilaterale non libera completamente il soggetto che lo effettua, in quanto costui rimane obbligato a pagare le sole spese di conservazione dell'impianto centralizzato, quali, ad esempio, quelle di sostituzione della caldaia, perché tale l'impianto è comunque un accessorio di proprietà comune, al quale egli potrà, in caso di ripensamento, riallacciare la propria unità immobiliare. Tale condomino risulta così obbligato a pagare le spese di conservazione dell'impianto comune, le quali rientrano tra le obbligazioni *propter rem* non rinunciabili (Trib. Torino, 28 giugno 2021) E' interessante sottolineare come, secondo detta pronuncia di merito (e in maniera condivisibile), a favore del "distaccante" si conserva il diritto al riallaccio.
- 6) Qualora successivamente al "distacco" venga effettuato un intervento di sostituzione della caldaia, la quale, per le sue specifiche caratteristiche tecniche, non consente il "riallaccio" del condomino distaccatosi (né un futuro collegamento), quest'ultimo non può essere più considerato titolare di alcun diritto di comproprietà su tale impianto e perciò non deve più partecipare ad alcuna spesa ad esso relativa (Cass. civ., sez. II, 31

agosto 2020, n. 18131). La fattispecie è particolarmente interessante e si riferisce all'operazione effettuata successivamente dai condomini rimasti allacciati i quali intervengono per sostituire la caldaia ormai vetusta (e alla conservazione della quale doveva partecipare anche il condomino distaccatosi) con un nuovo impianto progettato (quantitativamente) per far fronte ai fabbisogni solo dei predetti "allacciati". Non è difficile immaginare, però, che tutta l'operazione ha origine da una deliberazione dell'assemblea condominiale di sostituzione integrale della "vecchia" caldaia, alla quale, si badi, deve certamente partecipare il condomino "distaccato" in considerazione della persistenza a suo carico (quanto meno fino a quel momento) dell'obbligo di partecipazione alle spese di conservazione, come previsto dall'art. 1118 c.c. (in tal senso, cfr. Trib. Roma, 3 marzo 2020). In altri termini, pare fondato affermare che la "dismissione" del vecchio impianto deve contemplare anche la partecipazione al voto del condomino "distaccato".

- 7) Il regolamento di condominio non può "vietare" il distacco, anche nel caso in cui sia stato approvato "contrattualmente" vale a dire, col consenso unanime di tutti i condomini, un'eventuale clausola che preveda (illegittimamente) tale divieto sarebbe da qualificare nulla (Cass. civ., sez. II, 16 marzo 2022, n. 8553; Cass. civ., sez. II, 21 maggio 2020, n. 9387; Cass. civ., sez. II, 2 novembre 2018, n. 28051).
- 8) A seguito dell'entrata in vigore dell'art. 1118, comma 4, c.c. hanno perso di efficacia le norme regolamentari eventualmente preesistenti che vietavano il distacco dall'impianto centralizzato di riscaldamento (Cass. civ., sez. II, 11 dicembre 2019, n. 32441).

- 9) Dall'applicazione del precedente principio discende che identica sanzione di nullità colpisce la deliberazione dell'assemblea condominiale che "vieta" al singolo di procedere al distacco (Trib. Roma, 30 novembre 2021); a ben vedere, la facoltà di "distaccarsi" (cfr. il testo dell'art. 1118 c.c. nel passo in cui precisa che "*il condomino può rinunciare...*") costituisce proprio un diritto soggettivo e la norma che prevede tale facoltà è di carattere imperativo (Trib. Roma, 9 giugno 2020).
- 10) Tuttavia, se – come visto – è nulla la clausola del regolamento di condominio (contrattuale) che vieta ("in radice") il "distacco", non lo è quella che pone ugualmente a carico del condomino rinunciante o distaccatosi l'obbligo di contribuzione alle spese per il relativo uso in aggiunta a quelle, comunque dovute, per la sua conservazione, potendo i condomini regolare, mediante convenzione espressa, adottata all'unanimità, il contenuto dei loro diritti ed obblighi e dunque suddividere le spese relative all'impianto anche in deroga agli artt. 1123 e 1118 c.c., a ciò non ostando alcun vincolo pubblicistico di distribuzione di tali oneri condominiali dettato dall'esigenza dell'uso razionale delle risorse energetiche e del miglioramento delle condizioni di compatibilità ambientale (Trib. Cosenza, 19 luglio 2021; Cass. civ., sez. II, 10 febbraio 2020, n. 3060; Cass. civ., sez. VI, 18 maggio 2017, n. 12580).

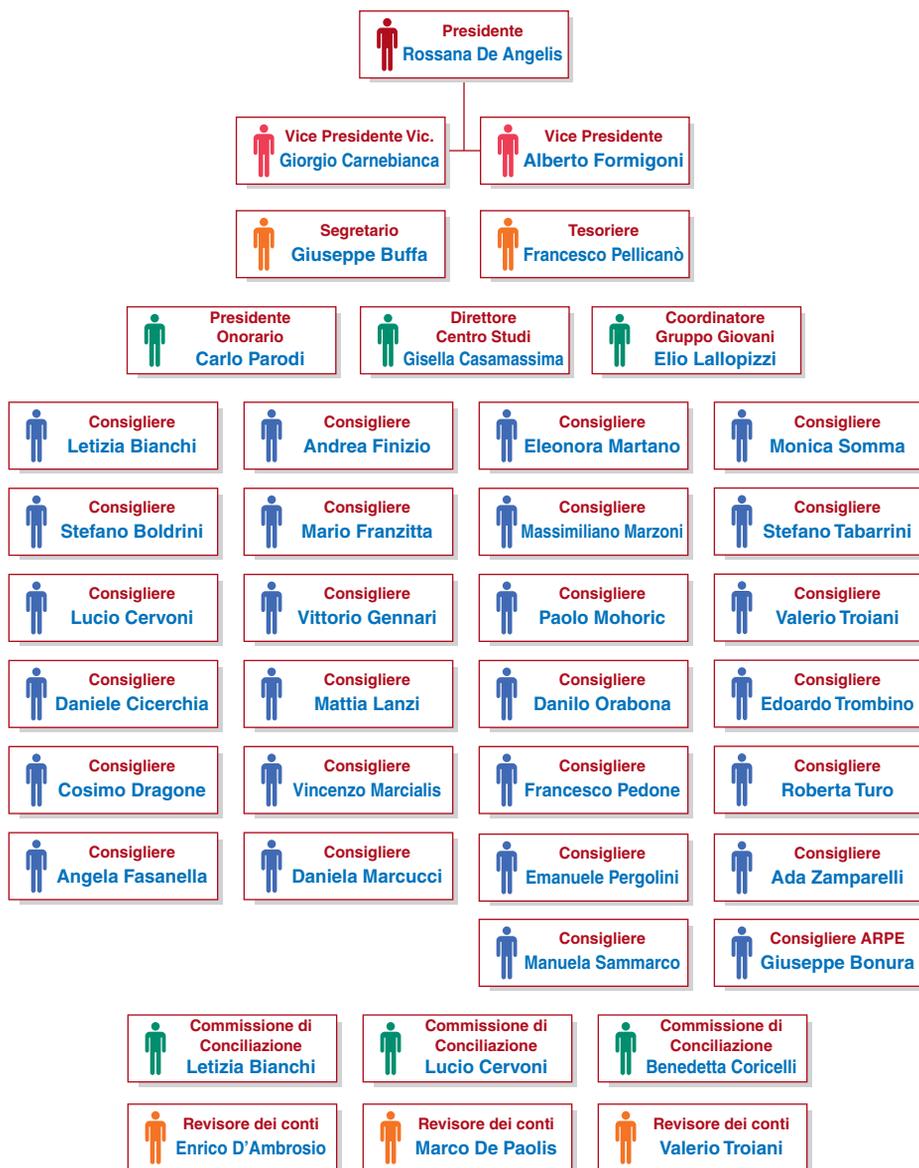
Attenzione, però, al fatto che la Suprema Corte in una recente sentenza (Cass. civ., sez. II, 12 maggio 2017, n. 11970) ha adottato un orientamento interpretativo diverso, precisando che una tale prescrizione va, invece, qualificata come nulla in quanto il regolamento costituisce un contratto atipico, meritevole di tutela solo in presenza di un interesse generale dell'ordinamento, mentre una clausola siffatta, oltre a vanificare il principale ed auspicato beneficio che il condomino mira a perseguire distaccandosi dall'impianto comune, si pone in contrasto con l'intento del legislatore di correlare il pagamento delle spese di riscaldamento all'effettivo consumo, come emergente dagli artt. 1118, comma 4, c.c.

Il richiamo alla "meritevolezza" costituisce un rimando diretto a quanto disposto dall'art. 1322 c.c. secondo cui "*Le parti possono anche concludere contratti che non appartengano ai tipi aventi una disciplina particolare, purché siano diretti a realizzare interessi meritevoli di tutela secondo l'ordinamento giuridico.*" Tale ultima norma è sempre da considerare quando si intende approvare una qualche particolare e "atipica" clausola del regolamento condominiale che potrebbe anche esser priva di tale necessaria caratteristica. ■

* Avvocato del Foro di Chieti

ANACI SEDE PROVINCIALE DI ROMA

ORGANIGRAMMA ASSOCIATIVO



Nel caso di separazione e di assegnazione della casa ad uno dei due coniugi per chi scatta l'onere di pagare le spese di condominio?

di Adriana Nicoletti *

Con il provvedimento di separazione e/o divorzio il giudice assume anche la decisione che riguarda a chi dei due coniugi debba essere riservato il diritto di utilizzare la casa familiare, con la conseguenza che si pone un duplice problema: determinare quale sia il soggetto obbligato al pagamento delle spese concernenti parti e servizi comuni ed individuare quali siano le prerogative dell'amministratore per ottenere l'adempimento delle obbligazioni condominiali.

IL PUNTO DELLA GIURISPRUDENZA PIÙ RECENTE

La Corte di Cassazione (ordinanza 23 maggio 2022, n. 16613) è tornata sul tema della imputabilità delle spese condominiali nel caso in cui, dichiarata la separazione giudiziale dei coniugi, l'abitazione coniugale sia stata assegnata ad uno dei due.

Nella specie, ottenuto da un condominio un decreto ingiuntivo nei confronti della moglie, assegnataria dell'alloggio familiare, questa proponeva opposizione dinanzi al Giudice di pace che confermava il decreto e la condannava al pagamento degli oneri condominiali. Avverso il provvedimento la soccombente proponeva appello dinanzi al Tribunale, il quale riformava la sentenza di primo grado per carenza di legittimazione passiva dell'appellante rispetto alle pretese creditorie del condominio.

Il giudice del gravame, infatti, aveva accolto le motivazioni dell'appellante che, per effetto della separazione era mera assegnataria della casa familiare, di proprietà esclusiva del coniuge ed aveva, altresì, dichiarato che le delibere assembleari di ripartizione delle spese condominiali possono essere azionate solo nei confronti dei condomini che, come tali, sono gli unici soggetti legittimati a partecipare all'assemblea stessa esercitando il diritto di voto. Inoltre, con l'assegnazione della casa familiare, l'assegnatario acquista un semplice diritto di godimento sul bene e, pertanto, sul medesimo non può gravare l'obbligo di pagamento delle spese condominiali.

Il giudicante aveva sostanzialmente concluso evidenziando che gli effetti della separazione tra i coniugi non si riflettono nell'ambito dei rapporti con il condominio assumendo, invece, rilevanza solo all'interno dei rapporti tra i due ex coniugi.

Avverso tale provvedimento il condominio proponeva ricorso per Cassazione fondato su plurimi motivi alcuni dei quali, esaminati congiuntamente, hanno determinato la decisione in esame. In pratica il ricorrente condominio aveva lamentato la violazione, da parte del Tribunale, degli artt. 1104, 1123 e 1218 c.c. e dell'art. 63 disp.att. c.c., assumendo palese rilevanza la circostanza che la moglie, assegnataria della casa coniugale ed autodefinitasi non condomina, aveva tenuto nel corso del procedimento un comportamento incompatibile con la posizione dalla stessa dichiarata. Questa, infatti, aveva contestato i vizi delle delibere assembleari e delle tabelle millesimali; aveva reso una dichiarazione confessoria della posizione di obbligata verso il condominio ed aveva mantenuto pari condotta in un procedimento di accertamento tecnico preventivo promosso dalla stessa, sempre nei confronti dell'ente condominiale.

La Corte di Cassazione dichiarava il ricorso inammissibile.

VERSO CHI DEVE RIVOLGERSI L'AMMINISTRATORE PER RISCUOTERE LE QUOTE CONDOMINIALI?

È pacifico – come dichiarato dalla Corte Suprema – che l'amministratore, ai sensi degli artt. 1118, 1123 c.c. e 63 disp.att. c.c., deve riscuotere i contributi e le spese per la manutenzione delle cose e dei servizi comuni direttamente ed esclusivamente da ciascun condomino, in quanto titolare di diritti reali sulle singole unità immobiliari. Così come è indiscutibile che l'amministratore non

può esercitare alcuna azione di recupero crediti nei confronti del conduttore della singola unità immobiliare, da sempre considerato un semplice detentore qualificato del bene.

Del tutto analoga è la posizione dell'utilizzatore dell'unità immobiliare in *leasing*, essendo questi titolare non di un diritto reale, ma di un diritto personale derivante da un contratto ad effetti obbligatori, che rimette il perfezionamento dell'effetto traslativo ad una futura manifestazione unilaterale di volontà del conduttore. Una situazione che produce effetti anche in ambito condominiale, poiché tale soggetto, rispetto al quale non può valere il principio dell'apparenza del diritto, non ha il potere né di impugnare le deliberazioni ex art. 1137 c.c. né di partecipare all'assemblea (Cass. 25 ottobre 2018, n. 27162; Cass. 9 ottobre 2017, n. 23621).

Il giudice di legittimità ha, pertanto, correttamente richiamato quelle disposizioni che rappresentano i cardini sui quali poggia l'intera costruzione normativa che presiede alla ripartizione delle spese condominiali, rispetto alle quali non possono trovare applicazione né le norme concernenti la comunione, né i principi giuridici in materia di adempimento alle obbligazioni.

NEL RAPPORTO TRA CONDOMINIO E CONIUGE ASSEGNATARIO PUÒ VALERE IL PRINCIPIO DELL'APPARENZA?

La questione esaminata nel punto che precede rappresenta il caposaldo per determinare se sussista, quanto alle spese di natura comune, verso il condominio un obbligo di adempiere alternativo tra il condomino e l'assegnataria/o della casa coniugale.

In presenza di tale combinazione la Corte di Cassazione ha escluso qualsivoglia rilevanza del convincimento che il condominio abbia potuto trarre in merito al fatto che le due posizioni di assegnatario/a e condomino possano coincidere, anche se tale convinzione sia stata indotta dal comportamento del primo soggetto, che sia stato raggiunto dal provvedimento monitorio.

La Corte, infatti, ha richiamato un principio di carattere generale, espresso nel lontano 2002 dalle sezioni unite (Cass., Sez. Un. 08 aprile 2002, n. 5035) e, successivamente, confermato dalle sezioni semplici della stessa Corte. All'epoca, con una decisione storica, che aveva posto un punto fermo sul tema dell'apparenza del diritto di proprietà nell'ambito della suddivisione delle spese condominiali (pur se nell'ambito di una fattispecie differente e concernente il rapporto tra venditore ed acquirente, la cui sostanza, tuttavia, non si discosta da quella di cui stiamo trattando), era stato affermato che «*in caso di azione giudiziale dell'amministratore del condominio per il recupero della quota di spese di competenza di una unità immobiliare di proprietà esclusiva, è passivamente legittimato il vero proprietario di detta unità e non anche chi possa apparire tale - come il venditore il quale, pur dopo il trasferimento della proprietà (non comunicato all'amministratore), abbia continuato a comportarsi da proprietario -, difettando, nei rapporti fra condominio, che è un ente di gestione, ed i singoli partecipanti ad esso, le condizioni per l'operatività del principio dell'apparenza del diritto, strumentale essenzialmente ad esigenze di tutela dell'affidamento del terzo in buona fede, ed essendo, d'altra parte, il*

collegamento della legittimazione passiva alla effettiva titolarità della proprietà funzionale al rafforzamento e al soddisfacimento del credito della gestione condominiale».

Tra tutte le decisioni successive conformi, fondate sulla medesima *ratio*, come non citare l'ordinanza n. 23621 del 9 ottobre 2017, con la quale – ribadito tale principio – era stato chiarito che la responsabilità “*pro quota*” dei condomini poggia sul collegamento tra il debito e la titolarità del diritto reale condominiale, che emerge dalla trascrizione dell'immobile stesso nei registri immobiliari, unico dato di natura pubblica sul quale il terzo creditore può fare affidamento. Infatti, il principio dell'apparenza si applica solo quando sussistono uno stato di fatto difforme dalla situazione di diritto ed un errore scusabile del terzo in buona fede circa la corrispondenza del primo alla seconda, assumendo esso rilievo giuridico solo per individuare il titolare di un diritto, ma non per fondare una pretesa di adempimento nei confronti di chi non sia debitore.

L'entrata in vigore della legge n. 220/2012, poi, ha concretamente, anche se indirettamente, eliminato il nodo del “condomino apparente” avendo previsto, in capo all'amministratore, l'obbligo di “curare la tenuta del registro dell'anagrafe condominiale contenente le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio” (art. 1130, n. 6, c.c.), con la conseguenza che la relativa inosservanza configura una grave irregolarità che può dare luogo, ove fatta valere in giudizio, alla revoca forzata dell'amministratore (art. 1129, comma 12, n. 7, c.c.).

In questo quadro di carattere generale si inserisce la figura dell'assegnatario, con o senza prole, della casa coniugale e la sua specifica configurazione

come titolare di un diritto di godimento “*sui generis*” del bene, suscettibile di estinguersi soltanto per il venir meno dei presupposti che hanno giustificato il relativo provvedimento o a seguito dell’accertamento delle circostanze di cui all’art. 337-*sexies* c.c. che legittimano una sua revoca giudiziale (Cass. 15 gennaio 2018, n. 772). Pertanto, dovendo l’assegnataria essere inserita nel registro dell’anagrafe condominiale è evidente che anche per la stessa il problema dell’apparenza è da considerarsi superato.

La peculiare posizione del coniuge assegnatario, del resto, è ammessa anche in tema di contribuzione obbligatoria, come in tema di pagamento dell’imposta ICI rispetto alla quale è stato affermato che il coniuge, cui sia stato attribuito il godimento della casa di abitazione di proprietà (anche in parte) dell’altro coniuge, non è soggetto passivo dell’imposta per la quota dell’immobile stesso sulla quale non vanti il diritto di proprietà ovvero un qualche diritto reale di godimento, come previsto dall’art. 3 del d.lgs. n. 504 del 1992, poiché con il provvedimento giudiziale di assegnazione della casa coniugale in sede di separazione personale o di divorzio, viene riconosciuto al coniuge un “diritto personale atipico di godimento e non un diritto reale”, sicché in capo al coniuge non è ravvisabile la titolarità di un diritto di proprietà o di uno di quei diritti reali di godimento, specificamente previsti dalla norma, costituenti il presupposto impositivo del tributo (Cass. 15 marzo 2019, n. 7395).

L’ASSEGNATARIO NON È ESENTATO DAL PAGAMENTO DELLE SPESE CONDOMINIALI

Premesso e ribadito che l’amministratore per recuperare le spese di condominio non può che rivolgersi al coniuge proprietario dell’immobile e che la ripartizione delle stesse tra i due soggetti è fatto estraneo al condominio, è in ogni caso necessario, per tale profilo, distinguere tra le spese concernenti il godimento del bene e quelle che sono connesse con la manutenzione dello stesso ma finalizzate ad assicurare, da un punto di vista strutturale, l’efficienza e la sussistenza del bene e, quindi, come tali strettamente legate alla proprietà del bene stesso.

Rientrano nel primo ordine tutti gli oneri che sono connessi all’utilizzo dell’immobile privato (come ad esempio le spese concernenti il servizio di pulizia – tanto nella forma del portierato quanto in quella di un soggetto, fisico o giuridico, che svolga l’attività di semplice pulitore; la gestione del riscaldamento centralizzato inteso come consumo di combustibili; il servizio di ascensore e quant’altro) e per essi non può che essere obbligato colui al quale è stata assegnata la casa coniugale. A piena conferma si ricorda che, secondo la giurisprudenza di legittimità (Cass. 22 febbraio 2006, n. 3836; Cass. 19 settembre 2005, n. 18476), in ambito di separazione personale, l’assegnazione della casa coniugale esonera l’assegnatario esclusivamente dal pagamento del canone, cui altrimenti sarebbe tenuto nei confronti del proprietario esclusivo (o, “*in parte qua*”, del comproprietario) dell’immobile assegnato, con la conseguenza che qualora il giudice attribuisca ad uno dei coniugi l’abitazione di proprietà dell’altro, la gratuità di tale assegnazione si riferisce solo all’uso dell’abitazione medesima (per la quale, appunto, non deve versarsi corrispettivo), ma non si

estende alle spese correlate a detto uso (ivi comprese quelle, del genere delle spese condominiali, che riguardano la manutenzione delle cose comuni poste a servizio anche dell'abitazione familiare). Una eventuale esclusione da tale obbligo può avvenire solo in presenza di un provvedimento espresso del giudice che accolli detto onere al coniuge proprietario.

Fin qui il discorso concernente la titolarità dell'immobile in capo ad uno dei due coniugi che non sia quello al quale è stato assegnato lo stesso in seguito a provvedimento di separazione o di divorzio. Ma cosa succede nel caso in cui i due soggetti siano comproprietari in comunione del bene abitazione?

La risposta va individuata in una decisione di legittimità (Cass. 21 ottobre 2011, n. 21907), i cui precedenti risalgono agli anni '70, secondo la quale i comproprietari di un'unità immobiliare sita in condominio sono tenuti in solido, nei confronti del condominio medesimo, al pagamento degli oneri condominiali, sia perché detto obbligo di contribuzione grava sui contitolari del piano o della porzione di piano inteso come cosa unica e i comunisti stessi rappresentano, nei confronti del condominio, un insieme, sia in virtù del principio generale dettato dall'art. 1294 c. c. (secondo il quale, nel caso di pluralità di debitori, la solidarietà si presume), alla cui applicabilità non è di ostacolo la circostanza che le quote dell'unità immobiliare siano pervenute ai comproprietari in forza di titoli diversi.

Tale principio ha costituito il punto di riferimento per i giudici di merito (Trib. Milano 6 giugno 2019, n. 464) chiamati a decidere proprio nel caso di insolvenza nell'ipotesi di assegnazione della casa familiare ad uno dei due coniugi comproprietari, i quali hanno affermato che la co-intestazione dell'immobile pone a carico degli stessi un obbligo solidale verso l'ente condominiale per cui l'amministratore in caso di morosità può rivalersi indiscriminatamente su uno o sull'altro.

Il tutto con la conseguenza che quanto stabilito in sede di separazione tra i coniugi farà stato solo nei confronti delle parti e non anche dei terzi, ivi compreso il condominio. Il comproprietario non assegnatario, pertanto, non potrà rifiutare il pagamento al condominio creditore anche di quelle quote a lui di fatto non spettanti invocando gli accordi assunti tra i coniugi comproprietari dell'immobile in sede di separazione ma, in forza del principio *solve et repete*, potrà – una volta adempiuto per l'intero all'obbligazione condominiale – agire in via di regresso nei confronti del coniuge assegnatario inadempiente. ■

* Avvocato

Amministratore libero professionista

di Ferdinando Della Corte *

Con tutta la modestia e l'umiltà possibile, tenuto conto del valore altissimo di coloro che già si sono pronunciati in merito, provo a dire la mia sulla questione quanto mai rilevante della natura di libero professionista dell'amministratore di immobili.

Ovviamente non ho la minima pretesa di dare la soluzione certa al dibattito che è insorto, ma spero di riuscire a contribuire alla discussione offrendo degli spunti di riflessione.

Con l'espressione *libero professionista* si intende un lavoratore autonomo che presta la propria attività di natura intellettuale a favore di terzi.

Ebbene, per la massima chiarezza espositiva dico subito che a mio parere l'amministratore di immobili è un libero professionista a tutto tondo e lo è sia perché lo prevede la normativa, sia perché lo è nei fatti.

Confido di riuscire a dare motivazioni logiche – giuridiche e anche di fatto a sostegno di questa mia asserzione.

LA NORMATIVA

L'acceso dibattito dottrinario è nato in conseguenza della notissima pronuncia in Camera di Consiglio della Seconda Sezione della Corte di Cassazione del 22 gennaio 2021 n. 7874.

Letti i nomi degli autorevolissimi componenti di quel Collegio, la cui competenza nella materia è massima, mi faccio forza degli insegnamenti del mio maestro Avv. Nunzio Izzo, che non si peritava ad esprimere pareri contrari alla giurisprudenza del sommo Collegio, e ricordando che a volte *"anche Omero si addormenta"*, dico di non essere d'accordo con quanto affermato nella citata ordinanza, accettando sin d'ora di patire gli strali di acuti pareri difformi, molto più autorevoli di quello del sottoscritto.

Riporto il brano dell'ordinanza che qui interessa: *"il contratto tipico di amministrazione di condominio ... omissis ... non costituisce prestazione d'opera intellettuale, e non è perciò soggetto alle norme che il codice civile prevede*

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

per il relativo contratto, atteso che l'esercizio di tale attività non è subordinata – come richiesto dall'art. 2229 c.c. – all'iscrizione in apposito albo o elenco, ... omissis ... e rientra, piuttosto, nell'ambito delle professioni non organizzate in ordini o collegi, di cui alla legge 14 gennaio 2013 n. 4"

Il nodo gordiano è l'assunto *"atteso che l'esercizio di tale attività non è subordinata – come richiesto dall'art. 2229 c.c. – all'iscrizione in apposito albo o elenco ... "*

Ma siamo sicuri che sia proprio così, che sia questo il dettato dell'art. 2229 c.c. ?

Io penso di no. Rileggiamo il primo comma dell'art. 2229 c.c.

Il primo comma dell'art. 2229 recita: *"La legge determina le professioni intellettuali per l'esercizio delle quali è necessaria l'iscrizione in appositi albi o elenchi"*.

La norma in esame non impone quale condizione *sine qua non* l'iscrizione ad un albo o elenco per l'esercizio di una professione intellettuale.

Più semplicemente il citato capoverso ci dice che la legge individua quali siano le professioni intellettuali per le quali sia necessaria l'iscrizione ad un albo.

Ma non vieta, non impedisce che ci siano professioni intellettuali per le quali non sia necessaria l'iscrizione in albi o elenchi.

Non è scritto: *"requisito essenziale per l'esercizio di una professione intellettuale è l'iscrizione in appositi albi o elenchi"*.

Ubi lex voluit dixit.

Il capoverso dell'art. 2229 c.c. opera quindi una mera, seppure rilevante precisazione, affermando che vi sono delle professioni intellettuali per l'esercizio delle quali è necessaria l'iscrizione in albi o elenchi, ma non esclude, tutt'altro, che possano esservi altre professioni intellettuali per le quali tale iscrizione non sia un presupposto essenziale.

E tutto ciò viene confermato proprio dalla legge 14 gennaio 2013 n. 4 che, in perfetta aderenza al dettato del primo comma dell'art. 2229 c.c., ha, per l'appunto, disciplinato alcune professioni intellettuali per il cui esercizio non è prevista l'iscrizione in albi o elenchi.

Per semplicità riporto qui di seguito lo stralcio del testo dei primi articoli della legge 14 gennaio 2013 n. 4

Art. 1.

La presente legge, in attuazione dell'art. 117, terzo comma, della Costituzione e nel rispetto dei principi dell'Unione europea in materia di concorrenza e di libertà di circolazione, disciplina le professioni non organizzate in ordini o collegi."

Sperando di non risultare presuntuoso, a mio avviso il testo è chiaro, non si presta a interpretazioni diverse, ma soprattutto è in perfetta armonia, concorda con quanto previsto dal capoverso dell'art. 2229 c.c.: la legge in esame disciplina le professioni intellettuali per il cui esercizio non sia presupposto necessario l'iscrizione ad un albo.

Art. 2.

"Ai fini della presente legge, per «professione non organizzata in ordini o collegi», di seguito denominata «professione», si intende l'attività economica, anche organizzata, volta alla prestazione di servizi o di opere a favore di terzi, esercitata abitualmente e prevalentemente mediante lavoro intellettuale, o comunque con il concorso di questo, con esclusione delle attività riservate per legge a soggetti iscritti in albi o elenchi ai sensi dell'art. 2229 del codice civile ..."

Art. 4.

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

Le parole usate dal legislatore non lasciano spazio a dubbi interpretativi.

Le parole "professione", "lavoro intellettuale", "giudizio intellettuale", ma soprattutto l'intero impianto della legge n. 4/2013 sono inequivocabili.

Il legislatore ha voluto disciplinare le professioni intellettuali "non organizzate in ordini o collegi".

Le norme quindi riconoscono e consentono che vi siano professioni intellettuali per il cui esercizio non sia obbligatoria l'iscrizione in un albo.

LA REALTÀ SOSTANZIALE

In un bellissimo articolo di qualche tempo fa, pubblicato sulla nostra rivista Amministrare Immobili, il Dott. Antonio Scarpa esaminava con il suo acume abituale la figura professionale dell'amministratore di immobili, sottolineandone le caratteristiche peculiari che impediscono di racchiudere la sua attività in un unico istituto giuridico.

Tale concetto è stato trattato dallo stesso insigne Autore in modo molto più ampio e articolato nel capitolo intitolato "L'Amministratore" nel volume *Il Condominio degli Edifici*, Alberto Celeste e Antonio Scarpa, Giuffrè Editore, edizione 2017, pagg. 551 - 563.

Con chiarezza illuminante l'Autore a pag. 561 del volume citato scrive che l'amministrazione condominiale è ormai **incarico professionale**.

Non si può non concordare. L'attività dell'amministratore di immobili, soprattutto dopo la radicale riforma del 2012, non può più essere racchiusa nella gabbia del rapporto di mandato, rapporto che può spiegare solo una parte, e neppure la più rilevante, della sua attività professionale. L'attività dell'amministratore spesso è ben più complessa e diversa da quella che viene demandata ad un semplice mandatario. E implica responsabilità personali che il mandatario non conosce.

E allora tale condivisibile e approfondita disamina mi vale come indicazione, come viatico, mi spinge ad esaminare più a fondo in che cosa consista in concreto l'attività dell'amministratore di immobili, e il risultato di tutto ciò mi porta

alla conclusione logica che l'amministratore di condominio sia un libero professionista.

Perché la sostanza delle cose alla fine prevale sugli schemi giuridici preconfezionati.

Mi limito a due esempi eclatanti.

Art. 1130, 1° comma, nn. 3 e 4 c.c. L'amministratore agisce per il recupero in via giudiziaria ed esecutiva dei crediti per quote condominiali non pagate senza aver bisogno di alcuna delibera che lo autorizzi. Del pari è tenuto a compiere gli atti conservativi, sostanziali e giudiziari, in via autonoma, senza necessità di alcuna delibera.

Decide lui, in piena autonomia, in base alla propria competenza professionale se e quando agire. Sceglie lui l'impresa alla quale affidare l'intervento urgente per eliminare il pericolo o il legale al quale affidare il mandato ad agire o resistere in giudizio. Sono sue personali valutazioni.

Decide lui, perché ha il diritto e il dovere **professionale** di farlo. Se e che cosa fare è una sua scelta intellettuale. Ha una tale e totale autonomia decisionale che le sue scelte ricadono in modo ineludibile sui condomini, i quali sono tenuti al pagamento delle spese derivanti dalle sue decisioni. E se le sue decisioni, se le sue scelte autonome fossero sbagliate, sarà tenuto a risponderne personalmente.

Lo stesso discorso vale nelle ipotesi di cause che abbiano come oggetto l'impugnazione delle delibere assembleari.

La Corte di Cassazione ci ha insegnato che in tali casi l'amministratore ha il diritto e il dovere professionale di difendere le delibere impugnate senza chiedere all'assemblea di essere autorizzato alla difesa. E' suo dovere professionale valutare la situazione, scegliere il legale e concordare con lui le logiche difensive. E anche in questo caso la sua decisione, presa in totale autonomia, vincola i condomini, i quali dovranno sostenere i relativi costi.

Se l'amministratore di immobile non fosse un libero professionista, tutto questo non sarebbe possibile.



* Avvocato

Condominio e denuncia dei vizi nell'appalto ex art. 1669 c.c.

di Elisa Angelini Rota *

Il contratto di appalto è certamente tra i più complessi ed economicamente rilevanti per il Condominio.

Un tema di particolare importanza è costituito, in caso di contenzioso con le imprese appaltatrici, proprio dal momento della denuncia del vizio eventuale dell'opera, soprattutto per appalti relativi a parti dell'edificio destinate per loro natura a durare.

La garanzia per vizi diventa allora un elemento fondamentale della valutazione, da parte del Giudice chiamato a decidere le ragioni del Condominio (o della impresa).

In un recentissima ed interessante pronuncia in materia di appalto, e segnatamente di garanzia per i vizi ex art. 1669 c.c., la Suprema Corte di Cassazione (Cass. Civ. Sent. 5.4.2022, n. 11034) chiarisce nuovamente da quando inizi a decorrere il termine di decadenza annuale ai fini della denuncia dei vizi nei confronti della società appaltatrice, con evidenti riflessi anche sul successivo termine di prescrizione annuale dell'azione.

Ricordiamo come la norma citata disciplini una ipotesi di responsabilità extracontrattuale dell'appaltatore relativamente ad edifici ovvero altre cose mobili destinate per loro natura a lunga durata, laddove l'opera, purché nel corso di dieci anni dal relativo compimento, "per vizio del suolo o per difetto della costruzione, rovina in tutto o in parte, ovvero presenta evidente pericolo di rovina o gravi difetti".

In tali ipotesi, prosegue la norma "l'appaltatore è responsabile nei confronti del committente e dei suoi aventi causa, purché sia fatta la denuncia entro un anno dalla scoperta. Il diritto del committente si prescrive in un anno dalla denuncia".

Orbene, la Corte Suprema nel richiamare un costante orientamento giurisprudenziale chiarisce come il termine di un anno per la denuncia del pericolo di rovina o di gravi difetti della costruzione di un immobile di cui all'art. 1669 c.c. decorra, a pena di decadenza, dal giorno in cui il committente consegua "un apprezzabile grado di conoscenza oggettiva della gravità dei difetti e della

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

loro derivazione causale dall'imperfetta esecuzione dell'opera, non essendo sufficienti, viceversa, manifestazioni di scarsa rilevanza e semplici sospetti" (si cfr. ex multis Cass. Civ. Sent. n. 4622/2002 e Cass. Civ. Sent. n. 777/2020).

In buona sostanza sarà quindi rilevante ai fini della decorrenza del termine di decadenza annuale e, conseguentemente, del successivo termine di prescrizione di un anno per l'esercizio dell'azione, il momento in cui il Condominio committente abbia acquisito la piena comprensione dei vizi e la chiara individuazione ed imputazione delle relative cause, ad esempio mediante una perizia resa nell'ambito di un procedimento per Accertamento Tecnico Preventivo, laddove le precedenti indagini eventualmente espletate siano state parziali e non abbiano reso edotto il committente circa la riconducibilità dei vizi a fatto dell'appaltatore.

LA VICENDA

Nel caso in esame il Condominio committente nell'anno 2013 aveva convenuto in giudizio in primo grado la società costruttrice del fabbricato nonché il Direttore dei Lavori per vedere accertata la responsabilità dei convenuti in ordine ai gravi vizi e difetti nelle parti comuni e sentirli quindi condannare al relativo risarcimento dei danni.

In particolare, sin dal 2007, anno di costruzione dell'edificio, si erano manifestati difetti quali, a titolo esemplificativo, la presenza di crepe e distacchi di intonaco dalle facciate, diffuse infiltrazioni di acqua, di umidità al piano box e cantine, che erano state di volta in volta contestati alla società e che avevano richiesto più interventi da parte della appaltatrice, rivelatisi mai tuttavia risolutivi.

Il Tribunale di Milano, all'esito del giudizio, ha tuttavia dichiarato, tra le altre, la intervenuta prescrizione dell'azione, sulla scorta del fatto per cui le uniche contestazioni dell'amministratore del condominio risalissero agli anni 2007 e, successivamente, al 2011, mentre l'atto di citazione era stato notificato alla società solamente nell'anno 2013.

La Corte di Appello di Milano, investita della impugnazione promossa dal Condominio, in parziale riforma della sentenza di primo grado, ha invece ritenuto errata la dichiarazione di intervenuta prescrizione dell'azione e sussistenti i gravi vizi e difetti accertati in corso di causa, sulla base della circostanza per cui la perizia tecnica espletata dal tecnico di fiducia del Condominio nell'anno 2010 non fosse idonea a determinare la decorrenza del termine di decadenza e di quello prescrizione; il motivo risiedeva nel fatto che tale perizia fosse parziale in quanto recava un mero elenco dei vizi, senza tuttavia un preciso riferimento alle relative cause e senza che emergesse la riferibilità dei fenomeni alla società costruttrice.

La Suprema Corte di Cassazione, confermando quanto sostenuto dalla Corte d'Appello, ha ritenuto che il termine di decadenza iniziasse a decorrere non già dalle singole contestazioni inviate dall'amministratore alla società appaltatrice negli anni 2007 e 2011, bensì dal deposito, avvenuto nel dicembre 2012, della relazione tecnica resa nell'ambito di un procedimento per ATP svolto tra le stesse parti in altro giudizio promosso da un condomino dello stabile.

Ciò in quanto solo con la relazione si sarebbe avuto il definitivo accertamento dei vizi e la individuazione della responsabilità della società appaltatrice, in quanto dipendenti dalla imperfetta esecuzione dei lavori.

Nello specifico, prosegue la Corte, sino al deposito della perizia nell'anno 2012 l'ente di gestione aveva avuto una imperfetta conoscenza dei vizi delle opere e specialmente del relativo impatto dei vizi stessi sulla struttura.

LA CONCLUSIONE CUI È PERVENUTA LA SUPREMA CORTE

Ecco dunque che la Cassazione, proprio sulla base delle argomentazioni che precedono, ha ritenuto i motivi di ricorso infondati e quindi confermato la sentenza resa dalla Corte di appello di Milano sul punto ribadendo il seguente principio di diritto: "il termine annuale di decadenza per la denuncia del pericolo di rovina o di gravi difetti della costruzione di un immobile, di cui al citato art. 1669, decorre dal momento in cui il denunciante abbia acquisito un apprezzabile grado di conoscenza, seria ed obiettiva, non soltanto della gravità dei difetti della costruzione, ma anche della incidenza di essa sulla statica e sulla possibilità di lunga durata e del collegamento causale tra i dissesti e l'attività di esecuzione dell'opera. Affinchè il termine cominci a decorrere, è necessaria, quindi, la percezione degli effetti e del loro nesso eziologico con i fattori scatenanti: occorre avere acquisito la piena comprensione del fenomeno e la chiara individuazione delle sue cause".

Termine che la Corte di Appello di Milano aveva già correttamente individuato nel deposito della perizia del 2012 resa nell'ambito del procedimento per ATP proprio in quanto completa ed idonea a garantire un apprezzabile

grado di conoscenza obiettiva da parte del Condominio della gravità dei difetti e della loro derivazione dalla imperfetta esecuzione delle opere.

Né la precedente perizia del 2010 in quanto parziale ed incompleta, né le successive comunicazioni dell'amministratore sono state ritenute sufficienti a far conseguire all'ente di gestione una sicura conoscenza delle cause dei difetti, e conseguentemente non sono state ritenute idonee a determinare la decorrenza dei termini di cui all'art. 1669 c.c.

CONCLUSIONI

In sintesi, la sentenza conferma un orientamento giurisprudenziale di legittimità di grande favore nei confronti del committente (e quindi del Condominio), nella misura in cui il rigore dell'art. 1669 c.c. quanto ai termini ivi previsti è attenuato dalla necessità che il committente stesso venga a disporre di idonei rilievi tecnici dai quali possa ricavare precisa cognizione della situazione di difettosità delle opere.

Sarà quindi necessario, ricordiamo, che il committente abbia la piena percezione non solo dei vizi, bensì anche delle relative cause e soprattutto della riconducibilità delle cause stesse alla imperfetta esecuzione dei lavori da parte della appaltatrice.

E la determinazione del momento in cui tale conoscenza sia acquisita, involgendo un apprezzamento di fatto, è riservato al Giudice di merito ed è insindacabile in sede di legittimità se sorretto da motivazione congrua ed esente da vizi logici o da errori di diritto.

Certamente dunque il supporto di un tecnico di piena fiducia del Condominio, nel delicato momento della individuazione dei vizi, appare fondamentale.

Accanto a ciò, non va dimenticata sempre e comunque per l'amministratore del Condominio la massima prudenza prima di inviare la denuncia dei vizi, dalla quale in ogni caso la difesa dell'impresa appaltatrice tenterà di far decorrere il termine prescrizioneale. ■

* Avvocato del Foro di Roma e Consulente legale ANACI Roma

NOTIZIE

AGGIORNAMENTO ISTAT - VARIAZIONI ANNUALI

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%)	G.U. 28/04/2022	n. 98
Aprile 2021 - Aprile 2022	5,8%	(75% = 4,350%)	G.U. 25/05/2022	n. 121
Maggio 2021 - Maggio 2022	6,8%	(75% = 5,100%)	<i>in corso di pubblicazione</i>	

C
O
n
d
o
m
i
n
i
o

NOTIZIE

COEFFICIENTI DI RIVALUTAZIONE TFR

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



Erogazione del bonus 200 euro - I datori di lavoro dovranno erogare nella busta paga di luglio la somma di € 200 ai dipendenti che nel primo quadrimestre del 2022 hanno beneficiato della decontribuzione di 0,8% dell'aliquota contributiva a carico dei lavoratori dipendenti. Per i titolari di pensione e del reddito di cittadinanza, sarà, invece, l'Inps a provvedere all'erogazione della somma.

Nuovo servizio per la consultazione dell'ISEE - Relativamente agli interventi e alle iniziative in ambito di innovazione e trasformazione digitale attuate dall'Istituto e rivolte alla semplificazione e all'efficientamento dei processi previsti per i cittadini, l'app INPS Mobile è stata arricchita integrando al suo interno il nuovo servizio Consultazione ISEE. Tale servizio – che consente di scaricare e visualizzare l'ultima attestazione ISEE in corso di validità – è disponibile sia per il sistema operativo Android che per IOS ed è utilizzabile da parte dei cittadini muniti di SPID o di CIE (Carta Identità Elettronica).

Apprendistato di primo livello: i chiarimenti del ministero del lavoro - Con la Circolare n. 12 del 6 giugno 2022, il Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali ha pubblicato un vademecum condiviso con le parti sociali e l'INPS, l'INAIL, l'INL e l'ANPAL con l'obiettivo di fornire chiarimenti sull'apprendistato di primo livello. In particolare, viene precisato che, fermi restando il limite minimo ed il limite massimo fissati dalla legge, la suddetta tipologia contrattuale termina alla data della pubblicazione degli esiti dell'esame finale sostenuto dall'apprendista, momento a partire dal quale è possibile optare per: la prosecuzione con un ordinario rapporto di lavoro a tempo indeterminato; la proroga del contratto di apprendistato di primo livello; la trasformazione del contratto di apprendistato di primo livello in apprendistato professionalizzante; il recesso dal contratto. Vengono forniti chiarimenti anche in merito al piano formativo, alla valutazione e certificazione delle competenze e sulle tutele.

Sorveglianza sanità eccezionale prorogata al 31 luglio 2022 – Prorogati al 31 luglio i termini delle disposizioni inerenti la sorveglianza sanitaria eccezionale. Pertanto, i datori di lavoro pubblici e privati interessati dalla predetta norma possono nuovamente fare richiesta di visita medica per sorveglianza sanitaria dei lavoratori e delle lavoratrici fragili ai servizi territoriali dell'INAIL tramite l'apposito servizio online.

Attribuzione del codice fiscale per l'iscrizione al SSN per i minori stranieri irregolari/non accompagnati – L'Agenzia delle Entrate fornisce le indicazioni operative per l'attribuzione del codice fiscale ai minori stranieri non regolari e ai minori stranieri non accompagnati ai fini dell'iscrizione al Servizio Sanitario Nazionale. Le richieste devono essere presentate agli uffici del-

NOTIZIE DAL SACI

SINDACATO AMMINISTRATORI CONDOMINIALI IMMOBILIARI

l'Agenzia delle Entrate dalla struttura ASL tenuta all'iscrizione al SSN dei soggetti stranieri, tramite il modello anagrafico AA4/8 - Domanda di attribuzione codice fiscale, comunicazione variazione dati e richiesta tesserino/duplicato tessera sanitaria (persone fisiche) come "richiesta per soggetto terzo", indicando come tipologia richiedente il codice 17.

Inoltre, l'ASL deve allegare una dichiarazione che attesti la motivazione della richiesta del codice fiscale e la corrispondenza dei dati indicati nella stessa con quelli desunti dagli atti in base ai quali effettua l'iscrizione al SSN. Una volta generato il codice fiscale, l'Ufficio lo comunica all'ASL richiedente, il quale dovrà comunicarlo a chi ha la responsabilità genitoriale del minore o al responsabile della struttura di prima accoglienza. (Risoluzione n. 25 del 7 giugno 2022).

GIURISPRUDENZA

Licenziamento: perché sia legittimo non basta che il fatto addebitato sia riconducibile al CCNL- Nella Sentenza n. 18334 del 7 giugno 2022 la cassazione ha chiarito che, nel valutare la proporzionalità del licenziamento per giusta causa, non è sufficiente limitarsi a constatare che il fatto addebitato si possa ricondurre alle disposizioni della contrattazione collettiva. Gli ermellini hanno infatti precisato che è sempre necessario valutare in concreto se il comportamento tenuto dal lavoratore possa danneggiare la fiducia del datore di lavoro, rendendo in tal modo la prosecuzione del rapporto pregiudizievole per gli obiettivi aziendali; va inoltre posta particolare attenzione alla scarsa inclinazione del dipendente ad attuare in maniera diligente gli obblighi assunti e a conformarsi ai canoni di correttezza e buona fede.

Va risarcito il lavoratore ferito a causa di un difetto del macchinario - La Corte di Cassazione ha riconosciuto la responsabilità datoriale per l'incidente occorso al lavoratore rimasto vittima di una lesione al braccio mentre puliva una macchina cubettatrice, a causa di un difetto del macchinario. Con l'Ordinanza n. 18427 dell'8 giugno 2022, la Suprema Corte ha affermato dunque, in tema di sicurezza, il diritto del lavoratore al risarcimento del danno conseguente ad una mancanza del datore di lavoro.

Morte sul lavoro: la responsabilità del committente - Un carpentiere dipendente di un'impresa è morto dopo essere scivolato dentro un'ampia e profonda buca non protetta da recinzioni e colpito da un ferro non protetto che fuoriusciva da una trave in cemento. La Corte di Cassazione con Sentenza n. 21072 del 31 maggio 2022, ha stabilito che la proprietaria del terreno e committente dei lavori per la realizzazione dell'immobile è corresponsabile per: non aver nominato un responsabile per la sicurezza, non aver disposto il piano operativo per la sicurezza, non aver nominato il coordinatore per la progettazione e per l'esecuzione delle opere.

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

I quesiti del CED

*L'associato ha inviato la sottostante richiesta da parte del dipendente portiere con oggetto: **Ritiro pacchi Raccomandati, rivalutazione indennità.***

Gentile amministratore, lo scopo di questa mia è di invitarLa a valutare l'adeguamento della posizione retributiva in merito all'oggetto. Da tre anni almeno la ricezione di posta raccomandata nel nostro condominio si è incrementata in maniera notevole, negli ultimi 12 mesi, ho monitorato con attenzione l'andamento che risponde prevalentemente all'arrivo di pacchi dalla piattaforma Amazon, Poste Italiane e non solo.

Nel "nostro caso", in media, ne vengono consegnati da un numero di 200/a un numero di 300 al mese con andamento ancora in evidente crescita.

L'art.17 CCNL in questo caso, dettaglia le mansioni dei lavoratori, la lettera m-dispone che può essere affidata al portiere come mansione aggiuntiva la ricezione dei pacchi e della posta raccomandata (*si intende per tale quella per il cui necessita della firma del ricevente*) precedentemente delegato dai condomini residenti, mansione aggiuntiva che comporta un aumento della retribuzione come dettate dal CCNL e, dove già questa sia in atto, rivalutarne le indennità.

Pertanto, ritenendo legittima la richiesta in oggetto resto in attesa di una sua risposta in merito.

p.s. Nelle ore di pausa e nei giorni di chiusura settimanale i pacchi non ritirati rimangono chiusi in guardiola, invito pertanto a considerare una forma assicurativa allo scopo di tutelare spiacevoli incidenti verso i Condomini.

Disponibile per ulteriori chiarimenti.

Il custode

Egregio Amministratore,

in riscontro alla richiesta formulata dal lavoratore significhiamo che l'indennità "raccomandate" fino al rinnovo del CCNL era unica (*diversificata a seconda della tipologia dell'immobile*) e comprendeva (ex art. 21, comma 4, lett. m, del CCNL per i dipendenti da proprietari di fabbricati firmato il 12.11.'12 tra Confedilizia e Filcams-Cgil/Fisascat-Cisl/Uiltucs) tutta la corrispondenza straordinaria - intendendosi per tale "quella per il cui ritiro è necessaria la firma del ricevente" - e quindi anche i pacchi.

Con l'Accordo del 26.11.'19 (e cioè quello presente sul sito della Filcams) si è stabilito che, dall'1.1.2020, al portiere possa essere affidato o solo il ritiro delle raccomandate o il ritiro di raccomandate e pacchi.

Di conseguenza, e sempre a far data dall'1.1.2020, sul versante indennità si è deciso che:

- le "vecchie" indennità (€ 0,63 per ogni unità immobiliare nel caso di prevalente uso abitativo e € 0,88 per ogni unità immobiliare nel caso di prevalente uso non abitativo) vengono corrisposte ai lavoratori che svolgono la sola funzione di ritiro della posta raccomandata;
- **laddove ai lavoratori venga assegnata la mansione di ritiro non solo della posta raccomandata ma anche dei pacchi (Amazon, corrieri etc.) le indennità sono complessivamente le seguenti: € 1,00 per ogni unità immobiliare nel caso di prevalente uso abitativo; € 1,30 per ogni unità immobiliare nel caso di prevalente uso non abitativo.**

Per quanto sopra le richieste formulate dal dipendente in ordine al numero di pacchi ritirati e custodi possono essere valutate, ed eventualmente condivise, dal datore di lavoro attraverso "accordi di secondo livello".

Se quanto rappresentato venisse condiviso potreste individuare sia una "indennità accessoria" che prevedere una "integrazione" alla polizza globale fabbricato o prodotti similari senza essere attualmente questo dovuto.

Cordiali saluti.

Crisi energetica e condominio: il ruolo dell'amministratore

di Giuseppe Cipolla *

Negli ultimi mesi stiamo vivendo una crescita esponenziale dei costi che sta mettendo in grandissima difficoltà le famiglie italiane e noi Amministratori di Condominio che siamo chiamati a far quadrare i conti.

Ho iniziato a percepire il problema lo scorso mese di dicembre con l'arrivo delle prime bollette del gas per il riscaldamento dei Condomini con impianto centralizzato e contestualmente ho ricevuto dal mio consulente in materia di energia, una relazione dove mi spiegava che, a livello Internazionale, il processo di Decarbonizzazione, la crescita del mercato Asiatico e la riduzione della consegna di gas russo e norvegese all'Europa stavano determinando una crescita del 500% del prezzo base del gas metano che passava da € 0,18 al mc. a € 0,90 al mc.

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

Pochi giorni dopo anche ARERA (Autorità di Regolazione Energia Reti e Ambiente) ha diramato un comunicato stampa, nel quale definisce “nuovi straordinari Record al rialzo” gli aumenti del gas naturale e dell’energia elettrica. Nello specifico ha stimato, per il periodo aprile 2021-marzo 2022, un aumento del 64% sulle bollette del gas e del 68% sulle bollette dell’energia elettrica, corrispondenti a circa 1.000 euro/anno a famiglia.

Non fossero stati sufficienti tali eventi, a fine febbraio la Russia ha invaso l’Ucraina portando tutti Noi in una realtà di guerra così vicina, come forse non abbiamo mai vissuto prima. I prezzi di Gas e Luce sono ulteriormente aumentati per conseguenze dirette legate al conflitto, oltre a speculazioni in senso stretto che sono state attenuati con vari interventi dello Stato per calmerare i prezzi.

In questa escalation di preoccupazioni e difficoltà materiali, il nostro ruolo diventa estremamente delicato in quanto siamo gli interlocutori con l’utenza e spesso ci facciamo carico del loro sfogo.

Le armi a nostra disposizione per fronteggiare questa situazione sono, come sempre, la FORMAZIONE e l’INFORMAZIONE.

Infatti, se è pur vero che non possiamo nulla contro l’aumento dei costi, noi possiamo attivarci (oltre quello che abitualmente facciamo) con i fornitori per ottimizzare i costi, magari con l’abbassamento di 1 o 2 gradi in caldaia o l’uso di interruttori crepuscolari per le luci, e trasmettere con informative le nostre conoscenze ai Condomini per sensibilizzarli, ad esempio, a un miglior uso delle valvole termostatiche o sui consumi dell’acqua.

Tra qualche mese arriveranno le assemblee con la Rendicontazione dei costi in argomento e sono sicuro che l’Amministratore che sarà riuscito a “tenere la barra a dritta nonostante la tempesta” avrà più possibilità di ricevere la fiducia dei suoi amministrati.



* Amministratore di Condominio, Componente Commissione Probitviri

Quello che un amministratore deve sapere

di Luciano Fulfaro *

CHIUSURE AUTOMATICHE "A REGOLA D'ARTE"

Cos'è una chiusura automatica? Quali requisiti deve rispettare per essere considerata sicura?

Con il termine "chiusure automatiche" si intende tutta una serie di impianti di automazione quali:

- cancelli motorizzati scorrevoli;
- cancelli motorizzati a battente;
- barriere motorizzate (sbarre);
- porte basculanti motorizzate;
- serrande motorizzate;
- porte sezionali motorizzate;
- porte automatiche pedonali;
- dissuasori di traffico.

Ciascuno dei suddetti impianti, essendo costituito da un "insieme equipaggiato di un sistema di azionamento diverso dalla forza umana o animale diretta, composto di parti o di componenti mobili, collegati tra loro solidamente per un'applicazione ben determinata", non sono dei semplici impianti elettrici ma rientrano pienamente nella definizione di MACCHINA.

In quanto tali dovranno rispettare le seguenti normative:

- Decreto del ministero dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37
- Direttiva Macchine (attualmente è in vigore la direttiva 2006/42/CE recepita dal Dlgs. 27 Gennaio 2010, n.17)
- CPR - Regolamento (UE) n. 305/2011 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 9 marzo 2011.

Naturalmente ogni macchina sarà costruita da un fabbricante: per capire chi è il fabbricante di una chiusura automatica bisogna leggere la definizione contenuta nella Direttiva Macchine 2006/42/CE:

«fabbricante»: persona fisica o giuridica che progetta e/o realizza una macchina o una quasi-macchina oggetto della presente direttiva, ed è responsabile della conformità della macchina o della quasi-macchina con la presente direttiva ai fini dell'immissione sul mercato con il proprio nome o con il proprio marchio ovvero per uso personale. *In mancanza di un fab-*

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

bricante quale definito sopra, è considerato fabbricante la persona fisica o giuridica che immette sul mercato o mette in servizio una macchina o una quasi-macchina oggetto della presente direttiva.

In altre parole, la direttiva europea stabilisce inequivocabilmente che, se la macchina non è fornita integralmente (ante, motore, centralina, ecc.) da uno stesso costruttore, l'installatore che "motorizza" una porta o un cancello ha gli stessi obblighi del costruttore di una macchina, cioè diventa esso stesso il "costruttore della macchina".

Il responsabile della buona esecuzione della macchina non sarà quindi il proprietario, il fabbro che realizza l'anta o il costruttore dei componenti (bracci, motori, ecc.), ma colui che installa l'automazione assemblando componenti diversi.

OBBLIGHI DEL FABBRICANTE DELLA CHIUSURA AUTOMATICA

L'installatore che installa un'automazione dovrà eseguire il lavoro a regola d'arte e nel fare ciò potrà avvalersi delle pertinenti Norme Tecniche dell'UNI e del CEI (v. Legge 1 marzo 1968 N. 186, e D.M. 37/08 art. 6 comma 1).

Sia che realizzi personalmente le ante o meno, egli dovrà perciò:

- progettare la macchina "a regola d'arte" (D.M. 37/08 art. 5);
- realizzare la macchina "a regola d'arte" (D.M. 37/08 art. 6), rispettando le indicazioni dei produttori di ciascun componente dell'automazione;
- collaudare la macchina utilizzando la strumentazione richiesta dalle pertinenti Norme Tecniche (v. EN 12453) ed accertandosi che soddisfisi i pertinenti requisiti essenziali di sicurezza e di tutela della salute indicati nell'allegato I della direttiva macchine;

- predisporre i rapporti di prova;
- realizzare il fascicolo tecnico di cui all'allegato VII parte A della direttiva macchine e conservarlo per almeno 10 anni, mettendolo a disposizione delle autorità competenti in caso di richiesta;
- redigere la dichiarazione CE di conformità ai sensi dell'allegato II, parte 1, sezione A della direttiva macchine;
- apporre sulla chiusura motorizzata la propria marcatura "CE" ed una targhetta con i dati identificativi dell'installatore e della macchina ai sensi dell'articolo 12 della direttiva macchine;
- consegnare al proprietario:
 - copia della dichiarazione CE di conformità;
 - manuale d'uso e manutenzione, contenente anche l'elenco e la cadenza periodica degli interventi di manutenzione necessari per mantenere l'impianto "sicuro".

RESPONSABILITÀ DEL PROPRIETARIO O DEL LEGALE RAPPRESENTANTE

Si deve tenere presente che, anche se installata a regola d'arte e corredata di dichiarazione di conformità rilasciata dall'installatore, ogni macchina può diventare pericolosa a causa dell'usura o di eventuali manomissioni.

Il proprietario, o il legale rappresentante, deve quindi (v. D.M. 37/08 art.8):

- affidare i lavori di installazione, di trasformazione, di ampliamento e di manutenzione straordinaria degli impianti ad imprese abilitate;
- adottare le misure necessarie per conservarne le caratteristiche di sicurezza previste dalla normativa vigente in materia, tenendo conto delle istruzioni per l'uso e della manutenzione predisposte dall'impresa installatrice dell'impianto e dai fabbricanti delle apparecchiature installate.

Quindi, analogamente a quanto avviene per le automobili, sarà necessario:

- effettuare regolare manutenzione, nel rispetto del piano di manutenzione stabilito dal costruttore (tagliandi);
- sottoporre la macchina a verifica periodica (revisione), ad esempio ogni 2 anni, per stabilire se la stessa ha mantenuto i livelli di sicurezza originari.

Ciò è particolarmente importante per le chiusure automatiche che, a differenza delle automobili che sono guidate da un pilota, non sono manovrate da un operatore ma completamente automatizzate.

■

* Ingegnere, Docente Corsi di Formazione e Aggiornamento ANACI Roma

PREPARA LA VALIGIA E PARTI

Dopo la lunga parentesi del fermo per pandemia, l'ANACI - come tutte le altre attività - riprende a organizzare eventi in presenza.

È una gioia poter liberamente PRENDERE LE VALIGIE, spostarsi nelle Provincie e Regioni vicine e lontane, incontrare e abbracciare Collegamici e condividere con loro esperienze ed emozioni.

Si perché viaggiare dà emozione:

- emozione per il viaggio (che inizia già da quando lo programmi);
- emozione per gli incontri (o re-incontri);
- emozione ed amore per quello che impari (STUDERE in latino vuol dire AMARE);
- soddisfazione per la crescita personale e professionale;
- emozione al ritorno, con un gran desiderio di ripartire.

E allora PREPARA LA VALIGIA E PARTI, ma non la riempire tutta.

Ti servirà spazio al ritorno, perché sarà piena di un nuovo TE.
Ti auguro buon viaggio.

Gisella Casamassima
Direttrice CSP ROMA

DOPO L'EMERGENZA, L'ITALIA RIPARTE E ANACI ROMA RIPRENDE LE VALIGIE

Viaggio a Palermo

di Elio Lallopizzi *

La prima volta che andai a Palermo con l'Anaci Roma, partecipai come giovane del Gruppo Giovani Amministratori di Anaci Roma. Era Letizia Bianchi la Coordinatrice del Gruppo e, insieme ad altri appartenenti al gruppo, condividemmo l'esperienza con dei giovani avvocati, sempre di Roma. Un'esperienza incredibile: formativa e divertente, che ci aiutò a fare gruppo, a stare insieme e a conoscerci meglio. Ancora ne rivanghiamo i bellissimi ricordi e ci diciamo spesso di ripetere l'esperienza.

Oggi, da Coordinatore del Gruppo Giovani di Anaci Roma, vengo a condividere l'esperienza vissuta tra il 7 e il 9 aprile di quest'anno nella Provincia Palermitana. Devo dire, con rammarico, che non è iniziata bene perché, per motivi organizzativi anche legati a questo virus che proprio non ci vuole lasciare in pace, sono stato l'unico giovane Amministratore a partire da Roma: una vera delusione per me sia perché volevo con tutto il cuore ripetere quella bellissima esperienza vissuta negli anni precedenti insieme ad altri giovani romani, sia perché volevo dare ai nuovi arrivati la possibilità di vivere quella stessa esperienza (cosa invece ben riuscita con gli eventi organizzati a Bolzano, di cui ricordiamo tutti il triste epilogo, a Baveno e a Viterbo).

In ogni caso, messo da parte il rammarico, carico di energia e volontà, trascinando la mia valigia mi metto in viaggio verso Palermo. Devo dire con orgoglio e piacere che ho vissuto questa esperienza comunque con un invidiabile gruppo visto che i miei compagni di viaggio (anzi... compagne) erano nientemeno che il nostro Presidente Rossana de Angelis, la dottoressa Roberta Nardone e la dottoressa Ottavia Oliverio. In aeroporto veniamo raggiunti dal dott. Mauro Basile, Presidente Regionale Anaci Abruzzo, che portava con sé una giovanissima amministratrice di condominio di nome Carlotta. A quel punto una parte di me cominciava ad avere fiducia nella costituzione di un piccolo gruppo di giovani di città diverse per rivivere l'esperienza di Palermo.

L'accoglienza è stata splendida. Nonostante le tempistiche strettissime imposte dal programma dei corsi e degli eventi (una cosa alla quale ormai l'Anaci mi ha abituato), abbiamo avuto modo di salutare tutti quanti, di prenderci un cannolo (lo dico sin da subito: sarà il primo cannolo di tantissimi durante questi tre giorni).

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

Gli eventi e i corsi che si sono susseguiti sono stati tutti belli e interessanti, mai scontati, mai noiosi e, ancora una volta, mi sono convinto di quanto visitare e seguire corsi in Province diverse aiuti ad ampliare il proprio background culturale. Ma non ero lì solo per quello, ormai ero più che mai deciso a fare gruppo, creare dibattito, scambiare esperienze e posso dire di aver parlato davvero con chiunque e ho avuto delle discussioni veramente interessanti.

E i giovani?

C'erano eccome. Un po' silenziosi, un po' distaccati, eppure sempre sorridenti, ma c'erano. Sembrava che ci fosse una specie di barriera che mi impedisse di interagire con loro come avrei voluto (adesso a mente fredda penso che d'altronde non ci conoscevamo, cosa pretendevo? Ma avevo troppa voglia di fare per pormi questo problema). In ogni caso durante una cena, è bastato dare il "LA" con qualche argomento e ogni barriera si è frantumata in un attimo: erano tutti attivissimi, propensi al dibattito, animati, entusiasti. Abbiamo mangiato insieme, abbiamo parlato di lavoro, delle rispettive esperienze, delle differenze tra Province, delle prospettive future come professionisti.

Conoscere la giovane Amministratrice Abruzzese, è stata un'esperienza formativa e di spessore in quanto è sì giovanissima ma l'esperienza di vita che porta con sé è incredibilmente vasta. Nonostante la sua incredibile serietà anche lei si è concessa delle belle risate e ha mostrato entusiasmo, energia e voglia di fare.

I giovani Palermitani erano molto occupati a seguire il corso previsto dal DM 140 e ad aiutare

nell'organizzazione degli eventi del caso. È stato comunque possibile interagire con loro nei momenti liberi e, nell'arco di tre giorni, si è riusciti a creare un legame che spero si riesca a mantenere nel tempo.

Sarebbe bello pensare di poter condividere esperienze con persone di altre città con la stessa facilità con la quale si condividono con persone della stessa città. È possibile fare "gruppo" con professionisti di diversa provenienza e, quindi, con background differente, ma con idee e metodi convergenti?

Questo obiettivo è forse difficile, ma attuabile e posso dire, per esperienza personale, che alla luce di quanto avvenuto in questi tre giorni le possibilità ci sono e sono realistiche. Un percorso è già iniziato, si può continuare per questa strada e vedere dove porta. Magari un gruppo di lavoro condiviso? Magari un gruppo di approfondimento condiviso? Magari l'organizzazione di un evento condiviso? Viviamo in un periodo storico dove i mezzi di comunicazione permettono un livello di confronto immediato, ci vuole solo la volontà.

Quando sono ripartito abbiamo saldato la promessa di rivederci anche a prescindere da un evento specifico.

Rivederci a Roma, certamente, ma di nuovo anche a Palermo e anche a l'Aquila.

Posso solo dire: non vedo l'ora.



* Amministratore di Condominio, Coordinatore Gruppo Giovani ANACI Roma

La voce della giurisprudenza

di Carlo Patti *

L'assegnazione nominativa dei posti auto nel cortile del condominio non è consentita perchè crea i presupposti per l'usucazione

Cassazione Sent. 21-03-2022 n.9069

Un condòmino proprietario di locale commerciale impugna la delibera condominiale che assegna l'uso dei posti auto condominiali ai soli proprietari di appartamenti. Il Condominio si difende richiamandosi ad un passaggio del Regolamento che prevede tale assegnazione di posti "uno per appartamento".

Ne consegue il rigetto della domanda nel merito.

La Corte di Cassazione, invece, accoglie il ricorso rilevando che il Regolamento si limita a disciplinare la destinazione del cortile a parcheggio condominiale.

Osserva peraltro la Corte che il Regolamento è un atto collegiale di auto-organizzazione nell'interesse del gruppo e non ha natura contrattuale ma normativa, costituito da un'unica dichiarazione di volontà risultante dalla combinazione di voti di più soggetti unificati in base al principio maggioritario.

Diversamente, per approvare clausole limitative dei diritti reali spettanti ai condòmini, non basta la volontà collegiale, ma occorre la volontà unanime dell'intero gruppo, per superare l'attribuzione disposta dai titoli di acquisto o dalle successive convenzioni, come stabilito dall'art.1138 co.4 c.c.

Nel caso di specie, osserva la Corte, non solo non risulta provata la natura contrattuale del Regolamento, ma risulta violato il principio del pari uso della cosa comune riconosciuto dalla legge in capo a tutti i condòmini.

È dunque impossibile attribuire l'utilizzo esclusivo del parcheggio ad alcuni soltanto dei condòmini.

Nelle cause di annullamento della delibera la competenza del giudice dell'impugnazione si determina in base al valore dell'intera delibera poiché ha effetto verso tutti i condòmini

Cassazione Sent.21-03-2022 n.9068

La pronuncia in esame muove dalla controversia in tema di competenza del giudice dell'impugnazione di delibera.

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

L'indirizzo ormai da tempo condiviso dalla giurisprudenza di legittimità (vedasi fra le tante Cass.28-8-2018 n.21227; Cass.05-07-2013 n.16898) sostiene che in una controversia avente ad oggetto il riparto di una spesa approvata dall'assemblea, la competenza del giudice si determina in riferimento all'importo contestato (ex art. 12 c.p.c.), relativamente alla singola obbligazione contestata e non all'intero ammontare risultante dal riparto approvato dall'assemblea di condominio, anche se il condomino agisce per sentir dichiarare l'inesistenza del suo obbligo di pagamento sull'assunto dell'invalidità della deliberazione assembleare, perché la decisione non implicherebbe una pronuncia, con efficacia di giudicato, sulla validità della delibera concernente la voce di spesa nella sua globalità.

Più di recente, tuttavia, la Corte di Cassazione (Cass. 07-07-2021, n. 19250; Cass.29-01-2021 n.2127) ha sostenuto il contrario, e cioè che il valore della domanda di impugnazione di delibera assembleare introdotta dal singolo condomino, non può intendersi al solo importo contestato, ma si estende necessariamente alla validità dell'intera deliberazione e, dunque, all'intero ammontare della spesa, giacché l'effetto caducatorio dell'impugnata deliberazione dell'assemblea condominiale, derivante dalla sentenza con la quale ne viene dichiarata la nullità o l'annullamento, opera nei confronti di tutti i condòmini, anche se non abbiano partecipato direttamente al giudizio promosso da uno o da alcuni di loro.

Secondo la sentenza in rassegna, *"Questa più recente interpretazione tiene adeguatamente conto della considerazione che la sentenza che dichiara la nullità o pronuncia l'annullamento della impugnata deliberazione dell'assemblea condominiale produce sempre un effetto caducatorio unitario. L'effetto della sentenza di annullamento opera, infatti, nei confronti di tutti i condòmini, anche se non abbiano partecipato direttamente al giudizio di impugnativa promosso da uno o da alcuni di loro"*.

E dunque viene espresso il seguente principio di diritto:

"nell'azione di impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea di condominio, che sia volta ad ottenere una sentenza di annullamento avente effetto nei confronti di tutti i condòmini, il valore della causa deve essere determinato sulla base dell'atto impugnato, e non sulla base dell'importo del contributo alle spese dovuto dall'attore in base allo stato di ripartizione, non operando la pronuncia solo nei confronti dell'istante e nei limiti della sua ragione di debito".

La delibera di nomina dell'amministratore è nulla se non reca specifica indicazione del compenso per l'attività svolta come richiesto dall'art.1129 co.14 c.c.

Cassazione Ord. 22 aprile 2022 n.12927

La controversia riguarda l'impugnazione della delibera di nomina dell'amministratore, della quale si prospetta la nullità, non indicando il compenso per l'attività svolta, come prescritto dalla legge.

La domanda era rigettata in sede di merito, affermando in particolare la Corte di Appello che la mancata indicazione del compenso nella delibera im-

pugnata non fosse motivo di invalidità e che comunque risultava successivamente redatto un bilancio preventivo di spese con riparto e piano rate, indicante anche il compenso dell'amministratore.

Con ragionamento serrato la Corte accoglie il ricorso e dirime i dubbi e le incertezze interpretative manifestatisi fin oggi nella giurisprudenza di merito.

Si legge nell'ordinanza in rassegna che la fattispecie della nomina assembleare dell'amministratore di condominio, a seguito della Riforma introdotta con la legge n. 220 del 2012, si struttura, in particolare, come scambio di proposta ed accettazione, secondo quanto si desume altrettanto testualmente dai commi 2 e 14 del medesimo art. 1129 c.c., nonché dall'art. 1130, n. 7, c.c., il quale dispone che la nomina dell'amministratore deve essere annotata in apposito registro. Più in generale, dall'art. 1130 n. 7 e dall'art. 1136, ultimo comma, c.c. si evince che la delibera di nomina dell'amministratore ed il correlato contratto di amministrazione debbano avere anche forma scritta (arg. da Cass. Sez. Unite, 30/12/1999, n. 943).

L'art. 1129, comma 14, c.c., prescrive, in particolare, che *"l'amministratore, all'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo, deve specificare analiticamente, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta"*.

Secondo la Corte, al fine della costituzione di un valido rapporto di amministrazione condominiale, ai sensi dell'art. 1129 c.c., il requisito formale della nomina sussiste, dunque, in presenza di un documento, approvato dall'assemblea, che rechi, anche mediante richiamo ad un preventivo espressamente indicato come parte integrante del contenuto di esso, l'elemento essenziale della analitica specificazione dell'importo dovuto a titolo di compenso, specificazione che non può invece ritenersi implicita nella delibera assembleare di approvazione del rendiconto.

La Corte esprime quindi il seguente principio di diritto:
"agli effetti dell'art. 1129, comma 14, c.c., il quale prevede la nullità testuale della nomina dell'amministratore di condominio ove non sia specificato l'importo dovuto a titolo di compenso, per la costituzione di un valido contratto di amministrazione condominiale occorre accertare la sussistenza di un documento, approvato dall'assemblea, recante, anche mediante richiamo ad un preventivo espressamente indicato come parte integrante del contenuto di esso, l'elemento essenziale della analitica determinazione del corrispettivo, che non può ritenersi implicita nella delibera assembleare di approvazione del rendiconto."

L'amministratore è libero di scegliere la modalità di invio della convocazione e non può essere vincolato da diversa indicazione da parte del condòmino.

Tribunale di Roma, 8 marzo 2022 n. 3600

Si contende in Tribunale circa l'impugnazione di una delibera che, secondo la prospettazione dell'attore, sarebbe invalida per l'errata convocazione del condòmino.

Quest'ultimo infatti era stato a suo tempo convocato a mezzo raccomandata anzichè a mezzo PEC come invece specificamente richiesto all'amministratore.

Il Tribunale ha rigettato tale domanda.

Il Giudicante, richiamandosi alla giurisprudenza della Suprema Corte in tema di nullità/annullabilità della delibera viziata (Cass.SS.UU. n. 9839/2021) ha ritenuto valido il deliberato condominiale non ravvisando irregolarità nella notifica dell'avviso di convocazione al condòmino-attore. Ed infatti – viene argomentato – deve ritenersi legittimo l'operato dell'amministratore che ha proceduto all'invio dell'avviso con plico raccomandato, nonostante diversa richiesta del condòmino, essendo stato comunque rispettato il dettato di cui all'art. 66 disp. att. c.c.

È stata rilevata in proposito che la dichiarazione di volontà, espressa dal condòmino, di ricevere le comunicazioni tramite posta elettronica certificata non vincola l'amministratore ad un rispetto assoluto, restando ferma la facoltà di scelta tra gli strumenti previsti dall'art. 66 d.a.c.c., in via alternativa. La pronuncia esprime un principio innovativo: la dichiarazione unilaterale del condòmino non è idonea a superare la facoltà di scelta prevista ex art. 66 d.a.c.c., pur avendo detta norma natura dispositiva.

Spettano all'usufruttuario le spese di adeguamento dei beni comuni alle norme antincendio

Cassazione 17 marzo 2022 n.8725

La controversia origina da una questione sorta *ante* riforma (L.220/2012), avente ad oggetto la ripartizione delle spese fra usufruttuario e nudo proprietario.

La questione riguarda un usufrutto di beni del figlio minore, che come è noto spetta al genitore, contemplata dall'art.324 c.c., ma il principio espresso dalla Corte è applicabile ad ogni fattispecie di usufrutto.

Secondo la pronuncia in rassegna, in tema di pagamento degli oneri condominiali, ove un'unità immobiliare sia oggetto di diritto di usufrutto (nella specie, usufrutto "ex lege" esercitato dal genitore esercente la potestà su bene appartenente a figlio minore, nel quale gravano sull'usufruttuario, ex art. 325 c.c., gli obblighi di cui agli artt. 1001 e ss. c.c.), in base alla disciplina antecedente (operante nella controversia "*ratione temporis*") all'entrata in vigore dell'art. 67, ultimo comma, disp. att. c.c. (introdotto dalla legge n. 220 del 2012), il titolare dell'usufrutto risponde delle spese di amministrazione e di manutenzione ordinaria, mentre sono a carico del nudo proprietario quelle per le riparazioni straordinarie, trovando applicazione le disposizioni dettate dagli artt. 1004 e 1005 c.c.; ne consegue che l'assemblea deve ripartire le spese tra nudo proprietario e usufruttuario in base alla loro funzione ed al loro fondamento, ed altrimenti spettando all'amministratore, in sede di esecuzione, ascrivere i contributi, secondo la loro natura, ai diversi soggetti obbligati (Nel caso di specie, rigettando il ricorso, la Suprema Corte ha ritenuto incensurabile la sentenza impugnata, in quanto il giudice del merito, nel ritenere che le spese per l'adeguamento di un posto auto alla normativa antincendio, quale onere relativo all'amministrazione e manutenzione ordinaria della cosa, dovessero essere sostenute dall'usufruttuario, aveva correttamente applicato il principio secondo cui il carattere di ordinarietà o straordinarietà dell'opera, dirimente agli effetti degli artt. 1004 e 1005 c.c., va valutato considerando che spetta all'usufruttuario l'uso ed il godimento del bene, salva "*rerum substantia*", sicché necessariamente si deve a lui lasciare la responsabilità e l'onere di provvedere a tutto ciò che riguarda la conservazione e il godimento della cosa nella sua sostanza materiale e nella sua attitudine produttiva, mentre si devono riservare al nudo proprietario le opere che incidono sulla struttura, la sostanza e la destinazione della cosa).

Si conferma dunque la tendenza, emersa già da diversi anni nella giurisprudenza, ad attribuire all'usufruttuario una competenza di spesa più ampia che in passato, intendendo in senso ampio le spese attinenti l'uso, la conservazione e il godimento del bene e lasciando in capo al nudo proprietario la sola spettanza delle spese relative alla struttura, la sostanza e la destinazione della cosa.

Va ricordato peraltro che l'art.67 d.a.c.c, entrato in vigore successivamente al sorgere della controversia in commento, ha statuito la responsabilità solidale del nudo proprietario e dell'usufruttuario nel pagamento del debito, talchè sotto l'aspetto pratico la distinzione può operare solo nei rispettivi rapporti interni.

■

* Consulente legale ANACI Roma

L'ALTRA ROMA

UNO SCONOSCIUTO MONUMENTO AERONAUTICO

di Sandro Bari *

Lo troviamo seminascosto tra i reticolati e i cespugli incolti che invadono lo strettissimo e sconnesso marciapiedi, ricettacolo di immondizie ataviche, che delimita la via Cassia. Due grandi platani lo stringono ai lati e un ailanto abbarbicato a un pinastro lo cinge alle spalle. Di fronte, estremo insulto, un palo grigio dell'illuminazione stradale. Rari i passanti, in fila per uno, mentre le auto incolonnate aspettano di superare l'ingorgo tra via Cassia e via Cortina d'Ampezzo. Siamo quasi di fronte a via di villa Lauchli, ecco il nostro pic-



Stele Ulivelli, via Cassia

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O



Stele Ulivelli, particolare

colo monumento funebre, un cippo, di forma vagamente piramidale, costituito da una roccaglia di pietre calcaree sulla quale spiccherebbero, se fossero pulite, due targhe in memoria di un avvenimento che fece scalpore più di un secolo fa. Infatti in quel punto esatto, domenica 2 giugno 1907, cadde un aerostato, e vi perse la vita l'unico componente dell'equipaggio, il Capitano Arnaldo Ulivelli, della Brigata Specialisti del Genio di stanza al Forte Trionfale di Monte Mario. Oggi un evento simile non desterebbe tanto scalpore, ma all'epoca si era agli inizi dell'era aeronautica e ancora l'elica, le ali e il motore non avevano preso il sopravvento sul "più leggero dell'aria". Perciò si trattò della prima tragedia legata all'uso militare del pallone aerostatico, il futuro dirigibile, e del primo Ufficiale che ne rimaneva vittima durante un'esercitazione.



Arnaldo Ulivelli, ritratto

La giornata - era la Festa dello Statuto - aveva avuto inizio nel Poligono di Tiro della Farnesina, situato nella piana golenale del Tevere poco a valle di Ponte Milvio, dove oggi si erge il Ministero degli Esteri (progettato come Casa Littoria nel 1939). La zona, alle pendici di Monte Mario che vi faceva da sfondo con le sue balze selvatiche, era allora ancora Riserva di Caccia Reale (solo nel 1927 Renato Ricci sarebbe riuscito ad ottenerla per realizzare la spettacolare Accademia di Educazione Fisica divenuta Foro Mussolini, poi Italico).

Nel Poligono dal 1882 si svolgeva la competizione internazionale Gara Generale di Tiro a



Cartolina gara tiro, 1907



Inaugurazione gara tiro, 1907

Segno. In quel 1907 se ne celebrava la XXV edizione, con il risalto dovuto oltre che al centenario della nascita di Garibaldi, anche alla partecipazione del Re d'Italia e consorte.

Sulla riva opposta, sotto le pendici di Villa Glori, si trovava una vasta golena pianeggiante, quella che avrebbe accolto negli anni Sessanta il Villaggio Olimpico, ma era allora soltanto una grande spianata dove si svolgevano le esercitazioni militari. E proprio lì, ancorato a 20 m. dal suolo, un pallone aerostatico di 240 mc., al quale era appesa la "cabina", consistente in un contenitore di vimini, aspettava l'uscita dei Reali dal Poligono. In quel momento il Capitano Ulivelli, Comandante la II Compagnia Specialisti, unico conduttore alloggiato nel cesto, avrebbe dato l'ordine di molare gli ormeggi prendendo il volo.

Tutto avvenne come previsto, nonostante le condizioni meteorologiche stessero peggiorando. Il Capitano Ulivelli era un esperto, alla sua decima ascensione libera, pur se i mezzi erano ancora primordiali. Alle 11,10 dette il comando "lasciate", e il pallone si alzò velocemente fino a 200 metri di altezza. Una improvvisa folata di vento lo lanciò oltre i 500 metri, forse fino a 900. A quell'altezza il pallone si trovò a contatto con le nubi cariche di elettricità: da terra si vide un lampo e le fiamme che avvolgevano l'involucro. La stoffa del pallone bruciò in pochi istanti e la navicella con il pilota precipitò, appena frenata dall'involucro stracciato, dall'urto contro un filo telegrafico e poi dalla folta vegetazione sottostante. L'impatto fu comunque violentissimo e il Capitano, pur immediatamente soccorso e trasportato in automobile all'ospedale di San Giacomo, sopravvisse solo poche ore. Il fatto ebbe enorme risonanza sulla stampa e nella società dell'epoca, in quanto il Capitano Ulivelli era stato compagno di corso del Re al Collegio Militare di Roma. Era un giovane trentaseienne di bell'aspetto, alto e biondo, forte, serio, stimato e benvoluto dai suoi colleghi e dai soldati; lasciava una giovane moglie amatissima e il cordoglio del suo paese natale, Cetona, che gli avrebbe dedicato una targa. La salma fu trasportata con grandi onoranze pubbliche dal San Giacomo lungo il Corso e via

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O



*Ulivelli,
aerostato,
incendio e caduta*

Nazionale alla Stazione Termini e poi alla Tiburtina, sempre accompagnata da una gran folla, quindi in treno via Chiusi a Firenze, dove fu sepolta nel cimitero di San Miniato.

Sul luogo della caduta fu eretto il modesto monumento che ancor oggi si intravede, e da allora, per più di ottant'anni, ogni 2 giugno vi si è svolta una cerimonia militare di commemorazione. Si trattava pur sempre del primo Ufficiale italiano morto a causa del volo, e nessuno avrebbe sospettato, all'epoca del fatto, che di lì a pochissimi anni la carriera di Soldato dell'Aria avrebbe portato all'Italia e al mondo schiere di eroici Caduti.

Poi, come era da aspettarsi, le commemorazioni sono cessate e il piccolo monumento si barcamena oggi tra il degrado, l'abbandono e qualche saltuaria pulizia in particolari occasioni di ricorrenze. Sempre nell'attesa che una prossima amministrazione sia un po' più attenta anche ai ricordi epici della nostra storia.



Trasporto resti pallone e navicella



Navicella danneggiata

Il ricordo del Capitano, comunque, resta oltre che nella sua città natale anche a Roma, dove il Forte Trionfale, dal gennaio 1921, ha assunto la denominazione di Caserma Arnaldo Ulivelli.

La navicella di vimini e i resti dell'aerostato, la divisa e la sciabola del Capitano Ulivelli sono tuttora visibili nell'interessante Museo del Genio al Lungotevere della Vittoria 31, sempre troppo poco frequentato nonostante sia gratuito e con ampie possibilità di parcheggio, ricco di memorie storiche, materiali didattici e reperti insospettabili. ■



Navicella danneggiata

* Direttore Rivista "Voce romana"

PROFESSIONISTI FIDUCIARI

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

Arch. Eugenio MELLACE Via dei Crispolti, 78 06-4890 7095

STUDI LEGALI

Studio CARNEVALI - CORICELLI P.za Giovine Italia, 7 06-9684 9725

Studio DELLA CORTE - PISTACCHI Via Montevideo, 21 06-8543 450

Studio Avv. Mario FELLI Via Val di Fassa, 54 06-8719 1346

Studio Avv. Carlo PATTI Via La Spezia, 58 06-7026 854

STUDI COMMERCIALISTI - FISCALISTI - LAVORO

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

SERVIZIO QUESITI

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

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

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

SINTESI INSERZIONISTI DI QUESTO NUMERO

ASCENSORI

AFM III di copertina

EDILIZIA

BAIOCCO pag. 50

IMPRENDIROMA pag. 60

ENERGIA

B1GAS pag. 58

DUE ENERGIE pag. 34

PLENITUDE II di copertina

E-ON ENERGIA pag. 14

UNOENERGY pag. 68

ORGANISMI NOTIFICATI

ELTI IV di copertina

RISCALDAMENTO E CONTABILIZZAZIONE

CONSULTING & SERVICE pag. 12

MULTIENERGY & SERVICE pag. 24

ROSSETTI pag. 44

TECHEM pag. 40

SERVIZI

CONTEA & PARTNERS pag. 62

DOMUS REAL ESTATE pag. 56

POSTA POWER pag. 30

PROGIM pag. 18

SARA SERVIZI pag. 72

VERY FAST PEOPLE pag. 78