

DOSSIER



CONDOMINIO

XXXIII 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

GENNAIO - FEBBRAIO 2023

N. 193

- Editoriale
di Letizia Bianchi pag. 3
- Decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo
di Ferdinando della Corte pag. 7
- Anticipazioni dell'amministratore
e rimborso del condominio
di Adriana Nicoletti pag. 9
- Notizie (aggiornamento ISTAT, rivalutazione TFR, misura
interessi legali e registrazione contratti di locazione) pag. 23
- I quesiti del CED pag. 27
- *Inserto:*
Convegno Giuridico 2022 - Successione nel debito condominiale
di Elisabetta Zoina
Il ritorno del presidente fantasma dell'assemblea
di Elena Duca pag. 29
- La sicurezza dell'impianto elettrico condominiale
di Luciano Fulfaro pag. 45
- Rubrica Associazione (Servizi ARS) pag. 50
- La voce della giurisprudenza
di Carlo Patti pag. 55
- L'altra Roma:
La rupe Tarpea fra tradimenti, uccisioni e vino buono
di Sandro Bari pag. 65

Rivista bimestrale

ANNO XXXII - n. 193 - GENNAIO-FEBBRAIO 2023

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 Letizia Bianchi *

...PER UNA SELVA OSCURA?!

Gli ultimi due anni, congiuntamente al momento attuale, rappresentano, certamente, un periodo significativo per la figura dell'amministratore, il quale si è trovato ad operare in un contesto economico e sociale caratterizzato da molteplici difficoltà da affrontare e conseguenti peculiarità, del tutto nuove, da gestire. Come ho già affermato in pregresse occasioni, appare oramai evidente l'incisività dell'amministratore professionista all'interno dei meccanismi economico-sociali, essendo tale figura sempre più determinante nella diffusione, a livello capillare, di quelli che assurgono essere interessi di carattere superiore perseguiti tanto dall'ordinamento europeo quanto da quello nazionale. Nel corso degli anni si è assistito ad un susseguirsi di modifiche legislative in diversi settori che hanno sempre coinvolto, necessariamente, l'ambito condominiale e di conseguenza l'amministratore, quali, a mero titolo esemplificativo, la maggiore sicurezza nei luoghi di lavoro e degli impianti, l'efficiamento energetico, le agevolazioni per determinate categorie di soggetti, gli obblighi e bonus fiscali. I molteplici interventi del legislatore hanno comportato sempre maggiori responsabilità per l'amministratore con la correlata necessità, per quest'ultimo, di accrescere ed innovare continuamente, attraverso la formazione e l'aggiornamento, le proprie competenze, la propria efficienza, la propria attitudine al problem solving, la capacità di comunicazione con i propri condomini al fine di riuscire nella realizzazione degli intenti del legislatore attraverso l'applicazione pratica delle norme da quest'ultimo emanate. Questo il percorso evolutivo della nostra figura professionale del quale ho iniziato a far parte circa dieci anni fa e durante il quale sono stata sempre validamente guidata dalla mia associazione di categoria, l'ANACI, che annovera tra i suoi principi cardine la formazione continua e costante degli associati, la professionalità dei propri iscritti, il rispetto del codice deontologico, applicando, così, in modo diligente e rigoroso tutti i dettami della Legge 4/2013, volti a garantire l'esercizio della professione con correttezza e trasparenza a tutela degli interessi del consumatore finale. Un percorso evolutivo che, a mio avviso, se da un lato ha comportato ulteriori oneri per l'amministratore, dall'altro ne ha evidenziato le indiscutibili capacità che dovrebbero oramai essere consolidate nel sentire

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

collettivo e nell'approccio verso tale professione. Le difficoltà intercorse negli ultimi due anni e che proseguono ancora oggi, confermano quanto siano necessari precisione, impegno, professionalità e dedizione per poter svolgere questa attività. Probabilmente, per i "non addetti ai lavori", non è agevole calarsi nel ruolo e comprendere fino in fondo la forza, intesa in termini di preparazione, diligenza, costanza, pazienza ed impegno, necessaria ad affrontare le significative complessità degli ultimi tempi. Durante il nostro percorso professionale, che comunque, in via generale, non lascia spazio a momenti di noia e neppure, fortunatamente, al ripetersi pedissequo di attività quotidiane identiche tra loro, improvvisamente ci siamo ritrovati nel "Girone della pandemia" con tutte le conseguenze del caso, quali tra le altre, l'impossibilità di riunirsi in un momento in cui il "restare a casa" risvegliava un ossessivo interesse del condomino medio a procedere all'approvazione dei rendiconti condominiali, più tardi sospesi dal legislatore, chiedendo di convocare assemblee on line anche se non previste dalla normativa del momento nonché la necessità di garantire la sicurezza igienica in tutte le parti comuni e ridurre al minimo il rischio di contagio rispettando le continue prescrizioni al riguardo. Ancora completamente dentro il problema pandemico, siamo stati catapultati nel "Girone del Superbonus e bonus fiscali" e precisamente nel punto di intersezione tra il Girone precedente e quello appena citato, dovendo gestire da un lato, l'accelerazione esponenziale della tecnologia digitale nonché le assemblee on line appena introdotte ma recepite con diffidenza dalla popolazione più grande di età e, dall'altro, l'illusione del cittadino di vedere il proprio patrimonio immobiliare ristrutturato e riqualificato secondo canoni proiettati nel 2050 con il mezzo di pagamento del "tutto gratis"; normative estremamente farraginose nel disciplinare i diversi procedimenti ed il coordinamento delle innumerevoli figure professionali coinvolte; quotidiane Circolari dell'Agenzia delle Entrate; modifiche in corso d'opera ed a contratti già firmati di norme sui bonus fiscali; blocchi delle cessioni del credito per poi trovarsi nel "Girone del caro gas" in cui siamo chiamati a dover gestire l'aumento vertiginoso del costo del gas naturale con conseguente sempre minore tolleranza nei pagamenti da parte delle aziende erogatrici e la necessità dei cittadini di usufruire del servizio del riscaldamento almeno durante i mesi più freddi, con le ovvie conseguenze sui preventivi di gestione e sul recupero delle probabili morosità. Quanto appena descritto, seppur con sentito coinvolgimento, lungi dall'essere una sterile lamentela ma rappresenta la determinata volontà di far comprendere la reale professionalità dell'amministratore al quale sempre più frequentemente, oserai affermare in modo costante, si ricorre e si rinvia al fine di rendere attuabili le esigenze perseguite a livello generale e superiore. Auspico in una sempre maggiore consapevolezza, a livello altrettanto generale e superiore, circa la professionalità che caratterizza i professionisti ANACI e L'ASSOCIAZIONE stessa, alla quale scelgo ogni giorno di appartenere con consolidata convinzione.



* Amministratrice di condominio

Decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo

di Ferdinando della Corte *

La mia tesi è una provocazione apparentemente paradossale, sapendo bene che quanto sto per scrivere costituisce una rottura traumatica con un sistema radicato (incancrenito?) da decenni. Da sempre.

Il mio ragionamento è probabilmente sbagliato, ma potrebbe essere anche un sasso nello stagno, potrebbe causare delle piccole onde che a volte, anche dopo anni, potrebbero incrinare i convincimenti anche più consolidati.

Prendo spunto ancora una volta da una lezione illuminante di diversi anni fa dell'Avv. Nunzio Izzo.

L'Avv. Nunzio Izzo ha sempre affermato con forza e a ragion veduta che il diritto condominiale sia un *unicum*, un mondo a sé stante, per il quale l'applicazione delle norme relative ad altri istituti di diritto è una forzatura, che a volte ci fa deragliare.

Anche il decreto ingiuntivo in materia condominiale è un mondo a sé stante.

Ma tutto ciò non viene detto e soprattutto non viene riconosciuto.

Il decreto ingiuntivo in materia **condominiale è disciplinato dall'art. 63 disp. att. c.c.**, che è norma speciale e quindi diversa e derogativa rispetto alla normativa generale dei decreti ingiuntivi prevista dagli artt. 633 e ss. c.p.c.

Difatti il decreto ingiuntivo in materia condominiale è per espressa previsione di legge **immediatamente** esecutivo, non **provvisoriamente** esecutivo.

Perdonatemi le continue citazioni, ma non intendo appropriarmi di idee altrui.

L'Avv. Izzo sosteneva, con la sua abituale veemenza, che noi avvocati dovremmo fare la massima attenzione a questa differenza e lottare affinché i giudici provvedano di conseguenza.

Non solo : il decreto ingiuntivo in materia condominiale è immediatamente esecutivo **nonostante opposizione**.

Si badi bene : l'art. 63 delle disp. att. c.c. è **inderogabile** per espressa disposizione dell'art. 72 disp. att. c.c.

È quindi norma speciale e inattaccabile.

C
O
n
d
o
m
i
n
i
o

Eppure mi sembra che tutti noi abbiamo cancellato dalla mente e quindi dai nostri scritti l'inciso **nonostante opposizione**.

In certi situazioni lavorative agiamo quasi con il pilota automatico, ritenendo, almeno nei fatti se non consciamente, che "*immediatamente*" e "*provvisoriamente*" siano sinonimi : ma se il legislatore ha usato due avverbi dal significato diametralmente diverso, se il legislatore ha ritenuto di specificare che il decreto ingiuntivo per la riscossione dei contributi condominiali è immediatamente esecutivo nonostante l'opposizione, se addirittura i due istituti sono in due codici diversi, la logica prima ancora che il diritto vuole che il legislatore abbia operato una scelta ben precisa, voluta, disciplinando in modo differente situazioni differenti.

Per cui – se diamo alle parole il significato che esse hanno, se abbandoniamo i preconcetti stratificati da anni – i decreti ingiuntivi emessi ex art. 63 disp. att. c.c. non sono provvisoriamente esecutivi.

Sono immediatamente esecutivi.

E rimangono esecutivi nonostante l'opposizione.

Il comma 4 dell'art. 5 del decreto legislativo 4 marzo 2010 n. 28 statuisce:

"I commi 1bis e 2 non si applicano:

- *nei procedimenti per ingiunzione, inclusa l'opposizione, fino alla pronuncia sulle istanze di concessione e sospensione della provvisoria esecuzione ...".*

L'art. 649 c.p.c. prevede la possibilità che il Magistrato sospenda la **esecuzione provvisoria del decreto concessa a norma dell'art. 642 c.p.c.**

Ma la stessa facoltà non è concessa dal legislatore nel caso dei decreti ingiuntivi emessi immediatamente esecutivi in forza dell'art. 63 disp. att. c.c.

Quindi nel caso di giudizio di opposizione ai decreti ingiuntivi immediatamente esecutivi in materia condominiale non vi deve essere alcuna pronuncia sulla "*concessione o sospensione della provvisoria esecuzione*" perché non vi è una provvisoria esecuzione.

Altra conseguenza logica: nei giudizi di opposizione ai decreti ingiuntivi non si applicano i commi 1 bis e 2 dell'art. 5 comma 1 bis del D. Legisl. 4 marzo 2010 n. 28, cioè non si è tenuti a svolgere la procedura di mediazione.



* Avvocato, Coordinatore consulenti legali ANACI Roma,
Direttore Corsi di Formazione Dm140

Anticipazioni dell'amministratore e rimborso del condominio

di Adriana Nicoletti *

Il compenso dell'amministratore è oggetto del contratto di conferimento dell'incarico approvato in sede assembleare. Gli oneri di spesa per la manutenzione ordinaria e straordinaria sono anch'essi soggetti al deliberato assembleare, prima tramite l'approvazione del preventivo e, poi, del bilancio consuntivo. I poteri di spesa ordinaria dell'amministratore sono limitati alle sue attribuzioni, mentre per tutto quanto attiene alla manutenzione straordinaria, ad eccezione dei casi urgenti, è necessaria una deliberazione dell'assemblea, anche in sede di ratifica. In tutto questo trova spazio il problema - sempre attuale - delle anticipazioni effettuate dall'amministratore a nome e per conto del condominio, con il correlato diritto di ottenerne la restituzione.

L'AMMINISTRATORE È UN MANDATARIO DEL CONDOMINIO

Per effetto della modifica delle norme in materia di condominio, risalente alla legge n. 220/2012, l'amministratore è stato riconosciuto, a pieno titolo, come il rappresentante del condominio con il quale, in forza dell'incarico conferitogli dall'assemblea, non si instaura né un rapporto di collaborazione o di parasubordinazione ma di mandato con rappresentanza, istituto del quale si applicano le relative norme, se compatibili (art. 1703 e ss., c.c.). La Corte di cassazione, infatti, con riferimento alla questione concernente la determinazione del compenso dell'amministratore, ha avuto modo di chiarire che le controversie sulla sua determinazione rientrano nella competenza del giudice ordinario e non in quella del giudice del lavoro, giacché il rapporto tra il primo ed il condominio non solo è, inderogabilmente, qualificabile in termini di mandato ma è, altresì, privo del requisito della coordinazione ed ingerenza che caratterizza la parasubordinazione ex art. 409, comma 1, n. 3., c.p.c., stante la particolare natura del condominio (soggetto sostanzialmente privo di organizzazione ed avente come unico fine la gestione dei beni comuni in funzione del godimento della proprietà esclusiva) che esclude un qualsiasi inserimento dell'amministratore in una qualche organizzazione esterna (Cass. 24 novembre 2021, n. 36430).

Parimenti la stessa Corte, in data precedente (ord. 19 marzo 2021, n. 7874), aveva affermato che il contratto tipico di amministrazione di condominio non costituisce prestazione d'opera intellettuale e, perciò, non è subordinato all'iscrizione in albi o elenchi, ai sensi dell'art. 2229 c.c., quanto, piuttosto, richiede il possesso dei requisiti di professionalità e onorabilità di cui all'art. 71-bis disp. att. c.c., trattandosi di attività che rientra nell'ambito delle professioni non organizzate in ordini o collegi, "ex lege" 14 gennaio 2013, n. 4n. 4 del 2013, ed essendo il relativo esercizio disciplinato dagli artt. 1129, 1130 e 1131 c.c. nonché, in via residuale, dalle norme in tema di contratto di mandato, in forza del rinvio espresso a queste ultime, contenuto nel penultimo comma dell'art. 1129 cit.

La trasposizione delle norme sul mandato in quelle relative all'amministratore presuppone – come evidenziato – la piena compatibilità tra le stesse, nel senso che ove nulla sia disposto in materia di condominio la lacuna viene riempita con le disposizioni concernenti il primo istituto.

Il principio fondamentale al quale si deve ispirare l'amministratore (il quale - va ribadito - non è inserito nella categoria delle libere professioni vigilate in considerazione del fatto che, al momento, non è previsto per lo stesso alcun albo professionale) nello svolgimento dell'attività, non può che essere quello di garantire l'espletamento del mandato con la diligenza del *bonus pater familias*. Tant'è che la natura del rapporto tra condominio ed amministratore, caratterizzato dalla fiducia che il primo ripone nel secondo, comporta che il rappresentante condominiale non può sostituire a sé stesso altro soggetto nell'esperimento dell'incarico agendo attraverso un suo sostituto. Tale principio, già contenuto nell'art. 1717, comma 1, c.c. è pienamente compatibile con l'attività svolta dall'amministratore il quale, pertanto, dovrà a tale fine chiedere espressa autorizzazione all'assemblea. In caso contrario egli stesso risponde

dell'operato del sostituto, essendo del tutto irrilevante il fatto che tale sostituzione è conforme ad una prassi nota ai condomini (Cass. 9 aprile 2014, n. 8339).

Tuttavia, una possibilità di sostituzione dell'amministratore è stata introdotta *ex novo* dalla legge di riforma del condominio, là dove è stato previsto (art. 1129, comma 6) che, in mancanza dell'amministratore, sul luogo di accesso al condominio o di maggiore visibilità ed accessibilità anche per i terzi, sia affissa l'indicazione delle generalità e dei recapiti, anche telefonici, della persona che svolge le funzioni analoghe a quelle dell'amministratore. Si viene a configurare, in questo caso, una sostituzione *sui generis* in quanto limitata a situazioni contingenti e che non può tramutarsi in un contesto stabile. Tale pubblicità, comunque, non può certamente esonerare il titolare dell'incarico dal darne notizia ai condomini quando si verificano particolari circostanze che richiedano una sostituzione prolungata e forzosa. In questo caso specifico si ritiene debba restare l'operatività dell'art. 1717 c.c. allorché l'assemblea abbia sì autorizzato la sostituzione, ma non sia intervenuta sulla scelta del soggetto configurandosi, nella specie, un'ipotesi di *culpa in eligendo* a carico dell'amministratore nel caso in cui il suo sostituto abbia male operato.

IL COMPENSO DELL'AMMINISTRATORE

L'attività svolta dall'amministratore è, *ex lege*, onerosa come si desume dall'art. 1129, comma 14, c.c. che lega la validità della nomina alla presentazione dell'importo dovuto a titolo di compenso. Tuttavia, il legislatore ha evidentemente previsto la possibilità che tale onerosità non sia poi tanto obbligatoria, visto che all'art. 1135, n. 1, c.c. si parla di "eventuale" retribuzione dell'amministratore, la cui conferma è demandata all'assemblea.

Va, innanzi tutto, evidenziato che il compenso deve essere approvato dall'assemblea nel momento in cui l'amministratore presenta la sua offerta. Tale passaggio è ineludibile considerato che, secondo il dettato l'art. 1129, comma 14, c.c., il compenso deve essere specifico ed analitico nelle sue competenze pena la nullità della nomina stessa.

La norma è stata oggetto di varie interpretazioni, dottrinali e giurisprudenziali, in merito al concetto di specificità e di analiticità del documento proveniente dall'amministratore, nel senso che ci si è posti il problema se il dettato legislativo debba essere interpretato in un senso strettamente letterale, oppure se sia possibile conferire ad esso un significato più ampio.

La giurisprudenza di merito, con una varietà di decisioni, ha espresso differenti orientamenti. È stato così affermato che: non avendo la legge fornito alcuna indicazione, né di massima né tanto meno obbligatoria, in merito alla modalità di determinazione del compenso redatto secondo voci determinate, sarebbe sufficiente la prassi, molto diffusa, di indicare un importo forfettario restando, tuttavia, sempre determinante che l'entità dello stesso risulti dalla delibera (Trib. Bolzano 24 febbraio 2020, n. 214); il compenso sarebbe da considerare validamente pattuito anche tramite l'espresso richiamo al corrispettivo liquidato all'ex amministratore e risultante dall'ultimo bilancio noto ed approvato dai condomini (Trib. Roma 19 settembre 2017); non assolve al-

l'obbligo di cui all'art. 1129, comma 14, c.c. il compenso indicato genericamente per *relationem*, in quanto indicato «alle medesime condizioni esposte per il passato» (Trib. Milano 3 aprile 2016). In modo uniforme è stato, altresì, precisato che è irrilevante la circostanza che sia noto all'assemblea il compenso dell'anno precedente in ragione sia del fatto che lo stesso può variare, sia del fatto che la novella legislativa è stata chiara nel prevedere detta indicazione come necessaria a pena di nullità (Trib. Roma 15 giugno 2016). Ancora più rigoroso altro giudice capitolino (Trib. Roma 9 aprile 2018, n. 7192) il quale, in contrasto con un precedente orientamento, ha rilevato che non assolve all'obbligo di cui all'art. 1129, comma 14, c.c. il compenso indicato genericamente per *relationem* in quanto indicato «alle medesime condizioni esposte per il passato».

Tutte le decisioni che nel tempo si sono sovrapposte, sembrano avere trovato la "quadra" in una recente ordinanza di legittimità (Cass. 22 aprile 2022, n. 12927) ove si afferma il seguente principio: *«al fine della costituzione di un valido rapporto di amministrazione condominiale, ai sensi dell'art. 1129 c.c., il requisito formale della nomina sussiste 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»*.

Va ricordato, infine, che il compenso dell'amministratore, secondo la dottrina corrente, non può coprire l'intero arco di un'amministrazione condominiale, tanto è vero che in dottrina si è parlato anche delle c.d. attività di "straordinarietà qualificata", intendendosi queste come quelle che non possono essere considerate strumentali o preparatorie allo svolgimento del ruolo di amministratore e, quindi, esorbitanti dallo svolgimento dei compiti afferenti al mandato conferito dall'assemblea. In questo caso si tratta di prestazioni che, quando svolte con risultato positivo per il condominio oppure con risultato negativo ma senza una responsabilità attribuibile all'amministratore, conferiscono a questi il diritto ad un compenso aggiuntivo che non può essere auto-attribuito, richiedendo uno specifico riconoscimento da parte dell'assemblea. Un riconoscimento che può avvenire anche in un momento successivo, nella forma di ratifica dell'operato dell'amministratore (Cass. 21 maggio 2018, n. 12525).

IL DIRITTO ALLA RESTITUZIONE DELLE ANTICIPAZIONI: L'ONERE DELLA PROVA

Nel diritto condominiale manca una norma che tratti espressamente il problema delle anticipazioni effettuate dall'amministratore per conto del condominio e che trovi il suo corrispondente diretto nell'art. 1720 c.c., il quale disciplina le spese ed il compenso del mandatario in relazione ai quali il mandante (nel nostro caso il condominio) deve rimborsare al primo le anticipazioni, con gli interessi legali dal giorno in cui sono state fatte e deve pagare il compenso che gli spetta (comma 1).

Non è rara la circostanza in cui l'amministratore, tanto per effettivo difetto di liquidità nelle casse condominiali, quanto per iniziativa unilaterale – erroneamente ritenendosi egli autorizzato in forza del proprio incarico – decida di anticipare di propria tasca il pagamento di importi che, invece, dovrebbero essere rimessi alla volontà dell'assemblea. E spesso, nel primo caso, la giustificazione è quella di evitare maggiori danni al condominio. Quanto a ciò va detto che se vi è sofferenza nelle provviste del condominio è plausibile pensare che non si sia provveduto al recupero forzoso dei crediti condominiali, malgrado la sussistenza dello strumento previsto dall'art. 63 disp.att. c.c., il quale prevede che la richiesta del decreto ingiuntivo nei confronti dei condomini morosi non sia soggetto all'autorizzazione dell'assemblea. In tal caso si potrebbe anche configurare una responsabilità a carico dell'amministratore inerte, per mancata diligenza nell'espletamento dell'incarico allorché da tale omissione siano derivati danni al condominio.

Quando, invece, si tratti di anticipazioni che concernono materie sulle quali l'amministratore non ha potere decisionale (ad esempio, esborsi straordinari), la giurisprudenza ha affermato che, con l'eccezione prevista dall'art. 1135, c.c., l'amministratore non ha un potere generico di spesa in quanto spetta all'assemblea il compito non solo di approvare il consuntivo, ma anche di valutare l'opportunità delle spese sostenute dall'amministratore con la conseguenza che, in assenza di una deliberazione assembleare, l'amministratore non può esigere il rimborso delle anticipazioni da lui sostenute. Infatti, pur essendo il rapporto tra l'amministratore ed i condomini inquadrabile nella figura del mandato (ora, in seguito alla legge n. 220/2012, riconosciuto giuridicamente tale) il principio di cui all'art. 1720 c.c. deve essere coordinato, necessariamente, con la normativa condominiale secondo cui il credito dell'amministratore non può considerarsi liquido né esigibile senza un preventivo controllo da parte dell'assemblea (Cass. 16 aprile 2012, n. 5894. Fattispecie relativa all'importo anticipato dall'amministratore per pagare la fattura emessa dal direttore dei lavori in sede di interventi di rifacimento della facciata condominiale. Per il merito vedi App. Perugia 19 agosto 2022, n. 416).

La questione più comune in merito alla possibilità per l'amministratore di ottenere il rimborso di quanto anticipato concerne la rilevanza da conferire al verbale di passaggio delle consegne che, per opinione comune, non soddisfa l'onere della prova, poiché il rappresentante condominiale deve, a tale fine, dimostrare non solo le anticipazioni effettuate, ma anche la loro compatibilità con l'attività svolta. Un onere che non può che riferirsi anche al caso in cui l'amministratore deduca che la carenza di fondi nel portafoglio del condominio lo ha indotto ad attingere al proprio patrimonio.

Sul punto è stato affermato (Trib. Roma 10 gennaio 2017, n. 350) che il diritto di credito vantato dall'amministratore (il quale abbia ottenuto un decreto ingiuntivo nei confronti dell'ex condominio) non può trovare fondamento nel verbale di passaggio delle consegne tra il vecchio amministratore e quello subentrante, così come, a tale fine, non costituiscono un titolo valido i documenti contabili ad esso collegati e dai quali risultino gli importi richiesti in restituzione. A questo proposito si ritiene, infatti, che la sottoscrizione del

detto verbale da parte dell'amministratore entrante e nuovo mandatario non può assumere valore ricognitivo del debito che sia vincolante per il condominio, trattandosi di una dichiarazione di mera accettazione della documentazione condominiale che, per quanto concerne espressamente le partite economiche ancora in sospeso, richiede sempre un accertamento da parte dell'assemblea.

Sul punto la Corte suprema ha avuto ancora modo di chiarire che solo l'approvazione del rendiconto da parte dell'assemblea ha valore di riconoscimento di debito in relazione alle poste passive specificamente indicate, poiché il rendiconto di cassa che presenti un disavanzo tra uscite ed entrate non implica, di per sé, che per via deduttiva si possa ritenere il fatto che la differenza sia stata versata dall'amministratore utilizzando denaro proprio, ovvero che questi sia creditore del condominio per l'importo corrispondente (Cass. 23 luglio 2020, n. 15702).

Si può concludere, quindi, affermando che l'onere in capo all'amministratore, previsto dall'art. 2697 c.c., può dirsi soddisfatto quando l'istante non solo abbia indicato quali pagamenti abbia effettuato per adempiere ad obbligazioni da lui legittimamente contratte nell'interesse del condominio, siano esse circoscritte alle sue attribuzioni oppure autorizzate dall'assemblea, ma abbia anche materialmente dimostrato la fuoriuscita degli importi dal suo patrimonio personale. E a tal fine, non sono sufficienti le sole fatture emesse dal rappresentante condominiale, ma occorre anche l'esibizione di documenti di pagamento (bonifici bancari, assegni) ad esse riconducibili (Trib. Roma 22 dicembre 2020, n. 18436; Trib. Roma 1° agosto 2022, n. 12209).

ANTICIPAZIONI DELL'AMMINISTRATORE, TRATTENIMENTO DI SOMME APPARTENENTI AL CONDOMINIO E APPROPRIAZIONE INDEBITA

In questo articolato quadro vi è da prendere in considerazione anche il comportamento dell'amministratore il quale, in nome del credito vantato verso il condominio, trattenga per sé importi dalla cassa comune, tanto che questo avvenga in corso di mandato, quanto nel passaggio delle consegne. In relazione a tale specifico momento giova ricordare che, secondo il dettato dell'art. 1129, comma 8, c.c., alla cessazione dell'incarico l'amministratore è tenuto a consegnare tutta la documentazione in suo possesso afferente al condominio ed ai singoli condomini. Documentazione che non si limita a quella che scandisce la vita condominiale ma comprende, ovviamente, anche i libretti relativi al conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio, sul quale sono depositati gli importi che riguardano la gestione economica dell'ente e dal quale nessun prelievo può essere effettuato dall'ex amministratore a titolo personale.

D'altro canto, l'amministratore, revocato dall'assemblea o dall'autorità giurisdizionale, come qualsiasi altro mandatario ha l'obbligo, ai sensi dell'art. 1713 c.c., di rendere il conto della sua gestione e di rimettere al mandante (ossia ai condomini) tutto ciò che ha ricevuto per conto del condominio, atteso che, una volta revocato, il medesimo non ha più titolo per trattenere quanto gli è

stato somministrato dal mandante. Contestualmente e conseguentemente il rappresentante condominiale decaduto dall'incarico deve sempre consentire all'assemblea di accertare, attraverso i documenti giustificativi, se abbia svolto il suo operato in modo conforme ai criteri di buona amministrazione.

Al di là del profilo civilistico fino ad ora esaminato, il comportamento dell'amministratore che trattenga per sé importi di non sua appartenenza dà luogo ad una fattispecie giuridica penale quale il delitto di appropriazione indebita, disciplinato dall'art. 646 c.p. e che sanziona colui che si appropria del denaro o di cosa mobile altrui, di cui abbia il possesso a qualsiasi titolo, per procurare a sé e/o ad altri un ingiusto profitto. La disposizione è pienamente applicabile nell'ambito del condominio, tanto è vero che tale reato è stato considerato consumato nel momento in cui l'amministratore sia cessato dalla carica in quanto è in tale istante che in mancanza della restituzione della somma si verifica con certezza l'interversione del possesso (Cass. pen. 24 marzo 2021, n. 11323. Seppure la fattispecie sia relativa alla sottrazione del denaro dalla cassa di un condominio per coprire le difficoltà di altri condomini, c'è da ritenere che il principio possa essere applicato in via analogica anche all'argomento di cui ci stiamo occupando). Inoltre, considerata la natura fungibile del denaro, l'amministratore potrebbe provvedere alla reintegrazione delle somme trattenute (Cass. pen. 2 settembre 2021, n. 32769).

Per chiudere il cerchio va da ultimo ricordato che l'illiceità del comportamento che si riferisce al caso generale in cui l'amministratore trattenga per sé importi afferenti al condominio si estende anche al caso in cui nel passaggio della cassa al nuovo amministratore il mandatario del condominio uscente abbia trattenuto per sé delle somme defalcandole da quelle che, secondo il rendiconto contabile finale, avrebbe dovuto consegnare così manifestando la volontà di volersene appropriare indebitamente (Cass. pen. 17 maggio 2012, n. 18864).



* Avvocato

LA RICARICA DELLE AUTO ELETTRICHE NEI CONDOMINI:

la transizione energetica in corso e il ruolo degli Amministratori di condominio

Il contesto storico attuale dell'e-mobility è in continua evoluzione, con una spinta ulteriore data dal D.Lgs 48/2020 che stabilisce l'obbligo di installazione di colonnine elettriche in tutti gli edifici di nuova costruzione o sottoposti a ristrutturazioni importanti, pertanto anche i condomini devono attrezzarsi con stazioni di ricarica auto.

Come è ormai noto anche la normativa europea si muove con decisione in questo senso: il parlamento ha recentemente approvato la proposta della Commissione Ue di vendere, a partire dal 2035, solo auto elettriche, coerentemente con il piano di Bruxelles.

Diversi studi statistici ci offrono dati confortanti sul cambiamento in corso, ad esempio dall'ultimo EY (Ernst & Young) Mobility Consumer Index, condotto su oltre 18 paesi fra cui l'Italia, emerge che oltre il 70% del campione di 300 intervistati italiani che acquisterà un veicolo nei prossimi mesi lo sceglierà elettrico: è la percentuale più alta fra i diversi paesi, con 10 punti percentuali in più rispetto al 2021. Fra le motivazioni che spingono in questa direzione la sempre maggior sensibilità dei cittadini alla sostenibilità ambientale.

Le possibilità di installazione in condominio sono diverse, in base alle esigenze e alle scelte di ognuno. Chi ha un box ad uso privato può installare una stazione di ricarica a proprie spese in autonomia, accertandosi comunque che sia il suo contatore ad alimentare la colonnina. Chi non ha un box deve richiedere l'installazione di una stazione di ricarica posizionata in un'area comune, che sia il cortile o un parcheggio condiviso e la spesa può essere condivisa tra tutti i condomini o fra le sole persone interessate all'utilizzo in base a quanto deciso in assemblea. In questo caso, l'uso è gestito dal condominio che deve farsi carico di addebitare i costi di ricarica in base all'effettivo consumo di ciascuno.

La potenza delle stazioni di ricarica influisce sui tempi necessari per "fare il pieno". Per esempio, con una stazione ricarica da 7,4 kW è possibile ricaricare un'auto con batteria da 30 kWh e caricabatteria interno fino a 7,4 kW in circa 4 ore, mentre con una stazione di ricarica con potenza 22 kW e caricabatteria interno fino a 22 kW il tempo è poco più di un'ora.

In Italia sono circa quaranta milioni le persone che vivono in condominio: due terzi della popolazione. Un ruolo fondamentale verso la transizione energetica, lo giocano dunque coloro che li gestiscono, ossia gli Amministratori condominiali.

Dal punto di vista burocratico per installare un punto di ricarica per veicoli elettrici in una area comune del condominio è necessario rivolgersi all'Amministratore per convocare un'assemblea, durante la quale dovrà essere presentato un adeguato progetto, con esplicitati costi e modalità con cui procedere. Inoltre, l'Amministratore di condominio potrà illustrare le diverse tipologie di bonus alle quali è possibile accedere. L'assemblea dovrà deliberare l'inserimento delle colonnine di ricarica. Non servono autorizzazioni particolari da parte del comune o da altre autorità locali, ma l'ENEA - Ente per le nuove tecnologie, l'energia e l'ambiente - ha stabilito, in base a parametri di natura tecnica ed economica, un numero massimo (ben preciso) di colonnine installabili nelle parti comuni di un condominio, che non può superare il totale delle unità immobiliari.

Alla luce dell'evoluzione prevista nell'ambito della mobilità elettrica e del ruolo che potranno avere i condomini, la figura dell'Amministratore è diventata ancora più centrale e fondamentale, e la sua preparazione deve comprendere vari settori, incluso quello della mobilità elettrica.

AGGIORNAMENTO ISTAT - VARIAZIONI ANNUALI

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%)	G.U. 05/07/2022 n. 155
Giugno 2021 - Giugno 2022	7,8%	(75% = 5,850%)	G.U. 25/07/2022 n. 172
Luglio 2021 - Luglio 2022	7,8%	(75% = 5,850%)	G.U. 21/09/2022 n. 221
Agosto 2021 - Agosto 2022	8,1%	(75% = 6,075%)	G.U. 24/09/2022 n. 224
Settembre 2021 - Settembre 2022	8,6%	(75% = 6,450%)	G.U. 22/10/2022 n. 248
Ottobre 2021 - Ottobre 2022	11,5%	(75% = 8,625%)	G.U. 25/11/2022 n. 276
Novembre 2021 - Novembre 2022	11,5%	(75% = 8,625%)	G.U. 24/12/2022 n. 300

C
O
n
d
o
m
i
n
i
o

COEFFICIENTI DI RIVALUTAZIONE TFR

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

I quesiti del CED

QUESITO:

La reperibilità di sabato e domenica

Mi chiedono se un portiere con alloggio, lavora sabato fino alle ore 10,00 e poi parte e rimane fuori fino a domenica sera, dormendo a casa della mamma...DOMANDA.... da contratto:

lo puo' fare?
deve rimanere reperibile?
se sì per quante ore?
o fino a che ora?
Grazie

RISPOSTA:

In relazione al rapporto di lavoro di cui ai profili professionali A4 -portiere con alloggio in ordine al quesito relativo alla reperibilità:

La reperibilità è, in generale, un'obbligazione accessoria del contratto di lavoro che onera il lavoratore ad essere reperibile e rintracciabile in una determinata fascia oraria prevista dal contratto di lavoro, al di fuori dell'orario di lavoro, in caso di esigenza.

La reperibilità richiesta al dipendente dovrà rispettare quanto eventualmente previsto dal CCNL applicato ovvero, in mancanza di disposizioni specifiche, da contratti aziendali o regolamenti interni.

La regolamentazione individuale della reperibilità dev'essere tale da comportare per il dipendente un **disagio non gravoso** nella propria vita familiare e sociale. Non solo, l'impegno richiesto al lavoratore dovrà essere remunerato con apposita indennità, da liquidarsi con le altre spettanze del mese (ad esempio retribuzione e straordinari).

Ccnl per i dipendenti da proprietari di fabbricati.

Art. 46 comma 7

Se prevista nel contratto di lavoro e regolarmente retribuita la reperibilità "deve essere assicurata dal lavoratore giornalmente e/o settimanalmente, nel tetto massimo di 12 ore settimanali, 6 giorni alla settimana e 48 settimane all'anno.

Restano in ogni caso esclusi dalla reperibilità: il giorno di riposo settimanale, le festività, i periodi di ferie."

Buon lavoro.

C
O
n
d
o
m
i
n
i
o

Convegno Giuridico 2022

La successione
nel debito condominiale

di Elisabetta Zoina *

Ci occuperemo delle questioni connesse alle sorti del debito per gli oneri condominiali nell'ipotesi di trasferimento dell'unità immobiliare.

Quanto andremo a riferire è applicabile a tutte le ipotesi di trasferimento dell'unità immobiliare *inter vivos* (compravendita, donazione) che *mortis causa* (successione ereditaria, legato), ed anche, ovviamente, al trasferimento in forza di aggiudicazione del bene all'asta giudiziaria (il cui effetto *c.d.* purgativo vale per ipoteche e pignoramenti ma non certo per le spese condominiali).

-1-

Prendiamo le mosse da una domanda semplice: perché si pagano le spese condominiali? Cioè quale è la fonte dell'obbligo contributivo?

Ai sensi dell'art. 1173 c.c. le obbligazioni giuridiche nascono da contratto o comunque da un atto o un fatto che l'ordinamento giuridico riconosce idonei a produrle. Così ad es., se firmo un contratto di locazione, pago il canone in forza di un obbligo contrattualmente assunto ma senza firma del contratto non devo pagare alcun canone.

Invece, nel condominio, al pari della comunione, si pagano le spese condominiali in ragione della titolarità del diritto di proprietà (o di usufrutto) su un bene. La qualità di proprietario/usufruttuario, quindi la titolarità del diritto reale, comporta l'obbligo di pagare le spese per i beni comuni. Si tratta dunque di un'obbligazione che nasce per la cosa ed in ragione della proprietà della cosa, ovvero *c.d. propter rem*; esiste in quanto conseguenza immediata e diretta della titolarità del diritto reale e con esso si trasferisce, deambula, senza necessità di esplicitazioni (Cass. civ. 18 aprile 2003, n. 6323). Tali obbligazioni sono infatti dette ambulatorie, perché si trasferiscono con il trasferimento del bene.

Attenzione però, ciò che si trasferisce, in quanto conseguenza di tale ambulatorietà, non è lo specifico obbligo e quindi lo specifico debito (cosa e quanto pagare) ma la causa del suo sorgere, la fonte della prestazione dovuta.

I
N
S
E
R
T
O

Laddove ci sia un trasferimento del bene, e quindi era condominio colui che cedeva il bene e lo è colui che l'acquista, quale dei due è il titolare dell'obbligo contributivo verso il condominio? Per individuare il soggetto titolare dell'obbligo contributivo occorre individuare il momento in cui nasce l'obbligo contributivo.

È tenuto al pagamento colui che è/era condomino al momento in cui è nata l'obbligazione. Ma quando nasce l'obbligo di pagare le spese condominiali?

Nel tempo la giurisprudenza ha dato soluzioni diverse: si è ritenuto che l'obbligazione nasca con la delibera di approvazione della spesa oppure, con l'esecuzione effettiva dell'attività.

A partire dal 2010 la Suprema Corte di Cassazione (Cass. n 24654/2010) ha proposto una terza strada più articolata, che attualmente è quella seguita (Cass. 20836/2022, Cass. 11199/2021, Cass 18793/2020), e si basa sulla distinzione tra

- *"spese necessarie relative alla manutenzione ordinaria"*
- *"spese attinenti ad interventi comportanti innovazioni o, comunque, di straordinaria manutenzione"* (coma da magistrale semplificazione di Cass. 10235/2013).

In relazione alle prime (manutenzione ordinaria) la nascita dell'obbligazione coincide con il compimento effettivo dell'attività che comporta la spesa, mentre per le seconde (manutenzione straordinaria o innovazioni) la nascita dell'obbligazione corrisponde alla delibera condominiale che dispone/delibera l'esecuzione degli interventi (che assume carattere costitutivo).

Perché questo differente regime?

La Cassazione chiarisce che per il compimento dell'attività gestoria di natura ordinaria non è necessaria una delibera di approvazione della spesa, poiché il potere di disporre atti di gestione ordinaria appartiene direttamente, come potere autonomo e non derivato dall'assemblea, all'amministratore di condominio ex art. 1130 c.c. n 3) che tra le attribuzioni dell'amministratore annota *"riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni"*.

In tal senso, l'amministratore provvede agli esborsi per la gestione ordinaria in base ai suoi poteri e non come esecutore delle delibere dell'assemblea (Cass. 454/2017) e l'approvazione a consuntivo unitamente allo stato di riparto si impone come necessario al fine di certificare le suddette spese e agire verso i morosi con ricorso ingiuntivo immediatamente esecutivo ex art. 63 disp. att. c.c. (Cass. 454/2017; in dottrina, cfr *Codice del Condominio* curato da Alberto Celeste, Giuffrè, in commento all'art. 1130 n 3) cod.civ.; Maurizio Corona, *Mutevolezza della Compagine Condominiale in Quaderno 3 per la Scuola Superiore della Magistratura*, 2021).

Così recente Cassazione (20836/2022) *"ove si tratti di contributi occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni o per l'esercizio di servizi comuni, la deliberazione assembleare di ripartizione (indispensabile per la concessione dell'esecuzione provvisoria al decreto di ingiunzione ai sensi dell'art.*

63 disp. att. c.c.) ha valore puramente dichiarativo in quanto serve solo ad esprimere in precisi termini aritmetici un già preesistente rapporto di valore, secondo i criteri di calcolo stabiliti dalla legge o da un'eventuale convenzione ... il rendiconto consuntivo di un determinato periodo pur rappresentando idoneo titolo di credito complessivo per le somme dovute al condominio da ogni singolo condomino, non da luogo ad un autonomo fatto costitutivo del credito".

È il motivo per il quale recentemente la Suprema Corte (Cass. 20836/2022) ha riferito che in sede di opposizione a decreto ingiuntivo per spese di condominio ordinarie, l'annullamento della delibera sottesa all'ingiunzione, non esime il giudice dell'opposizione dal valutare le ulteriori risultanze probatorie comprovanti la sussistenza del credito del condomino verso il condominio, in quanto il fatto costitutivo del credito per spese ordinarie non è la delibera ma il compimento dell'attività gestoria ed il loro pagamento si può chiedere ai condòmini pro quota anche in assenza di esplicita approvazione, sebbene non ricorso ingiuntivo ex art. 63 disp. att. c.c.

In relazione, invece, alle spese concernenti interventi comportanti innovazioni o, comunque, di straordinaria manutenzione, la delibera assembleare ha valore costitutivo dell'obbligazione, poiché è rimesso all'assemblea dei condòmini valutare sia la necessità della spesa sia di determinarne i limiti qualitativi e quantitativi. Ne consegue, dunque, che in questi casi è obbligato al pagamento il proprietario dell'unità immobiliare in condominio al momento dell'adozione della delibera e non dell'effettivo compimento dell'intervento.

La Cassazione (Cass. 4430/2017; Cass. 19235/2013) ha chiarito che deve trattarsi non di una determinazione meramente programmatica o interlocutoria, nella quale l'assemblea manifesti soltanto una generica volontà in merito all'esecuzione di determinati lavori di manutenzione straordinaria, ma di una delibera in cui la stessa effettivamente decida i lavori in questione individuandone l'entità e la natura nonché le conseguenti spese.

-3-

Chiarito il momento in cui nasce l'obbligo contributivo e conseguentemente a chi spetti il pagamento in ipotesi di trasferimento dell'immobile, è pur vero che l'art. 63 disp. att. c.c. ai commi 4 e 5 prevede un'obbligazione autonoma aggiuntiva (rispettivamente dell'acquirente o del dante causa) al pagamento delle spese legali che rafforza le aspettative creditorie del condominio.

A tenore dell'art. 63 disp. att. c.c., comma 4[^]: "*chi subentra nei diritti di un condòmino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente*". La norma è espressione di un principio generale dettato in materia di comunione, ovvero l'art. 1104, terzo comma, c.c. che stabilisce infatti che "*il cessionario del partecipante è tenuto in solido con il cedente a pagare i contributi da questo dovuti e non versati*". Tuttavia la responsabilità solidale dell'acquirente di un'unità immobiliare in regime di condominio è più circoscritta sotto il profilo temporale di quella del cessionario nella comunione essendo limitata al biennio precedente all'acquisto.

I
N
S
E
R
T
O

Per anno, non si intende l'anno solare, ma l'anno di gestione finanziaria.

Evidenziamo che la Corte di Cassazione ha avuto anche modo di precisare che neppure una norma di un regolamento condominiale potrebbe accollare all'acquirente spese del cedente oltre il biennio (Cass. 10346/2019)

L'art. 63, ultimo comma, disp. att. c.c. prevede *"chi cede diritti su unità immobiliari resta obbligato solidalmente con l'avente causa per i contributi maturati fino al momento in cui è trasmessa all'amministratore copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto"*.

Atto equipollente alla copia autentica dell'atto è la dichiarazione di avvenuta stipula che i notai rilasciano proprio per le suddette finalità e quindi contenente i dati necessari all'amm.re per l'aggiornamento del registro di anagrafe di cui all'art. 1130 cc primo comma n 6. il Garante della Privacy, con nota n. 434 del 30.10.2017, emanata in risposta ad uno specifico quesito, ha evidenziato che *"il condòmino può dare notizia all'amministratore di condominio dell'avvenuto trasferimento di un diritto, come nel caso di compravendita di un'unità immobiliare, oltre che tramite trasmissione della copia autentica dell'atto di cessione, anche mediante la c.d. dichiarazione di avvenuta stipula rilasciata dal notaio rogante, purché essa risulti provvista di tutte le indicazioni utili all'amministratore ai fini della tenuta del Registro dell'Anagrafe condominiale"*.

Accade che l'amm.re venga a conoscenza del trasferimento *aliunde*. In tal caso per alcuni autori (Corona, op. citata) il cedente resterebbe comunque obbligato, per altri, invece, essendo comunque raggiunto lo scopo, verrebbe meno la responsabilità del cedente.

In ogni caso verso il cedente unico responsabile, il condominio NON può agire con ricorso ingiuntivo ex art. 63 disp. att. c.c. che presuppone lo status di attuale condòmino (Cass. 23345/2008) ma con decreto ordinario o azione di merito.

L'operatività dell'art. 63 disp. att. c.c. va circoscritta al condominio e non si applica nei rapporti interni tra alienante ed acquirente: tra i due, chi paga in ragione della solidarietà, potrà rivalersi in regresso verso l'atro tenuto al pagamento.

Parimenti, eventuali patti tra le parti non sono opponibili al condominio.

L'art. 63 disp. att. c.c., per i commi in esame, si riferisce ai contributi condominiali, ovvero alle spese per i beni e servizi comuni. Un diverso problema è quello delle spese imputate al condòmino per somme diverse dai contributi (come somme dovute a titolo di spese legali o a titolo risarcitorio) per le quali non opera l'art. 63 disp. att. cod. civ.

Già la Cassazione nel 2004 ebbe a precisare la questione (Cass. 11599/2004), riferendo appunto che *"l'acquirente di un'unità immobiliare dell'edificio (...) può essere chiamato a rispondere, nei confronti dell'ente di gestione, dei debiti del suo dante causa, solidalmente con lui e non al suo posto, esclusivamente per i contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea e non per altre ragioni di debito"* (nella fattispecie si trattava di danni che il condòmino era stato condannato a risarcire a seguito dello scoppio di una bombola di gas).

In primo luogo, occupiamoci delle spese legali a favore del condominio ed carico di un condomino a seguito di provvedimento di soccombenza del condomino stesso.

Tali somme non dovrebbero a rigore essere imputate nel bilancio -come individuali a carico del condomino soccombente- tuttavia laddove ciò fosse (considerando che la Cassazione si è espressa nel senso di ritenere nulle solo le delibere che pongano a totale carico di un condominio le spese legali di un procedimento contro di lui in mancanza di una sentenza che ne sancisca la soccombenza: Cass. 24696/2008, Cass. 3946/1994 e ha reputato legittima una delibera che accollava nel riparto al condomino moroso le spese legali di un decreto ingiuntivo notificato – Cass. 751/2016), esse sarebbero obbligazioni personali e non reali e quindi non di competenza del nuovo proprietario neppure per forza del principio di solidarietà di cui all'art. 63 disp. att. c.c. nei limiti del biennio.

Per quanto attiene all'importo dovuto dal condominio per eventuale condanna al risarcimento dei danni, si evidenzia che, ancora una volta, non si tratta di obbligazione reale ma personale. Nell'ipotesi del verificarsi di un danno causato dalla cattiva manutenzione di un bene comune, ad es., si viola il generale principio del *nemine non ledere* (art. 2043 c.c. – Chi cagiona ad altri un danno è obbligato a risarcirlo) e quindi siamo fuori dalle obbligazioni reali e nel campo delle obbligazioni extracontrattuali di natura personale. Tenuto a rispondere del risarcimento sarà unicamente colui che rivestiva la qualità di condomino al momento del verificarsi dell'evento che ha causato il danno, senza possibilità di applicare il principio della responsabilità solidale di cui all'art. 63 disp. att. c.c. E tale principio rimane valido anche laddove il suo accertamento è durato diversi anni a causa del processo.

Per quanto attiene alle spese legali dovute dal condominio in ragione di una soccombenza per cause promosse dal condominio o per le quali è stato convenuto in giudizio, la più autorevole dottrina (Corona, op. citata) riferisce che per le prime (condominio attore) la responsabilità grava su colui che è proprietario nel momento in cui è stata adottata la relativa delibera condominiale (salva la particolare disciplina dettata dall'art. 1132 c.c. per il condòmino dissenziente). Per le seconde (condominio convenuto), invece, rileva il momento in cui si è verificato il fatto che genera la responsabilità del condominio. Per esempio, se il condominio è citato per i danni lamentati dal proprietario dell'ultimo piano dell'edificio a causa di infiltrazioni prodottesi nel suo immobile per l'inadeguata impermeabilizzazione del lastrico solare condominiale, al pagamento delle spese sono tenuti coloro che erano condòmini al momento del verificarsi del danno (e non i loro aventi causa che siano proprietari nel momento in cui passa in giudicato la sentenza di condanna contro il condominio).

-4-

Questioni specifiche per i trasferimenti *mortis causa*.

L'obbligo di pagamento dei contributi condominiali dovuti dal *de cuius* prima della morte, trattandosi di un debito ereditario, grava sugli eredi, i quali, vi sono tenuti parziariamente, ossia in proporzione delle rispettive quote, ai sensi

I
N
S
E
R
T
O

dell'art. 752 c.c. "*i coeredi contribuiscono tra loro al pagamento dei debiti e pesi ereditari in proporzione delle loro quote ereditarie, salvo che il testatore abbia altrimenti disposto*".

Per i contributi condominiali dovuti dopo la morte del defunto, il soggetto obbligato al pagamento è il nuovo titolare del diritto di proprietà. Laddove ci siano più eredi, si viene a determinare una comunione ereditaria e per i debiti della comunione ciascun coerede ne risponde in solido con gli altri comproprietari, sicché il condominio può legittimamente pretendere l'intero pagamento da uno solo dei comproprietari-coeredi, salvo il diritto di chi ha pagato di ripetere dagli altri condebitori la parte dovuta da ciascuno di essi.

Occorrerebbe in verità e più puntualmente distinguere a seconda che il trasferimento *mortis causa* dell'immobile sia avvenuto: a) a titolo universale e a favore di una pluralità di chiamati *pro quota*; b) a titolo universale ma mediante una *institutio ex re certa* (il *de cuius* assegna un bene ma come quota dell'intero asse) c) a titolo di legato (disposizione testamentaria che attribuisce un determinato bene ad un soggetto a carico dell'eredità). Nel primo caso, al pagamento dei contributi sono tenuti i coeredi, solidalmente, in quanto comproprietari, non diversamente da quanto avviene in ogni ipotesi di contitolarità del diritto di proprietà dell'unità immobiliare in condominio; nel secondo, invece, vi è tenuto soltanto l'erede cui sia stata assegnata *ex re certa* l'unità immobiliare in condominio; nel terzo, similmente, vi è tenuto esclusivamente il beneficiario del legato avente ad oggetto quella stessa unità.

Un problema ricorrente nei condomini è lo stallo che si viene a determinare tra il momento della chiamata all'eredità e la sua accettazione (che può essere espressa o tacita): sovente i chiamati all'eredità non si manifestano o non pagano le spese trincerandosi dietro la mancata accettazione (il pagamento degli oneri accessori è invero un atto conservativo che può compiere anche il chiamato all'eredità; solo se il pagamento è effettuato con sostanze *del cuius* potrebbe valere quale atto di disposizione dell'eredità e quindi accettazione tacita).

Spetterebbe agli eredi palesarsi e rendere nota all'amministratore la loro presenza in qualità di eredi dell'immobile in condominio. Tuttavia, l'amm.re ha l'obbligo di aggiornare il registro anagrafico e può anzi deve cercarli, considerando che l'assemblea non è valida se non consta che tutti i condomini siano stati convocati (art. 1136 comma 6^a c.c.).

L'amm.re deve attivarsi per individuare il nuovo condomino e acquisire il pagamento. Lo strumento giudiziale utilizzabile è:

- nomina curatore eredità giacente: Art. 529 c.c. "*Quando il chiamato non ha accettato l'eredità e non è nel possesso di beni ereditari, il tribunale del circondario in cui si è aperta la successione, su istanza delle persone interessate o anche d'ufficio, nomina un curatore dell'eredità*".

Infatti, l'art. 530 c.c. prevede "*Il curatore può provvedere al pagamento dei debiti ereditari e dei legati, previa autorizzazione del tribunale*" Il procedimento in parola rientra in quelli di Volontaria Giurisdizione con la conseguenza che le spese del procedimento sono a carico del richiedente.

La nomina del curatore dell'eredità giacente non può proporsi nel caso in cui

il chiamato sia nel possesso anche solo di un bene ereditario (ad esempio vi risieda o lo abbia concesso in locazione) poiché in tal caso si presuppone un'accettazione tacita dell'eredità, salvo rinuncia.

Nei casi dubbi o comunque laddove fosse necessaria un'accettazione formale da trascrivere nei pubblici registri di Conservatoria al fine di procedere con un'azione esecutiva sull'immobile, si potrebbe procedere con:

- Actio interrogatoria (481 c.c.) *"Chiunque vi ha interesse può chiedere che l'autorità giudiziaria fissi un termine (più breve di quello decennale di prescrizione) per accettare entro il quale il chiamato dichiari se accetta o rinuncia all'eredità. Trascorso questo termine senza che abbia fatto la dichiarazione, il chiamato perde [2694 c.c.] il diritto di accettare"*.
- In caso di rinuncia, per recuperare il credito, esiste la possibilità di agire art 524 cc: *"Se taluno rinuncia benché senza frode, a un'eredità con danno dei suoi creditori, questi possono farsi autorizzare ad accettare⁽³⁾ l'eredità in nome e luogo del rinunziante [2652 n. 1 c.c.], al solo scopo di soddisfarsi sui beni ereditari fino alla concorrenza dei loro crediti. Il diritto dei creditori si prescrive in cinque anni dalla rinuncia [2934 ss. c.c.]"*.
- Laddove occorra fa accertare lo status di erede in ragione di un'accettazione tacita, si potrà promuovere un'azione di merito di accertamento dello status di erede.

-5-

Nullità o annullabilità della delibera che attribuisce le spese in violazione dell'art. 63 disp. att. c.c.? Errore nella ripartizione o difetto di attribuzione del condominio?

Questione nuovamente aperta a seguito della pronuncia delle Sezioni Unite 9839/2021.

Sino alla suddetta data dottrina e giurisprudenza di attestavano sulla nullità della relativa delibera, rilevabile quindi in ogni tempo; e così ancora ancora i giudici di merito così riferiscono (cfr. recentemente Trib Rieti sentenza n. 169/22).

Ma vi segnalo una recente interessantissima pronuncia della Suprema Corte di Cassazione di segno contrario: Cass. 20009/22: *"Il vizio della delibera per violazione art. 63, comma 2, disp. att. c.c., attenendo alla ripartizione in concreto tra i condomini delle spese relative alla gestione delle parti e dei servizi comuni, dà luogo all'annullabilità della stessa, alla stregua dei principi enunciati da Cass. Sez. Unite, 14/04/2021, n. 9839, cosicché la relativa impugnazione andava proposta nel termine di decadenza previsto dall'art. 1137, comma 2, c.c., e poteva essere sindacata dal giudice in sede di opposizione al decreto ingiuntivo emesso per la riscossione dei contributi condominiali fondati su tale delibera solo se sia stata dedotta in via d'azione, mediante apposita domanda riconvenzionale di annullamento contenuta nell'atto di citazione, e non in via di eccezione"*.

Ma una rondine non fa ancora primavera...

Due casi pratici sui quali esercitarsi

-1-

L'amm.re, pur senza aver presentato un preventivo per il 2020 e avendo fondi in cassa, dispone nel corso del 2020 gli interventi di manutenzione del verde, la ripulitura di una parete dell'androne e paga la manutenzione dell'impianto elevatore; rendiconta -con relativo riparto- tali spese nell'assemblea del giugno 2022. Tizio acquista da Caio l'immobile in condominio a gennaio 2022 e viene regolarmente convocato alla suddetta assemblea che approva il rendiconto della gestione 2020.

Il pagamento delle suddette spese compete a Tizio, Caio o a entrambi in solido?

-2-

L'assemblea di condominio delibera nel corso del 2019 di eseguire lavori di rifacimento facciate approvando dettagliato capitolato dei lavori; nel 2020 l'assemblea delibera di appaltare il lavoro all'Impresa X scegliendone il relativo preventivo; i lavori iniziano nel febbraio 2021 per essere completati a ottobre dello stesso anno. Tizio acquista nel gennaio 2021 l'immobile da Caio.

Il pagamento delle suddette spese compete a Tizio, Caio o a entrambi in solido?



* Avvocato, Consulente legale ANACI Roma

Il ritorno del presidente “fantasma” dell’assemblea

di Elena Duca *

Il presidente dell’assemblea condominiale è una figura bistrattata dalla normativa e di fatto sottovalutata, a cui in realtà, secondo la giurisprudenza e la dottrina maggioritarie, sono affidati compiti importantissimi diretti a garantire il regolare e valido svolgimento dell’assemblea e sono attribuite altrettante conseguenti responsabilità.

Non è dato comprendere il perché di tanto silenzio da parte del Legislatore, forse, mi viene da dire, per evitare di ritrovarsi nella situazione che nessuno accetti di ricoprire tale ruolo. Allora è meglio non parlarne troppo e che il malcapitato presidente resti ignaro!

Prima della Riforma del 2012 (entrata in vigore il 18 Giugno 2013) l’unica norma che faceva espressa menzione del presidente dell’assemblea era l’art. 67, 2 comma, disp. att. c.c., il quale prevedeva che tale soggetto dovesse provvedere al sorteggio per individuare il rappresentante tra più comproprietari della medesima unità immobiliare, i quali, giunti alla riunione, non riuscivano ad accordarsi su chi designare. Si trattava di una soluzione pratica e veloce.

A seguito della Legge n.220/2012, tale articolo è stato modificato, eliminando (tra l’altro) l’intervento del presidente per risolvere la situazione. Come è noto, infatti, il novellato art. 67, comma 2, disp. att. c.c. prevede che la designazione del rappresentante da parte dei suddetti comproprietari indivisi della medesima unità immobiliare avvenga “a norma dell’art. 1106 c.c.” e dunque a maggioranza di quote e che, in difetto, gli stessi debbano rivolgersi all’Autorità Giudiziaria ex art. 1105 c.c. in sede di volontaria giurisdizione.

Nel 2012 è dunque scomparso dal Codice Civile qualsiasi esplicito riferimento al presidente dell’assemblea condominiale. Eppure, come confermato dalla giurisprudenza, egli anche dopo la Riforma del 2012 è di fatto continuato ad esistere ed ha continuato a svolgere i suoi delicati compiti. Primo fra tutti, quello di verificare la regolarità delle convocazioni e cioè che tutti gli aventi diritto siano stati regolarmente e tempestivamente invitati alla riunione.

È, infatti, compito del Presidente (e non dell’amministratore) effettuare tale preliminare accertamento ed, all’esito, dichiarare se l’assemblea sia stata o meno regolarmente convocata.

È dunque sua la responsabilità in caso di omessa e/o erronea verifica della regolarità della convocazione e della conseguente invalidità della delibera in

caso di impugnativa, come ritenuto dalla Suprema Corte con la sentenza 18/11/2019 n.29878, ove è stato espressamente chiarito che: *"è compito dell'amministratore convocare tutti gli aventi diritto, ma ai sensi dell'art. 1136 c.c. è compito dell'assemblea, e per essa del suo presidente, controllare la regolarità degli avvisi di convocazione e darne conto tramite verbalizzazione sulla base dell'elenco degli aventi diritto a partecipare alla riunione eventualmente compilato dall'amministratore (elenco che può essere a sua volta allegato al verbale o inserito tra i documenti conservati nell'apposito registro), trattandosi di una delle prescrizioni di forma richieste dal procedimento collegiale (avviso di convocazione, ordine del giorno, costituzione, discussione, votazione, ecc.), la cui inosservanza importa l'annullabilità della Delib., in quanto non presa in conformità alla legge (arg. da Cass. Sez. 2, 22/05/1999, n. 5014; Cass. Sez. 1, 30/10/1970, n. 2263)".* La Suprema Corte nella citata sentenza n.29878/2019, inoltre, afferma che la sentenza di accertamento dell'invalidità di una delibera assembleare non riveste efficacia sostanziale di giudicato nel -diverso- giudizio in cui il Condominio deduca la responsabilità contrattuale dell'amministratore per aver causato tale invalidità.

Di conseguenza, il giudicato conseguito sull'invalidità della delibera assembleare non può precludere l'accertamento di un concorso di colpa del Condominio ai sensi dell'art. 1227 c.c..

In tal senso anche Tribunale di Modena sentenza n.732 del 05/05/2021, che ha escluso la responsabilità dell'amministratore per l'annullamento della deliberazione adottata dall'assemblea a causa della mancata convocazione di uno o più condomini, essendo compito dell'assemblea, per il tramite del presidente, effettuare il controllo della regolarità della sua convocazione.

Spetta poi sempre a lui verificare se i presenti siano legittimati ad intervenire, ad esempio attraverso l'anagrafica messa a disposizione dell'amministratore oppure allorquando un'unità immobiliare sia gravata da usufrutto o concessa in locazione o ancora controllando la regolarità delle deleghe (scritte), e, di conseguenza, dichiarare o meno l'assemblea validamente costituita.

Con specifico riguardo alla questione delle "deleghe", egli deve inoltre tener conto di eventuali norme del regolamento di condominio che indichino i soggetti che sia possibile delegare (ad esempio solo altri condomini, escludendo terzi estranei al condominio) o limitino ulteriormente rispetto all'art. 67 disp.att.c.c. il numero di deleghe da poter conferire alla stessa persona. L'art. 67 disp. att. c.c., come riformato dalla legge n.220/2012, ha infatti limitato il numero di deleghe di cui ciascun soggetto può essere portatore in assemblea qualora i partecipanti al condominio siano in numero superiore a venti. Siffatta norma dispone che in tale ipotesi il delegato non possa rappresentare più di un quinto dei condomini ed un quinto del valore millesimale dello stabile (cioè il 20% del numero delle "teste" e dei millesimi). Ricordiamo infine che il nuovo 5° comma dell'art. 67 disp. att. c.c ha introdotto il divieto assoluto di delegare l'amministratore per qualsiasi assemblea, indipendentemente dagli argomenti posti all'ordine del giorno, risolvendo, così, in radice il problema del "conflitto di interessi" dello stesso.

Il Presidente deve altresì accertare che sussistano i quorum deliberativi necessari per trattare e votare gli argomenti posti all'odg.

A tale soggetto è affidato inoltre il compito di dirigere lo svolgimento dell'assemblea, assicurando che la stessa abbia luogo in modo ordinato e che tutti i presenti possano esprimere il loro pensiero. A tal riguardo può assegnare un tempo per ciascun intervento, richiamare chi si dilunga o esula dagli argomenti all'odg, ma non può impedire ad alcuno di parlare (Cass. Civ. 13/11/2009 n.24132). Qualora i toni siano troppo accesi può richiamare all'ordine i presenti sino ad arrivare a sospendere temporaneamente la riunione per far sì che gli animi si placino. Egli non può poi rifiutarsi di accettare le dichiarazioni scritte consegnate dai presenti alla riunione che ne chiedano l'allegazione al verbale assembleare (ai sensi dell'art. 1130 c.c.).

Nel caso in cui, infine, nell'avviso di convocazione siano state indicate le ulteriori date ed ore dell'eventuale prosecuzione dell'assemblea validamente costituitasi (art. 66, 5 comma, disp. att. c.c.), è sempre compito del presidente decidere che, data l'ora, alcuni argomenti rimasti da trattare vengano affrontati nella riunione consecutiva già fissata.

Egli dunque è il "garante" del regolare svolgimento dell'assemblea e dovrà preoccuparsi che vengano osservate, non solo le norme di legge, ma anche quelle contenute nell'eventuale regolamento di condominio che disciplinino lo svolgimento dell'assemblea. Il Supremo Collegio ha ritenuto valide simili clausole del regolamento (ad es. quelle sui limiti numerici alla possibilità di conferire deleghe alla stessa persona o limitare il potere di rappresentanza a determinate persone, ad es. parenti o altro condomino) purché non contrastino con il diritto inderogabile del condomino di farsi rappresentare in assemblea -Artt. 67 e 72 disp.att.c.c.-, ma si limitino a disciplinare le concrete modalità di esercizio di tale diritto (Cass Civ. 11/08/1982 n.4530). Bisogna comunque porre attenzione e valutare in concreto la legittimità delle singole clausole regolamentari, e, di fatto, è quasi impensabile che in genere un "comune" soggetto (diverso dall'amministratore e/o da un legale) che ricopra la carica di Presidente dell'assemblea condominiale abbia la preparazione giuridica e la competenza per effettuare una simile valutazione sino a disapplicare l'eventuale clausola nulla.

Altro compito fondamentale svolto dal Presidente dell'assemblea è quello di controllare la corretta verbalizzazione di ciò che accade nella riunione e riportare gli esiti della discussione (seppur in forma sintetica) e delle singole votazioni: il segretario infatti svolge una funzione meramente materiale, avendo il compito di redigere il verbale, ma ciò avviene sotto il controllo e/o la dettatura dello stesso Presidente, che lo sottoscriverà unitamente al segretario medesimo (conferendogli così valore di scrittura privata).

Il Presidente ed il segretario con la firma del verbale attestano (fino a prova contraria) la veridicità di quanto contenuto in tale documento. Il verbale, infatti, lo si ripete, offre una prova presuntiva dei fatti che afferma essere avvenuti in assemblea (ma non si estende ovviamente al contenuto sostanziale delle dichiarazioni fatte in tale sede e cioè alla verità ed esattezza delle stesse, documentando solo che esse sono state rese).

La corretta verbalizzazione è importante poiché, come è noto, eventuali omissioni potrebbero dar luogo a vizi formali e causare l'impugnazione della delibera da parte degli assenti e/o dei dissenzienti e/o astenuti.

Nel 2020 a seguito del diffondersi della pandemia Covid-19 nel nostro paese sono state emanate una serie di disposizioni volte a contenere la diffusione del virus e, nello specifico della materia condominiale, il Legislatore, nell'ottica di evitare assembramenti e di garantire comunque che la gestione condominiale potesse proseguire e l'assemblea potesse riunirsi, ha messo di nuovo mano all'art. 66 disp.att.c.c. introducendo la possibilità dell'assemblea in videoconferenza.

Il D.L. 14/08/2020 n.104 (c.d. "Decreto Agosto"), convertito con modificazioni nella Legge n.126 del 13/10/2020, ha infatti apportato una serie di modifiche all'art. 66 disp.att. c.c. prevedendo al comma 3 la possibilità, se prevista l'assemblea in videoconferenza, di indicare nell'avviso di convocazione la piattaforma elettronica sulla quale si terrà la riunione e l'ora della stessa e, dopo il comma 5, ha aggiunto che, anche ove non espressamente previsto dal regolamento condominiale, previo consenso di tutti i condomini, la partecipazione all'assemblea possa avvenire in modalità di videoconferenza. *"In tal caso, il verbale, redatto dal segretario e sottoscritto dal presidente, è trasmesso all'amministratore e a tutti i condomini con le medesime formalità previste per la convocazione"* (6 comma).

La Legge n.159 del 27/11/2020, nel convertire con modificazioni il D.L. n.125 del 07/10/2020, ha introdotto poi un'ulteriore importante modifica all'art. 66, comma 6, disp.att. c.c. sostituendo, con riferimento al consenso necessario per convocare l'assemblea in videoconferenza (in assenza di una norma del regolamento che preveda espressamente tale modalità), le parole "di tutti i condomini" con "della maggioranza dei condomini", da intendersi come maggioranza di "teste", al di là del valore dei millesimi. Ciò, ovviamente, sempre nell'ottica di agevolare la partecipazione alle riunioni da remoto, evitando il rischio di assembramenti.

Ecco che nel 2020 la figura del Presidente dell'assemblea, originariamente prevista dall'art. 67, comma 2, disp.att. c.c. e poi "soppressa" dalla Legge n.220/2012, è tornata ad essere espressamente menzionata, stavolta all'art. 66, comma 6, disp.att. c.c.

E' dunque innegabile che tale figura svolga un ruolo primario e sia il garante della corretta gestione della riunione, ed ora, accanto ai delicati compiti innanzi menzionati, che egli sempre ha svolto (anche quando il Legislatore lo aveva trasformato in un "fantasma") e che continua a svolgere, si aggiungono quelli legati all'assemblea in modalità di videoconferenza. In tale evenienza, spetta infatti al presidente trasmettere il verbale (redatto dal segretario e sottoscritto dal presidente medesimo) all'amministratore. Al di là del dato letterale della norma, è ragionevole ritenere che sia poi quest'ultimo ad inviarlo a tutti i condomini (ai presenti ed agli assenti alla riunione), con le stesse modalità previste per l'invio dell'avviso di convocazione (mediante fax, raccomandata, pec o consegna a mano). La sottoscrizione da parte del Presidente del verbale dell'assemblea in videoconferenza, essendo espressamente previ-

sta dal nuovo art. 66 disp.att. c.c., diviene inequivocabilmente ora un requisito di forma, la cui omissione renderebbe annullabile la delibera.

Il nuovo art. 66 disp.att.c.c. pertanto impone indiscutibilmente, quantomeno in caso di assemblea in videoconferenza, la nomina del presidente (oltre che del segretario), che, come è sempre avvenuto, verrà effettuata all'inizio della riunione a maggioranza semplice degli intervenuti, ossia basandosi sul numero dei presenti a prescindere dai millesimi.

Nello specifico caso dell'assemblea telematica, il Presidente dovrà anche verificare, in assenza di una norma ad hoc del regolamento che contempli la partecipazione dell'assemblea in modalità di videoconferenza, il consenso preventivo della maggioranza dei condomini (oltre che il consenso alla privacy e quello per l'eventuale videoregistrazione della riunione) e, ai fini del conteggio del quorum costitutivo, dovrà "identificare a video" gli aventi diritto, partecipanti online. Qualora, poi, il Presidente si accorga della presenza "da remoto" anche di altri soggetti, dovrà allontanarli. E ancora: dovrà verificare che tutti i partecipanti siano costantemente connessi e qualora vi fossero problemi tecnici che non rendessero possibile e/o disturbassero il collegamento, sarà suo compito decidere se sospendere temporaneamente o sciogliere definitivamente l'adunanza.

UN OCCHIO ALLA GIURISPRUDENZA

Alla luce delle modifiche legislative intervenute negli ultimi dieci anni anche la giurisprudenza andrà ripensata, dovendosi necessariamente distinguere le situazioni delle assemblee ante 2020 (in presenza) da quelle post 2020 tenutesi in modalità di videoconferenza, anche sotto il profilo degli eventuali vizi che le potrebbero inficiare. Ed allora quale risposte potrebbero essere date alle domande più frequenti del tipo:

Cosa succede nel caso in cui il Presidente o il segretario non vengano nominati?

Sino al 2020 sulla base del fatto che la nomina del presidente e del segretario non era prevista espressamente da alcuna norma (tali figure sono state mutate dalle assemblee delle società di capitali), la giurisprudenza e la dottrina maggioritarie hanno avuto modo di chiarire che da tale omissione non deriverebbe alcuna ipotesi di invalidità della delibera (Cass. Civ., Sez 2, 16/07/1980 n.4615). In tal senso anche Cass. Civ., Sez. 2, 27/06/1987 n. 5709, ove la Suprema Corte ha osservato che *"la nomina del presidente e del segretario dell'assemblea del condominio non è prevista da alcuna norma a pena di nullità (come invece assunto dal ricorrente), essendo sufficiente per la validità delle deliberazioni la maggioranza prescritta dalla legge"*. La nomina di tali soggetti non è dunque obbligatoria (salvo che sia diversamente previsto dal regolamento condominiale) e, di conseguenza, la loro mancanza non inficia la validità della riunione assembleare e delle deliberazioni assunte. L'importante è che ricorrano le maggioranze di legge per la validità della costituzione dell'assemblea condominiale e delle deliberazioni e che venga redatto un verbale (ai fini della prova di quanto avvenuto nella riunione). Esistevano comunque anche pronunce di merito difformi ad es. Trib. Bologna 12/03/1997 n.560.

Oggi, alla luce delle modifiche apportate nel 2020 all'art. 66 disp.att.c.c. e dell'introduzione dell'assemblea in videoconferenza con precipui espressi compiti in capo al presidente si potrebbe pervenire ad una diversa conclusione, quantomeno per l'assemblea tenutasi con tale modalità.

Cosa succede in caso di omessa sottoscrizione del verbale dell'assemblea condominiale da parte del Presidente?

Sino al 2020 secondo la Corte di Cassazione ciò non dava luogo a causa di annullabilità della delibera, non esistendo, neppure a seguito della Riforma del 2012, alcuna norma che prescrivesse, a pena di invalidità, tale adempimento (a differenza di quanto previsto dall'art. 2375 c.c. per le delibere dall'assemblea delle società per azioni), dovendosi presumere che l'organo collegiale agisse sotto la direzione del presidente (Cass. Civ., Sez. 2, 13/11/2009 n.24132) ed assolvendo la sottoscrizione del verbale unicamente la funzione di imprimere ad esso il valore probatorio di scrittura privata con riguardo alla provenienza delle dichiarazioni dai sottoscrittori (Cass. Civ., sez VI - 2, 09/05/2017 n.11375; Cass. Civ., sez. VI-2, 16/11/2017 n.27163). In tal senso anche Tribunale di Roma sentenza n.17028 del 30/11/2020, che richiama espressamente quanto osservato dalla Suprema Corte con l'ordinanza n.27163/2017 e conclude precisando che *"eventuali vizi relativi alla nomina, alla revoca, alla sottoscrizione del segretario e del presidente come anche al loro allontanamento costituiscono mere irregolarità inidonee a determinare l'illegittimità della delibera e non (integrano) potenziali vizi procedurali al pari, ad esempio del difetto di convocazione o della mancanza dei quorum costitutivi e deliberativi"*.

Dopo l'introduzione dell'assemblea in videoconferenza e l'espressa previsione da parte dell'art. 66 disp.att.c.c. che il presidente dell'assemblea sottoscriva e trasmetta all'amministratore il verbale assembleare si ritiene che debba pervenirsi a diversa conclusione, quantomeno per l'assemblea a distanza, integrando tale omissione un vizio di annullabilità della delibera. Ciò tenuto conto anche dell'inderogabilità dell'art. 66 disp.att.c.c. (cfr. art. 72 disp.att.c.c.)

Quanto alla individuazione dei vizi che determinano la nullità o l'annullabilità delle delibere si rinvia alle sentenze Cass. Civ., Sezioni Unite, 07/03/2005 n.4806 e 14/04/2021 n.9839

ART. 66 DISP. ATT. C.C. COME MODIFICATO NEL TEMPO

Testo originario - ante Riforma 2012

L'assemblea, oltre che annualmente in via ordinaria per le deliberazioni indicate dall'art. 1135 del codice, può essere convocata in via straordinaria dall'amministratore quando questi lo ritiene necessario o quando ne è fatta richiesta da almeno due condomini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio. Decorso inutilmente dieci giorni dalla richiesta, i detti condomini possono provvedere direttamente alla convocazione.

In mancanza dell'amministratore, l'assemblea tanto ordinaria quanto straordinaria può essere convocata a iniziativa di ciascun condomino.

L'avviso di convocazione deve essere comunicato ai condomini almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza.

Testo aggiornato alla luce della Riforma del 2012, come modificato/integrato nel 2020, attualmente in vigore

L'assemblea, oltre che annualmente in via ordinaria per le deliberazioni indicate dall'art. 1135 del codice, può essere convocata in via straordinaria dall'amministratore quando questi lo ritiene necessario o quando ne è fatta richiesta da almeno due condomini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio. Decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta, i detti condomini possono provvedere direttamente alla convocazione.

In mancanza dell'amministratore, l'assemblea tanto ordinaria quanto straordinaria può essere convocata a iniziativa di ciascun condomino.

L'avviso di convocazione, contenente specifica indicazione dell'ordine del giorno, deve essere comunicato almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza in prima convocazione, a mezzo di posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mano, e deve contenere l'indicazione del luogo e dell'ora della riunione o, se prevista in modalità di videoconferenza, della piattaforma elettronica sulla quale si terrà la riunione e dell'ora della stessa (1). In caso di omessa, tardiva o incompleta convocazione degli aventi diritto, la deliberazione assembleare è annullabile ai sensi dell'articolo 1137 del codice su istanza dei dissenzienti o assenti perché non ritualmente convocati.

L'assemblea in seconda convocazione non può tenersi nel medesimo giorno solare della prima.

L'amministratore ha facoltà di fissare più riunioni consecutive in modo da assicurare lo svolgimento dell'assemblea in termini brevi, convocando gli aventi diritto con un unico avviso nel quale sono indicate le ulteriori date ed ore di eventuale prosecuzione dell'assemblea validamente costituitasi.

Anche ove non espressamente previsto dal regolamento condominiale, previo consenso della maggioranza dei condomini, la partecipazione all'assemblea può avvenire in modalità di videoconferenza. In tal caso, il verbale, redatto dal segretario e sottoscritto dal presidente, è trasmesso all'amministratore e a tutti i condomini con le medesime formalità previste per la convocazione (2)(3).

NOTE

- (1) Comma modificato dall'art. 63 comma 1-bis lettera a) del D.L. 14 agosto 2020 n. 104, convertito con modificazioni nella Legge n.126 del 13/10/2020.
- (2) Comma inserito dall'art. 63 comma 1-bis lettera b) del D.L. 14 agosto 2020 n. 104, convertito con modificazioni nella Legge n.126 del 13/10/2020.
- (3) Comma modificato dall'art. 5-bis, comma 1), del D.L 7 ottobre 2020, n. 125 convertito con modificazioni dalla L. 27 novembre 2020, n. 159.



* Avvocato

La sicurezza dell'impianto elettrico condominiale

di Luciano Fulfaro *

Sebbene tutti sappiano che la corrente elettrica è molto pericolosa, l'impianto elettrico è spesso uno degli aspetti più trascurati della sicurezza di un Condominio.

Eppure la normativa in vigore per quanto riguarda la gestione dei condomini stabilisce chiaramente la responsabilità dell'Amministratore per quanto riguarda tutte le attività di pertinenza del condominio: in queste rientra la sicurezza di tutti gli impianti (elettrico, ascensore, centrale termica, automazioni, ecc.), sia per quanto riguarda l'installazione sia per quanto riguarda la manutenzione dell'impianto.

LA REGOLA D'ARTE

Secondo la legge 186/68, la legge 46/90 ed il DM 37/08, tutti gli impianti elettrici devono essere realizzati e costruiti a "regola d'arte".

Inoltre "gli impianti elettrici ed elettronici realizzati secondo le norme del Comitato Elettrotecnico Italiano (CEI) si considerano costruiti a regola d'arte".

Le norme CEI sono in continua evoluzione e non sono retroattive, per cui ogni impianto elettrico dovrà essere conforme alla regola dell'arte in vigore al momento della sua realizzazione.

OBSOLESCENZA DEGLI IMPIANTI

In linea di principio si può affermare che gli impianti che hanno più di 30 anni, cioè quelli installati prima dell'entrata in vigore della legge 46/90, costituiscono una grave e continua fonte di pericolo e molto probabilmente dovranno essere sostituiti. Ciò è dovuto essenzialmente a due ragioni:

1. i componenti di un impianto elettrico non sono eterni e indistruttibili, ma sono soggetti a degrado per usura e invecchiamento dei materiali che li costituiscono;
2. la "regola dell'arte", definita come "recognized and generally accepted good engineering practice", si evolve; di conseguenza soluzioni tecniche che fino a qualche decennio fa venivano accettate, oggi risultano superate, essendo state sostituite da altre che garantiscono un grado di sicurezza più elevato.

L'IMPORTANZA DELLA MANUTENZIONE

Onde evitare rischi di incidenti, tutti gli impianti elettrici devono essere soggetti a interventi di manutenzione preventiva, finalizzati a conservarne le caratteristiche di sicurezza e mantenerne nel tempo la funzionalità, le caratteristiche di qualità, l'efficienza ed il valore economico.

Non è corretta, quindi, la prassi comune di intervenire solo quando si verificano guasti dell'impianto o, peggio ancora, solo in caso di incidenti.

LA DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ E LA DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA

In base all'art. 8 del D.M. 37/08, l'amministratore condominiale, in qualità di committente, è tenuto ad affidare i lavori di installazione, di trasformazione e di manutenzione straordinaria degli impianti ad imprese abilitate ai sensi dell'art. 3 dello stesso decreto.

Inoltre per impianti un po' più complessi (v. art. 5 del D.M. 37/08), che nei condomini sono tipicamente quelli in cui la potenza installata è superiore a 6kW e quelli in cui sono presenti ambienti a maggior rischio in caso di incendio (autorimesse, centrali termiche, ecc.), il progetto per l'installazione, trasformazione o ampliamento dell'impianto elettrico dovrà essere redatto da un professionista iscritto all'albo per le specifiche competenze tecniche del settore elettrico.

Al termine dei lavori di installazione di un nuovo impianto, di trasformazione, di ampliamento o di manutenzione straordinaria, l'impresa installatrice è tenuta a rilasciare al committente la dichiarazione di conformità degli impianti realizzati, resa sulla base del modello di cui all'allegato I del D.M. 37/08: un documento importante che *attesta l'esecuzione dei lavori secondo la regola dell'arte* e che solleva l'amministratore da eventuali responsabilità.

In caso di *rifacimento parziale* di impianti, la dichiarazione di conformità si riferirà alla sola parte di impianto oggetto di intervento, ma dovrà tenere conto della sicurezza e della funzionalità dell'intero impianto.

Solo ed esclusivamente per gli impianti realizzati prima dell'entrata in vigore del D.M. 37/08, nel caso in cui la dichiarazione di conformità non sia stata prodotta o non sia più reperibile, essa potrà essere sostituita da una dichiarazione di rispondenza resa, a seconda dei casi, da un professionista iscritto all'albo per le specifiche competenze tecniche richieste, che abbia esercitato la professione per almeno cinque anni nel settore elettrico, ovvero, per gli impianti più semplici (v. art. 5 del D.M. 37/08), dal responsabile tecnico di un'impresa abilitata che ricopre tale ruolo da almeno 5 anni.

APPROFONDIMENTO: L'IMPIANTO DI TERRA E LA SICUREZZA DELLA PERSONA

Una "massa" è una parte *metallica* di un apparecchio contenente cavi e/o componenti elettrici, che quindi in caso di guasto dell'isolamento elettrico può andare in tensione dando luogo a quello che la norma chiama *contatto indiretto*.

I conduttori di colore giallo/verde che costituiscono l'impianto di terra e che collegano tutte le masse del condominio tra loro ed ai "dispersori" (tipicamente dei picchetti conficcati nel terreno), permettono alle eventuali correnti di guasto di disperdersi direttamente nel terreno.

La protezione delle persone si ottiene attraverso il coordinamento degli interruttori differenziali con l'impianto di terra: in tal modo un'eventuale corrente di guasto verrà rilevata dagli interruttori differenziali provocandone l'immediato intervento ed evitando così che la stessa corrente attraversi il corpo di una persona che dovesse venire accidentalmente a contatto con una "massa" andata in tensione a causa di un guasto.

Le norme CEI prevedono che l'impianto di terra nei condomini debba essere unico e comprendere i collegamenti equipotenziali principali tra la rete di terra e le tubazioni metalliche che dall'esterno entrano nel condominio (ad esempio, tubi di acqua potabile, del gas, eventuale teleriscaldamento, ecc.). Inoltre all'impianto di terra condominiale devono essere collegate tutte le utenze condominiali e gli impianti delle singole unità immobiliari.

I COMPITI DELL'AMMINISTRATORE

La dichiarazione di conformità, unitamente agli allegati obbligatori (eventuale progetto, relazione con tipologie dei materiali utilizzati, schema dell'impianto, ecc.), dovrà essere conservata dall'amministratore in modo da poterla

C
O
n
d
o
m
i
n
i
o

ANACIDAY 2023

CONVEGNO FISCALE

3

Febbraio

Centro Congressi
Roma Eventi
Piazza di Spagna



ANACI
Sede di ROMA



esibire agli organi di controllo in caso di necessità e così individuare eventuali responsabilità dell'impresa installatrice dell'impianto.

Egli dovrà inoltre conservare tutta la documentazione relativa alla manutenzione degli impianti, quella degli interventi di adeguamento e gli eventuali verbali di verifica periodica.

Sia che vi siano lavoratori dipendenti o meno, è infatti necessario mantenere in efficienza l'impianto di terra condominiale. A tal fine è opportuno prevedere controlli periodici finalizzati in particolare alla misura della resistenza del dispersore di terra, alla prova di continuità dei conduttori di protezione (PE), dei conduttori equipotenziali principali (EQP) e supplementari (EQS), alla misura della resistenza di isolamento ed al funzionamento degli interruttori differenziali.

Ciò è particolarmente importante perché in caso di incidente causato dall'impianto elettrico l'amministratore dovrà poter dimostrare di aver fatto controllare puntualmente lo stato di salute dell'impianto elettrico, come previsto anche dalla norma CEI 64/8 e dal D.M. 37/08.

C
O
n
d
o
m
i
n
i
o

* Ingegnere, Docente Corsi di formazione e aggiornamento ANACI Roma

ANACI ROMA SERVICE SRL

Servizi al Condominio

Tel. 0642020941

ced@anaciroma.it



CED

LINEE DI SERVIZIO RISERVATE AGLI AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO

Servizi al Condominio



www.anaciroma.it

**Sala IZZO
Assemblee**

**Recupero
crediti**

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

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 Province 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



MEDIATORI PROFESSIONISTI ROMA

Mediatori Professionisti Roma opera in tutta Italia nella sua qualità di:

- 1) Organismo di mediazione civile e commerciale accreditato e iscritto al n. 1028 dell'albo tenuto dal Ministero di Giustizia.
- 2) Ente di formazione accreditato e iscritto al n. 429 dell'albo tenuto dal Ministero di Giustizia.
- 3) Organismo di conciliazione accreditato presso l'ARERA nel gestire le controversie relative al consumo.

La principale missione di Mediatori Professionisti Roma è divulgare la cultura della mediazione e dei principi che la contraddistinguono. Si tratta di una vera e propria rivoluzione culturale della gestione dei contenziosi che MPR promuove anche tramite l'organizzazione di eventi, webinar e convegni che uniscono professionisti di ogni tipo, con i quali è possibile confrontare le diverse prospettive in un'ottica di arricchimento e conoscenza reciproca.

Anche per questo motivo la Società si occupa di formare e aggiornare professionisti nell'ambito delle A.D.R. tramite l'organizzazione di corsi *ad hoc*, in base alla categoria professionale degli iscritti e/o interessati.

La Società ha un proprio albo (ai fini dell'espletamento delle consulenze tecniche nelle procedure di mediazione) dove risultano accreditati professionisti quali Notai, Avvocati, Commercialisti, Ingegneri, Architetti e Geo-

metri iscritti presso le liste dei Tribunali di tutta Italia, nella loro qualità di consulenti tecnici d'ufficio.

La collaborazione con ANACI ROMA è stata avviata grazie alla condivisione dei principi della risoluzione stragiudiziale delle controversie e alla volontà di divulgarla come valore sociale, utile in materia condominiale e allo stesso tempo capace di risolvere in via bonaria liti che in sede giudiziale potrebbero creare malcontento tra condomini o che potrebbe ripercuotersi sulla figura dell'Amministratore.

Mediatori Professionisti Roma ha formato un team di mediatori con competenza specifica nelle materie condominiali, in modo da:

- 1) Facilitare l'attività professionale per gli iscritti che potranno procedere al recupero degli oneri condominiali maturati e non corrisposti dai condomini, tramite attivazione della procedura di mediazione.

In questo modo il Condominio potrà ottenere il pagamento di quanto dovuto o, comunque, un titolo esecutivo valido a tutti gli effetti di legge, ma esente da imposta di registro a differenza del decreto ingiuntivo.

Sulla base delle attuali statistiche la fase del recupero credito risulta molto performante, riducendo sia i tempi che i costi rispetto all'azione giudiziale.

- 2) Assicurare un costante aggiornamento agli iscritti, anche con l'opportunità di potersi confrontare con un nostro consulente ogni venerdì mattina presso la sede di ANACI ROMA dalle 11:00 alle 13:00.
- 3) Supportare l'Amministrazione condominiale e i loro legali durante la fase delle negoziazioni e al momento della formalizzazione dell'auspicato accordo.
- 4) Garantire a tutti gli iscritti la possibilità di organizzare gli incontri nelle tempistiche e nelle modalità connesse alla loro attività professionale senza che la procedura di mediazione possa risultare un aggravio di tempi.

Il prossimo corso esclusivamente riservato agli iscritti Anaci, per ottenere l'attestato di Mediatore civile e commerciale, si terrà a partire dal mese di marzo 2023.

Per qualsiasi informazione sia relativa al corso che alle procedure di mediazione potrete contattare Serena e Massimiliano - che sono i responsabili operativi della collaborazione con Anaci Roma - ai seguenti numeri di telefono: 0645653549 / 0662280464 – 3938567238 o scrivere un'email all'indirizzo: eventi@mproma.com (per il Corso) ed info@mproma.com (Per la mediazione).

La voce della giurisprudenza

di Carlo Patti *

Sussiste la legittimazione passiva dell'amministratore nelle cause relative alla modalità di esercizio dei diritti sulle cose comuni

Cassazione, 14 ottobre 2022 n.30302

La controversia portata all'attenzione della Suprema Corte riguarda la legittimazione dell'amministratore nelle cause in cui si controverta in ordine alla esistenza di un vincolo di servitù a carico dell'appartamento di proprietà esclusiva destinato ad abitazione del portiere.

Una società citava in giudizio il condominio per ottenere la pronuncia di cessazione del vincolo di destinazione a portineria del locale di sua proprietà esclusiva. Il Condominio si costituiva in giudizio e chiedeva invece di dichiarare la persistenza del vincolo sui locali esclusivi di detta società attrice.

In secondo grado, la Corte di Appello aveva ritenuto l'invalidità del giudizio di primo grado ritenendo che al processo avrebbero dovuto partecipare tutti i condomini, stante la natura della causa concernente l'estensione dei diritti loro spettanti.

La decisione veniva impugnata avanti la Corte di Cassazione

Moltissime delle questioni affrontate dalla giurisprudenza di legittimità riguardano l'accertamento della natura condominiale di un bene e, sotto tale profilo, l'alloggio del portiere, figurando nell'elenco di cui all'art.1117 c.c. n.2 cod.civ., in mancanza di un titolo contrario, è parte comune del Condominio. A tal proposito il giudice del merito è chiamato ad accertare se, all'atto della costituzione del condominio, come conseguenza dell'alienazione dei singoli appartamenti da parte dell'originario proprietario dell'intero fabbricato, vi è stata una tale destinazione, espressamente o di fatto, dei locali dell'edificio, dovendosi altrimenti escludere la proprietà comune dei condomini su di essa (vedasi Cass., n. 27407/2022; Cass., sez. 2, n. 20145/2022).

Nella sentenza in rassegna la Corte si occupa della particolare questione se l'amministratore sia legittimato passivamente nel giudizio in cui sia pacifica la proprietà esclusiva dell'appartamento adibito ad alloggio del portiere.

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

La Corte ha effettivamente accolto il ricorso esprimendo il principio per il quale sussiste la legittimazione processuale dell'amministratore rispetto alla domanda diretta ad accertare se un immobile di proprietà esclusiva sia gravato da una servitù consistente nel vincolo di destinazione ad alloggio del portiere per l'utilità delle altre unità immobiliari e delle parti comuni. Infatti tale lite attiene alla salvaguardia dei diritti concernenti l'edificio condominiale unitariamente considerato e l'interesse comune dei partecipanti alla comunione, cioè un interesse che costoro possono vantare solo in quanto tali, in antitesi con l'interesse individuale di un singolo condòmino.

Al contratto di mandato ad amministrare si applicano le norme a tutela dei consumatori di cui alla Direttiva 93/13/CEE

Corte di Giustizia Unione Europea 27-10-2022 – causa C-458-21

La Corte Europea ha esaminato una questione posta dall'autorità giudiziaria bulgara che ha domandato se il mandato dell'amministratore del condominio sia soggetto alle norme a tutela dei consumatori.

In estrema sintesi ripercorriamo i concetti espresso nella pronuncia.

La Corte afferma che: a) una persona fisica, proprietaria di un appartamento in un condominio, deve essere considerata un "consumatore", qualora essa stipuli un contratto con un amministratore di condominio ai fini della gestione e della manutenzione delle parti comuni di tale immobile, purché non utilizzi tale appartamento per scopi che rientrano esclusivamente nella sua attività professionale. Anche laddove una parte delle prestazioni fornite dall'amministratore di condominio sia intesa a rispettare specifici requisiti in materia di sicurezza e di pianificazione territoriale, previsti dalla legislazione nazionale, non è idonea a sottrarre detto contratto al campo di applicazione di tale direttiva; b) nell'ipotesi in cui sia stipulato un contratto relativo alla gestione e manutenzione delle parti comuni di un condominio tra l'amministratore e l'assemblea generale dei condòmini, una persona fisica proprietaria di un appartamento ivi situato, può essere considerata un "consumatore", ai sensi della direttiva 93/13, purché essa possa essere qualificata come "parte" di detto contratto e non utilizzi tale appartamento esclusivamente per scopi rientranti nella sua attività professionale.

La Corte individua aspetti che sono di grande importanza nell'ordinamento italiano, perché coglie la possibilità che la compagine condominiale sia composta non solo da persone fisiche che non esercitano attività professionale, ma anche da persone fisiche, e giuridiche, che invece esercitano attività professionale.

Solo le prime possono essere considerate "consumatori", sempre che esse possano essere considerate "parti" del contratto di amministrazione.

Il merito di questa decisione è quello di mettere in crisi il concetto, che oggi sembra scontato, che l'amministratore del condominio operi "come mandatario con rappresentanza dei singoli condòmini, i quali devono essere considerati consumatori, in quanto persone fisiche operanti per scopi estranei ad attività imprenditoriale o professionale" (Cass. civ., sez. VI-2, 22 maggio 2015, n. 10679).

La decisione in rassegna finisce per indagare le qualità dei singoli condòmini e alimenta le perplessità e le incertezze in ordine alla controversa figura del condominio che nell'ordinamento italiano è sfornito di soggettività giuridica.

Con il ricorso per decreto ingiuntivo possono chiedersi gli oneri posti a preventivo a condizione che siano stati approvati dall'assemblea.

Cassazione, 26 settembre 2022 n.28001

La controversia origina da una opposizione al decreto ingiuntivo per il recupero di oneri condominiali. Essa è fondata essenzialmente sulla circostanza che gli oneri intimati in monitorio non derivino da un consuntivo approvato ma siano richiesti sulla base di una previsione di spesa non assistita da approvazione assembleare.

La Corte ha ritenuto fondato il ricorso, affermando che la sentenza impugnata, là dove ha rigettato l'opposizione all'ingiunzione di pagamento dei contributi dovuti sulla base dei bilanci preventivi relativi alle annualità pregresse, si è posta in contrasto col principio che *"il ricorso da parte dell'amministratore del condominio al procedimento monitorio ai sensi dell'articolo 63 disp. att. c.c. nei confronti del condomino moroso, in base al preventivo delle spese approvato dall'assemblea postula - avuto riguardo alla natura eccezionale della norma e del fatto che il decreto ingiuntivo presuppone l'esistenza di una prova scritta del credito proveniente dal debitore - la ricorrenza dell'approvazione del bilancio (preventivo o consuntivo) da parte dell'assemblea"* (Cass. 3435/2001).

Dunque il ricorso per decreto ingiuntivo, per essere accolto, necessitava della prova scritta in ordine al credito azionato per oneri condominiali ancorché a preventivo.

Nel caso in esame, la sentenza di merito non aveva dato conto di alcun accertamento in ordine all'intervenuta approvazione assembleare dei bilanci posti a fondamento della domanda monitoria e pertanto è stata cassata.

La Cassazione delinea i principi in materia di fondo cassa e residui attivi della gestione

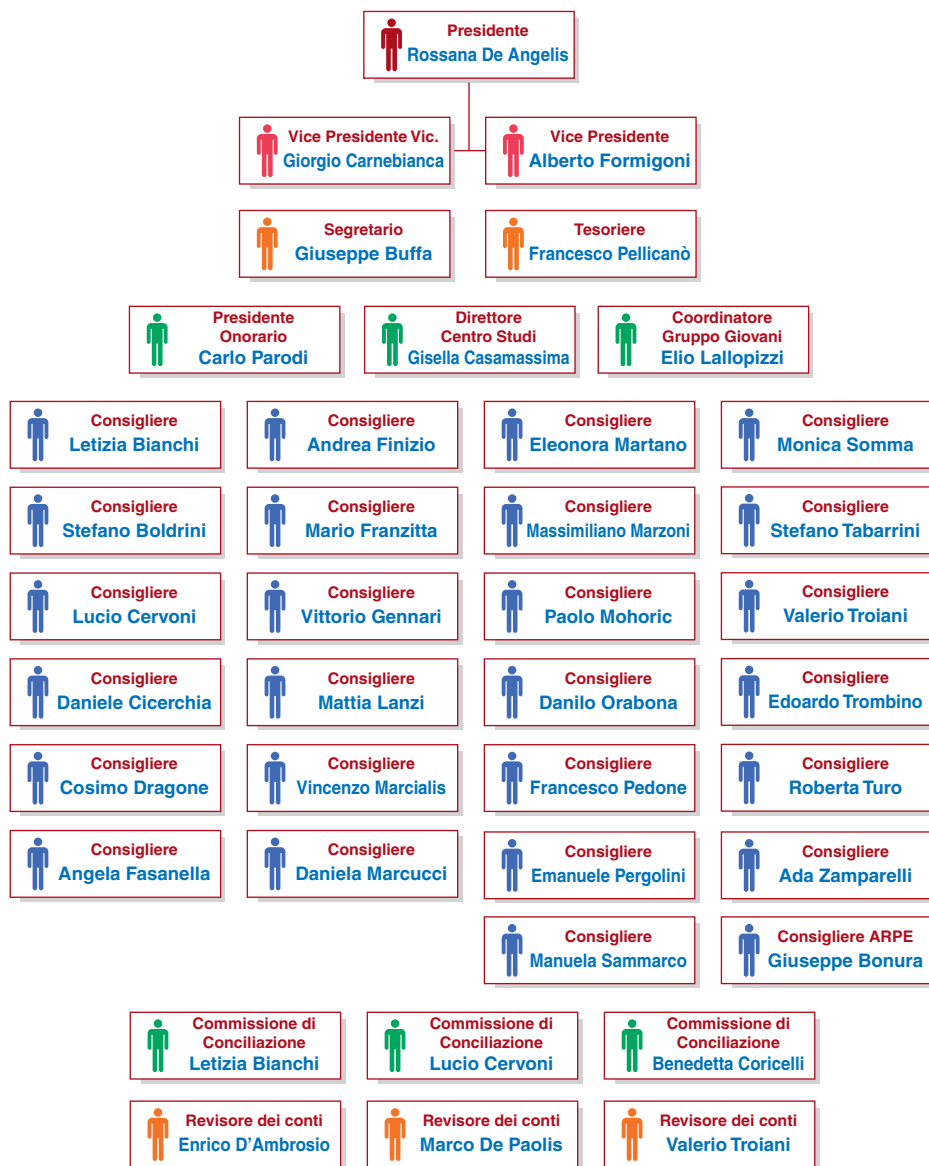
Cassazione 2 settembre 2022 n.25900

Un condòmino impugnava la delibera di approvazione del rendiconto ove erano indicati un "fondo riserva portineria" (derivante dal canone di locazione) ed altre voci quali "ricavi da affitto dei parcheggi", "ricavi da affitto locali portineria" e "fondo riserva ordinario". Il condòmino impugnante sosteneva che il condominio avrebbe dovuto indicare gli esatti importi di tali residui attivi, spettanti pro quota ai proprietari, poiché i singoli percipienti erano poi onerati della dichiarazione fiscale di tali importi quali voci di reddito.

Sia in primo grado che in appello la domanda veniva respinta. Avverso la sentenza della Corte di appello il condòmino soccombente proponeva ricorso in cassazione, sostenendo che per essere valida la deliberazione assembleare

ANACI SEDE PROVINCIALE DI ROMA

ORGANIGRAMMA ASSOCIATIVO



avrebbe dovuto indicare, le somme derivanti dai suddetti residui attivi individuandoli "condòmino per condòmino" e, inoltre, lamentando che la stessa deliberazione avrebbe dovuto indicare gli importi facenti parte del "fondo cassa" anch'esso suddiviso per ciascun partecipante.

La Corte di Cassazione, a sua volta, rigetta il ricorso riportandosi al proprio costante orientamento giurisprudenziale second il quale non è necessario *"che la contabilità sia tenuta con il medesimo rigore richiesto per i bilanci delle società, essendo sufficiente che essa sia idonea a rendere intellegibile ai condòmini le voci di entrata e di spesa con le quote di ripartizione; nè si richiede che queste voci siano trascritte nel verbale assembleare, ovvero siano oggetto di analitico dibattito ed esame"* sottolineando invece che *"rientra nei poteri dell'organo deliberativo la facoltà di procedere sinteticamente all'approvazione, prestando fede ai dati forniti dall'amministratore alla stregua della documentazione giustificativa"*.

Quanto alla doglianza circa la mancanza di un termine per la durata del fondo cassa l'impugnante sosteneva l'invalidità della delibera per aver travalicato il termine annuale della gestione.

Anche tale capo del ricorso viene rigettato dalla Corte che afferma il seguente principio.

La costituzione di un fondo cassa da parte dell'assemblea condominiale, ancorché non venga disposto in merito all'impiego dei residui attivi di gestione nell'esercizio di riferimento, non viola la necessaria dimensione annuale della gestione condominiale, essendo sufficiente che questi possano, anche solo implicitamente, desumersi dal rendiconto, ai fini della loro rilevabilità nei conti individuali dei singoli condòmini e della conseguente riduzione, per compensazione, delle quote di anticipazione dovute dagli stessi condòmini per l'anno successivo.

Il Condominio è responsabile per la custodia della cosa comune anche nel caso che essa sia oggetto di lavorazioni appaltate ad una ditta

Cassazione, 26 settembre 2022 n.27989

Nella giurisprudenza di merito e di legittimità si va sempre più diffondendo l'orientamento secondo il quale la responsabilità del Condominio quale custode dei beni comuni ex art.2051 cod.civ. non venga esclusa per il solo fatto di affidare ad una ditta l'appalto per la manutenzione.

La responsabilità per custodia, infatti, non viene meno ove dalla cosa oggetto di manutenzione derivino danni a terzi, nemmeno se tali danni siano stati provocati per fatto dell'appaltatore.

Nel caso di specie, due condòmini avevano proposto opposizione al decreto ingiuntivo promosso dal condominio per ottenere le quote dovute per pagare l'impresa appaltatrice.

Ritenevano infatti che tali oneri non fossero dovuti, ma che anzi avessero diritto ad un risarcimento perchè l'impresa appaltatrice aveva provocato gravi danni durante l'esecuzione dei lavori.

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

Le due condòmine avevano chiesto che venisse riconosciuta la responsabilità del condominio ex art. 2051 cod. civ. per i danni, provenienti da infiltrazioni d'acqua dal lastrico solare, subiti dal loro appartamento durante l'esecuzione di un appalto di lavori nel fabbricato.

La Suprema Corte, accogliendo il ricorso, ha cassato con rinvio la sentenza impugnata avendo la corte del merito ritenuto che, data la mancanza di personalità giuridica del Condominio rispetto ai singoli condomini, la domanda risarcitoria avrebbe dovuto essere formulata nei confronti dell'appaltatore e non già verso l'ente di gestione, dovendo, di regola, quest'ultimo rispondere dei danni provocati ai terzi.

La Corte ha inoltre statuito che il Condominio è sempre responsabile della custodia dei beni che, come il lastrico in questione, svolgono funzione di copertura delle unità immobiliari sottostanti.

E ciò anche quando il bene comune sia oggetto di manutenzione affidata in appalto a terzi.

Il condominio di un edificio, quale custode dei beni e dei servizi comuni, è infatti obbligato ad adottare tutte le misure necessarie affinché tali cose non rechino pregiudizio ad alcuno, sicché risponde ex art. 2051 cod. civ. dei danni da queste cagionati alla porzione di proprietà esclusiva di uno dei condomini.

■

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

* Consulente legale ANACI Roma

L'ALTRA ROMA

LA RUPE TARPEA FRA TRADIMENTI, UCCISIONI E VINO BUONO

di Sandro Bari *

Le libagioni alle quali ci si è assoggettati (*ob torto collo*, naturalmente!) durante il periodo natalizio ci hanno riportato alla mente i periodi di gioventù, quando era in uso, specie nelle famiglie più benestanti, passare il Capodanno in qualche locale caratteristico, per cenare, ballare e festeggiare tra sciampagna, coriandoli, "ricchi premi e *cotillons*". Uno dei locali in voga per decenni è stato "La Rupe Tarpea", che si trovava in via Veneto 13 e aveva accanto il famoso *night* Jicky Club (e altra sede sulla Cassia col rinomato Belvedere delle Rose, sempre di proprietà Crociani). Finita l'epoca del *night*, al suo posto si trova oggi una sala giochi o simile. Ma a noi interessa l'origine del locale, per mantenere l'impegno di ricordare un'"altra Roma", ormai sparita.

Il locale originario era nato altrove, nel 1924, da un adattamento delle grotte sottostanti alla Rupe Tarpea dove dal 1919 esisteva un deposito di vini nel quale la miscita – i romani ancora bevevano il vino buono, e parecchio – avveniva non in litri, fojette o quartini, ma in quartaroli (poco meno di 15 litri) e



Rupe Tarpea, Luigi Rossini



Ristorante Rupe Tarpea ante 1930-1

bariletti (5 boccali, poco meno di 10 litri). Uno dei proprietari, Luigi Falcioni, vi ricavò una *caupona antiqua*, insomma una bettola sullo stile romano, composta da quattro grandi sale a diversi livelli collegate da intrecci di scale lignee poco illuminate da lucerne di coccio imitanti quelle antiche. Le serate erano allietate da canto accompagnato da chitarra e mandolino, e i turisti accorrevano a frotte. Il richiamo oltre che godereccio era anche culturale, in quanto proprio in quei luoghi si era fatta una parte della storia di Roma. Ricordiamo infatti che lì in alto incombeva la rocca dalla quale venivano gettati i condannati a morte, e sulla quale fino al Medioevo si eseguivano pene capitali: prendeva il nome da Tarpea, la vergine traditrice, figlia del comandante romano Tarpeio, che aveva permesso ai Sabini assediando Roma di entrare nell'Urbe aprendo loro la porta in cambio di "quello che portavano al braccio sinistro", intendendone - lei - i bracciali e gli anelli. Non così i Sabini, comandati da Tito Tazio, i quali rispettarono l'impegno, ma sommergendola con i pesanti scudi che portavano al braccio sinistro, fino a soffocarla. Il luogo divenne così eterno esempio della punizione che meritano i traditori.

Ma questo è ciò che narra la leggenda: più probabilmente il *Mons Tarpeius* prendeva il nome da una divinità tutelare del luogo, al quale si giungeva da una scalinata detta *Centum Gradus* (cento gradini) e poi da un sentiero adatto solo alle capre, da cui anche il nome di Monte Caprino.

Nelle grotte della Rupe Tarpea si radunavano, oltre a fini bevitori e turisti curiosi, anche i primi esponenti di quello che sarebbe diventato il Gruppo dei Romanisti, i quali allora non erano soltanto severi studiosi e rigorosi accademici, ma si distinguevano per essere esponenti della cultura romana in ogni campo, da quello storico e antiquario a quello giornalistico e artistico. Tra quei buongustai estimatori della cucina, del buon vino e delle colte disquisizioni che esso favorisce, c'erano Attilio Taggi, Trilussa, Romolo Lombardi, Goffredo Cia-

ralli, Aristide Capanna, Gigi Huetter, Ceccarius, Marcello Piermattei, Umberto Gnoli, Alessandro Tomassi, Giulio Cesare Santini... il fiore della Romanità, coloro che nel 1940 avrebbero inaugurato la storica Strenna dei Romanisti ufficializzando l'omonimo Gruppo.

I lavori di sbancamento che preludevano all'apertura di via dei Fori Imperiali convinsero i proprietari a cessare l'attività nell'ottobre del 1930 e riapirla in via Veneto, dove il successo fu eccezionale: lo stile e gli interni erano stati creati simili agli originari, il nome cambiato in "Dalla Rupe Tarpea alle Grotte di Enotria", la clientela si incrementò con l'apertura del *night club* che ospitò grandi esecutori, orchestre, personaggi: vi passarono i più famosi esponenti dello spettacolo fino agli anni '70. Certamente, il servizio non era più quello che



Rupe Tarpea e Centum Gradus

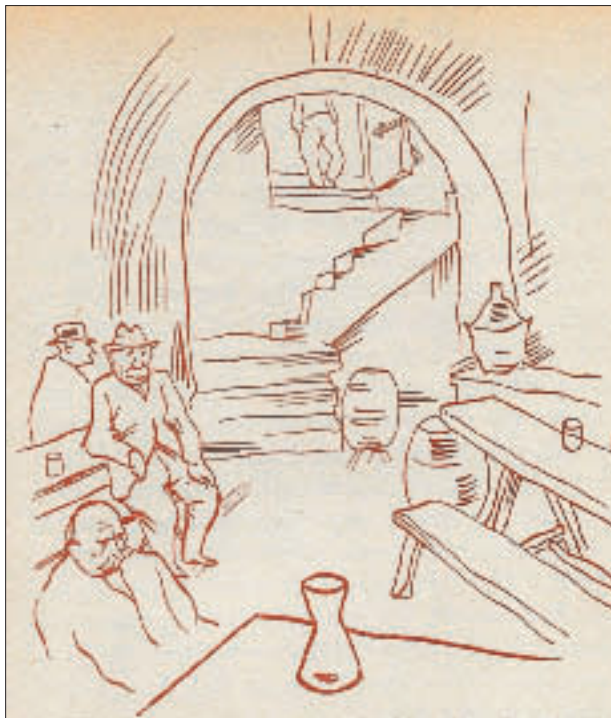
C
O
N
d
o
m
i
n
i
o



Uccisione di Tarpea, Bartolomeo Pinelli stampa



Demolizione in via della Consolazione, anni 30



Osterie in caverna sede ideale per i comandi delle battaglie sul vino, disegno di Novello anni 30

una volta assicurava splendide "pagnottelle gravide di prosciutto o di burro e alici" e vino dei Castelli, ma la cucina era comunque eccellente.

Nel frattempo l'antica Rupe era stata ripulita dai fabbricati secolari che la cingevano alla base, era stata aperta la spaziosa via della Consolazione che dava accesso agli

scavi dei Fori, all'omonima chiesa e al nuovo Comando dei Vigili Urbani, inaugurato nel 1954 restaurando i locali fatiscanti dell'obsoleto ospedale, dove nel 1606 era stato ricoverato perfino Michelangelo Merisi, il Caravaggio, reduce da una pugnalata in una delle sue abituali risse da osteria.

Alcune notizie di questo articolo sono state tratte da *Osterie romane*, di AA.VV. ed. Ceschina, 1929, uno dei tanti libri utili per chi fosse interessato a storie e personaggi di una Roma che non c'è più.

* Direttore Rivista "Voce romana"



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

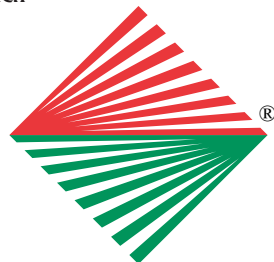
PER FORNIRE servizi di elevata specializzazione tecnica certificabili da una associazione autoregolamentata in dimensione europea

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

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

340-2462906

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.

SINTESE INSERZIONISTI DI QUESTO NUMERO

ASCENSORI

AFM pag. 22

EDILIZIA

BAIOCCO pag. 14

EDILFLY pag. 10

IMPRENDIROMA II di copertina

ENERGIA

B1GAS pag. 58

DUFERCO pag. 44

PLENITUDE III di copertina

E-ON ENERGIA pag. 20

UNOENERGY pag. 26

ORGANISMI NOTIFICATI

ELTI IV di copertina

RISCALDAMENTO E CONTABILIZZAZIONE

CONSULTING & SERVICE pag. 16

MULTIENERGY & SERVICE pag. 62

ROSSETTI pag. 18

SERVIZI

CONTEA & PARTNERS pag. 6

DMB SERVICES pag. 64

DOMUS REAL ESTATE pag. 54

MEDIATORI
PROFESSIONISTI ROMA pag. 52

POSTA POWER pag. 56

PROGIM pag. 68

SARA SERVIZI pag. 64

VERY FAST PEOPLE pag. 28