

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

MARZO - APRILE 2023

N. 194

C
O
n
d
o
m
i
n
i
o

- Editoriale
di Gisella Casamassima pag. 3
- Il frazionamento della unità immobiliare in condominio
Riflessioni sulla gestione e sulle tabelle
di Dario Sanguedolce pag. 7
- Come cambia la mediazione
per le controversie condominiali
di Adriana Nicoletti pag. 19
- Danni dal sottosuolo: responsabilità del condominio
di Antonino Spinoso pag. 27
- Notizie (aggiornamento ISTAT, rivalutazione TFR, misura
interessi legali e registrazione contratti di locazione) pag. 33
- Rubrica Associazione (Servizi ARS)..... pag. 40
- I quesiti del CED pag. 41
- La voce della giurisprudenza
di Carlo Patti pag. 45
- L'altra Roma:
San Giuseppe e Pasqua a Roma
di Sandro Bari pag. 55

Rivista bimestrale

ANNO XXXIII - n. 194 - MARZO-APRILE 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 Gisella Casamassima *

NUOVO ANNO DI LAVORO E DI STUDIO PER TUTTI NOI; NUOVO DECENNIO PER LA LEGGE 220/12.

Il secondo editoriale dell'anno non può che avere come oggetto una riflessione collettiva in occasione del decennale della riforma del Condominio.

Si può definire veramente una riforma? Cosa ha portato di buono la riforma? Quali sono le criticità che non ha risolto della vecchia normativa e quali altre ne ha prodotte? E' stata utile per decongestionare i Tribunali dalle molteplici cause che vedono contrapposti i Condomini, i Condomini[^] e gli Amministratori?

Su tutto questo si sono interrogati eccellenti Magistrati, illustri Professori e valenti Avvocati il 13 dicembre scorso, in occasione di un convegno, tenutosi presso la Suprema Corte di Cassazione, organizzato dall'Ufficio di Formazione decentrata del Massimario, il cui titolo è appunto: *Luci ed ombre della legge 220/12: un bilancio dei primi dieci anni della riforma.*

Fin dai saluti, del Primo Presidente di Cassazione Pietro Curzio, della ex Presidente della Corte Costituzionale Maria Rosaria San Giorgio, del dr. Gian Andrea Chiesi, addetto all'Ufficio del Massimario e del Ruolo presso la Cassazione, del Presidente della Seconda Sezione Civile della Corte di Cassazione Pasquale D'Ascola - che ha svolto le funzioni di moderatore del convegno - è emerso che l'obiettivo primario della riforma, ossia determinare dei punti fermi in una materia che permea così capillarmente la vita dei cittadini, non è stato centrato. Infatti ancora moltissime sono le cause che hanno ad oggetto i rapporti condominiali in genere e i temi fondamentali - a cominciare dalla soggettività giuridica del Condominio e dal rapporto tra Condomini e Amministratore - non hanno trovato nella norma una soluzione adeguata, tanto da richiedere ancora e spesso che la Suprema Corte di Cassazione svolga il suo ruolo di nomofilachia, ossia di garanzia dell'uniforme interpretazione della legge e dell'unità del diritto oggettivo in subiecta materia.

Il dr. Roberto Triola, già Presidente della II sezione Civile della Corte di Cassazione, ha relazionato ampiamente su quella che avrebbe dovuto essere una riforma organica ed invece contiene in sé numerose discrasie non solo lingui-

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 Amm. Lomonaco
	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 Avv. Contrada
	LAVORO	Dott. Pazonzi	
	FISCALE	Dott.ssa Oliverio	
MERCOLEDÌ	TECNICA	Arch. Mantuano	Ing. Zecchinelli
	LEGALE	Avv. Petraghani Avv. Villirilli Avv. De Medici	Avv. M. della Corte Avv. E. Angelini Rota
	CONTABILE	Dott. Troiani Dott.ssa Bianchi Amm. F. Pedone	Amm. Martano Dott. Scacchi
GIOVEDÌ	CONTABILE	Amm. Cervoni Amm. Cervone	Rag. Trombino Amm. Calderano
	LEGALE	Avv. Gonnellini Avv. Sanfilippo	Avv. Pistacchi Avv. Mastrocicco
	TECNICA		Ing. Tafani
	LAVORO / FISCALE	Dott. Pazonzi	
VENERDÌ	TECNICA	Ing. De Rossi	Arch. Barberini
	LEGALE	Avv. Patti Avv. Vitullo	Avv. Zoina Avv. Albini
	CONTABILE	Dott. Gennari Dott. Lanzi Dott. Aliberti	Dott.ssa Pandolfi Amm. Giulimondi
	MEDIAZIONE	Avv. Maria Mauri	
	RISCALDAMENTO		P.I. Schiavone

stiche ma anche logico-sistematiche, tra cui quella che mi sta molto a cuore in merito alla durata dell'incarico dell'Amministratore. La novella, infatti, anziché risolvere definitivamente le problematiche connesse all'operato dell'Amministratore nel periodo successivo alla scadenza annuale del mandato, che sotto il vecchio regime erano state dissipate con l'istituto di origine giurisprudenziale della prorogatio, ha ingenerato ulteriori dubbi e difformi interpretazioni.

Il dr. Alberto Celeste, Presidente della Sezione Lavoro presso la Corte di Appello di Roma, ha incentrato l'attenzione sulle criticità connesse al LUOGO della convocazione telematica e sulle forme della convocazione.

L'avv. Alessandro Maria Colombo del Foro di Milano ha sottolineato il salto evolutivo della professione di Amministratore di Condominio determinato dall'introduzione dell'art. 71 bis.

In particolare nel sottolineare la doppia figura di soggetto fornito di poteri, ma nello stesso tempo sottoposto a doveri, ha evidenziato come l'obbligo di perseguire la formazione continua di cui alla lettera g) del citato art. 71 bis, sia per altri versi un diritto introdotto dall'art. 14 della Carta di Nizza che è la Carta comunitaria dei diritti sociali fondamentali dell'Unione Europea.

Il Sostituto Procuratore Generale della Corte di Cassazione dr. Fulvio Troncone ha esposto le tematiche connesse all'art. 1117 ter: la modifica delle destinazioni d'uso ed ha sottolineato la sua specificità rispetto alle innovazioni di cui all'art. 1120 e le difficoltà di interpretazione delle ESIGENZE di natura condominiale.

C
O
n
d
O
m
i
n
i
O

Il Prof. Roberto Amagliani, Ordinario di diritto privato presso l'Università degli Studi di Messina, ha esaminato in forma critica il portato della sentenza di Cassazione S.U. 18477 del 2010 che definiva la determinazione delle tabelle millesimali come un negozio giuridico di accertamento e non già costitutivo di diritti e pertanto modificabile a maggioranza dell'assemblea e non necessariamente con l'unanimità dei consensi dei partecipanti alla comunione.

Infine, il dr. Antonio Scarpa, Consigliere della II Sezione Civile della Corte di Cassazione, è tornato sulla epocale sentenza della Cassazione Sezioni Unite n. 9148/2008 relatore Corona, in merito alla parziarietà delle obbligazioni condominiali, tentando anche qui una rilettura critica.

La profondità delle argomentazioni giuridiche proposte non è tale da essere affrontata in un riassunto di poche righe. Basti richiamare le osservazioni in materia di obbligazioni soggettivamente complesse e i rimandi/confronti con la normativa sulle obbligazioni ereditarie.

Ho provato soddisfazione nell'ascoltare riflessioni critiche su questioni che sembravano granitiche, come il portato della sentenza n. 18477 del 2010 sulla natura delle tabelle millesimali e n. 9148 del 2008 sulla parziarietà delle obbligazioni condominiali, o anche su questioni controverse come la durata dell'incarico di Amministratore. E mi ha fatto particolarmente piacere, perché non sempre sono stata d'accordo con le sentenze EPOCALI come quelle richiamate.

Se vale per i GRANDI come Scarpa che ha detto: "un Giudice che ha commesso un eventuale errore e non l'ha riparato commette un altro errore", a maggior ragione deve valere per tutti noi.

Come proposito voglio quindi fare un appello a me stessa e a tutti noi affinché non desistiamo mai dall'approfondire, dal rivalutare anche quanto ormai sembra definito, dal rimanere aperti al nuovo consapevole di una sola certezza: che non si finisce mai di imparare.

Per chi voglia ascoltare l'intero convegno indico il link di Youtube:

Luci ed ombre della l. n. 220 del 2012: un bilancio dei primi dieci anni della Riforma - <https://www.youtube.com/watch?v=x4BdNrOFBfQ>



Il frazionamento della unità immobiliare in condominio

RIFLESSIONI SULLA GESTIONE E SULLE TABELLE

di Dario Sanguedolce *

È frequente nella vita condominiale che si ponga il quesito se al singolo condomino sia consentito o meno operare una apertura sul pianerottolo comune della scala al fine di posizionare la porta d'ingresso a servizio di una propria unità immobiliare derivante dal frazionamento di precedente unica abitazione e quali siano le eventuali conseguenze nei rapporti con gli altri condomini, anche nel contesto assembleare, oltre alla possibile incidenza sulle tabelle millesimali.

Al tema dedichiamo alcune brevi riflessioni.

È noto che le scale, oggetto di proprietà comune a norma dell'art. 1117 n. 1, c.c., se il contrario non risulta dal titolo, comprendono l'intera relativa "cassa", di cui costituiscono componenti essenziali ed inscindibili le murature che la delimitano, assolvano o meno le stesse, in tutto o in parte, anche la funzione di pareti delle unità immobiliari di proprietà esclusiva cui si accede tramite le scale stesse (Cass. 07/05/1997 n. 3968). La scala, dunque, va ritenuta comune in tutta la sua struttura, dalla base alla sommità, compreso il vano in cui essa si sviluppa, non rilevando a chi appartengano i singoli appartamenti che sono limitati dai muri del vano scala (App. Firenze 14/02/1996).

Trattandosi di beni comuni essi possono formare oggetto del godimento di ogni singolo condomino ai sensi e per gli effetti dell'art. 1102 c.c.

È del pari noto, perché pacifico in dottrina e giurisprudenza, che siffatto potenziale godimento può essere il più intenso possibile.

Valga, in proposito, richiamare per tutte l'esplicito insegnamento di cui all'arresto di Cass. civ. Ord. 28/06/2017 n. 16260 (Pres. D'Ascola, Rel. Scarpa), che si riporta testualmente:

«Questa Corte ha più volte affermato come l'uso della cosa comune da parte di ciascun condomino è sottoposto, secondo il disposto dell'art. 1102 c.c., a due fondamentali limitazioni, consistenti nel divieto di alterare la destinazione della cosa comune e nell'obbligo di consentirne un uso paritetico agli altri condomini. Simmetricamente, la norma in parola, intesa, altresì, ad assicurare al singolo partecipante, quanto all'esercizio concreto del suo diritto, le maggiori possibilità di godimento della cosa, legittima quest'ultimo, entro i

C
O
n
d
o
m
i
n
i
o

limiti ora ricordati, a servirsi di essa anche per fini esclusivamente propri, trandone ogni possibile utilità, non potendosi intendere la nozione di "uso paritetico" in termini di assoluta identità di utilizzazione della "res", poiché una lettura in tal senso della norma "de qua", in una dimensione spaziale o temporale, comporterebbe il sostanziale divieto, per ciascun condomino, di fare, della cosa comune, qualsiasi uso particolare a proprio vantaggio. I rapporti condominiali, invero, sono informati al principio di solidarietà, il quale richiede un costante equilibrio fra le esigenze e gli interessi di tutti i partecipanti alla comunione. Ne consegue che qualora sia prevedibile che gli altri partecipanti alla comunione non possano fare un pari uso della cosa comune, la modifica apportata alla stessa dal condomino deve ritenersi legittima, dal momento che, in una materia in cui è prevista la massima espansione dell'uso, il limite al godimento di ciascuno dei condomini è dato dagli interessi altrui, i quali, pertanto, costituiscono impedimento alla modifica solo se sia ragionevole prevedere che i loro titolari possano volere accrescere il pari uso cui hanno diritto (Cass. Sez. 2, 14/04/2015, n. 7466; Cass. Sez. 2, 30/05/2003, n. 8808; Cass. Sez. 2, 12/02/1998, n. 1499; Cass. Sez. 2, 05/12/1997, n. 12344; Cass. Sez. 2, 23/03/1995, n. 3368). (...) il più ampio uso del bene comune, da parte del singolo condomino, non configura ex se una lesione o menomazione dei diritti degli altri partecipanti, ove, ad esempio, esso trovi giustificazione nella conformazione strutturale del fabbricato (...)».

La medesima decisione non manca pure di confermare il consolidato orientamento che vuole, nel concreto, riservato al giudice del merito, la valutazione della legittimità delle opere eventualmente realizzate dal singolo condomino, al fine di escludere il rischio di una definitiva sottrazione della relativa porzione di bene comune ad ogni possibilità di futura utilizzazione degli altri condomini con compromissione della sua funzione, ovvero se, al contrario, la non significativa portata delle modifiche realizzate e l'adequatezza dell'intervento abbiano lasciato intatta la destinazione principale del bene (arg. anche da Cass. Sez. 2, 03/08/2012, n. 14107; Cass. Sez. 6 - 2, 04/02/2013, n. 2500). (conformi ex multis: Cass. 23/06/2017 n. 15705; Cass. 29/10/2021 n. 30778; Cass. 28/08/2020 n. 18038; Cass. 06/03/2019 n. 6458; Cass. 27/02/2007 n. 4617).

Sulla scorta dei risultati interpretativi appena esposti è stato pure affermato che «(...) in applicazione del principio secondo il quale, in tema di comunione, ciascun comproprietario ha diritto di trarre dal bene comune un'utilità maggiore e più intensa di quella tratta eventualmente in concreto dagli altri comproprietari, purché non ne venga alterata la destinazione o compromesso il diritto al pari uso - e senza che tale uso più intenso sconfini nell'esercizio di una vera e propria servitù -, deve ritenersi che l'apertura di una porta in una parte comune per mettere in comunicazione con il vano scale un'unità immobiliare in proprietà esclusiva di un condomino, comunque compresa nel complesso condominiale, rientra pur sempre nell'ambito del concetto di uso (più intenso) del bene comune, e non esige, per l'effetto, l'approvazione all'unanimità dei condomini, né determina alcuna costituzione di servitù» (Cass. Sez. 2, 03/06/2003, n. 8830, Pres. e Rel. R. Corona; in senso sostanzialmente con-

forme: Cass. 11/08/1999 n. 8591; Cass. 11/01/1997 n. 240; nonché nella giurisprudenza amministrativa, T.A.R. Campania Napoli 14/03/2018 n. 1590).

Tanto vale anche per la legittima creazione di un secondo ingresso ad un appartamento di proprietà esclusiva in corrispondenza del pianerottolo antistante la scala di accesso ai diversi piani dell'edificio in condominio, ove non limiti il godimento degli altri condomini e non arrechi pregiudizio all'edificio ed al suo decoro architettonico (Cass. 10/02/1981 n. 843; Cass. 24/06/2016 n. 13184).

Indifferentemente se l'esigenza dell'apertura della porta sia effettuata per realizzare un secondo ingresso all'unità immobiliare del singolo condomino, ovvero se sia dettata dal previsto (o realizzato) frazionamento dell'immobile, sia esso un frazionamento conseguente a divisione "verticale" (cioè mediante la creazione di muri separatori in senso verticale), ovvero a divisione "orizzontale" (con creazione di due unità separate tra di loro in senso orizzontale, dunque sovrapposte, siano o meno coincidenti nella loro estensione).

Nel rispetto delle regole accennate, allora, può escludersi la necessità del preventivo consenso assembleare, almeno di norma ed in linea astratta.

Alcune precisazioni, purtroppo e per completezza, si impongono, alla luce delle modifiche normative apportate alla disciplina condominiale a seguito della Legge n. 220/2012 (cd. riforma del condominio).

Nel passato, in verità, il tema era stato affrontato in dottrina (Nunzio Izzo, nota a Cass. 9036/2006 e Cass. 17099/2006, in Giust. Civ. 2007, 10, 2180), concludendo per la non necessità della delibera di autorizzazione preventiva, dovendosi interpretare - secondo l'orientamento della Suprema Corte - la l'autorizzazione assembleare, su richiesta del condomino per ragioni di civile convivenza, come riconoscimento da parte del collegio, della inesistenza di contrarie pretese degli altri condomini di uso della cosa comune; quindi

C
o
n
d
o
m
i
n
i
o

come apprezzamento in concreto del fatto che l'uso più intenso prospettato dal singolo non dà luogo ad un impedimento all'altrui pari uso, tenuto conto delle ragionevoli prospettive offerte dalla cosa, valutate in concreto al caso di specie.

La preventiva informazione all'assemblea potrebbe inquadrarsi nell'ambito di una collaborazione tesa a consentire, semmai, al condominio la realizzazione di ulteriori lavori connessi "in contemporanea" con possibile risparmio di spesa e dei tempi di costosa installazione di ponteggi (si immagini la necessità del singolo di intervenire per la manutenzione dei propri balconi aggettanti).

Siamo di tutta evidenza nell'ambito di quella "solidarietà condominiale" ripetutamente richiamata con forza dalla giurisprudenza di legittimità, anche più volte a Sezioni Unite.

D'altronde l'art. 1122 c.c., nel testo previgente al 18 giugno 2013, prevedeva, sotto la rubrica «*Opere sulle parti dell'edificio di proprietà comune*», che "ciascun condomino, nel piano o porzione di piano di sua proprietà, non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni dell'edificio."

Un divieto, dunque, che era apparso del tutto pleonastico, oltre alla manifesta contraddizione, ritenuta da molti, deducibile dal raffronto della rubrica con il contenuto della disposizione, superata poi dalla modifica legislativa intervenuta nel 2012, con la sostituzione della rubrica.

In realtà, la Riforma ha fatto molto di più.

Da un lato, ha ampliato significativamente l'oggetto della tutela, ricomprendendo anche eventuali interventi "nelle parti normalmente destinate all'uso comune, che siano state attribuite in proprietà esclusiva o destinate all'uso individuale", aggiungendo, in specificazione, gli ulteriori limiti della stabilità, della sicurezza e del decoro architettonico dell'edificio; dall'altro, in modo ancor più penetrante, introducendo per la prima volta un secondo comma che recita: «In ogni caso è data preventiva notizia all'amministratore che ne riferisce all'assemblea».

Il nuovo comando è interpretato, in modo pressoché unanime, come un vero e proprio obbligo, pur privo di esplicita sanzione.

La presente sede non ci consente uno scrutinio approfondito, purtuttavia merita d'essere sintetizzato il prevedibile messaggio che il legislatore ha inteso comunicare: se la precedente stesura consentiva di ritenere che un eventuale controllo condominiale sulla liceità delle opere trovava spazio solo ex post, cioè dopo la loro esecuzione, oggi, la stimolata collaborazione tra i condomini, che è l'essenza della solidarietà condominiale, può trovare ingresso anche prima.

È vero che la norma rivisitata parla di semplice "notizia" (circa le opere che si vogliono realizzare) all'amministratore, senza determinare un iter procedimentale ed i tempi di esaurimento dei relativi incombeni, ma essa, rimessa al senso di diligenza comune nella tutela di interessi collettivi, appare finalizzata alla prevenzione della conflittualità condominiale, non tanto in ragione della valutazione di liceità degli interventi sulla proprietà esclusiva, quanto e piuttosto in ordine alla verifica, seppur sommaria, sulle modalità operative.

Se è lecito concludere, dunque, che anche oggi non occorre una delibera assembleare di autorizzazione preventiva, è pur vero che il richiamo alla contemporanea diligenza collaborativa tra il singolo condomino, che intende operare nella sua proprietà, e quella della compagine condominiale, nella sua espressione assembleare con la intermediazione dell'amministratore, divengono motivi conduttori dei reciproci comportamenti (leggasi in Dottrina: Codice del Condominio, diretto da Alberto Celeste, Giuffrè 2018, 306 e segg.).

Se ne registra conferma esegetica nel diritto vigente nella motivazione della recente statuizione di Cass. 17.01.2023 n. 1337 (Pres. Orilia, Rel. Scarpa; la quale richiama Cass. 20/02/1997 n. 1554, proprio nel senso di dare continuità interpretativa al principio espresso).

Scontato che il frazionamento della originaria unica proprietà solitaria, essendo espressione dell'esercizio dei poteri dominicali, è legittimo (conferma in Cass. 13184/2016, citata), si pone adesso l'esigenza di verificare se esso può avere o meno ed in quale misura riflessi sulle tabelle millesimali in uso nel condominio (escluse, ovviamente, le fattispecie nelle quali non esistono tabelle millesimali).

Il tema si presenta più articolato del precedente, ancora una volta in conseguenza delle modifiche normative imposte dalla Riforma del 2012.

In controversie del passato la stessa Corte di Cassazione (sentenza 03/06/2019 n. 15109) si era pronunciata nel senso che:

- a) il frazionamento di una unica unità immobiliare, pur legittimo, può determinare un aumento delle cd. "teste" ove ne consegua la titolarità dei diritti condominiali in capo a più aventi causa, imponendo il mutamento della intestazione delle quote ed un adeguamento delle regole di gestione del condominio;
- b) tale adeguamento costituirebbe un onere per l'assemblea;
- c) tuttavia, tale situazione non inciderebbe sulle tabelle millesimali, non verificandosi alcuna "notevole alterazione" del rapporto di valori tra le unità immobiliari facenti parte dell'edificio, laddove tale requisito non si ritenesse concretamente operante nella fattispecie ai sensi dell'art. 69 disp. att. c.c. (vecchio testo).

Ricordiamo che questa ultima norma, proprio nel testo previgente, disciplinando le due ipotesi nelle quali era consentito di "rivedere o modificare" i valori millesimali, prevedeva, da un lato, l'errore (materiale o di calcolo, giammai l'errore vizio del consenso), e, dall'altro, le mutate condizioni di una parte dell'edificio, ove fosse "notevolmente alterato il rapporto originario tra i valori dei singoli piani o porzioni di piano".

La Riforma ha inciso ancora una volta significativamente sulla portata del precetto, specificandolo condivisibilmente.

Immutato il primo presupposto di revisione, cioè quello derivante dall'errore oggettivo, ha previsto, quanto al secondo, la possibilità di intervento dell'assemblea, secondo il principio maggioritario (art. 1136 secondo comma) e nella legittimazione esclusiva dell'amministratore, «quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza di sopraelevazione, di incre-

mento di superfici o di incremento o diminuzione delle unità immobiliari, è alterato per più di un quinto il valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condomino. In tal caso il relativo costo è sostenuto da chi ha dato luogo alla variazione».

Dunque, la precedente locuzione "è notevolmente alterato" viene sostituita da un parametro (squisitamente tecnico) specificante la quantità della variazione "per più di un quinto", nell'evidente intento di prevenire un eventuale contenzioso (prima legato alla necessità di accertare la "notevole" alterazione).

Ma, ciò che conta nella presente riflessione, è l'aver introdotto, tra le ipotesi concrete (esemplificative e non tassative) anche quelle di "incremento o diminuzione delle unità immobiliari". In altre parole, tutte le fattispecie che registrano un accorpamento ovvero un frazionamento delle unità presenti nell'edificio comune.

Il sistema codicistico, allora, nel garantire alle tabelle millesimali la massima oggettività possibile e la loro (pur condizionata) vigenza nel tempo, ha sottoposto la possibile revisione a limiti assai più precisi che nel passato.

Fuori da siffatti presupposti, una qualsiasi "variazione" dei rapporti proporzionali di valore, non ha alcuna incidenza sulle tabelle in uso.

Entriamo ulteriormente nel dettaglio delle considerazioni che, a questo punto, si impongono per rispondere al quesito di partenza.

Il frazionamento di una unica unità in due o più non determina "automaticamente" e di per se stessa la necessità di una revisione delle tabelle. Di certo non incide sulle cd. "teste" quando il proprietario rimane il medesimo.

La originaria quota della caratura millesimale andrà ripartita tra le due nuove frazioni. A chi competerà il relativo onere? Sembra non potersi condividere l'orientamento che pone a carico esclusivo dell'assemblea il compito.

In verità, infatti, in assenza di uno specifico dato normativo, appare più aderente al sistema (sempre nell'ottica della prevenzione del contenzioso, nella esaltazione dello spirito di collaborazione e solidarietà tra i condomini) attribuire, in prima battuta, tale incombente all'originario proprietario, il quale dovrà darne formale comunicazione all'amministratore, perché provveda alla registrazione del dato nella gestione del condominio, lasciando all'assemblea una eventuale e del tutto residuale verifica.

Ovviamente, nella evenienza che al frazionamento consegua l'ingresso di un ulteriore soggetto (due anziché il precedente unico partecipante), ferma la non necessità nella revisione, dovrà implementarsi, nella gestione, il numero dei condomini, con un semplice aggiornamento.

Tutto ciò presuppone che le due frazioni ottenute abbiano, autonomamente, i relativi servizi e non incidano in maniera innovativa e sensibilmente sui servizi comuni presenti nello stabile.

L'intervento dell'assemblea, però, potrebbe farsi più rilevante allorché dal frazionamento derivi la necessità di creare allacci nuovi o di fruire maggiormente di impianti e servizi prima non goduti (quali, ad esempio, cucina, bagno, ascensore, impianto di smaltimento delle acque meteoriche, ecc.), in consi-

derazione della circostanza che così facendo si entra nella condivisione di beni comuni (eventualmente in condominio parziale) ai quali prima si era estranei.

In questi casi l'intervento valutativo dell'assemblea, opportunamente informata dall'amministratore, secondo la puntuale preventiva comunicazione del singolo condomino interessato, nel rispetto della reciprocità dei diritti e dei doveri, si manifesta incisiva e rilevante, pur rimanendo l'eventuale deliberato non vincolante dal punto giuridico, rimanendo ferme le legittime, anch'esse reciproche, facoltà di adire l'autorità giudiziaria (sicuramente da scongiurare il più possibile).

Il pensiero appena esposto è stato espresso in Dottrina e merita condivisione (Luigi Salciarini, "Il frazionamento orizzontale di un'unità immobiliare non comporta la revisione delle tabelle millesimali", in Portale Consulenza.it Buffetti, 04/07/2019; Alessandro Gallucci, "Revisione delle tabelle millesimali per frazionamento appartamento, attenzione alla confusione", in Portale CondominioWeb.com, 03/07/2019; entrambe a commento di Cass.15109/2019, citata; e prima ancora da: Alberto Celeste, "Frazionamento di un appartamento in due unità abitative", nota a Cass. 13184/2016, in Portale Condominioelocazione, Giuffrè F.L. 04/09/2017; Elisabetta Zoina, "Il frazionamento dell'unità immobiliare in condominio", in Dossier Condominio n.166/2018 Roma, 41).



* Componente CSN

Come cambia la mediazione per le controversie condominiali

di Adriana Nicoletti *

L'istituto della mediazione obbligatoria, di recente, è stato sottoposto ad una profonda revisione per effetto del D.lgs. 10 ottobre 2022, n. 149 che entrerà in vigore il 30 giugno 2023. Nel nuovo quadro normativo è compresa una disposizione che prevede novità anche per la mediazione in ambito condominiale e che riguarda sia l'amministratore del condominio che l'assemblea. La norma richiede, tuttavia, un coordinamento con il dettato contenuto nell'art. 71 *quater*, disp. att. c. c. il quale, con la riforma del 2020, ha recepito il procedimento della mediazione in ambito condominiale.

LA LEGITTIMAZIONE SOSTANZIALE DELL'AMMINISTRATORE E...

L'amministratore del condominio, nella sua qualità di mandatario, è titolare nei confronti del mandante di una doppia rappresentanza: sostanziale e processuale.

Quanto alla prima l'amministratore può compiere autonomamente tutti gli atti che rientrano nelle attribuzioni che gli sono state conferite dall'art. 1130 c.c. In un ambito molto vasto, ma sempre delineato dalle attività che hanno come obiettivo la buona ed efficiente gestione condominiale, la libera competenza dell'amministratore si estende a tutti gli interventi che rivestono il carattere della ordinarietà, da intendersi come normalità di atti ed iniziative che consentono al condominio, quale centro di interessi comuni, di funzionare. L'amministratore, quindi, agisce a nome e per conto del condominio essendo, tuttavia, essenziale che per ciascuna attività compiuta, anche senza l'uso di formule sacramentali (come, ad esempio, nel caso in cui sia stata utilizzata la formula "sottoscrizione per conto del condominio...") il rappresentante abbia reso edotto l'altro contraente, in modo esplicito e non equivoco, che egli agisce non solo nell'interesse, ma anche in nome del rappresentato. Ne consegue che qualora la spendita del nome sia stata contestata, l'onere della relativa prova in sede giudiziale ricade su chi afferma di avere assunto la veste di rappresentante e la relativa indagine, involgendo accertamenti di fatto, è devoluta al giudice di merito, il cui apprezzamento è incensurabile in sede di legittimità, se non per vizio di motivazione (*Cass. 29 novembre 2006, n. 25247*).

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

Il potere di rappresentanza dell'amministratore, invece, incontra limiti precisi quando il medesimo sconfinava dalle sue attribuzioni ordinarie per compiere atti di natura straordinaria. Tale barriera è contenuta nell'art. 1135 c.c., il quale non solo riserva all'assemblea il compito di provvedere alle opere di manutenzione straordinaria ed alle innovazioni, costituendo obbligatoriamente un fondo speciale, il cui pagamento deve essere graduale in ragione del progressivo stato di avanzamento dei lavori (comma 1, n. 4), ma sancisce espressamente che l'amministratore non può ordinare lavori di manutenzione straordinaria, salvo che rivestano un carattere urgente e con l'obbligo di riferirne alla prima assemblea (comma 2). In questo caso, tuttavia, si ritiene che a fronte di un comprovato caso di urgenza l'assemblea non possa che prendere atto dell'attività svolta in una situazione emergenziale, mentre una possibile contestazione potrebbe essere sollevata in relazione all'entità della spesa sostenuta dal condominio.

Nel più ampio quadro delle attività che esulano dalle attribuzioni alle quali l'amministratore abbia dato corso trova spazio l'istituto della ratifica, che è disciplinato dall'art. 1399 c.c. e che viene applicato, in via analogica, anche alla disciplina del condominio. La norma, che oggettivamente si riferisce ai contratti sottoscritti dal rappresentante senza potere, in tal modo eccedendo i limiti delle facoltà a lui conferiti, ammette la possibilità di un salvataggio degli stessi da parte dell'interessato tramite la ratifica del contratto stesso, ma a condizione che questo avvenga con l'osservanza delle forme prescritte per la sua conclusione. In tal caso la ratifica ha effetto retroattivo, pur restando salvi i diritti dei terzi. La fattispecie oggetto della norma riproduce perfettamente la situazione determinata dall'amministratore, il quale abbia operato in materia non di sua competenza e senza avere preventivamente convocato l'assemblea.

Veniamo al concreto con un classico esempio. E' pacifico che l'amministratore non può sottoscrivere, senza preventivamente investire l'assemblea della questione, il contratto di assicurazione dello stabile e la polizza globale fabbricati che, a fronte del pagamento di un premio da parte del condominio, comporta che l'assicuratore assuma il rischio di risarcire esso stesso all'assicurato determinati danni (incendio, responsabilità civile verso terzi, da infiltrazioni e quant'altro) derivanti dalle parti comuni dell'edificio, anche se occorsi ai condomini od ai terzi. La complessità della questione, connessa alla varia tipologia dei contratti di assicurazione esistenti sul mercato, richiede che l'amministratore convochi un'assemblea ponendo il relativo punto all'ordine del giorno ai fini della delibera di approvazione. Meglio ancora se in tale sede siano presentati più contratti, tra i quali i condomini possano consapevolmente scegliere quello più rispondente alle necessità comuni.

In questo caso specifico l'amministratore che non rispetti questi passaggi si comporta come un rappresentante privo di potere e, conseguentemente, affinché l'atto possa avere effetti nei confronti dei condomini occorre la ratifica da parte dell'assemblea.

Va, peraltro, osservato che per prassi la ratifica dell'assemblea è assicurata, mentre il caso contrario si potrebbe verificare quando ci si trovi in presenza di un contratto sottoscritto autonomamente dall'amministratore per un

costo anomalo, posto a carico del condominio, rispetto alle obbligazioni risarcitorie assunte dall'assicuratore.

Ancora più appropriato è il caso in cui l'amministratore stipuli con un'impresa un contratto di appalto per lavori straordinari senza il preventivo assenso dell'assemblea. La giurisprudenza (Cass. 17 agosto 2017, n. 20136) ha parlato di "iniziativa contrattuale dell'amministratore", che si estende anche all'ipotesi in cui sia stato dal medesimo conferito ad un professionista l'incarico di assistenza legale per la redazione del relativo contratto di appalto. Tale unilaterale decisione non determina l'insorgenza di alcun obbligo di contribuzione dei condomini al riguardo, non trovando applicazione il principio secondo cui l'atto compiuto, benché irregolarmente, dall'organo di una società resta valido nei confronti dei terzi che abbiano ragionevolmente fatto affidamento sull'operato e sui poteri dello stesso. I poteri dell'amministratore del condominio e dell'assemblea, infatti, sono delineati con precisione dagli artt. 1130 e 1335 c.c., con riferimento alle rispettive attribuzioni.

...LA LEGITTIMAZIONE PROCESSUALE

Ai sensi dell'art. 1131 c.c. l'amministratore rappresenta il condominio in sede di contenzioso giudiziario e la stessa cornice che inquadra la rappresentanza sostanziale si ripropone per quella processuale. Infatti, la riforma del 2012 ha voluto precisare che l'amministratore può agire in giudizio sia contro i condomini che contro i terzi nei limiti di quanto stabilito dall'art. 1130 c.c., anche se maggiori poteri gli possono sempre essere attribuiti sia dal regolamento di condominio che dall'assemblea. Naturalmente anche i maggiori poteri devono riguardare la gestione ed amministrazione dei beni comuni, tanto è vero che nelle azioni a tutela dei diritti esclusivi la legittimazione trova il suo fondamento nel mandato che eventualmente il condomino/i conferisca espressamente all'amministratore.

Dal lato passivo, inoltre, l'amministratore può essere convenuto in giudizio per qualsivoglia azione concernente le parti comuni ma, anche in questo caso, per la costituzione in giudizio vale in ogni caso il *discrimen* tra ordinaria e straordinaria amministrazione. Né è conferma l'ultimo comma dell'art. 1131 c.c., secondo il quale l'amministratore deve immediatamente rendere edotta l'assemblea quando l'oggetto della controversia abbia un contenuto che esorbita dalle sue attribuzioni. La conseguenza del mancato rispetto di tale precetto è la possibile revoca giudiziaria dall'incarico dello stesso amministratore, come espressamente previsto dall'art. 1129, co.11, c.c.

L'AMMINISTRATORE E L'ASSEMBLEA TRA VECCHIA E NUOVA MEDIAZIONE OBBLIGATORIA

Una delle rilevanti novità introdotte dalla legge n. 220/2012 è rappresentata dall'inserimento nelle disposizioni di attuazione del Codice civile dell'art. 71-*quater*, con il quale è stato recepito in ambito condominiale il procedimento della mediazione obbligatoria. Con tale disposizione è stato definito il quadro nel quale inserire le controversie di natura condominiale, che sono state iden-

tificate negli articoli da 1117 a 1139 del Codice civile e da 61 a 72 delle disposizioni di attuazione, dal momento che l'art. 5 del D. Lgs. n. 28/2010 non poteva che parlare in termini del tutto generici di "controversie in materie di condominio". La novella del 2012 ha, altresì, integrato l'art. 23 c.p.c. (foro per le cause tra soci e tra condomini) nel senso che la competenza del giudice del luogo dove si trovano i beni comuni o la maggior parte di essi è stata estesa anche alle cause tra i condomini ed il condominio.

Quanto alle modalità di presentazione della domanda di mediazione il legislatore, con particolare riferimento al luogo del deposito, ne ha disposto la "inammissibilità" se non sia rispettata la sede dell'organismo ubicato nella circoscrizione del tribunale nel quale il condominio è situato. Una specificazione resa necessaria in quanto per le controversie di natura condominiale è competente il giudice del luogo dove si trovano i beni comuni o la maggior parte di essi e, quindi, il condominio (art. 23 c.p.c.).

Infine, l'art. 71-*quater*, ed è qui che si va ad inserire la novità introdotta dal recente decreto legislativo, ha stabilito che legittimato a partecipare alla mediazione è l'amministratore previa delibera assembleare assunta con la maggioranza di cui all'art. 1136, co. 2, c.c. Con lo stesso *quorum*, inoltre, l'assemblea deve approvare la proposta di mediazione. In assenza di tale condizione la proposta si deve intendere non accettata.

Cosa è cambiato nella mediazione obbligatoria in ambito condominiale?

Innanzitutto, va detto che la norma, perentoria, contenuta nelle disposizioni di attuazione parlava di inammissibilità della domanda di mediazione se non fosse stato rispettato il luogo di presentazione della stessa, violando palesemente il disposto dell'art. 28 c.p.c. (foro stabilito per accordo delle parti) che prevede la derogabilità della competenza territoriale, salvi i casi di inde-

rogabilità previste dalla legge. Il recente decreto legislativo (art. 4) ha rimediato al vuoto legislativo ed ha stabilito che anche nella mediazione la competenza dell'organismo è derogabile.

Per quanto di specifico interesse nell'ambito della novella in tema di mediazione obbligatoria assume rilevanza l'art. 5-ter, che ha affrontato tre questioni: la specificazione che l'amministratore è legittimato non solo a partecipare al procedimento di conciliazione ma anche "*ad attivare un procedimento di mediazione [e] ad aderirvi*"; l'eliminazione della necessità di ottenere il preventivo assenso dell'assemblea e, infine, il nuovo *quorum* deliberativo.

Quanto al primo profilo nulla da obiettare, se non osservare che il campo di azione dell'amministratore in seno alla mediazione obbligatoria è precisato in relazione ad ogni posizione dello stesso nel procedimento: attore, convenuto e, naturalmente, quale soggetto deputato a presiedere in ogni fase della procedura.

Per quanto concerne la legittimazione dell'amministratore si osserva che il chiarimento contenuto nell'art. 5-ter serve a confermare che solo il mandatario può essere parte della procedura, a nome e per conto del condominio. Ciò significa che la rappresentanza nella mediazione non può essere affidata ad altro soggetto che non sia l'amministratore, anche se in un lontano passato la giurisprudenza, con decisioni che non hanno trovato un seguito nel tempo, aveva affermato che in ordine ai poteri di rappresentanza, anche giudiziaria, dell'amministratore del condominio, non avesse carattere esclusivo e, pertanto, che l'assemblea dei condomini poteva conferire la propria rappresentanza processuale anche a persona diversa dall'amministratore, in quanto tra i poteri di gestione della cosa comune, riservati all'assemblea nella compro-

prietà edilizia, deve ritenersi compreso quello di conferire la procura a rappresentare in giudizio il condominio anche a singoli partecipanti alla comunione o a terzi (Cass. 29 marzo 1982, n. 1930; Cass. 10 settembre 1980, n. 5220).

L'aspetto che desta maggiori perplessità è quello che concerne la nuova maggioranza prescritta per l'approvazione del verbale contenente l'accordo di conciliazione (novità, questa, introdotta dal decreto legislativo) o la proposta conciliativa e che ora è stata estesa a tutte le maggioranze previste dall'art. 1136 c.c., là dove nel testo dell'art. 71-*quater* era riferita al secondo comma della norma (delibere con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio), con la conseguenza che l'oggetto della mediazione (ordinaria amministrazione; materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore; innovazioni e quant'altro disciplinato dall'art. 1136, co. 4 e 5, c.c.) dovrebbe condizionare il *quorum* deliberativo.

Tale modifica, i cui effetti potranno essere valutati solo in seguito all'applicazione concreta della nuova disposizione in concomitanza con le prime sentenze, non sembra essere di grande aiuto per evitare l'insorgere di controversie poiché la scelta, in sede di revisione delle norme sul condominio, di fissare una maggioranza secca appariva più che convincente.

Va, poi, considerato che è gioco forza che l'art. 5-*quater* del D.lgs. n. 149/2022 debba essere necessariamente coordinato e recepito nell'art. 71-*quater* delle disposizioni di attuazione, mentre non va ignorato che l'amministratore, il quale ora deve autonomamente attivarsi, sia dal lato attivo che da quello passivo, ai fini della mediazione obbligatoria, sarà caricato di una nuova responsabilità verso il condominio nel caso in cui dovesse rimanere inerte.

Pertanto, anche se ora il legislatore ha liberato l'assemblea dal compito di autorizzare l'amministratore all'attivazione del procedimento di mediazione, ovvero di costituirsi in quello già avviato, è saggio che la questione sia in ogni caso sottoposta al vaglio dell'assemblea, poiché nulla esclude che la stessa rifiuti di partecipare al procedimento di mediazione, anche considerando che la necessaria la assistenza di un legale comporta dei costi che devono essere sostenuti dai condomini.



Danni dal sottosuolo: responsabilità del condominio

di Antonino Spinoso *

Il Condominio è un ente caratterizzato dalla coesistenza di diritti di proprietà esclusiva dei singoli condòmini e di diritti di comproprietà sulle parti comuni, per tali intendendosi le porzioni dell'edificio appartenenti a tutti i partecipanti, utili o addirittura indispensabili all'esistenza stessa del Condominio.

Per ciò attiene in particolare a obblighi, oneri e responsabilità, tali porzioni seguono il regime giuridico della proprietà, il che significa che al Condominio vengono imputate situazioni giuridiche passive e ha la responsabilità dei danni che i beni comuni determinano sia ai singoli condòmini che ai terzi.

Il Condominio di un edificio, dunque i singoli condòmini, sono obbligati ad adottare ogni misura necessaria affinché i beni comuni non rechino pregiudizio ad alcuno.

A parte i casi, piuttosto frequenti, in cui la rottura di una tubazione condominiale o il pavimento sconnesso di un androne causino danni a singoli condòmini o a terzi, di recente mi è capitato di occuparmi più volte di una fattispecie che si verifica meno raramente di quanto si possa pensare, specie nelle città nelle quali vi siano stabili costruiti nei primi decenni del secolo scorso, con tecniche costruttive obsolete, quando non addirittura errate: mi riferisco ai danni che derivano dal sottosuolo, a causa del ben noto fenomeno della c.d. "risalita capillare" di acqua nelle murature e nella pavimentazione.

Avviene in particolare che l'acqua, contenuta nel terreno di fondazione non ben isolato o persino posto a diretto contatto con le murature o con le pavimentazioni degli alloggi, risale nelle strutture (secondo il principio dei vasi comunicanti), lungo i capillari che sono costituiti dalla porosità dei materiali di costruzione. L'altezza di risalita può variare da qualche centimetro fino a superare il metro, in funzione di vari fattori quali lo spessore e il tipo di materiale delle murature, la capacità di evaporazione delle pareti, la temperatura e la ventilazione dei locali.

La causa di tali fenomeni va individuata nel fatto che le murature e i pavimenti non sono stati dal costruttore adeguatamente isolati dal contatto con il terreno.

Due sono le problematiche giuridiche che, in questa materia, si presentano all'interprete: la qualifica di bene condominiale da attribuire al sottosuolo e la

C
O
n
d
o
m
i
n
i
O

rilevanza, ai fini dell'individuazione del responsabile, di eventuali difetti dello stabile a causa di errate tecniche costruttive.

IL SOTTOSUOLO

Ai sensi dell'art. 1117 c.c. *"sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo: 1) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate"*.

La norma dunque fa riferimento a fondazioni e suolo, ma non menziona espressamente lo spazio sottostante.

La giurisprudenza, in termini pressoché consolidati, ritiene che il sottosuolo, ovviamente quando manca un titolo che ne attribuisca la proprietà esclusiva a uno dei condòmini, sia di proprietà comune e ciò in ragione della funzione di sostegno che contribuisce a svolgere per la stabilità del fabbricato¹.

Secondo i Giudici di legittimità, *"oggetto di proprietà comune, agli effetti dell'art. 1117 c.c., è non solo la superficie a livello del piano di campagna, bensì tutta quella porzione del terreno su cui viene a poggiare l'intero fabbricato e dunque immediatamente pure la parte sottostante di esso"*².

Tant'è che non è permesso ad alcun condòmino di appropriarsi del bene in questione, come ad esempio eseguendo uno scavo in profondità per ricavare nuovi locali o per ingrandire quelli preesistenti, privando gli altri condòmini di pari possibilità, anche solo teorica, di utilizzo³.

Il suolo, le fondamenta e il sottosuolo vanno dunque annoverati tra i beni condominiali e sottoposti, come tali, agli obblighi relativi e in particolare al fondamentale obbligo di custodia, per cui, anche in merito a tali beni, *"il condominio di un edificio, quale custode dei beni e dei servizi comuni, è obbligato ad adottare tutte le misure necessarie affinché le cose comuni non rechino pregiudizio ad alcuno, e risponde in base all'art. 2051 cod. civ. dei danni da queste cagionati alla porzione di proprietà esclusiva di uno dei condòmini"* (cfr. Cassazione sentenza 12 luglio 2011, n° 15291).

Peraltro, secondo un principio ormai granitico, *"l'obbligo di conservazione e manutenzione dei beni comuni grava su tutti i condòmini, i quali, pertanto, nell'ipotesi di danno subito da un condòmino o da un terzo, sono tenuti, in base ai millesimi, al relativo risarcimento. Ne consegue che anche il condòmino che ha subito il danno deve concorrere pro quota al risarcimento del danno in suo favore"*, essendo in pratica *"titolare di due posizioni giuridiche diverse, da un lato rileva la sua posizione di soggetto che ha subito un danno nella sua proprietà solitaria, che ha diritto in forza di ciò al risarcimento, e, dall'altro, rileva la sua posizione di condòmino, su cui grava l'obbligo di manutenzione e conservazione dei beni comuni ed in forza del quale è tenuto pro quota al risarcimento del danno sia pure in favore di se stesso"* (così il Tribunale di Roma, Quinta Sezione con sentenza n° 15478/2011).

C
O
n
d
o
m
i
n
i
o

La norma che viene in evidenza sotto tale profilo è l'art. 2051 c.c., secondo il quale *"ciascuno è responsabile del danno cagionato dalle cose che ha in custodia, salvo che provi il caso fortuito"*.

Tale disposizione attribuisce al custode di un bene l'obbligo di provvedere al risarcimento dei danni derivanti dal bene stesso: si tratta di un'ipotesi di responsabilità oggettiva, nel senso che è sufficiente, per la sua configurazione, la dimostrazione del nesso di causalità tra la cosa in custodia e il danno, mentre il custode può liberarsi solo se fornisce la prova liberatoria del caso fortuito, senza alcuna rilevanza della sussistenza o meno della sua diligenza⁴.

RILEVANZA DI DIFETTI COSTRUTTIVI

Abbiamo evidenziato che, ai sensi del richiamato art. 2051 c.c., il Condominio è colpevole dei danni derivanti dai beni comuni: il presupposto di tale responsabilità è da ricercare nell'obbligo di custodia che incombe a carico dell'Ente Condominiale, che può sottrarsi all'obbligo risarcitorio soltanto ove riesca a dimostrare che l'evento lesivo sia stato determinato dal caso fortuito.

Il problema è dunque di stabilire se nell'ipotesi in cui il danno sia stato provocato da eventuali vizi edificatori dello stabile condominiale si possa parlare di caso fortuito, se cioè, tornando alla c.d. umidità da risalita, il Condominio è esentato da responsabilità se dimostri che tale fenomeno (e i relativi danni da esso provocati) siano dipesi dalle caratteristiche strutturali del palazzo e dalle tecniche utilizzate per costruirlo.

La giurisprudenza ha sancito il principio secondo cui non si possono *"equiparare i difetti originari dell'immobile al caso fortuito, che costituisce l'unica causa di esonero del custode dalla responsabilità ex art. 2051 c.c."*, aggiungendo che *"il condominio di un edificio, quale custode dei beni e dei servizi comuni, è obbligato ad adottare tutte le misure necessarie affinché le cose comuni non rechino pregiudizio ad alcuno e risponde, in base all'art. 2051 c.c., dei danni da queste cagionati alla porzione di proprietà esclusiva di uno dei condòmini, ancorché i danni siano imputabili a vizi edificatori dello stabile"* (Cassazione, Terza Sezione Civile, ordinanza 17 ottobre 2019 n° 26291, ma l'orientamento è univoco, si veda il recente arresto della Sezione Seconda Civile della Cassazione, ordinanza n° 19253 del 7 luglio 2021).

Ciò significa che, con riferimento ai danni che una porzione di proprietà esclusiva ubicata in un edificio condominiale subisca per vizi delle parti comuni, quantunque imputabili all'originario costruttore, si deve riconoscere al proprietario di detta porzione il diritto di instaurare azione di risarcimento dei danni e ciò, non già in forza dell'art. 1669 c.c., atteso che il Condominio, quantunque successore a titolo particolare dello stesso costruttore, non subentra nella responsabilità del costruttore, ma proprio in base all'art. 2051 *"in relazione alla ricollegabilità di quei danni all'inosservanza da parte del condominio medesimo dell'obbligo di provvedere quale custode ad eliminare le caratteristiche dannose della cosa"*⁵.

Il Condominio, quale custode dei beni e dei servizi comuni, è obbligato ad adottare tutte le misure necessarie affinché le cose comuni (e quindi anche

C
O
n
d
o
m
i
n
i
o

suolo, sottosuolo e fondazioni) non rechino pregiudizio a condòmini o terzi e *“risponde ai sensi dell’art. 2051 c.c., anche se i danni siano imputabili a vizi edificatori dello stabile, comportanti la concorrente responsabilità del costruttore – venditore, ai sensi dell’art. 1669 cod. civ., non potendosi equiparare i difetti originari dell’immobile al caso fortuito, che costituisce l’unica causa di esonero del custode dalla responsabilità ex art. 2051”*⁶.

Va da sé che, se la situazione sia potenzialmente produttiva di ulteriori danni, alla condanna al risarcimento, può essere dichiarato l’obbligo del Condominio anche alla rimozione delle cause⁷.

È dunque fondamentale evidenziare che il Condominio ha l’obbligo di attivarsi e di predisporre le iniziative necessarie a impedire che il suolo e il sottosuolo, beni comuni, possano arrecare pregiudizio a qualcuno e non può sottrarsi all’obbligo di risarcimento, nemmeno se il difetto della cosa deriva dalla responsabilità del costruttore.

Proprio in ragione della già segnalata responsabilità oggettiva, il soggetto danneggiato gode di un trattamento di favore, in quanto deve solo provare l’esistenza *“del rapporto di custodia tra il responsabile e la cosa che ha dato luogo all’evento lesivo indipendentemente dalla pericolosità attuale o potenziale della cosa stessa (e, perciò, anche per le cose inerti) e senza che rilevi al riguardo la condotta del custode”*⁸.

¹ Così, tra le altre, Cassazione, sentenza 24 ottobre 2006, n° 22835; Cassazione sentenza 9 marzo 2006, n° 5085; Cassazione sentenza 28 aprile 2004, n° 8119; Cassazione sentenza 11 novembre 1986, n° 6587; Cassazione sentenza 15 febbraio 2008, n° 3854.

² Cfr. Corte di Cassazione, Sez. II Civile, sentenza 11 febbraio – 30 marzo 2016, n° 6154, che aggiunge: *“il termine «suolo», adoperato dall’art. 1117 citato, assume, invero, un significato diverso e più ampio di quello supposto dall’art. 840 c.c., dove esso indica soltanto la superficie esposta all’aria. Piuttosto, l’art. 1117 c.c., letto sistematicamente con l’art. 840 dello stesso codice, implica che il sottosuolo, costituito dalla zona esistente in profondità al di sotto dell’area superficiaria che è alla base dell’edificio (seppure non menzionato espressamente dall’elencazione esemplificativa fatta dalla prima di tali disposizioni), va considerato di proprietà condominiale in mancanza di un titolo, che ne attribuisca la proprietà esclusiva ad uno dei condòmini”*.

³ Corte di Cassazione, sentenza 30 marzo 2016, n° 6154.

⁴ Cassazione a Sezioni Unite, ordinanza n° 20943 del 30 giugno 2022.

⁵ Cassazione, sentenza del 12 luglio 2011, n° 15291.

⁶ Cassazione, sentenza del 12 luglio 2011, n° 15291.

⁷ Cfr. Cassazione sentenza 20 agosto 2003 n° 12211.

⁸ Cassazione sentenza 20 maggio 2009 n° 11695.



AGGIORNAMENTO ISTAT - VARIAZIONI ANNUALI

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
Dicembre 2021 - Dicembre 2022	11,3%	(75% = 8,475%)	G.U. 24/01/2023 n. 19
Gennaio 2022 - Gennaio 2023	9,8%	(75% = 7,350%)	in corso di pubblicazione

C
O
n
d
o
m
i
n
i
o

COEFFICIENTI DI RIVALUTAZIONE TFR

1982	8,39%	1992	5,07%	2002	3,50%	2012	3,30%
1983	11,06%	1993	4,49%	2003	3,20%	2013	1,92%
1984	8,09%	1994	4,54%	2004	2,79%	2014	1,50%
1985	7,93%	1995	5,85%	2005	2,95%	2015	1,50%
1986	4,76%	1996	3,42%	2006	2,75%	2016	1,79%
1987	5,32%	1997	2,64%	2007	3,49%	2017	2,10%
1988	5,59%	1998	2,63%	2008	3,04%	2018	2,24%
1989	6,38%	1999	3,10%	2009	2,22%	2019	1,79%
1990	6,28%	2000	3,54%	2010	2,94%	2020	1,50%
1991	6,03%	2001	3,22%	2011	3,88%	2021	4,36%
						2022	9,97%

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 1/1/2022	(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%.



Ambito: PREVIDENZA

LAVORO AUTONOMO

MESSAGGIO DELL'INPS IN MERITO ALL'INDENNITA' UNA TANTUM A FAVORE DEI CO.CO.CO ed altri

Con il messaggio n. 635 del 10 febbraio 2023 ha chiarito, in merito al riconoscimento di due indennità una tantum di cui al D.L. n.50/2022 e n. 144/2022 rispettivamente dell'importo pari ad € 200 ed € 150, a favore dei titolari di rapporti di collaborazione coordinata e continuativa, dei dottorandi e degli assegnisti di ricerca L'Istituto, nel rispetto delle predette disposizioni, è tenuto a verificare che i soggetti richiedenti le indennità in commento siano in possesso di tutti i requisiti, ivi compreso quello ora richiamato della iscrizione alla Gestione separata.

I soggetti aventi diritto devono aver formalizzato iscrizione alla Gestione separata, poiché la stessa non consegue in via automatica agli adempimenti dichiarativi e di versamento della contribuzione effettuati a cura del committente.

All'esito delle verifiche effettuate su quest'ultimo requisito per il riconoscimento dell'indennità pari ad € 200 è emerso che un numero considerevole di collaboratori, assegnisti e dottorandi non risultano avere formalizzato l'iscrizione e le relative domande sono state rigettate.

GIURISPRUDENZA

APPALTO: LA RESPONSABILITA' DEL COMMITTENTE NEL CASO D'INFORTUNIO SUL LAVORO

La corte di cassazione con l'ordinanza n. 2991 del 15 febbraio 2023 è intervenuta in merito alla responsabilità civile in caso di infortunio di dipendenti di imprese appaltatrici, precisando che la responsabilità del committente, nell'ipotesi di violazione dell'obbligo di tutelare l'integrità fisica dei prestatori di lavoro, si configura "ove lo stesso si sia reso garante della vigilanza relativa alla misura da adottare in concreto e si sia riservato i poteri tecnico-organizzativi dell'opera da eseguire".

Com'è noto, l'art. 26, D.Lgs. n. 81/2008 stabilisce che il dovere di sicurezza grava sia sul datore di lavoro che sul committente, tuttavia, tale principio non può trovare automatica applicazione: al riguardo, la Suprema Corte ha evidenziato che "non è configurabile una responsabilità del committente in re ipsa e cioè per il solo fatto di aver affidato in appalto determinati lavori ovvero un servizio".

IL LICENZIAMENTO SI CONSIDERA NULLO PER SUPERAMENTO DEL PERIODO DI COMPORTO

Con l'ordinanza la Corte di cassazione nella sentenza del 20 febbraio 2023, n. 5244 -, ha ritenuto nullo il licenziamento intimato al lavoratore per superamento del periodo di comportamento, nel caso in cui la risoluzione del rapporto di lavoro era già stata oggetto di preventiva comunicazione.

Preme rammentare, al riguardo, che il licenziamento si considera NULLO se è determinato da una delle seguenti ragioni:

- credo politico o fede religiosa;
- appartenenza al sindacato e alle attività sindacali;
- discriminazione sindacale, politica, razziale, religiosa, di lingua o sesso, di handicap, di età o basata sull'orientamento sessuale o su convinzioni personali;
- per motivi di matrimonio o per gravidanza;
- per ritorsione e rappresaglia;
- licenziamento orale (ossia non comunicato in forma scritta).

(PERIODO di COMPORTO = è un periodo di tempo in cui il lavoratore subordinato assente per malattia ha diritto alla conservazione del posto).





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 Geometri 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 potrebbero 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'appropriato 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.

Per maggiori informazioni potete contattare la Segreteria di ANACI Roma (06-4746903; e-mail segreteria@anaciroma.it) oppure MPR (06-45653549 e-mail info@mproma.com).

CONVEGNO TECNICO 2023

924MS & ANG

5 Maggio

Centro Congressi
Roma Eventi - Piazza di Spagna



ANACI
Sede di 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

I quesiti del CED

QUESITO:

A seguito della telefonata intercorsa questa mattina presso la sede Anaci di Roma, invio la copia delle fatture in oggetto per le quali è sorto un problema in merito alla fatturazione per il bonus 50% con sconto in fattura.

Lavori lastrico solare ad uso esclusivo bonus 50% con sconto in fattura.

Il commercialista della ditta che ha eseguito i lavori propone di annullare la fattura n. 47 di € 6.600,00, emessa senza l'indicazione e l'applicazione dello "sconto in fattura", restituendo i soldi e procedendo con una nuova fattura anno 2023 e un nuovo pagamento da parte del condominio della stessa somma.

Io non sono d'accordo perché secondo me va rifatta anche la fattura n. 50 nella quale viene applicato lo sconto in fattura sul totale dell'appalto e viene stornato l'importo già pagato di € 6600,00.

Vi chiedo per favore di verificare quanto inviato e farmi sapere come procedere al fine di poter poi inviare la Comunicazione CIR 20 all'Agenzia delle entrate.

A disposizione per qualsiasi chiarimento, porgo cordiali saluti.

RISPOSTA:

A seguito della documentazione esaminata il problema sembra essere circoscritto alla necessità di annullare e inviare "tardivamente" la fattura elettronica.

I documenti non espongono una imposta sul valore aggiunto errata ma presentano due "anomalie" individuate in un primo caso in quanto non applicano il c.d. "sconto in fattura" e nel secondo oltre allo "sconto in fattura" inseriscono a titolo di "sconto" la somma di una precedente fattura emessa.

Imponibile lavori e imposta non variano ma varia il netto a pagare su ogni documento che andrebbe riemesso.

Si può emettere una fattura elettronica "tardiva" attraverso l'utilizzo del "ravvedimento" non incorrendo in questo caso nelle sanzioni sull'imposta se resta esatta e conforme alle LIPE.

Per calcolare l'importo ci sono dei metodi che variano in funzione del periodo al quale si riferisce il documento.

Nel caso di specie troviamo due situazioni:

- per la fattura 47 è del 11/10/2022 quindi al 28/02/2023 (data ipotetica di ravvedimento) è "entro la data di presentazione della dichiarazione IVA annuale" determinando una sanzione pari a 1/8 del minimo ($250,00/8=31,25$);
- per la fattura 50 è del 29/11/2022 quindi al 28/02/2023 (data ipotetica di ravvedimento) è entro 90 gg determinando una sanzione pari a 1/9 del minimo ($250,00/9=27,80$).

Il pagamento del ravvedimento dovrà essere effettuato tramite mod. F24 indicando il codice tributo 8911 e i riferimenti della fattura emessa in ritardo.

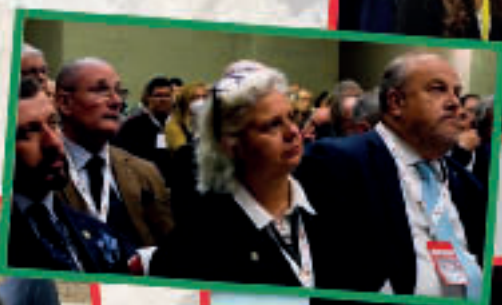
Cordiali saluti.



ANACIDAY 2023

CONVEGNO FISCALE





La voce della giurisprudenza

di Carlo Patti *

L'assegnazione di un posto auto al nuovo condòmino che ne è sprovvisto integra adeguamento delle modalità di uso della cosa comune

Corte di Appello Messina, 7-12-2022 n.805

La controversia sorge per l'impugnazione della delibera assembleare che assegnava un posto auto nel cortile comune ad un condòmino, proprietario di una nuova unità immobiliare che fino ad allora ne era sprovvisto. L'impugnante lamentava la nullità della delibera, approvata a maggioranza, in relazione alla prospettata assegnazione in uso esclusivo.

Il Tribunale, in primo grado, ha rigettato la domanda affermando che con la delibera impugnata, il Condominio ha inteso disciplinare le modalità di uso di un bene comune, quale il cortile condominiale. Secondo costante indirizzo della Suprema Corte, la delibera dell'assemblea condominiale che assegna i singoli posti auto ricavati nell'area cortiliva comune, senza però attribuire agli assegnatari il possesso esclusivo della porzione loro assegnata, è validamente approvata a maggioranza, non essendo necessaria l'unanimità dei consensi, in quanto essa disciplina le modalità di uso del bene comune, e si limita a renderne più ordinato e razionale il godimento paritario. Si profila un motivo di nullità qualora la delibera, nell'assegnare le aree destinate a parcheggio delle automobili, incida sui diritti individuali di proprietà esclusiva di ognuno dei quali, ad esempio, il diritto di accesso al box di proprietà.

La Corte di Appello, adita dalla medesima impugnante, confermava la decisione di rigetto dell'impugnazione, affermando che in ragione di una nuova situazione di fatto devono essere riconosciuti ai proprietari dei nuovi appartamenti, i quali concorrono anch'essi pro quota negli oneri afferenti alle parti comuni, gli stessi diritti di cui godevano in precedenza tutti gli altri, secondo il principio di utilizzo paritario delle cose comuni sancito dall'art.1102 c.c..

Secondo la pronuncia in rassegna, in mancanza di assegnazione in uso esclusivo, che avrebbe portato differenti implicazioni, tale attribuzione ha allineato il diritto all'uso della cosa comune al pari diritto di ciascun condòmino

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

sull'area comune. La delibera, quindi, avendo regolamentato l'uso delle parti comuni senza alcuna alterazione della destinazione del bene e senza lesione del pari uso da parte degli altri condomini, ben poteva essere approvata a maggioranza.

L'uso legittimo della cosa comune da parte del condòmino, entro i limiti dell'art.1102 c.c., non richiede il consenso dell'assemblea

Cassazione, ord.13-12-2022 n.36389

Il tema della pronuncia in rassegna ricorre assai spesso. Il condòmino utilizza la cosa comune secondo il suo diritto e l'assemblea, pur in mancanza di specifica norma derogatrice dell'art.1102 c.c., impone il suo preventivo consenso o il veto successivo.

La pronuncia della Corte ribadisce che in tema di condominio negli edifici, le modificazioni per il miglior godimento della cosa comune (a differenza dalle innovazioni che vengono deliberate dall'assemblea nell'interesse di tutti i partecipanti ai sensi dell'art. 1120 c.c.) possono essere apportate a proprie spese dal singolo condòmino con i limiti indicati dall'art. 1102 c.c. e non richiedono alcuna preventiva autorizzazione assembleare, salvo che tale autorizzazione non sia imposta da una convenzione contrattuale approvata dai condomini nell'esercizio dell'autonomia privata.

Nel caso venisse comunque richiesta un'autorizzazione dallo stesso condòmino interessato potrebbe attribuirsi all'eventuale autorizzazione alle modifiche il valore di mero riconoscimento dell'inesistenza di interesse e di concrete pretese degli altri condomini rispetto alla utilizzazione del bene comune che voglia farne il singolo partecipante.

Diversamente, ove l'assemblea neghi al condòmino l'autorizzazione ad apportare modifiche alle parti comuni, così adottando un provvedimento non previsto dalla legge o dal regolamento, avuto riguardo alla posizione delle parti riguardo ai diritti oggetto del giudizio, spetta al condominio dimostrare il superamento dei limiti del pari uso, di cui all'art. 1102 c.c., che possa perciò giustificare la legittima espressione della volontà collettiva dei partecipanti a tutela delle esigenze conservative delle parti comuni.

La Cassazione conferma che non sono consentite le modifiche per fatti concludenti

Cassazione 14-10-2022 n.30305

Il Supremo Collegio affronta, ancora una volta, il tema delle modifiche dei criteri di spesa per "fatti concludenti" ossia quei comportamenti pacificamente ripetuti nel corso degli anni, dai quali sia desumibile una volontà più o meno implicita di modificare detti criteri.

La Corte, con il provvedimento in commento, conferma il proprio indirizzo negativo.

Ribadisce infatti che, in base al combinato disposto degli artt. 68 disp. att. c.c. e 1138 c.c., l'atto di approvazione o di revisione delle tabelle millesimali, avendo veste di deliberazione assembleare, deve rivestire la forma scritta "ad

substantiam", dovendosi, conseguentemente, escludere approvazioni per *"facta concludentia"* (Cass. Sez. 2, 15/10/2019, n. 26042).

D'altro canto, l'art. 68 disp. att. c.c. prevede che la tabella millesimale sia "allegata al regolamento di condominio", e già Cass. Sez. Unite 30 dicembre 1999, n. 943, aveva precisato che la formazione del regolamento condominiale è sempre soggetta al requisito della forma scritta *"ad substantiam"*, desumendosi la prescrizione di tale requisito formale dall'art. 1138 c.c. (che prescrive la trascrizione del regolamento approvato dall'assemblea in apposito registro), dall'art. 1136 c.c. (che

prescrive la verbalizzazione e la trascrizione nel registro tenuto dall'amministratore delle delibere assembleari), nonché, ove si tratti di clausole di natura contrattuale, dalla loro incidenza sull'estensione dei diritti immobiliari dei condomini.

La Corte si richiama alla recente pronuncia delle Sezioni Unite 14 aprile 2021 n.9839 per la quale sono annullabili le deliberazioni dell'assemblea aventi ad oggetto la ripartizione in concreto tra i condomini delle spese relative alla gestione delle parti e dei servizi comuni adottate in violazione dei criteri generali previsti dalla legge o dalla convenzione, mentre sono nulle le deliberazioni con le quali, a maggioranza, siano stabiliti o modificati anche per il futuro i medesimi criteri di riparto legali o convenzionali, talchè apparirebbe incoerente sostenere che una serie di deliberazioni, di per sé invalide, che disattendano la vigente tabella millesimale, possano qualificarsi come comportamento univocamente concludente, protrattosi nel tempo, dal quale ricavare l'approvazione, a maggioranza o all'unanimità, di una nuova tabella dei millesimi.

Lo scioglimento del condominio non è consentito per realizzare l'autonomia amministrativa di una singola palazzina

Tribunale di Roma, 30-12-2022 n.19191- est.Berti

Nell'ambito di una più ampia controversia delineata dalla impugnazione di una delibera condominiale, la sentenza in rassegna tocca anche il delicato argomento dello scioglimento del Condominio e delle motivazioni, spesso conflittuali, che danno origine alle delibere di separazione.

La pronuncia si richiama alle disposizioni degli artt. 61 e 62 disp. att. c.c. e precisa puntualmente che, come più volte ribadito dalla Suprema Corte, la divisione può operare solo se ogni condominio oggetto della scissione abbia le caratteristiche di un edificio autonomo (pur permettendo l'esistenza di parti comuni ai vari edifici ex art. 1117 c.c.) (cfr. Cass. n. 1964/1963; Cass. n. 27507/2011; Cass. n. 21686/2014; Cass. n. 22041/2018; Cass. n. 16385/2018).

Il tenore della norma, riferito all'espressione "edifici autonomi", esclude di per sé che il risultato della separazione si concreti in una autonomia meramente amministrativa, giacché, più che ad un concetto di gestione, il termine "edificio" va riferito ad una costruzione, la quale, per dare luogo alla costituzione di più condomini, deve essere suscettibile di divisione in parti distinte, aventi ciascuna una propria autonomia strutturale, indipendentemente dalle semplici esigenze di carattere amministrativo.

La sentenza in commento non manca di precisare che quanto, alla natura dell'edificio condominiale e alla sua possibile divisibilità è da considerare "autonomo" l'edificio o la parte di esso allorché l'insieme dei piani o degli appartamenti, da cui risulta composto, sono posti in modo da costituire, con le parti accessorie e con i servizi comuni, un tutto unico a sé stante, che potrebbe, secondo i comuni criteri edilizi, qualificarsi come un caseggiato o come un edificio indipendente.

Il decreto ingiuntivo per il recupero di oneri condominiali non necessita di previa lettera di messa in mora del debitore

Tribunale di Roma, 27-12-2022 n.19006

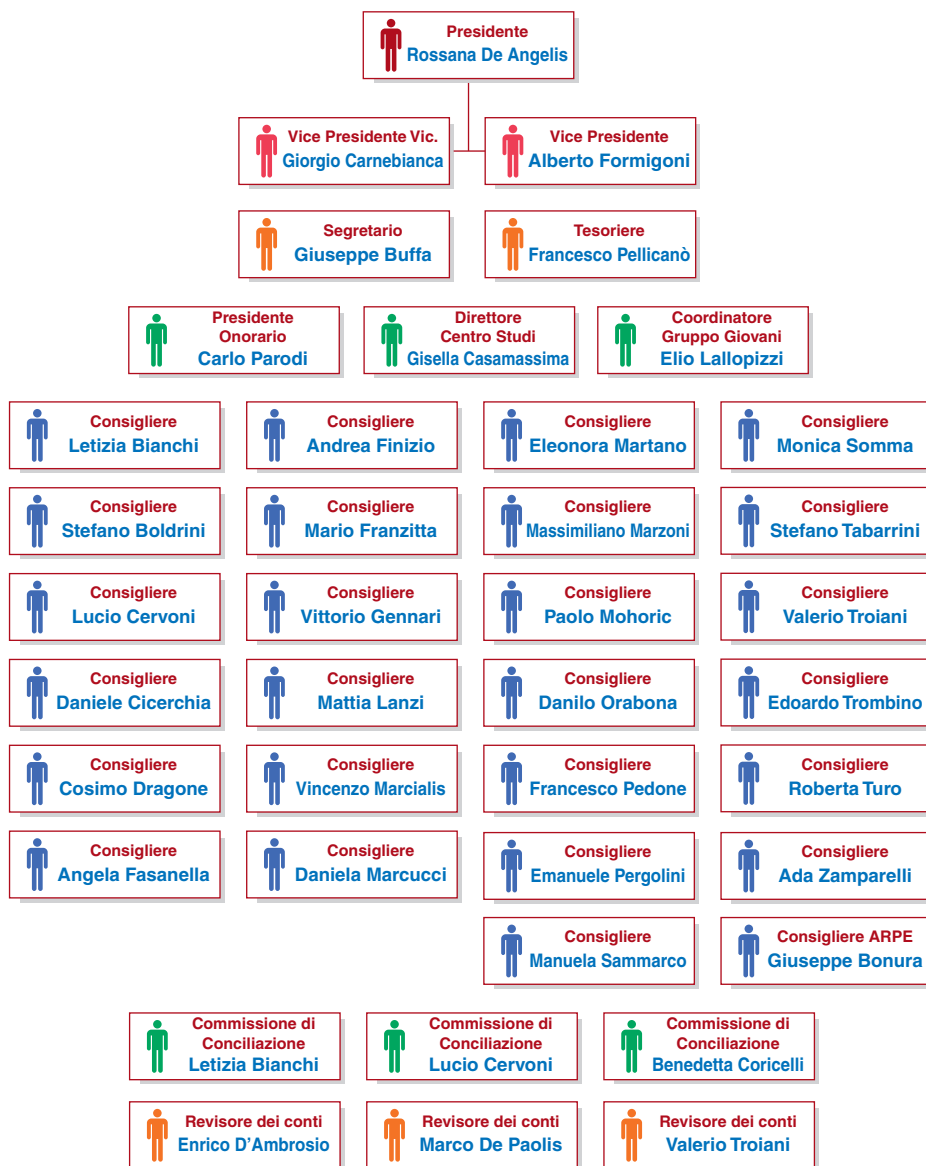
La contesa nasce da opposizione al decreto ingiuntivo che intima il pagamento degli oneri condominiali pacificamente approvati dall'assemblea, la cui delibera, unitamente allo stato di riparto è stata posta alla base della richiesta monitoria.

Il condòmino intimato, nel proporre la sua opposizione, non ha contestato il debito per oneri condominiali, ma ha solo censurato di non aver ricevuto una formale lettera di messa in mora che, a suo dire, costituirebbe elemento indispensabile per il recupero del credito.

Il Tribunale osserva che nel recupero dei crediti condominiali approvati e ripartiti e non corrisposti nessun previo adempimento formale (e dunque nessun obbligo di procedere con il sollecito di pagamento) è imposto all'amministratore di condominio in quanto, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., questi, in adempimento del proprio mandato, può (anzi deve) agire per il recupero del credito anche senza una delibera autorizzativa in tal senso.

ANACI SEDE PROVINCIALE DI ROMA

ORGANIGRAMMA ASSOCIATIVO



La costituzione in mora, semmai, avendo lo scopo di interrompere la prescrizione, costituisce un adempimento da porre in essere nell'esclusivo interesse del condominio e non come condizione per procedere al recupero del credito nei confronti del condomino moroso.

L'opposizione è stata quindi agevolmente rigettata con condanna del condòmino opponente al pagamento delle spese di lite.



* Consulente legale ANACI Roma

L'ALTRA ROMA

SAN GIUSEPPE E PASQUA A ROMA

di Sandro Bari *

Abbiamo recentemente citato il Natale col suo pranzo (ancora i soloni della comunità europea e i professoroni dell'alimentazione non ce lo hanno vietato); ecco approssimarsi San Giuseppe e Pasqua. I Romani di una volta, anche se tiravano la cinghia tutto l'anno, erano disposti a far debiti pur di celebrare con opulenza alcune festività.

Il *Cracas*, *Diario di Roma* del 18 marzo 1894, ci ricorda come «...i friggitori, che non ignorano con quanta passione i Romani festeggiano S. Giuseppe di-



Il friggitore, Pinelli 1809



Il frittellaro al Tritone

vorando frittelle, fanno a gara per allettare i devoti, sfoggiano gran pompa addobbandosi, inghirlandandosi, e nel giorno del Santo, divengono specialisti, cioè principalmente *frittellari*. Ai 19 di Marzo, e tutta l'ottava seguente, friggitori a migliaia sui cantoni delle strade non spacciavano che frittelle, bigné e cavolfiore dorato. [...] I friggitori sulle pubbliche piazze, occupando con libera licenza i posti più cospicui, circondavano i loro banchi d'arboscelli di mortella e lauro piantati nel selciato; al fogliame appendevano ghirlande di fiori, di nastri, e gl'inevitabili Sonetti in onore di S. Giuseppe, [...] drappeggiandoli con tende, e ricaschi di mussola rossa, gialla, verde, turchina, trinata d'oro e d'argento, festoni e borchie lucenti. Le padelle sono contro il solito, in quel giorno forbitissime; la padrona del banco fa spese straordinarie a sfoggio di abbigliamento per mostrarsi quanto mai può galante. Il marito [...] si acconcia il capo con un berretto bianco di finissimo lino inamidato guarnito di ciuffi, e di nastri scuri cadenti (e talvolta penne di cappone, come trofeo di cucina) sulla fronte [...]. Le frittelle, *le bigné* d'oro fumanti riempiono piramidalmente, come altrettanti trofei, enormi piatti; intorno ai quali sono aggruppati vasi di fiori. Di notte s'illuminano le baracche con fiaccole sovra aste di legno e di ferro, e sospendonsi agli arboscelli degli specchi, che riflettono le fiammelle dei lumi, e il bagliore delle faci. L'occhio esulta, il naso va in solletico, la gola in solluchero a tanto spettacolo.

Tra le *Frittellerie*, per cui tutta Roma era in fiera quei giorni, maggioreggiava su tutte, fino ai primi decenni del corrente secolo, quella della Rotonda. Sì appunto; il banco più fastoso, anzi monumentale, quasi sfida a quel miracolo della grandezza romana, sorgeva tra piante arboree altissime, sgargiante di apparecchiature, di bandiere, di festoni di lauro e di palloncini colorati avanti il gran Tempio...»

Ignoravano colesterolo o diabete, questi Romani. E si stavano giusto preparando per la Pasqua in arrivo! Ma prima di pensare alla crapula (le uova sode dipinte, la corallina di carne di somaro, l'abbacchio al forno con patate o brodetto), c'era da rispettare la santità della celebrazione. E si cominciava con la Domenica delle Palme. Fino alla fine dell'Ottocento le Sacre Palme che si distribuivano ai romani nella Cappella Pontificia provenivano da Sanremo, dove venivano raccolte fin da gennaio, messe all'asta e vendute; quindi venivano suddivise in grandi mazzi da sessanta rami l'uno e spedite a Roma. L'ultima parte del viaggio si svolgeva sui barconi lungo il Tevere, fino al porto di Ripa Grande, dove arrivavano una settimana prima della Domenica delle Palme. Il "*banderajo* di Palazzo" era incaricato del trasporto e della confezione delle palme in "*crocette*" intrecciate che venivano poi appese ai semplici ramoscelli di ulivo distribuiti dopo la funzione.

Ecco di nuovo il *Cracas* del 13-20 aprile 1889: «Le Sacre Palme di Palazzo si custodiscono tutto l'anno, e disseccate si bruciano con solenne rito in Vati-



Il frittellaro, Pinelli



Il gran frittellaro al Pantheon

cano, a raccoglierne le ceneri che segneranno la fronte dei fedeli il dì delle Ceneri, quando il *Memento homo* fa rinsavire i Cristiani dopo le follie carnevalesche.»

E ancora ci informa che le palme e i ramoscelli di ulivo servono anche ad altri usi: si mettono a capo del letto e fuori delle finestre per tutelare la casa dalle folgori ed è questo l'unico parafulmine efficace, oltre all'usanza di suonare campane e campanelli fuori della finestra. Infatti: «Infuriando la tempesta, le pie donne, cavando un braccio fuori della finestra, agitano de' campanelluzzi stropicciati su la sagra scodella della Vergine, custodita nella S. Casa di Loreto.»

Ed eccoci al cerimoniale religioso, la Lavanda e la Cena di Giovedì Santo: «Il Card. Diacono assistente prende un grembiale di cinque palmi di tela batista arricciata, ornata con 18 palmi di merletto, che vien legato alla cintola del Papa dall'altro Card. diacono assistente. I sacerdoti, o almeno diaconi, detti gli Apostoli (in tutto 13, forse per comprendervi anche Giuda, surrogato poi da S. Mattia) stanno a sedere sopra banchi elevati, vestiti di lana fina bianca, con berrettoni a guisa di cappuccio in testa, che scende loro sopra le spalle, attorno al collo. Gli Apostoli hanno il destro piede ignudo.

Il Papa, col grembiale bianco, preceduto dal sotto-Guardaroba in cappa rossa [...], sale sopra lo steccato, dove siedono i tredici. Il suddiacono, in tonicella bianca, sostiene a ciascuno degli Apostoli il destro piede ignudo a mano destra del Papa; uno scudiere, o Bussolante versa l'acqua in un bacile d'argento dorato. Due altri bussolanti seguono il Papa con due bacili d'argento, uno dei quali contiene 13 sciugatoj, l'altro altrettanti mazzi di fiori freschi.



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

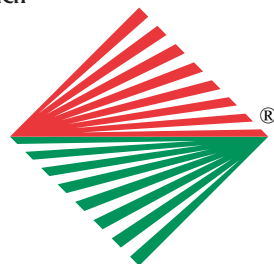
PER FORNIRE servizi di elevata specializzazione tecnica certificabili da una associazione autoregolamentata in dimensione europea

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

Il Papa genuflesso fa la lavanda e poi asciuga e bacia i piedi. I mazzi de' fiori vengono dati dal Papa uno per uno ai 13 pellegrini; mons. Tesoriere, che viene appresso in cappa e rocchetto, con una borsa di velluto cremisi fregiata d'oro, regala ad essi una medaglia d'oro ed una d'argento, portanti da un lato l'effigie del Papa e il millesimo del suo pontificato, nel rovescio la figura di Gesù Cristo, che lava i piedi a S. Pietro.

Poco dopo i 13 Apostoli sono condotti nella sala chiamata del Concistoro segreto, o del Soffitto dorato, ove trovasi imbandita una mensa lautissima; quindi Mons. Maestro di Camera cinge di zinale il Papa, che porge l'acqua a ciascuno di essi per lavarsi le mani, reggendosi il bacile dallo stesso monsignore; seduti che sono a mensa, il Papa stesso presenta loro una o più vivande, che in ginocchio gli sono somministrate da vari Prelati in rocchetto, e in mantelletta, porge loro una o due volte da bere, ed affetta anche il pane; finalmente, distribuita un'elemosina per ciascuno, si ritira.

Allora la calca degli spettatori invitati, patrizi illustri, nobili forestieri e dame, che a furia d'urti, spintoni e calpestature riuscirono con pena ad entrar nella sala, irrompono verso la tavola per prendere i fiori, che vi son sopra in vasi d'argento, e rapire qualche reliquia della mensa a cui ha servito il Papa.»

Questa era un'altra Roma... de 'na vorta!



Lavaggio del piede, Giotto, Scrovegni

* Direttore Rivista "Voce romana"

PROFESSIONISTI FIDUCIARI

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

Arch. Eugenio MELLACE

Via dei Crispolti, 78

06-4890 7095

STUDI LEGALI

Studio CARNEVALI - CORICELLI

P.za Giovine Italia, 7

06-9684 9725

Studio DELLA CORTE - PISTACCHI

Via Montevideo, 21

06-8543 450

Studio Avv. Mario FELLI

Via Val di Fassa, 54

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. 62

EDILIZIA

BAIOCCO pag. 50

EDILFLY pag. 54

IMPRENDIROMA pag. 16

ENERGIA

B1GAS pag. 30

DUFERCO pag. 10

PLENITUDE pag. 8

E-ON ENERGIA pag. 46

UNOENERGY pag. 14

ORGANISMI NOTIFICATI

ELTI IV di copertina

RISCALDAMENTO E CONTABILIZZAZIONE

CONSULTING & SERVICE pag. 44

MULTIENERGY & SERVICE pag. 48

ROSSETTI pag. 28

SERVIZI

CONTEA & PARTNERS III di copertina

DMB SERVICES II di copertina

DOMUS REAL ESTATE pag. 24

MEDIATORI

PROFESSIONISTI ROMA pag. 38

POSTA POWER pag. 18

PROGIM pag. 20

SARA SERVIZI II di copertina

VERY FAST PEOPLE pag. 58