

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**MAGGIO - GIUGNO 2023****N. 195**

- Editoriale
di Gisella Casamassima pag. 3
- Fotovoltaico e condominio
di Fabiana Carucci pag. 7
- I requisiti dell'amministratore e la cessazione dall'incarico
di Adriana Nicoletti pag. 19
- Come cambia per il condominio il procedimento
di mediazione dopo la Riforma Cartabia
di Giovanna Sanfilippo pag. 27
- Notizie (aggiornamento ISTAT, rivalutazione TFR, misura
interessi legali e registrazione contratti di locazione) pag. 41
- I quesiti del CED pag. 47
- La verifica delle acque destinate al consumo umano:
potabilità e Legionella
Le novità introdotte dal D.Lgs. 18/23
di Cristina Corniello pag. 49
- La voce della giurisprudenza
di Carlo Patti pag. 53
- L'altra Roma:
La Roma dei Romanisti
di Sandro Bari pag. 63

Rivista bimestrale

ANNO XXXIII - n. 195 - MAGGIO-GIUGNO 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 *

IL RUOLO DELLE ASSOCIAZIONI DI AMMINISTRATORI E LORO EVOLUZIONE

ANACI, così come le Associazioni da cui trae origine ANAI e AIACI e come in genere tutte le altre Associazioni di Amministratori di condominio, nasce per rispondere alle esigenze di rappresentanza della figura professionale dell'Amministratore che acquisisce nel tempo sempre maggiore importanza, sia per capillare presenza sul territorio nazionale, sia per il continuo crescente capitale monetario gestito.

In sostanza, le Associazioni mirano a valorizzare e tutelare la funzione dell'Amministratore individuando cosa fa e deve fare l'Amministratore di condominio e perché.

Laddove il cosa è via via sempre più dettagliato nei compiti, doveri e prerogative che -attribuiti e riconosciuti dalla scarsa normativa in materia - si arricchiscono nel tempo sulla scorta di una giurisprudenza pluriennale che, nell'imminenza della riforma del 2012, arriva a definire l'attività come un "ufficium" di natura privata;il perché, si individua invece nella sempre crescente rilevanza pubblicistica che ricade su quell'"ufficium", a partire dagli anni '90, quando il Condominio diventa sostituto d'imposta e iniziano pertanto ad aumentare le incombenze di natura professionale con un aumento del grado di responsabilità che supera quello del buon padre di famiglia.

ANACI per prima ha ben compreso e sostenuto la trasformazione dell'Amministratore da un mero mandatario a soggetto professionista attivo sull'agone politico e sociale e ne ha fatto, già in tempi non sospetti - cioè prima della riforma e della legge 4/ 2013 e del DM 140/ 2014- motivo della sua specificità rispetto alle altre associazioni.

Per prima infatti Anaci ha voluto un codice deontologico per i suoi associati; per prima ANACI si è data una struttura democratica; per prima ANACI ha istituito commissioni di controllo dell'operato degli associati; per prima ANACI ha puntato sulla formazione continua e sulla competenza non come valore aggiunto ma come elemento connaturato - e quindi imprescindibile - alla figura dell'Amministratore professionista.

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.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. 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 Dott. Cicerchia	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

La scelta di portare l'Associazione a confrontarsi sui tavoli tecnici (dalla Rete delle Professioni alla UNI) e di stipulare protocolli di intesa con gli Ordini di professionisti, unitamente a quella di innalzare a 28 i crediti formativi obbligatori a fronte dei 15 del D.M. 140/14 è stata sicuramente una scelta difficile, propugnata con forza dall'attuale Presidente. Il programma presentato nel recente Congresso di Porto Cervo, votato e fatto proprio dall'Associazione, che ha confermato per la terza volta la fiducia nella linea proposta da Burrelli, indica con chiarezza la convinzione che la forza dell'Associazione non sta nei numeri ma nella qualità - cioè nella competenza e nella professionalità - dei suoi iscritti.

E dimostra altresì la volontà di condurre gli Amministratori di Condominio - benché privi di un riconoscimento ordinistico, ma forti del riconoscimento della legge 4/13 - ad un confronto con gli altri Professionisti che orbitano intorno al mondo immobiliare fondato sulle effettive capacità e competenze e non sul mero titolo.

Questo sino ad oggi. E domani cosa ci aspetta?

ANACI si è impegnata in una ulteriore prova di coraggio e ancora una volta per prima.

Il mondo è cambiato in questi ultimi vent'anni e continua a cambiare con una velocità mai sperimentata prima dall'uomo. Anche il mondo che sembrerebbe dover essere quello più conservatore per antonomasia, ossia il mondo immobiliare, sta cambiando e ad onta del suo nome sta cambiando alla velocità della luce.

L'Amministratore non può rimanere fermo se tutto il suo mondo cambia; è costretto a cambiare con lui. E può farlo in due modi: rimanendo travolto dagli eventi oppure rendendosi protagonista del cambiamento.

Anaci ha scelto la sua linea, implementando la presenza dei giovani a tutti i livelli, per sfruttare la loro energia e la loro naturale propensione al nuovo, e offrendo a tutti i suoi associati un indirizzo culturale innovativo.

Questa innovazione parte già dal nome e dal marchio che ci distinguono. Infatti, a partire dal Congresso di Porto Cervo, si è voluto valorizzare quella "I" di Amministratore IMMOBILIARE. Si amplia dunque la specifica competenza dell'Amministratore di condominio ad un ambito professionale ancora più elevato di gestione immobiliare a tutto tondo.

Il building manager o gestore immobiliare del futuro/presente avrà in sé necessariamente le competenze dell'Amministratore di condominio (conoscenza delle norme, capacità di problem solving, capacità organizzativa, spiccata propensione ai rapporti umani), ma sarà chiamato non più solo a gestire con quelle capacità la manutenzione ordinaria e/o straordinaria dell'edificio; sarà chiamato a progettare, proporre, organizzare, promuovere e gestire la ristrutturazione e la riqualificazione dello stabile, con l'arduo compito di valorizzare il patrimonio immobiliare tenendo presenti gli obiettivi politici/economici del Paese intero (la salvaguardia dell'ambiente; il risparmio energetico; la trasformazione digitale; la sicurezza delle strutture e degli impianti) nonché il rapporto costo/benefici.

Benefici che andranno valorizzati non solo in termini puramente finanziari, ma anche e soprattutto di qualità dei servizi e della vita. Il che significa che l'Amministratore immobiliare è chiamato già oggi a garantire il passaggio epocale verso un Paese più evoluto e garante del welfare per ciascuno.

Ovvio che per poter guidare una macchina così performante, l'Associazione è chiamata a formare piloti all'altezza.

Dovranno essere formate nuove figure professionali specializzate, mentre l'Amministratore 4.0 dovrà catalizzare tutte le loro specifiche competenze in vista di un obiettivo prestabilito.

Se dunque l'Amministratore non è più soltanto lo specialista del settore condominiale ma è necessariamente a capo di una squadra di specialisti immobiliari che concorrono ognuno per la propria specializzazione alla trasformazione del bene immobile in un organismo vivo e interconnesso con altri edifici e con il resto del mondo, allora l'Associazione che lo rappresenta non può più fermarsi a indicare il cosa e il perché di quella professione, ma è chiamata a formare e garantire anche gli altri aspetti della professione ossia il CHI, QUANDO, DOVE e COME si fa cosa.

Un complesso e interconnesso TEAM di specialisti, coordinati e con delega ai rapporti esterni (Condomini in primis, ma anche ENTI privati e pubblici, e terzi fornitori di beni e servizi) all'unico soggetto catalizzatore che è l'Amministratore Immobiliare.

C'è posto per tutti, a condizione che si comprenda bene dove si vuole arrivare e che ognuno - facendo tesoro della propria competenza e della propria esperienza - sia pronto a mettersi in gioco ancora una volta.

ANACI è pronta a guidare il cambiamento.

Gli Associati ANACI hanno le competenze, le capacità e gli stimoli giusti per puntare all'obiettivo.

Il futuro è nostro, dobbiamo crederci.



* Direttrice Centro Studi ANACI Roma

Fotovoltaico e condominio

di Fabiana Carucci *

L'urgenza dell'inquinamento ambientale, unita alla crisi economica, ha posto l'attenzione sulla necessità d'implementare l'uso di fonti energetiche alternative che, contemporaneamente, fanno bene sia al portafoglio che all'ambiente. In merito a questo, sempre più sono gli utenti che volgono l'attenzione verso le fonti energetiche alternative in generale ed il fotovoltaico in particolare, compresi i comproprietari dei condomini, i quali si chiedono se è consentita l'installazione del fotovoltaico per le singole unità abitative ed in caso qual è l'iter da seguire, piuttosto che usufruire dell'innovazione per l'intero condominio, in regime di comunanza. L'installazione ha dei costi che oggi possono e vengono molto ammortizzati oltre che dal risparmio nel tempo, anche dagli incentivi previsti dal Governo. Per quanto riguarda la burocrazia ed i permessi, a tutt'ora si tratta di intervento in edilizia libera. Il D.L. 17/2022, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 1 marzo 2022, dispone più di recente in materia energetica, chiarendo come l'intervento sia in edilizia libera: art. 9 *Semplificazioni per l'installazione di impianti a fonti rinnovabili*; "...omissis... 5. *Ferme restando le disposizioni tributarie in materia di accisa sull'energia elettrica, l'installazione, con qualunque modalità, anche nelle zone A degli strumenti urbanistici comunali, come individuate ai sensi del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, di impianti solari fotovoltaici e termici sugli edifici, come definiti alla voce 32 dell'allegato A al regolamento edilizio-tipo...omissis...e la realizzazione delle opere funzionali alla connessione alla rete elettrica nei predetti edifici o strutture e manufatti, nonché nelle relative pertinenze, compresi gli eventuali potenziamenti o adeguamenti della rete esterni alle aree dei medesimi edifici, strutture e manufatti, sono considerate interventi di manutenzione ordinaria e non sono subordinate all'acquisizione di permessi, autorizzazioni o atti amministrativi di assenso comunque denominati, ivi compresi quelli previsti dal codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, a eccezione degli impianti installati in aree o immobili di cui all'articolo 136, comma 1, lettere b) e c), del citato codice... omissis...".*

IMPIANTI CONDOMINIALI

Si può installare un impianto fotovoltaico che copra il fabbisogno energetico di più unità abitative costituenti il condominio nel suo complesso. In questo caso la quota parte d'utilizzo dei pannelli è ripartita equamente tra tutti i comproprietari, ossia a tutti è garantita la stessa quota di mq e la medesima qualità d'assorbimento espositivo. In genere ad un condominio si consiglia un impianto con accumulo elettrico/termico affinché si possa usufruire di quanto non consumato durante le ore d'esposizione alla luce solare in altro momento, piuttosto che rimettere in rete quanto non utilizzato con recupero dei costi.

L'art. 1120 c.c. sulle innovazioni ci aiuta a capire come muoverci: *"i condomini, con maggioranza indicata dal quinto comma dell'articolo 1136, possono disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni. I condomini, con la maggioranza indicata dal secondo comma dell'art. 1136, possono disporre le innovazioni che, nel rispetto della normativa del settore, hanno ad oggetto: 1) le opere e gli interventi volti a migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici e degli impianti; 2) le opere e gli interventi previsti per eliminare le barriere architettoniche, per il contenimento del consumo energetico degli edifici... omissis... nonché per la produzione di energia mediante l'utilizzo d'impianti di cogenerazione, fonti eoliche, solari, o comunque rinnovabili da parte del condominio o di terzi che conseguano a titolo oneroso un diritto reale o personale di godimento del lastrico solare o di altra idonea superficie comune... omissis... L'amministratore è tenuto a convocare l'assemblea entro trenta giorni dalla richiesta anche di un solo condomino interessato all'adozione delle deliberazioni di cui al precedente comma. La richiesta deve contenere l'indicazione del contenuto specifico e delle modalità di esecuzione degli interventi proposti. In mancanza, l'amministratore deve invitare senza indugio il condomino proponente a fornire le necessarie integrazioni...omissis..."*. L'art. 1136 al 2° e 5° comma c.c. specifica dunque: *"...omissis... sono valide le deliberazioni approvate con numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio...omissis...Le deliberazioni di cui all'articolo 1120 primo comma, e all'articolo 1122bis, terzo comma, devono essere approvate dall'assemblea con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno i due terzi del valore dell'edificio... omissis..."*.

La legge n. 10 del 9 gennaio 1991, ha disciplinato già da tempo in materia di innovazione energetica con le *norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia*. *"...omissis...le norme del presente titolo, favoriscono ed incentivano, in accordo con la politica energetica della Comunità Economica Europea, l'uso razionale dell'energia, il contenimento dei consumi...omissis...e nell'utilizzo di manufatti, l'utilizzazione di fonti rinnovabili di energia...omissis...ai fini della presente legge sono considerati fonti rinnovabili di energia o assimilate: il sole, il vento...omissis..."*. Più vicino a noi la Legge n. 34 del 27 aprile 2022, ha promulgato il già citato D.L. n.17 del 1 marzo 2022 confermando la costante e crescente attenzione politica sulla te-

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

BUSTE PAGA E CONTRIBUTI

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

SERVIZI FISCALI

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

CATASTO E CONSERVATORIA

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

**Sala IZZO
Assemblee**

**Recupero
crediti**

matica delle fonti energetiche rinnovabili. L'obiettivo è quello di favorire sia una politica fiscale agevolata che una burocrazia più snella.

Può essere che qualcuno dei comproprietari in condominio non voglia usufruire dell'innovazione ne' partecipare alla spesa; in questo caso ci viene in aiuto, l'art. 1121 c.c. *sulle innovazioni gravose o voluttuarie*: "qualora l'innovazione importi una spesa molto gravosa o abbia carattere voluttuario rispetto alle particolari condizioni e all'importanza dell'edificio, e consista in opere, impianti o manufatti suscettibili di utilizzazione separata, i condomini che non intendano trarne vantaggio sono esonerati da qualsiasi contributo nella spesa. Se l'utilizzazione separata non è possibile, l'innovazione non è consentita, salvo che la maggioranza dei condomini che l'ha deliberata o accettata intenda sopportarne integralmente la spesa".

INSTALLAZIONE DEL SINGOLO CONDOMINO

Ai sensi dell'art.1102 c.c. *sull'uso della cosa comune* si prevede che il singolo condomino possa utilizzare la sua quota parte dello spazio comune, senza tuttavia inficiare lo stesso diritto per gli altri comproprietari, né alterarne la destinazione: "Ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto. Il partecipante non può estendere il suo diritto sulla cosa comune in danno degli altri partecipanti, se non compie atti idonei a mutare il titolo del suo possesso". Ecco perché qualora il singolo voglia utilizzare il tetto comune per l'installazione, può farlo, tenendo però conto di questa regola fondamentale, ossia non invadere lo spazio destinato ad altri condomini che possano poi compiere la sua stessa operazione in futuro. L'art. 1122 c.c. che riguarda proprio le *opere su parti di proprietà o uso individuale*, cita: "Nell'unità immobiliare di sua proprietà ovvero nelle parti normalmente

destinate all'uso comune, che siano state attribuite in proprietà esclusiva o destinate all'uso individuale, il condomino non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni ovvero determinino un pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio. In ogni caso è data preventiva notizia all'amministratore che ne riferisce all'assemblea."

Se è vero che qui si limita la capacità d'azione del singolo condomino a beneficio del bene comune, in realtà si dà anche il via libera a tutte quelle azioni che, non andando ad inficiare sul decoro o la sicurezza dello stabile e delle parti comuni o dell'altrui proprietà esclusiva, possono esser poste in essere proprio dal singolo che vuole apportare migliorie alla sua porzione di proprietà. Meglio chiarisce l'art. 1122 bis c.c. che centra il punto trattando *d'impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva e di produzione di energia da fonti rinnovabili*: "...omissis...è consentita l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili destinati al servizio di singole unità del condominio sul lastrico solare, su ogni altra idonea superficie comune e sulle parti di proprietà individuale dell'interessato.

Qualora si rendano necessarie modificazioni delle parti comuni, l'interessato ne dà comunicazione all'amministratore indicando il contenuto specifico e le modalità di esecuzione degli interventi. L'assemblea può prescrivere, con la maggioranza di cui al quinto comma dell'art. 1136 adeguate modalità alternative di esecuzione o imporre cautele a salvaguardia della stabilità, della sicurezza o del decoro architettonico dell'edificio e, ai fini dell'installazione degli impianti di cui al secondo comma, provvede, a richiesta degli interessati, a ripartire l'uso del lastrico solare e delle altre superfici comuni, salvaguardando le diverse forme di utilizzo previste dal regolamento di condominio o comunque in atto. L'assemblea, con la medesima maggioranza, può altresì subordinare l'esecuzione alla prestazione, da parte dell'interessato, di idonea garanzia per i danni eventuali. L'accesso alle unità immobiliari di proprietà individuale deve essere consentito ove necessario per la progettazione e per l'esecuzione delle opere. Non sono soggetti ad autorizzazione gli impianti destinati alle singole unità abitative. Come si evince, l'assemblea va a fungere da "guardiano" per la salvaguardia del comune bene e vigila affinché non si rechi danno o si vada a limitare la libertà altrui, ma il singolo che intende apportare modifiche alla sua porzione di proprietà non necessita di preventiva autorizzazione.

Il progresso aiuta sempre più il risparmio. Ad oggi impianti sofisticati e di ultima generazione, grazie alla domotica permettono ai proprietari l'attivazione automatica degli elettrodomestici di maggior consumo in coincidenza col momento di maggior esposizione.

SENTENZA 1337/2023

Un ulteriore approfondimento arriva dalla Cassazione, con sentenza 1337 pubblicata il 17 gennaio 2023. "...omissis... 3.11 il primo motivo del ricorso di...omissis...deduce la violazione e falsa applicazione dell'art.100 c.p.c. Si ribadisce che l'impugnazione ex art. 1137 c.c. contestava all'assemblea di aver esercitato un potere non riconosciutole per legge (ossia deliberare se autorizzare o meno l'installazione di un impianto fotovoltaico), con correlato interesse

attuale e concreto ad agire per la declaratoria di nullità o di annullabilità della delibera. Si richiamano anche i vizi della delibera inerenti al quorum costitutivo, alla mancata indicazione dei millesimi dei condomini intervenuti ed alla verbalizzazione dell'allontanamento di alcuni...omissis...Il terzo motivo di ricorso lamenta la violazione dell'art. 1122 bis c.c., essendo la fattispecie in esame, ossia installazione di impianto fotovoltaico su parte comune condominiale, (...) disciplinata dall'art. 1122 bis comma 3 c.c. e non già dall'art. 1122 bis comma 2 c.c. richiamato dal Giudice di secondo grado.

Dal dato testuale della norma emerge che l'interessato ha diritto di procedere all'installazione dell'impianto fotovoltaico su parti comuni condominiali ma che in tale evenienza ne deve dare comunicazione all'amministratore. Lo stesso articolo, nel contempo, non prevede in alcun modo che l'assemblea possa esprimere parere contrario rispetto all'installazione...omissis...Resta inteso che l'installazione dell'impianto al servizio della singola unità immobiliare debba avvenire nel rispetto della destinazione delle cose comuni, della tutela del diritto d'uso di ciascun condomino, del minor pregiudizio per le parti condominiali o individuali, della salvaguardia della stabilità, della sicurezza e del decoro architettonico dell'edificio. Condizione normativa perché, dunque, possano venire in rilievo attribuzioni dell'assemblea in ordine alla installazione, da parte di un singolo condomino, di un impianto di produzione di energia da fonti rinnovabili, è che l'intervento renda necessarie modificazioni delle parti comuni, nel qual caso, similmente a quanto dispone l'art. 1122, comma 2, c.c., è stabilito che l'interessato ne dia comunicazione all'amministratore, il quale possa così riferirne in assemblea perché siano adottate le eventuali iniziative conservative volte a preservare l'integrità delle cose comuni."

Ed ancor di più si chiarisce in merito in altro punto successivo della Sentenza in oggetto: "...omissis... 6.3. L'installazione su una superficie comune di un impianto per la produzione di energia da fonti rinnovabili destinato al servizio di una unità immobiliare, che non renda necessaria la modificazione delle parti condominiali, per quanto già affermato, può, dunque, essere apportata dal singolo condomino, nel proprio interesse ed a proprie spese, senza richiedere alcuna preventiva autorizzazione dell'assemblea (salvo che tale autorizzazione non sia imposta da una convenzione contrattuale approvata dai condomini nell'interesse comune, mediante esercizio dell'autonomia privata: ad esempio, Cass. Sez. 2, 21/05/1997, n. 4509). Alla eventuale autorizzazione alla installazione di un tale impianto concessa dall'assemblea, ovvero al parere contrario espresso dalla stessa, può, quindi, attribuirsi soltanto il valore di mero riconoscimento dell'inesistenza, o, viceversa, dell'esistenza, di un interesse e di concrete pretese degli altri condomini rispetto alla utilizzazione del bene comune che voglia farne il singolo partecipante (Cass. Sez. 2, 20/02/1997, n. 1554).

Il condomino che intenda procedere ... omissis... non ha dunque interesse ad agire per l'impugnazione della deliberazione dell'assemblea che abbia espresso un parere contrario all'intervento, non generando la stessa alcun concreto pregiudizio ai suoi diritti, tale da legittimare la pretesa ad un diverso contenuto dell'assetto organizzativo della materia regolata dalla maggioranza

assembleare. ...omissis... Va pertanto enunciato il seguente principio di diritto: l'installazione su una superficie comune di un impianto per la produzione di energia da fonti rinnovabili destinato al servizio di una unità immobiliare, ai sensi dell'art. 1122 bis. c.c., che non renda necessaria la modificazione delle parti condominiali, può essere eseguita dal singolo condomino senza alcuna preventiva autorizzazione dell'assemblea. Ne consegue che all'eventuale parere contrario alla installazione di un tale impianto espresso dall'assemblea deve attribuirsi soltanto il valore di mero riconoscimento dell'esistenza di concrete pretese degli altri condomini rispetto alla utilizzazione del bene comune che voglia farne il singolo partecipante, con riferimento al quale non sussiste l'interesse ad agire per l'impugnazione della deliberazione ai sensi dell'art. 1137 c.c...omissis... Non vi è necessità di ricorrere dunque, poiché l'assemblea non nega il consenso ma suggerisce solo di proporre alternative, non negando di fatto l'intervento.

BONUS FOTOVOLTAICO 2023

Varato con la Legge di Bilancio 2023, il cosiddetto bonus fotovoltaico conferma la volontà di favorire le fonti energetiche alternative, a beneficio dell'ambiente e delle tasche. Per avvalersene, il bonus va ricondotto all'interno dei seguenti altri bonus emessi: Superbonus 90% (ex 110%), Bonus Ristrutturazione 50%, Agevolazione dell'IVA.

Entrato in vigore il 17 febbraio 2023, il D.L. emanato sulla nuova decisione in merito alla cessione del credito, modifica e dispone per quanto in precedenza stabilito, eliminando la possibilità di attuare ancora proprio la cessione del credito: così si legge appunto all'interno del D.L. n. 11 del 16 febbraio 2023: "...omissis... Ritenuta la straordinaria necessità ed urgenza di introdurre ulteriori e più incisive misure per la tutela della finanza pubblica nel settore delle agevolazioni fiscali ed economiche in materia edilizia e di definire il perimetro della responsabilità derivante dal meccanismo della cessione dei crediti ad essa connessa...omissis...Ai fini del coordinamento della finanza pubblica, le pubbliche amministrazioni di cui all'articolo 1, comma 2, della legge 31 dicembre 2009, n. 196, non possono essere cessionari dei crediti di imposta derivanti dall'esercizio delle opzioni di cui al comma 1, lettere a) e b).»;...omissis...dopo il comma 6, sono aggiunti i seguenti: «6-bis. Ferme le ipotesi di dolo di cui al comma 6 il concorso nella violazione che, ai sensi del medesimo comma 6, determina la responsabilità in solido del fornitore che ha applicato lo sconto e dei cessionari, e' in ogni caso escluso con riguardo ai cessionari che dimostrano di aver acquisito il credito di imposta e che siano in possesso della seguente documentazione, relativa alle opere che hanno originato il credito di imposta, le cui spese detraibili sono oggetto delle opzioni di cui al comma 1:...omissis...f) nel caso di interventi su parti comuni di edifici condominiali, delibera condominiale di approvazione dei lavori e relativa tabella di ripartizione delle spese tra i condomini; g) nel caso di interventi di efficienza energetica, la documentazione prevista dall'articolo 6, comma 1, lettere a), c) e d), del decreto del Ministro dello sviluppo economico, di concerto con i Ministri dell'economia e delle finanze, dell'ambiente e della tutela

del territorio e del mare e delle infrastrutture e dei trasporti, del 6 agosto 2020, recante "Requisiti tecnici per l'accesso alle detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica degli edifici - cd. Ecobonus", pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana n.246 del 5 ottobre 2020, oppure, nel caso di interventi per i quali uno o più dei predetti documenti non risultino dovuti in base alla normativa vigente, dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, resa ai sensi dell'articolo 47 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, che attesti tale circostanza;...omissis...".

Il Superbonus 90% (fino al 31 dicembre 2022 conosciuto come Superbonus 110%) relativo a lavori che riguardano la ristrutturazione dell'intero immobile da quest'anno permette una detrazione totale pari al 90% appunto, con l'inclusione al suo interno di lavori di riqualificazione energetica. Le detrazioni Irpef vanno recuperate in 5 rate annuali di pari importo. Il sistema di benefici, a scalare, prevede al momento la detrazione su indicata fino al 31 dicembre 2023, che va a scendere, a scalare appunto, al 70% per tutto l'anno 2024, e al 65% nel 2025. Il recupero energetico deve essere almeno di 2 classi e vanno eseguiti i lavori obbligatori. Va immediatamente chiarito un punto. Per usufruire di tale incentivo, il fotovoltaico si deve considerare come lavoro trainato, ossia da collocare e legare all'interno di lavori trainanti, ossia lavori "madre" (mi si passi il termine) come la ristrutturazione della facciata di un edificio e la riqualificazione energetica (cambio caldaia, isolamento termico, sostituzione impianti etc.) data ad esempio dai cappotti termici.

Il Bonus Ristrutturazione 50% con credito d'imposta IRPEF recuperabile in 10 rate annuali di pari importo. Collegato alla manutenzione straordinaria, questo bonus vede un recupero dell'esborso appunto del 50% anche per l'installazione del fotovoltaico inclusa all'interno dei lavori.

L'agevolazione dell'IVA al 10% relativa al fotovoltaico vede un abbassamento IVA al 10% invece che 22%, e va dall'acquisto dei materiali, fino alla progettazione ed installazione degli stessi.

■

* Giornalista pubblicista freelance

I requisiti dell'amministratore e la cessazione dall'incarico

di Adriana Nicoletti *

La riforma del codice del condominio, che ha apportato molteplici novità nel settore, risale ormai ad un decennio. Altri aggiornamenti sono intervenuti successivamente, ad esempio quando sono stati modificati i *quorum* deliberativi, oppure allorché – per effetto della pandemia da Covid-19 – è stata definitivamente introdotta la possibilità di svolgere l'assemblea in modalità di videoconferenza. L'istituto che ha subito le maggiori trasformazioni è quello che concerne la figura dell'amministratore, le cui caratteristiche di onorabilità e di professionalità hanno acquisito una rilevanza decisiva per svolgere l'incarico.

L'EVOLUZIONE DELLA FIGURA DELL'AMMINISTRATORE NELLA LEGISLAZIONE

Nel testo previgente alla riforma del 2012 nessuna norma si era mai posta il problema di prevedere quali fossero le caratteristiche soggettive di cui dovesse essere dotato un amministratore che volesse intraprendere una professione che, nel tempo, è divenuta sempre più complessa. Allo stesso modo non era ipotizzabile che capacità e conoscenze (da intendersi, queste, come bagaglio del "sapere") del rappresentante del condominio potessero essere oggetto di una valutazione da parte di un organismo a questo delegato.

Il Codice civile, infatti, prevedeva solo una disposizione che si riferiva ad un mero adempimento formale, quale quella contenuta nell'art. 1129, co. 4, c.c. (richiamato dall'art. 71 disp.att. c.c.), secondo il quale "*la nomina e la cessazione per qualunque causa dell'amministratore dall'ufficio sono annotate in apposito registro*", che era tenuto presso l'associazione professionale dei proprietari di fabbricati. Nulla di più.

Peraltro, tale disposizione, anche se formalmente è sopravvissuta anche con la legge n. 220/2012 (come da art. 25 della legge stessa), sembra essere stata dalla stessa indirettamente abrogata per effetto dell'art. 1130, co. 1, n. 7, c.c. il quale, avendo introdotto il registro di nomina e revoca dell'amministratore, presso il cui studio è depositato (ovvero in altro sito ma sempre noto ai condomini), ha di fatto sostituito quello oggetto dell'art. 71 disp.att. c.c. originario.

Questo vuoto legislativo nel quale era collocata la figura dell'amministratore veniva colmato da una consolidata costruzione giurisprudenziale che, considerando l'amministratore un mandatario del condominio, aveva posto a suo carico l'obbligo – tipico dell'istituto del mandato - di svolgere le sue funzioni con la diligenza del *bonus pater familias* ovvero con lealtà, correttezza ed impegno, nella consapevolezza che l'ufficio di amministrazione è prestato a nome e per conto della comunità condominiale, i cui interessi devono essere rigorosamente tutelati.

Con l'introduzione dell'art. 71-bis, disp.att. c.c. la figura dell'amministratore ha assunto, invece, un diverso spessore, poiché i requisiti soggettivi ivi previsti rappresentano la *condicio sine qua non* per lo svolgimento dell'incarico. Tra di essi assume particolare rilevanza quello che riguarda la frequentazione di un corso di formazione, iniziale e periodico, in materia di amministrazione (lett. g), anche se l'omissione di tale adempimento non determina la cessazione dall'incarico.

Il legislatore, inoltre, senza motivo comprensibile e giustificabile, ha ritenuto che se l'amministratore sia stato scelto tra i condomini dello stabile non debba essere formato ed aggiornato (ivi co. 2). L'opportunità di tale esclusione appare discutibile, poiché essa potrebbe entrare in conflitto con la *ratio* della norma, della quale sarebbe sostanzialmente vanificata la finalità: assicurare che la gestione del condominio sia affidata ad un amministratore competente, preparato ed in grado di affrontare ogni tipo di problematica, tanto più oggi che la normativa condominiale è in continuo divenire e non si ferma alle norme contenute nel codice civile, ma si estende a tutte le leggi satellite (basti pensare solo alla caotica normativa che ha per oggetto i vari "superbonus").

Al momento, malgrado tale evidenza, non è stato ritenuto necessario formulare chiarimenti sul punto, per cui la tanto ostentata convinzione che con la riforma del 2012 sia finita l'epoca "dell'amministratore fai da te" appare, per quanto concerne i requisiti di cui alla lett. g) dell'art. 71-bis, smentita proprio dalla volontà del legislatore.

Né può valere, a questo proposito, interpretare il pensiero del Parlamento nel senso che questi abbia voluto creare una figura professionale di amministratore individuabile solo in un soggetto estraneo alla compagine condominiale. Questa, infatti, sarebbe ancora una volta un'opzione non felice, poiché il concetto di preparazione e competenza non può essere un *quid* di superfluo neppure se riferito al condomino/ amministratore.

Tuttavia, come rilevato da alcuni attenti osservatori, il legislatore si potrebbe essere salvato in *corner* allorché, alla fine dell'art. 71-bis, ha aggiunto che "...resta salvo l'obbligo di formazione periodica". Ma resta, comunque, sempre un dubbio in merito alla vera intenzione del Parlamento: ovvero se riferire l'obbligo anche agli amministratori-condomini, oppure solo alla specifica categoria indicata nell'ultimo comma della norma in questione.

LA CESSAZIONE DALL'INCARICO DELL'AMMINISTRATORE

Secondo l'art. 1129, co. 11, c.c. l'amministratore è soggetto alla revoca assembleare in ogni tempo, con la maggioranza di cui all'art. 1136, co. 2, c.c. oppure secondo le modalità previste dal regolamento di condominio di natura contrattuale. Si configura, in entrambi i casi, una sorta di recesso unilaterale (a cura del condominio) che può avvenire per giusta causa o senza giusta causa. In questa seconda ipotesi si pone, tuttavia, il problema se riconoscere o meno all'amministratore revocato un eventuale risarcimento considerato che egli, in applicazione dell'art. 1725, co.1, c.c., ha diritto, oltre al soddisfacimento dei propri eventuali crediti, anche al ristoro dei danni, ove esistenti e provati (*Cass. 19 marzo 2021, n. 7874*).

A *latere* vi è la possibilità di ricorrere all'autorità giudiziaria per ottenere un provvedimento di revoca quando sussistano i presupposti delle gravi irregolarità ipotizzate sempre nell'art. 1129, che elenca (co. 11 e 12) una serie di comportamenti, non esaustivi ed indicativi di violazioni dei doveri posti a carico dell'amministratore dalle norme in materia di condominio. Da ultimo l'art. 1129, co. 14, c.c. parla testualmente di "nullità della nomina" quando l'amministratore, al momento dell'accettazione dell'incarico e del suo rinnovo, non abbia rispettato l'obbligo di "specificare analiticamente l'entità del suo compenso" (sulla cui interpretazione sussiste una vasta letteratura dottrinale e giurisprudenziale). Questa disposizione, peraltro, ha sollevato la questione se vi possa essere una sovrapposizione tra la nullità della delibera e la nullità della nomina dell'amministratore, ma qui si aprono scenari troppo articolati anche in considerazione di quanto la situazione sia ancora al centro di un ampio dibattito.

Nell'art. 1129 c.c., per quanto incentrato anche sulla possibilità di un'estromissione motivata dell'amministratore dal suo ufficio, non vi è alcun richiamo alle violazioni oggetto dell'art. 71-bis, alcune delle quali sono state specifica-

mente sanzionate con la cessazione dall'incarico per la perdita di quei requisiti che attengono sostanzialmente alla capacità di agire del soggetto (lett. a, b, c, d, e). Resta, invece, fuori dal dettato legislativo l'assenza o perdita delle qualità che specificamente riguardano la "capacità professionale", ovvero quel bagaglio di conoscenza tecnica e di competenza che si può acquisire attraverso la frequentazione di un corso iniziale di formazione, cui segue un'attività periodica di aggiornamento in materia di amministrazione condominiale (lett. g) e che ottiene l'*imprimatur* dell'associazione di appartenenza che, alla fine del corso, rilascia il relativo attestato.

Il legislatore, nelle norme che disciplinano il condominio, per due volte ha utilizzato l'espressione "cessazione dall'incarico". La prima volta nell'art. 1129, co. 8, c.c., allorché ha sancito, in capo all'amministratore non più operativo, l'obbligo di consegnare tutta la documentazione in suo possesso e di eseguire le attività urgenti per evitare pregiudizi agli interessi comuni. La seconda volta nell'art. 71-*bis*, ma limitatamente alle ipotesi ivi considerate.

La cessazione dall'incarico rappresenta, quindi, la conseguenza di determinate situazioni incompatibili con la prosecuzione del mandato e consistenti nella scadenza naturale del mandato (salvo conferma), nella rinuncia da parte dell'amministratore, nella revoca assembleare e nella perdita dei requisiti di c.d. onorabilità. Al realizzarsi di tali circostanze la cessazione non agisce *ipso facto* ma richiede una delibera assembleare che prenda atto della situazione o, comunque, decreti la decadenza dall'incarico.

LA FORMAZIONE E L'AGGIORNAMENTO DELL'AMMINISTRATORE: ASSENZA O PERDITA DEI REQUISITI

La dottrina si è equamente divisa tra chi sostiene la nullità della delibera di nomina di un amministratore privo dei requisiti di professionalità, senza distinguere tra obbligo di formazione e di aggiornamento e chi, invece, afferma la necessità di separare il primo inadempimento, dal quale discende la nullità, dal secondo, che determinerebbe la semplice annullabilità della delibera da impugnare nel termine di cui all'art. 1137 c.c. In questo caso, infatti, si tratterebbe di un'inosservanza minore.

La differenza potrebbe farla la giurisprudenza, che più volte è stata chiamata a derimere controversie nate in conseguenza dell'impugnazione di delibere assembleari, pur regolari per il profilo formale, che avevano nominato un amministratore non risultato in regola con il dettato normativo, sempre ribadendo che tra le cause della cessazione dall'incarico non rientrano quelle indicate nella lett. g) dell'art. 71-*bis*, disp.att. c.c.

Tra le innumerevoli decisioni di merito sull'argomento se ne segnalano alcune particolarmente significative.

Il Tribunale di Crotona (*sent. 20 luglio 2020, n. 662*), ad esempio, ha escluso che la mancata frequentazione da parte dell'amministratore del corso di aggiornamento annuale possa determinare la nullità della delibera che lo ha nominato.

A differenza di chi propende per tale conclusione, che trarrebbe origine dalla natura dell'art. 71-*bis*, lett. g, disp.att. c.c., considerata norma imperativa, il

Tribunale ha fondato il suo convincimento sul fatto che l'art. 1129, co. 12, c.c., ha elencato una serie di ipotesi di gravi irregolarità che giustificano la revoca giudiziale dell'amministratore che abbia tenuto un comportamento omissivo, successivo o contestuale alla sua nomina. Il comma 14 della stessa norma, inoltre, ha previsto una sola ipotesi di nullità della nomina, che consiste nella mancata indicazione del compenso, sia in sede di conferimento iniziale dell'incarico sia di rinnovo dello stesso.

Il dettato legislativo dimostrerebbe, quindi, che quando il legislatore ha voluto imporre la sanzione della nullità del conferimento dell'incarico lo ha affermato espressamente, senza che possa trarsi in via interpretativa l'applicabilità di tale previsione ad altre e diverse fattispecie. In tal senso, quindi, va individuato il contrasto tanto con parte dell'orientamento dottrinale, che fa rientrare l'omissione commessa dall'amministratore nell'ambito delle gravi irregolarità che giustificano la sua revoca dalla carica, quanto giurisprudenziale. In questo senso, infatti, si sono pronunciati alcuni giudici di merito (*Trib. Verona 13 novembre 2018, n. 2515* e *Trib. Roma decr. 9 gennaio 2017*). Quest'ultimo, nel revocare l'amministratore dall'incarico per la medesima violazione ha precisato che tale omissione è "connotata da una particolare gravità proprio perché commessa da una società avente come oggetto sociale esclusivo la prestazione di amministrazione condominiale").

Per contro, altro orientamento (*Trib. Genova 3 giugno 2016, n. 178*) propende per ritenere che se il comma 4 dell'art. 71-*bis* non contempla la mancata frequenza di un corso tra le ipotesi di cessazione dall'incarico, non può contemplare neppure la revoca dell'amministratore. Infatti, l'obbligo di formazione periodica, pur sviluppandosi nel corso dell'incarico, non inciderebbe sulla gestione del condominio e, quindi, non costituirebbe un motivo di revoca dell'amministratore.

È evidente, quindi, che al momento l'orientamento della giurisprudenza di merito è ancora oscillante, per cui non resta che attendere il formarsi di una posizione chiarificatrice.

In merito alla tempistica dei corsi di aggiornamento è stato affermato (*Trib. Padova. 24 marzo 2017*) che il D.M. 9 ottobre 2014, n. 140, avendo stabilito che l'obbligo di formazione periodica ha cadenza annuale non può riferirsi all'anno solare. La data da prendere in considerazione per calcolare l'anno di riferimento e quelli a seguire, invece, sarebbe quella iniziale corrispondente all'entrata in vigore del provvedimento. Questo meccanismo impedisce – ad avviso del giudice del merito – di recuperare i corsi di formazione periodica annuali, essendo ogni certificato valevole per l'anno successivo. Ciò comporterebbe la nullità della nomina dell'amministratore. A chiarimento del caso deciso dal giudice capitolino va evidenziato che al momento della nomina l'amministratore (nella persona del rappresentante legale di una società) aveva dimostrato di essere in regola con quanto richiesto dall'art. 71-*bis*, lett. g), disp.att. c.c. mentre, successivamente, non era stato in grado di provare la sussistenza di tale requisito come previsto per legge.

Sotto un diverso profilo va, poi, osservato che il dettato legislativo non prevede che l'amministratore, al momento della nomina o della sua conferma,

esibisca all'assemblea eventuali titoli abilitativi, tra i quali sono compresi quelli attestanti la sua capacità professionale. Questo, naturalmente, fino al momento in cui ci sarà un condomino che ne avanzi richiesta alla quale l'amministratore sarà tenuto a dare risposta. Il difetto di tale produzione, peraltro, non comporta la nullità della nomina perché – come accennato – l'unico caso in cui tale sanzione è applicabile è il disposto dell'art. 1129, co. 14, c.c. (*Trib. Roma 16 marzo 2021, n. 4665*).

I REQUISITI PER LA SOCIETÀ CHE GESTISCE I CONDOMINI

L'art. 71-bis, co. 2, disp.att. c.c., nell'estendere l'ufficio di amministrazione anche alle società (di cui al titolo V del codice), ha stabilito che tutti i requisiti richiesti all'amministratore come persona fisica debbano essere posseduti anche "dai soci illimitatamente responsabili, dagli amministratori e dai dipendenti incaricati di svolgere le funzioni di amministrazione dei condomini a favore dei quali la società presta i servizi". Così come formulata la norma non dovrebbe porre problemi di sorta, considerato che tutti i soggetti ai quali potrebbe essere affidato l'incarico di amministrare un condominio non sfuggono all'applicazione dell'art. 71-bis. Tuttavia, due precisazioni devono essere fatte perché sollecitate da altrettante recenti decisioni di merito.

Infatti, la Corte di appello di Milano (*sent. 4 febbraio 2021, n. 392*) ha chiarito che quando l'incarico di amministrare il condominio sia affidato ad una società a responsabilità limitata l'obbligo di possedere i requisiti *de quibus* ricade esclusivamente su colui che è stato effettivamente incaricato di svolgere le funzioni di amministratore. Quindi – come nella fattispecie – il socio della società e mandatario incaricato dalla medesima società per la gestione condominiale.

Parimenti il Tribunale di Novara (*sent. 25 gennaio 2022, n. 34*), che ha affrontato il caso in cui l'incarico sia affidato ad una società (nella specie società in nome collettivo) senza che sia stata indicata la persona che amministrerà quel condominio, ha specificato che l'art. 71-bis non richiede di specificare chi dei soci, di fatto, svolgerà le relative mansioni, per cui non può costituire motivo di nullità della delibera la circostanza che, nel relativo verbale, non sia stato precisato se l'amministrazione fosse affidata ad un socio piuttosto che ad un altro. Verificandosi tale eventualità tutti i soci dello studio designato per l'amministrazione condominiale devono essere titolari dei requisiti richiesti dalla norma in esame e, quindi, sarà a carico del condomino intenzionato a far valere la nullità della delibera l'onere di dimostrare l'assenza dei requisiti richiesti.



* Avvocato

Come cambia per il condominio il procedimento di mediazione dopo la Riforma Cartabia

di Giovanna Sanfilippo *

La riforma del processo civile e della mediazione civile, approvata con il Decreto Legislativo 10 ottobre 2022 n. 149, pubblicato nella G.U. del 17/10/2022 in attuazione della legge 26 novembre 2021, n. 206 (c.d. Riforma Cartabia), ha introdotto novità piuttosto significative alla parte della mediazione in materia condominiale.

La legge di Bilancio di fine dicembre scorso (Legge n. 197/2022), ha anticipato, in alcune sue parti, l'entrata in vigore della riforma, compresa, tra le altre, quella che riguarda la mediazione condominiale, inizialmente prevista, in modo unitario, per il 30 giugno 2023.

Di fatto la riforma ha abrogato i commi 2,4,5 e 6, dell'articolo 71-*quater* ed ha introdotto il nuovo articolo 5-*ter* del D.lgs. 28/2010 novellato. Di conseguenza, viene anticipata l'entrata in vigore della normativa prevista dalla riforma Cartabia, in materia di mediazione condominiale, a far data dal 28 febbraio 2023.

Da un lato, le modifiche all'articolo 71-*quater* entreranno in vigore il 28 febbraio 2023, ma dall'altro, il nuovo articolo 5-*ter* (che sostituisce l'attuale disciplina) entrerà in vigore solamente a far data dal 30 giugno 2023.

In considerazione di quanto sopra, è evidente la necessità di un intervento del legislatore, al fine di evitare che il mancato coordinamento legislativo comporti un'incertezza normativa tale da impedire, di fatto, un corretto svolgimento delle mediazioni in materia condominiale.

Quanto sopra, lascia del tutto incerta la questione relativa alla disciplina applicabile alle mediazioni in materia di condominio, tra il 28 febbraio 2023 e il 30 giugno 2023, in assenza di una normativa vigente nel suddetto lasso temporale.

Passiamo, comunque, ad esaminare le principali novità introdotte dalla Riforma Cartabia per il Condominio nell'ambito del procedimento di mediazione.

ESTENSIONE DELLE MATERIE NELLE QUALI LA MEDIAZIONE È OBBLIGATORIA (Articolo 5 D.Lgs. 28/2010)

Il decreto legislativo attuativo della riforma civile (D.Lgs. 149/2022), modifica l'art. 5 del D.Lgs. 28/2010 ed estende il novero delle materie nelle quali

la mediazione è obbligatoria; infatti, alle già previste materie: condominio - diritti reali - divisione - successioni ereditarie - patti di famiglia - locazione - comodato - affitto di aziende - risarcimento del danno da responsabilità medica e sanitaria - diffamazione a mezzo stampa o con altro mezzo di pubblicità - contratti assicurativi, bancari e finanziari; si aggiungono anche le seguenti materie: associazione in partecipazione - consorzio - franchising - contratti d'opera, di rete, di somministrazione - società di persone e subfornitura.

Per queste controversie, dunque, l'esperimento del procedimento di mediazione è condizione di procedibilità della domanda giudiziale.

COMPETENZA TERRITORIALE DELL'ORGANISMO DI MEDIAZIONE (Articolo 7 D.Lgs. 28/2010)

Prima della riforma, ai sensi dell'art. 71-quater, secondo comma, disp. Att. c.c. (come disposto dalla L. n. 220/2012), *"la domanda di mediazione doveva essere presentata, a pena di inammissibilità, presso un organismo di mediazione ubicato nella circoscrizione del tribunale nella quale il condominio è situato"*.

A seguito delle modifiche introdotte con l'Articolo 7 del D.Lgs. 149/2022, la domanda di mediazione deve essere presentata presso un organismo avente sede nel luogo del giudice territorialmente competente per la controversia ed in caso di più domande relative alla stessa controversia, la mediazione si svolge davanti l'organismo territorialmente competente presso il quale era stata presentata la prima domanda; la competenza dell'organismo è derogabile su accordo delle parti.

PROCEDIMENTO DI OPPOSIZIONE A DECRETO INGIUNTIVO (Articolo 5-bis D.Lgs. 28/2010)

La riforma introduce articolo 5-bis D.Lgs. 28/2010 il quale stabilisce che in caso di opposizione a decreto ingiuntivo nel procedimento di opposizione l'onere di presentare la domanda di mediazione grava sulla parte che ha proposto ricorso per decreto ingiuntivo.

Il giudice alla prima udienza provvede sulle istanze di concessione e sospensione della provvisoria esecuzione se formulate e, accertato il mancato esperimento del tentativo obbligatorio di mediazione, fissa l'udienza successiva, entro la quale deve essere esperito il tentativo di mediazione. A tale udienza, se la mediazione non è stata esperita, dichiara l'improcedibilità della domanda giudiziale proposta con il ricorso per decreto ingiuntivo, revoca il decreto opposto e provvede sulle spese.

POTERI DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO IN MEDIAZIONE (Articolo 5-ter D.Lgs. 28/2010)

Precedentemente alla riforma, ai sensi dell'art. 71 quater disp. att. c.c. (come disposto dalla Legge n. 220/2012), l'amministratore di condominio era legittimato a partecipare oppure promuovere un procedimento di mediazione solo ove previamente autorizzato dall'assemblea con la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136, secondo comma c.c.

Con il D.Lgs. n. 149/2022, il legislatore ha introdotto una nuova norma, articolo 5-ter, volta a regolare la legittimazione dell'amministratore di condominio nel procedimento di mediazione; tale disposizione, destinata ad interagire col preesistente articolo 71-quater disp. att. c.c., probabilmente al fine di rendere più efficiente la relativa partecipazione al procedimento di mediazione, amplia i poteri dell'amministratore di condominio, riconoscendogli un ruolo più autonomo anche in sede di mediazione civile.

Vediamo cosa prescrive nello specifico la nuova norma: "Art. 5-ter (*Legittimazione in mediazione dell'amministratore di condominio*). - 1. *L'amministratore del condominio e' legittimato ad attivare un procedimento di mediazione, ad aderirvi e a parteciparvi. Il verbale contenente l'accordo di conciliazione o la proposta conciliativa del mediatore sono sottoposti all'approvazione dell'assemblea condominiale, la quale delibera entro il termine fissato nell'accordo o nella proposta con le maggioranze previste dall'articolo 1136 del codice civile. In caso di mancata approvazione entro tale termine la conciliazione si intende non conclusa.*"

In base, quindi, alla nuova previsione normativa, di cui all'art. 5 ter del D. Lgs n. 28/2010, l'amministratore potrà partecipare alla mediazione anche in assenza di delibera dell'assemblea, la quale verrà interpellata soltanto ed eventualmente in un secondo momento, nel caso in cui emergano un accordo di conciliazione o una proposta conciliativa del mediatore ed in tali circostanze la riforma pone all'assemblea due precisi limiti: 1) di assumere la delibera nel rispetto del termine indicato nella proposta conciliativa o nell'accordo raggiunto; 2) di assumere la delibera nel rispetto delle maggioranze previste dall'art. 1136 codice civile.

Il mancato rispetto di tali due condizioni la conciliazione si intenderà non conclusa.

MEDIAZIONE DEMANDATA DAL GIUDICE (Articolo 5-quater D.Lgs. 28/2010)

La Riforma amplia i poteri del Giudice di favorire la conciliazione della causa, introducendo l'art. 5-quater, che consente fino al momento della precisazione delle conclusioni la possibilità di disporre con ordinanza motivata l'esperimento di un tentativo di mediazione.

L'articolo 5-quater d.lgs. n. 28 del 2010 disciplina la mediazione demandata dal giudice e prescrive: "Art. 5-quater (*Mediazione demandata dal giudice*). - 1. *Il giudice, anche in sede di giudizio di appello, fino al momento della precisazione delle conclusioni, valutata la natura della causa, lo stato dell'istruzione, il comportamento delle parti e ogni altra circostanza, può disporre, con ordinanza motivata, l'esperimento di un procedimento di mediazione. Con la stessa ordinanza fissa la successiva udienza dopo la scadenza del termine di cui all'articolo 6.*"

Il comma 1 chiarisce adesso che il giudice, quando demanda le parti in mediazione, deve provvedere con ordinanza motivata, nella quale deve dare atto delle circostanze considerate per l'adozione del provvedimento e fissare la successiva udienza.

Il comma 2 precisa che la mediazione demandata dal giudice è condizione di procedibilità della domanda giudiziale.

Il comma 3 prevede espressamente che il mancato esperimento della procedura di mediazione, accertato dal giudice all'udienza fissata nell'ordinanza di mediazione demandata, comporta la dichiarazione di improcedibilità della domanda giudiziale.

MEDIAZIONE SU CLAUSOLA CONTRATTUALE O STATUTARIA (Articolo 5-sexies D.Lgs. 28/2010)

Un altro articolo aggiunto dalla riforma è l'Art. 5-sexies D.Lgs. 28/2010 che prevede: «1. *Quando il contratto, lo statuto o l'atto costitutivo dell'ente pubblico o privato prevedono una clausola di mediazione, l'esperimento della mediazione è condizione di procedibilità della domanda giudiziale. Se il tentativo di conciliazione non risulta esperito, il giudice o l'arbitro, su eccezione di parte entro la prima udienza, provvede ai sensi dell'articolo 5, comma 2. Si applica l'articolo 5, commi 4, 5 e 6.*

2. La domanda di mediazione è presentata all'organismo indicato dalla clausola se iscritto nel registro ovvero, in mancanza, all'organismo individuato ai sensi dell'articolo 4, comma 1.»;

DURATA MASSIMA DELLA MEDIAZIONE (Articolo 6 D.Lgs. 28/2010)

L'articolo 6, modificato dalla riforma Cartabia, fissa la durata massima della mediazione in tre mesi, prorogabili di altri tre prima della scadenza e mediante accordo scritto dalle parti.

Il termine decorre dal deposito della domanda o dalla scadenza fissata dal giudice nel caso di mediazione demandata e non è soggetto a sospensione feriale.

Testualmente: «Art. 6 (Durata). - 1. *Il procedimento di mediazione ha una durata non superiore a tre mesi, prorogabile di ulteriori tre mesi dopo la sua instaurazione e prima della sua scadenza con accordo scritto delle parti.*

2. Il termine di cui al comma 1 decorre dalla data di deposito della domanda di mediazione o dalla scadenza del termine fissato dal giudice per il deposito della stessa e, anche nei casi in cui il giudice dispone il rinvio della causa ai sensi dell'articolo 5, comma 2, ovvero ai sensi dell'articolo 5-quater, comma 1, non e' soggetto a sospensione feriale.

3. Se pende il giudizio, le parti comunicano al giudice la proroga del termine di cui al comma 1.»;

SVOLGIMENTO DEL PROCEDIMENTO DI MEDIAZIONE (Articolo 8 D.Lgs. 28/2010)

La riforma ha investito anche le modalità di svolgimento della procedura di mediazione e sono stati meglio precisati gli oneri di comunicazione a carico dell'organismo di mediazione, successivi alla ricezione dell'istanza di mediazione, in maniera che le parti possano ricevere immediatamente tutte le informazioni utili per un più spedito avvio della procedura.

A seguito della modifica dell'articolo 8 D.Lgs. 28/2010, si possono evidenziare i seguenti cambiamenti:

- comma 1. *«All'atto della presentazione della domanda di mediazione, il responsabile dell'organismo designa un mediatore e fissa il primo incontro tra le parti, che deve tenersi non prima di venti e non oltre quaranta giorni dal deposito della domanda, salvo diversa concorde indicazione delle parti. La domanda di mediazione, la designazione del mediatore, la sede e l'orario dell'incontro, le modalità di svolgimento della procedura, la data del primo incontro e ogni altra informazione utile sono comunicate alle parti, a cura dell'organismo, con ogni mezzo idoneo ad assicurarne la ricezione. Nelle controversie che richiedono specifiche competenze tecniche, l'organismo può nominare uno o più mediatori ausiliari.»*;

Al primo comma, è stato reso più flessibile il termine per il primo incontro tra le parti, da tenersi tra i venti e i quaranta giorni dal deposito della domanda, al fine di evitare che la tempistica eccessivamente ridotta ostacoli una adeguata preparazione del primo incontro e, da parte dell'organismo, l'individuazione del mediatore ritenuto idoneo ad occuparsi della controversia.

E' stata conservata la previsione che, nelle controversie tecnicamente complesse, l'organismo di mediazione possa nominare uno o più mediatori.

- comma 2. *«Dal momento in cui la comunicazione di cui al comma 1 perviene a conoscenza delle parti, la domanda di mediazione produce sulla prescrizione gli effetti della domanda giudiziale e impedisce la decadenza per una sola volta. La parte può a tal fine comunicare all'altra parte la domanda di mediazione già presentata all'organismo di mediazione, fermo l'obbligo dell'organismo di procedere ai sensi del comma 1.»*

Al secondo comma viene chiarito che la comunicazione della domanda di mediazione alla controparte produce sulla prescrizione gli stessi effetti della domanda giudiziale ed impedisce, per una sola volta la decadenza; inoltre, rende possibile che la parte, che presenta la domanda di mediazione, possa provvedere autonomamente alla comunicazione alla controparte, al fine di avvalersi dell'effetto interruttivo della prescrizione o dell'impedimento di decadenza, senza esonero degli obblighi di comunicazione, che continuano a gravare sull'organismo di mediazione.

- comma 3. *«Il procedimento si svolge senza formalità presso la sede dell'organismo di mediazione o nel luogo indicato dal regolamento di procedura dell'organismo.»*;
- comma 4. *«Le parti partecipano personalmente alla procedura di mediazione. In presenza di giustificati motivi, possono delegare un rappresentante a conoscenza dei fatti e munito dei poteri necessari per la composizione della controversia. I soggetti diversi dalle persone fisiche partecipano alla procedura di mediazione avvalendosi di rappresentanti o delegati a conoscenza dei fatti e muniti dei poteri necessari per la composizione della controversia. Ove necessario, il mediatore chiede alle parti di dichiarare i poteri di rappresentanza e ne dà atto a verbale.»*

Il quarto comma introduce la POSSIBILITÀ DI DELEGA: la partecipazione delle parti alla mediazione è un elemento basilare e necessario al buon fun-

zionamento della procedura, ma la riforma consente che in presenza di giustificati motivi, la parte abbia la possibilità di delegare un rappresentante a conoscenza dei fatti e munito dei poteri di conciliare la lite.

In tal caso è previsto espressamente che il mediatore dovrà verificare se le persone delegate, comparse davanti a lui, detengano i poteri di rappresentanza e dovrà darne atto nel verbale.

Tale possibilità di delega è solo in apparente contrasto con il principio di partecipazione effettiva e attiva delle parti alla procedura di mediazione, in quanto essa rappresenta, invece, un ulteriore strumento partecipativo utilizzabile da chi, per giustificati motivi (ad esempio salute, età, impegni inderogabili concomitanti con gli incontri fissati dal mediatore), non potrebbe partecipare di persona agli incontri fissati dal mediatore, rischiando di far fallire la mediazione ovvero di prolungarne eccessivamente la durata.

- comma 5. *«Nei casi previsti dall'articolo 5, comma 1, e quando la mediazione è demandata dal giudice, le parti sono assistite dai rispettivi avvocati.»*

Il quinto comma, prescrive che è indispensabile che ciascuna parte sia assistita dal proprio avvocato nelle ipotesi in cui la mediazione è obbligatoria e quando è demandata dal giudice.

- comma 6. *«Al primo incontro, il mediatore espone la funzione e le modalità di svolgimento della mediazione, e si adopera affinché le parti raggiungano un accordo di conciliazione. Le parti e gli avvocati che le assistono cooperano in buona fede e lealmente al fine di realizzare un effettivo confronto sulle questioni controverse. Del primo incontro è redatto, a cura del mediatore, verbale sottoscritto da tutti i partecipanti.»*

Il sesto comma, ha riconfermato la previsione già esistente ante riforma, secondo la quale il mediatore si adopera affinché le parti raggiungano un accordo amichevole di definizione della controversia ed esso è stato integrato, precisando le attività e gli oneri che gravano sulle parti della procedura di mediazione e sullo stesso mediatore, il quale è tenuto ad informare le parti, nel primo incontro, sulle modalità di svolgimento della mediazione ed è, altresì, tenuto ad adoperarsi affinché sia raggiunto un accordo di conciliazione.

Nello stesso articolo si richiamano espressamente i doveri di leale cooperazione nel rispetto del principio della buona fede, di cui sono onerati le parti ed i loro avvocati, al fine di realizzare l'effettivo confronto sulle questioni controverse.

Viene, altresì, stabilito che il mediatore deve redigere il verbale del primo incontro ed esso deve essere sottoscritto da tutti i partecipanti. Tale disposizione sottolinea e ribadisce l'importanza del primo incontro, che non appare più mirato soltanto alla mera informativa alle parti sulla procedura di mediazione, ma che risulta finalizzato alla verifica della condizione di procedibilità.

Del primo incontro deve essere redatto, a cura del mediatore, un verbale che deve essere sottoscritto da tutti i partecipanti.

- comma 7. *«Il mediatore può avvalersi di esperti iscritti negli albi dei consulenti presso i tribunali. Il regolamento di procedura dell'organismo deve prevedere le modalità di calcolo e liquidazione dei compensi spettanti agli*

esperti. Al momento della nomina dell'esperto, le parti possono convenire la producibilità in giudizio della sua relazione, anche in deroga all'articolo 9. In tal caso, la relazione è valutata ai sensi dell'articolo 116, comma primo, del codice di procedura civile.»;

Il settimo comma riprende la precedente previsione, secondo cui il mediatore può avvalersi di esperti, i cui compensi sono stabiliti nel regolamento di procedura dell'organismo di mediazione ed ha aggiunto la disposizione che, in deroga al dovere di riservatezza sancito dal successivo articolo 9, le parti, al momento della eventuale nomina dell'esperto, possano accordarsi per stabilire che la relazione, da questi redatta, possa essere prodotta nell'eventuale successivo giudizio.

MEDIAZIONE IN MODALITA' TELEMATICA (Articolo 8-bis D.Lgs. 28/2010)

Dopo il sopra esaminato articolo 8, con la riforma viene inserito il seguente: «Art. 8-bis (Mediazione in modalità telematica).

1. *Quando la mediazione si svolge in modalità telematica, ciascun atto del procedimento è formato e sottoscritto nel rispetto delle disposizioni del codice dell'amministrazione digitale, di cui al decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82, e può essere trasmesso a mezzo posta elettronica certificata o con altro servizio di recapito certificato qualificato.*
2. *Gli incontri si possono svolgere con collegamento audiovisivo da remoto. I sistemi di collegamento audiovisivo utilizzati per gli incontri del procedimento di mediazione assicurano la contestuale, effettiva e reciproca udibilità e visibilità delle persone collegate. Ciascuna parte può chiedere al responsabile dell'organismo di mediazione di partecipare da remoto o in presenza.*
3. *A conclusione della mediazione il mediatore forma un unico documento informatico, in formato nativo digitale, contenente il verbale e l'eventuale accordo e lo invia alle parti per la sottoscrizione mediante firma digitale o altro tipo di firma elettronica qualificata. Nei casi di cui all'articolo 5, comma 1, e quando la mediazione è demandata dal giudice, il documento elettronico è inviato anche agli avvocati che lo sottoscrivono con le stesse modalità.*
4. *Il documento informatico, sottoscritto ai sensi del comma 3, è inviato al mediatore che lo firma digitalmente e lo trasmette alle parti, agli avvocati, ove nominati, e alla segreteria dell'organismo.*
5. *La conservazione e l'esibizione dei documenti del procedimento di mediazione svolto con modalità telematiche avvengono, a cura dell'organismo di mediazione, in conformità all'articolo 43 del decreto legislativo n. 82 del 2005.».*

L'inserimento dell'articolo 8-bis nel d.lgs. n. 28 del 2010 attua il principio della digitalizzazione del procedimento di mediazione, che può svolgersi con collegamento audiovisivo, disciplinandone lo svolgimento.

In caso di mediazione telematica, ciascun atto del procedimento di mediazione è formato e sottoscritto nel rispetto della disposizione del codice del-

l'amministrazione digitale di cui al decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82 e può essere trasmesso avvalendosi di sistemi di posta elettronica certificata (Pec) o altri servizi di recapito certificato (comma 1art. 8-bis).

Al secondo comma dell'art. 8-bis in esame, vengono individuati, altresì, gli standard tecnici che devono essere rispettati, nel caso in cui gli incontri del procedimento di mediazione si svolgano con sistemi audiovisivi a distanza e la norma prevede che le parti possano scegliere per la partecipazione agli incontri in forma mista, ossia ciascuna parte può chiedere all'organismo di mediazione di partecipare da remoto o in presenza.

Il verbale conclusivo del procedimento di mediazione, svolto in modalità telematica o mista, costituito da un unico documento, nativo digitale, comprensivo del verbale e dell'eventuale accordo, è firmato digitalmente dalle parti, nei casi di mediazione obbligatoria o demandata anche dai loro avvocati e per ultimo dal mediatore (comma 3 art. 8-bis), il quale poi deve trasmetterlo alle parti, agli avvocati, ove nominati, e alla segreteria dell'organismo.

Per gli organismi di mediazione è fatto obbligo di conservare a norma di legge i documenti informatici (comma 5 art. 8-bis), viene, quindi, introdotto per essi l'obbligo di non semplicemente archiviare, ma di conservare a norma di legge ogni documento informatico, inerente al procedimento di mediazione, nonché l'obbligo di esibizione dei documenti del procedimento di mediazione, svolto con modalità telematiche.

CONCLUSIONE DELLA MEDIAZIONE E PROPOSTA DEL MEDIATORE (Articolo 11 D.Lgs. 28/2010)

Il precedente articolo 11 del D.Lgs. 28/2010 viene sostituito dal seguente testo:

«Art. 11 (Conclusione del procedimento).

- 1. Se è raggiunto un accordo di conciliazione, il mediatore forma processo verbale al quale è allegato il testo dell'accordo medesimo. Quando l'accordo non è raggiunto, il mediatore ne dà atto nel verbale e può formulare una proposta di conciliazione da allegare al verbale. In ogni caso, il mediatore formula una proposta di conciliazione se le parti gliene fanno concorde richiesta in qualunque momento del procedimento. Prima della formulazione della proposta, il mediatore informa le parti delle possibili conseguenze di cui all'articolo 13.*
- 2. La proposta di conciliazione è formulata e comunicata alle parti per iscritto. Le parti fanno pervenire al mediatore, per iscritto ed entro sette giorni dalla comunicazione o nel maggior termine indicato dal mediatore, l'accettazione o il rifiuto della proposta. In mancanza di risposta nel termine, la proposta si ha per rifiutata. Salvo diverso accordo delle parti, la proposta non può contenere alcun riferimento alle dichiarazioni rese o alle informazioni acquisite nel corso del procedimento.*
- 3. L'accordo di conciliazione contiene l'indicazione del relativo valore.*
- 4. Il verbale conclusivo della mediazione, contenente l'eventuale accordo, è sottoscritto dalle parti, dai loro avvocati e dagli altri partecipanti alla procedura nonché dal mediatore, il quale certifica l'autografia della sot-*

toscrizione delle parti o la loro impossibilità di sottoscrivere e, senza indugio, ne cura il deposito presso la segreteria dell'organismo. Nel verbale il mediatore dà atto della presenza di coloro che hanno partecipato agli incontri e delle parti che, pur regolarmente invitate, sono rimaste assenti.

5. *Il verbale contenente l'eventuale accordo di conciliazione è redatto in formato digitale o, se in formato analogico, in tanti originali quante sono le parti che partecipano alla mediazione, oltre ad un originale per il deposito presso l'organismo.*
6. *Del verbale contenente l'eventuale accordo depositato presso la segreteria dell'organismo è rilasciata copia alle parti che lo richiedono. E' fatto obbligo all'organismo di conservare copia degli atti dei procedimenti trattati per almeno un triennio dalla data della loro conclusione.*
7. *Se con l'accordo le parti concludono uno dei contratti o compiono uno degli atti previsti dall'articolo 2643 del codice civile, per procedere alla trascrizione dello stesso la sottoscrizione dell'accordo di conciliazione deve essere autenticata da un pubblico ufficiale a ciò autorizzato. L'accordo raggiunto, anche a seguito della proposta del mediatore, può prevedere il pagamento di una somma di denaro per ogni violazione o inosservanza degli obblighi stabiliti ovvero per il ritardo nel loro adempimento.»;*

Come emerge dalla lettura del nuovo articolo 11 D.Lgs. 28/2010, la novità rispetto alla precedente previsione consiste nel fatto che a conclusione del procedimento di mediazione, qualora non venisse raggiunto l'accordo, sarebbe consentito al mediatore di formulare di propria iniziativa una proposta di conciliazione, da allegare al verbale di mediazione.

Resta ferma la possibilità per le parti di chiedere concordemente al mediatore, in qualunque momento del procedimento, di formulare una proposta di conciliazione.

Naturalmente in caso di mediazione, in cui è parte un Condominio, tale proposta formulata dal mediatore dovrà essere sottoposta alla delibera assembleare, che dovrà decidere con le maggioranze di cui all'art. 1136 del codice civile.

CONSEGUENZE PROCESSUALI DELLA MANCATA PARTECIPAZIONE ALLA MEDIAZIONE (Articolo 12-bis D.Lgs. 28/2010)

La riforma Cartabia rivede anche le conseguenze della mancata partecipazione al procedimento di mediazione, con l'inserimento del nuovo articolo 12 bis, che stabilisce:

- «1. *Dalla mancata partecipazione senza giustificato motivo al primo incontro del procedimento di mediazione, il giudice può desumere argomenti di prova nel successivo giudizio ai sensi dell'articolo 116, secondo comma, del codice di procedura civile.*
2. *Quando la mediazione costituisce condizione di procedibilità, il giudice condanna la parte costituita che non ha partecipato al primo incontro senza giustificato motivo al versamento all'entrata del bilancio dello Stato di una*

somma di importo corrispondente al doppio del contributo unificato dovuto per il giudizio.

3. *Nei casi di cui al comma 2, con il provvedimento che definisce il giudizio, il giudice, se richiesto, può altresì condannare la parte soccombente che non ha partecipato alla mediazione al pagamento in favore della controparte di una somma equitativamente determinata in misura non superiore nel massimo alle spese del giudizio maturate dopo la conclusione del procedimento di mediazione.*
4. *Quando provvede ai sensi del comma 2, il giudice trasmette copia del provvedimento adottato nei confronti di una delle amministrazioni pubbliche di cui all'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165, al pubblico ministero presso la sezione giurisdizionale della Corte dei conti, e copia del provvedimento adottato nei confronti di uno dei soggetti vigilati all'autorità di vigilanza competente».*

Con il nuovo disposto, il giudice potrà desumere argomenti di prova in giudizio, dalla mancata partecipazione senza giustificato motivo al primo incontro di mediazione, inoltre, il giudice potrà assumere anche i seguenti provvedimenti:

- quando la mediazione è condizione di procedibilità, il giudice potrà condannare la parte che non abbia partecipato al primo incontro, senza giustificato motivo, al versamento al bilancio dello Stato del doppio del contributo unificato;
- all'esito del giudizio, sempre nei casi di mediazione obbligatoria o demandata, il giudice potrà condannare la parte soccombente al pagamento in favore della controparte di una somma equitativamente determinata, comunque, non superiore al massimo delle spese del giudizio maturate dopo la conclusione della mediazione;

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

- nel caso poi in cui il soggetto assente in mediazione senza giustificato motivo sia una pubblica amministrazione, la novella prevede che il Giudice trasmetta al Pubblico Ministero presso la Corte dei Conti la copia del provvedimento di condanna al doppio del contributo unificato.

INCENTIVI FISCALI (Articoli 17 e 20 D.Lgs. 28/2010)

Per favorire il ricorso alla mediazione nella riforma sono previste anche delle nuove agevolazioni fiscali.

L'articolo 17 del D.l.gs 28/2010 prevede:

- l'esenzione dall'imposta di bollo, e da ogni spesa, tassa o diritto di tutti gli atti, documenti e provvedimenti relativi al procedimento di mediazione;
- l'esenzione dall'imposta di registro entro il limite di valore di 100 mila Euro per il verbale contenente l'accordo di conciliazione.

L'articolo 20 del D.l.gs. n. 28/2010 regola il credito d'imposta in favore delle parti e degli organismi di mediazione e riconosce:

- un credito di imposta pari all'indennità corrisposta e fino a concorrenza di Euro 600, in caso di accordo di conciliazione;
- in caso di mediazione obbligatoria o demandata, un credito di imposta del compenso del proprio avvocato, nei limiti previsti dai parametri forensi e fino a concorrenza di Euro 600;
- in caso di conclusione di un accordo di conciliazione a causa introdotta, è riconosciuto un credito di imposta per il contributo unificato versato per il giudizio estinto, nel limite di quanto versato e fino ad un importo massimo di 518 Euro.

La norma fissa però un limite complessivo del credito per procedura pari ad Euro 600,00 ed un importo massimo annuale in caso di pluralità di procedure pari a : Euro 2400,00 per le persone fisiche ed Euro 24 mila per le persone giuridiche.

In caso di insuccesso della procedura, i crediti di imposta sono ridotti alla metà.

In conclusione il Decreto legislativo n. 149/2022, sebbene non sia esente da criticità e necessiti di armonizzazione di alcune disposizioni, delinea un sistema in cui il procedimento di mediazione, oltre ad essere valorizzato, si integra sempre più con il processo civile, rappresentando per gran parte delle controversie una fase imprescindibile di analoga dignità ed importanza.



* Avvocato, Consulente legale ANACI Roma

NOTIZIE

AGGIORNAMENTO ISTAT - VARIAZIONI ANNUALI

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%)	G.U. 03/03/2023 n. 53
Febbraio 2022 - Febbraio 2023	8,9%	(75% = 6,675%)	G.U. 27/03/2023 n. 73
Marzo 2022 - Marzo 2023	7,4%	(75% = 5,550%)	<i>in corso di pubblicazione</i>

C
O
n
d
o
m
i
n
i
o

NOTIZIE

COEFFICIENTI DI RIVALUTAZIONE TFR

1982	8,39%	1992	5,07%	2002	3,50%	2012	3,30%
1983	11,06%	1993	4,49%	2003	3,20%	2013	1,92%
1984	8,09%	1994	4,54%	2004	2,79%	2014	1,50%
1985	7,93%	1995	5,85%	2005	2,95%	2015	1,50%
1986	4,76%	1996	3,42%	2006	2,75%	2016	1,79%
1987	5,32%	1997	2,64%	2007	3,49%	2017	2,10%
1988	5,59%	1998	2,63%	2008	3,04%	2018	2,24%
1989	6,38%	1999	3,10%	2009	2,22%	2019	1,79%
1990	6,28%	2000	3,54%	2010	2,94%	2020	1,50%
1991	6,03%	2001	3,22%	2011	3,88%	2021	4,36%
						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)
5%	Dal 1/1/2023	(D.M. 13/12/22 in G.U. n. 292 del 15/12/2022)

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: NOTIZIE LAVORO

Tirocinio fraudolento: escluso il ricorso al Comitato per i rapporti di lavoro

L'Ispezzato nazionale del lavoro, con una Nota dell'8 marzo 2023 n. 453, ha chiarito che il ricorso ex articolo 17 del D.Lgs n. 124/2004 davanti al Comitato per i rapporti di lavoro è escluso nelle ipotesi di tirocinio fraudolento.

Infatti nell'ipotesi di tirocinio fraudolento la diversa qualificazione del rapporto in chiave di subordinazione risulta direttamente sanzionata da una norma penale, in ragione della quale il personale ispettivo procede con la redazione dello specifico provvedimento della prescrizione obbligatoria, conducendo, ove il contravventore ottemperi e paghi la sanzione, all'estinzione del reato in via amministrativa

Pertanto, nell'ipotesi di frodolenza del tirocinio, pur in presenza di una possibile e correlata pretesa contributiva, è esclusa la cognizione amministrativa del Comitato per i rapporti di lavoro, ciò al fine di evitare indebite e inopportune sovrapposizioni di giudicato con l'autorità penale.

PER CONOSCENZA

MATERNITA' e PATERNITA'

Per "maternità" si intende l'insieme di eventi legati alla nascita di un figlio, quali la gravidanza e il puerperio, che comportano l'impossibilità sopravvenuta alla prestazione lavorativa e, conseguentemente, la sospensione del rapporto di lavoro.

A tale proposito, l'art 2110 del C.C. prevede che in assenza di equivalenti forme di previdenza o assistenza, legali o contrattuali, l'obbligo per il datore di lavoro di conservare il posto di lavoro alla lavoratrice e corrispondere alla stessa la retribuzione o un'indennità.

La medesima norma demanda alle leggi speciali, alla contrattazione collettiva, agli usi e all'equità, la determinazione del periodo di sospensione del rapporto, della misura e della durata dell'erogazione del trattamento economico.

Pertanto al datore di lavoro è riconosciuto il diritto di recedere dal contratto a norma dell'art 2118 del C.C., decorso il periodo stabilito dalla legge

AMBITO: PREVIDENZA - INAIL

NUOVO PORTALE INPS

In data 11 febbraio 2023, l'Istituto Previdenziale ha comunicato che è diventato operativo il nuovo portale INPS, che ha come caratteristica:

- una grafica intuitiva;
- una innovativa organizzazione dei contenuti a favore degli utenti.

Relativamente ai contenuti dei servizi, questi sono stati organizzati in quattro macro categorie:

- "Pensioni e Previdenza";

NOTIZIE DAL SACI

SINDACATO AMMINISTRATORI CONDOMINIALI IMMOBILIARI

- "Lavoro";
- "Sostegni, Sussidi e Indennità";
- "Imprese e Liberi professionisti" (suddivise in numerose categorie e sotto-categorie).

AMBITO: GIURIDICO

LICENZIAMENTO DISCIPLINARE NULLO - REINTEGRAZIONE DEL POSTO DI LAVORO

La Corte di Cassazione con l'ordinanza n. 6555 del 6 marzo 2023 ha ritenuto nullo il licenziamento disciplinare intimato nei confronti della dipendente in assenza di una pronuncia del Consiglio di disciplina, il quale, in base alla specifica disciplina nel settore degli autoferrotranvieri, ex Regio Decreto n. 148/1931, è obbligato alla delibazione definitiva sulle conseguenze disciplinari qualora il lavoratore ne faccia richiesta.

Nel dettaglio, la Suprema Corte ha ricordato che la mancata costituzione del Consiglio ha impedito allo stesso di provvedere alla decisione sanzionatoria del lavoratore, a seguito di una esplicita richiesta di quest'ultimo.

In tal caso, l'inderogabilità della richiamata norma - che demanda l'esercizio del potere punitivo al Consiglio - comporta che il licenziamento deliberato da un soggetto diverso il datore di lavoro, è nullo.

LICENZIAMENTO LEGITTIMO ALLORQUANDO SI SUPERA IL PERIODO DI COMPORTO-TIPOLOGIA DI SANZIONE

La Corte di Cassazione con la sentenza n.6336 del 2 marzo 2023 ha affermato che nel licenziamento per superamento del periodo di comportamento il datore non è obbligato a specificare i singoli giorni di assenza, potendosi ritenere sufficienti indicazioni più complessive

La Suprema Corte ha ritenuto di non dover applicare la tutela reintegratoria, in quanto non è configurabile la violazione dell'art 2110 del cod. civ., in quanto - seppur non dovutamente specificato nella motivazione - vi è stato in concreto il superamento del periodo di comportamento nel corso del rapporto di lavoro de quo.

GRAVE INFORTUNIO RICONOSCIMENTI DI UN DANNO ALLA PERSONA PER ECCESSO DI LAVORO

La Corte di Cassazione con la sentenza n. 6008 del 28 febbraio 2023 ha affermato che per poter dimostrare una richiesta risarcitoria correlata alla imposizione per anni di condizioni intollerabili di lavoro, il lavoratore si deve limitare ad allegare la documentazione relativa all'evento dannoso sofferto. In tal caso l'onere della prova si inverte ed il datore deve dimostrare di aver adottato ogni cautela per impedire l'evento dannoso.

Più precisamente la Suprema Corte ha precisato che il medico colpito da infarto è sufficiente che dimostri la nocività dell'ambiente lavorativo, in quanto sottoposto da anni ad un pesante orario di lavoro.

In tal senso, ai fini del risarcimento del danno, è sufficiente dimostrare il nesso di causalità tra le prestazioni lavorative rese e l'evento infortunistico.

I quesiti del CED

QUESITO:

Indennità pacchi/raccomandate

L'indennità pacchi /raccomandate è cosa diversa da indennità ufficio? O si somma?

L'indennità pacchi e raccomandate spetta in relazione al numero delle unità immobiliari servite dal portiere (quindi ad esempio senza i negozi che non pagano il servizio di portierato)?

O spetta in relazione alle unità immobiliari che hanno rilasciato apposita delega al ritiro?

O spetta solo a quelle (come una volta) destinate ad ufficio?

RISPOSTA:

Buongiorno,
cerco di riepilogare il riscontro richiesto:

Indennità di ritiro pacchi/raccomandate è cosa diversa dalla indennità riconosciuta per gli appartamenti "uso ufficio".

L'indennità "uso ufficio" viene riconosciuta per il maggior carico di utenti che l'unità immobiliare determina al servizio. Sono due indennità che in caso di coesistenza si sommano.

L'indennità spetta in relazione al numero delle unità immobiliari che fruiscono del servizio di portineria in relazione alle deleghe conferite per il ritiro della corrispondenza.

Sì, spetta per tutti i "deleganti". Il portiere dovrebbe anche essere dotato di un registro protocollo per la corrispondenza raccomandata ricevuta e successivamente consegnata al delegante per attestarne la correttezza del servizio svolto.

No, spetta per tutte le unità immobiliari che fruiscono del servizio di portineria in relazione alle deleghe conferite.

Tieni conto che gran parte degli operatori (amministratori) chiedono di applicare l'indennità sul numero delle unità immobiliari (prevalenza abitativa o uffici) senza farci entrare nello specifico delle deleghe e del possesso o meno del registro protocollo.

Buona giornata.



La verifica delle acque destinate al consumo umano: potabilità e Legionella

LE NOVITÀ INTRODOTTE DAL D.Lgs. 18/23

di Cristina Corniello *

PREMESSA

L'acqua potabile è un diritto umano universale e la sua tutela è ritenuta fondamentale dall'ONU, dall'OMS e dall'UE che, nelle politiche internazionali, hanno posto in primo piano l'esigenza di garantire a tutti la disponibilità di acqua sicura ed in adeguata quantità.

In attuazione della direttiva UE 2020/2184, dopo oltre 20 anni il D.Lgs. 31/01, che ha normato la potabilità delle acque in Italia, cede il passo al D.Lgs. 18/23 che assume un approccio basato sulla prevenzione dei danni alla salute umana derivanti dalla contaminazione delle acque potabili.

LE DISPOSIZIONI DEL DECRETO LEGISLATIVO 23 FEBBRAIO 2023, N.18

Il nuovo Decreto racchiude, in 26 articoli e 9 allegati, le disposizioni comunitarie a garanzia delle acque destinate al consumo umano passando dalla qualità, dall'analisi del rischio, dalla tutela della risorsa, dal diritto alla disponibilità fino alla comunicazione osmotica di tutti i dati sanitari e ambientali.

In particolare:

- a) *Disciplina i canoni di qualità delle acque destinate al consumo umano e ne eleva gli standard qualitativi.*

Negli obblighi generali riportati all'art. 4 del decreto, infatti, si riportano le condizioni affinché le acque potabili siano pulite e salubri dai punti di captazione al rubinetto degli utenti finali. Questo in termini di contaminazioni (microbiologiche - chimiche - fisiche) in quantità tali da determinare un pericolo per la salute umana (requisiti minimi stabiliti nell'allegato I, parti A,B,D), in termini di controlli periodici da effettuare ai sensi degli articoli 12, 13 e 14 per quanto di competenza, ed in termini di provvedimenti correttivi (art.15).

Gli standard qualitativi più elevati, nel tempo, modificano alcuni limiti di riferimento già in vigore, introducono nuovi parametri da analizzare (ad es. interferenti endocrini) e valutano i requisiti dei materiali che entrano a contatto con le acque (dall'estrazione fino alla distribuzione interna) affinché non alterino la salubrità dell'acqua destinata al consumo umano (colore, sapore, odore, crescita microbica, rilascio di contaminanti).

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

b) *Introduce la novità della valutazione del rischio il cui strumento sarà il piano di sicurezza dell'acqua (PSA).*

Il nuovo approccio normativo basato sul rischio è l'innovazione concernente la qualità delle acque potabili e vi sono cinque articoli del decreto 18/23 (dall'art.6 all'art.10) che ne descrivono le prescrizioni e gli obblighi di valutazione dei rischi a partire dai bacini idrografici per punti di captazione (entro il 12 luglio 2027) fino ai sistemi di fornitura e ai sistemi di distribuzione domestici (entro il 12 gennaio 2029).

Lo strumento è la valutazione e gestione dei possibili rischi che pregiudichino la qualità dell'acqua, correlati alla suddetta filiera idropotabile, differenziando gli edifici in "prioritari e non prioritari" con l'attribuzione di diverse classi di priorità (Linee guida ISTISAN 22/33) e conseguenti azioni a carattere di obbligo e di raccomandazione, ed elaborando i Piani di Sicurezza dell'Acqua che saranno soggetti a riesame periodico da effettuare non oltre i sei anni.

c) *Promuove la garanzia di accesso all'acqua:* migliorandone la fruibilità al pubblico prevedendo punti di accesso gratuito all'acqua (in edifici prioritari, aeroporti, stazioni, stabilimenti balneari).

d) *Assicura un flusso di comunicazione tra Autorità competenti, gestori, utenti finali, creando una rete aggiornata di dati:* il flusso osmotico con la condivisione di informazioni sanitarie e ambientali sarà garantito mediante istituzione di appositi enti quali il CENSIA (Centro Nazionale per la sicurezza dell'acqua di competenza dell'Istituto superiore di Sanità), e l'ANTEA (Anagrafe Territoriale dinamica delle Acque potabili) che renderanno i dati aggiornati e disponibili per tutti.

e) *Rivede il sistema sanzionatorio:* in caso di violazione delle disposizioni del decreto sono previste, per quanto di competenza delle diverse figure, sanzioni efficaci, dissuasive e proporzionate alla gravità della violazione commessa.

QUALI GLI ADEMPIMENTI A CARICO DELL'AMMINISTRATORE

Dando evidenza alla già ampiamente sottolineata responsabilità dell'amministratore di condominio, titolare di contratto di fornitura idrica, il decreto ne ribadisce il ruolo in termini di obbligatorietà designandolo *Gestore della Distribuzione Idrica Interna* (GIDI) ai sensi dell'art. 2, lettera q che lo definisce come: *"il proprietario, il titolare, l'amministratore, il direttore o qualsiasi soggetto, anche se delegato o appaltato, che sia responsabile del sistema idropotabile di distribuzione interno ai locali pubblici e privati, collocato fra il punto di consegna e il punto d'uso dell'acqua"*.

In qualità di GIDI, l'amministratore:

- assicura che i valori di conformità e salubrità dell'acqua al punto di consegna (contatore), rispettati dal gestore idrico, siano mantenuti fino al punto di utenza interno (rubinetto) dei locali pubblici e privati (art. 5, comma 3);
- adotta le misure necessarie per ripristinare i valori rispondenti alla norma qualora eventuali non conformità siano riconducibili al sistema di distribuzione interno;
- nel caso di edifici prioritari (presenza nel condominio di strutture sanitarie, ricettive, fisioterapiche, strutture ricettive, ristorazione pubblica e collettiva, ecc.) il GIDI assicurerà (entro il 2029) gli adempimenti di valutazione e gestione dei rischi nei sistemi di distribuzione interni indicati all'art. 9 e secondo le Linee guida ISTISAN 22/33.

Gli strumenti per controllare ed assicurare quanto sopra descritto sono:

- la verifica della potabilità dell'acqua volta a garantire il mantenimento dei requisiti di salubrità nella rete di distribuzione interna (soprattutto in caso di presenza di serbatoi e/o di filtri o impianti per il trattamento delle acque, presenza di incrostazioni calcaree, reti idriche vetuste...) fino al punto di utenza finale.
- l'analisi dei rischi connessi alle condutture ed all'impianto di distribuzione interna. Con specifico riferimento ai rischi da tenere in considerazione, vi sono quelli connessi ai materiali (le condutture) a contatto con l'acqua potabile, poiché tali sistemi non sono controllabili dai gestori idropotabili esterni. In particolare Legionella e piombo sono ritenuti rilevanti dalla normativa: la Legionella è un batterio presente nell'acqua che desta preoccupazione considerando la diffusione e i dati di letalità, soprattutto tra bambini e adulti immunocompromessi; al piombo, presente in tubazioni e in leghe di metalli usate per le saldature negli edifici, sono associati danni alla salute in particolar modo nel sistema neurologico e circolatorio.

In particolare, per le reti di distribuzione interne, tenuto conto che i programmi di controllo/monitoraggio della qualità delle acque potabili sono volti a garantire il mantenimento dei requisiti di potabilità e salubrità assicurati dal gestore idropotabile, le Linee Guida precisano che si ritiene sufficiente incen-

trare il controllo/monitoraggio quantomeno sui seguenti parametri (allegato II, parte B, gruppo A,): Escherichia coli (E. coli), enterococchi intestinali, batteri coliformi, conteggio delle colonie a 22 °C, colore, torbidità, sapore, odore, pH, e conduttività; piombo e Legionella se parametri a rischio individuati.

La periodicità dei campionamenti da effettuare sulle reti idriche interne è indicata nell'appendice A delle Linee Guida che, riprendendo quanto riportato all'Allegato II del D.Lgs. 18/2023, riporta indicazioni di dettaglio (nella tabella che segue) distinguendo il numero dei campionamenti a seconda del tipo di parametro e del volume d'acqua distribuito ogni giorno:

Volumi di acque distribuiti o prodotti ogni giorno in una zona di fornitura idropotabile m ³ /d	Parametri — Gruppo A, numero di campioni all'anno	Parametri — Gruppo B, numero di campioni all'anno
< 10	> 0	> 0
≥ 10 ≤ 100	2	1
> 100 ≤ 1000	4	1
> 1000 ≤ 10.000	4 per i primi 1000 m ³ /d + 3 per ogni 1000 m ³ /d aggiuntivi e relativa frazione del volume totale	1 per i primi 1000 m ³ /d + 1 per ogni 4500 m ³ /d aggiuntivi e relativa frazione del volume totale
> 10.000 ≤ 100.000		3 per i primi 10.000 m ³ /d + 1 per ogni 10.000 m ³ /d aggiuntivi e relativa frazione del volume totale
> 100.000		12 per i primi 100.000 m ³ /d + 1 per ogni 25.000 m ³ /d aggiuntivi e relativa frazione del volume totale

Riguardo le sanzioni, definite all'art. 23, applicate per le violazioni e le inosservanze di provvedimenti da parte delle figure coinvolte dal decreto per quanto di competenza, in particolare al comma 1 lett.b, si riporta una sanzione amministrativa da euro 5.000 a 30.000 nei confronti GIDI che viola le disposizioni del citato articolo 5 comma 3.



* E.L.T.I. SRL

La voce della giurisprudenza

di Carlo Patti *

Il condòmino in causa con il condominio non è legittimato a partecipare all'assemblea che delibera in ordine alla lite.

Cass. Ord. 02-02-2023 n.3192

Questa importante pronuncia della Corte di Cassazione stabilisce che in ipotesi di deliberazione assembleare volta ad approvare il promovimento o la prosecuzione di una controversia giudiziaria tra il condominio e un singolo condòmino, venendosi la compagine condominiale a scindere di fronte al particolare oggetto della lite in base ai contrapposti interessi, non sussiste il diritto del singolo (in quanto portatore unicamente di un interesse contrario a quello rimesso alla gestione collegiale) a partecipare all'assemblea, né, quindi, la legittimazione dello stesso a domandare l'annullamento della delibera per omessa, tardiva o incompleta convocazione.

L'arresto giurisprudenziale segue quello della medesima Corte di Cassazione che con ordinanza 11532 del 08-04-2022 stabiliva il medesimo principio.

La ragione della pronuncia in esame non risiede nella possibilità del conflitto di interessi, che in ipotesi non ricorre. Si trova invece nella acquisizione, pacifica e consolidata, per la quale, in caso di lite nel condominio, si formano due opposti e distinti centri di interesse: il primo è costituito dal condòmino in lite, il secondo è costituito dal gruppo degli altri partecipanti al condominio.

E dunque il condòmino che rivesta il ruolo di soggetto contrapposto in una lite giudiziaria non ha titolo per essere convocato nell'assemblea che delibera in ordine alla partecipazione alla lite.

Ed inoltre non può dolersi della sua mancata convocazione in quell'assemblea, rimanendo quindi inammissibile l'eventuale impugnazione.

La pronuncia della Cassazione, peraltro, non è unica e sola: oltre a quella già sopra richiamata del 2022, ad esempio, Cass.13885/2014 decideva in senso analogo.

Tuttavia la successiva pronuncia della Cass.19131/2015 (ed altre) ha affermato in senso contrario l'impossibilità di deliberare scomputando i voti della "controparte" la quale dovrebbe comunque partecipare alla votazione con la possibilità (non l'obbligo) di astenersi.

Quella sentenza stabiliva chiaramente che *“In tema di condominio, le maggioranze necessarie per approvare le delibere sono inderogabilmente quelle previste dalla legge in rapporto a tutti i partecipanti ed al valore dell’intero edificio, sia ai fini del conteggio del quorum costitutivo sia di quello deliberativo, compresi i condomini in potenziale conflitto di interesse con il condominio, i quali possono (non debbono) astenersi dall’esercitare il diritto di voto. Pertanto, anche nell’ipotesi di conflitto d’interesse, la deliberazione deve essere presa con il voto favorevole di tanti condomini che rappresentino la maggioranza personale e reale fissata dalla legge e, in caso di mancato raggiungimento della maggioranza necessaria per impossibilità di funzionamento del collegio, ciascun partecipante può ricorrere all’Autorità giudiziaria”*.

Il che equivale a dire, secondo l’indirizzo precedente, che il condòmino in lite deve essere sempre convocato con diritto di discussione e di voto anche nelle delibere riguardanti la lite in suo confronto.

Corte di Appello Milano 15-03-2023 n.891

È interessante esaminare le successive applicazioni, anche estensive, del principio ora affermato dalla Cassazione.

Ad esempio in caso di mediazione.

Sebbene la mediazione sia “tradizionalmente” collegata alla lite giudiziale, della quale spesso nella vita condominiale costituisce condizione di procedibilità, tuttavia nella sua funzione di deflatore processuale essa può vivere di vita propria ed essere perfettamente facoltativa.

La Corte di Appello di Milano ha applicato il principio espresso dalla Cassazione nella pronuncia 3192/2023 anche all’ipotesi di impugnativa per mancata convocazione del condòmino in lite nell’assemblea chiamata a deliberare proprio sulla mediazione da questo intrapresa.

E pertanto la Corte di Appello di Milano ha escluso che il condòmino che ha proposto la mediazione (per impugnazione di delibera) possa poi partecipare all’assemblea che decide sulla partecipazione al procedimento di mediazione, incaricando un legale e dando istruzioni all’amministratore per condurre la trattativa.

Il Tribunale di Roma manifesta un’apertura al criterio di cassa/competenza nella redazione del rendiconto condominiale.

Tribunale di Roma, 10-01-2023 n.356 – Est.Berti

La controversia dedotta in lite origina dall’impugnazione di una delibera dell’assemblea che aveva approvato il rendiconto condominiale, redatto – a dire degli impugnanti – in modo che i documenti risultavano incompleti ed incongruenti, posto che i dati ivi esposti sono difficilmente decifrabili e verificabili tanto da violare i principi di chiarezza e intellegibilità, oltre che di veridicità.

Lamentavano poi che i rendiconti sarebbero stati redatti in violazione del principio di cassa.

Nella sentenza in commento il Tribunale di Roma spreme che tutte le informazioni contenute nel rendiconto devono essere redatte in modo tale da

permettere ai condomini, che non hanno specifiche competenze nella lettura e comprensione dei bilanci, un'immediata verifica e rendere intellegibili le voci di entrata e di uscita, rispettando semplici regole di ordine e correttezza, senza necessità di rigore e formalismo come può accadere per le società commerciali (la contabilità condominiale è una contabilità semplificata redatta secondo le norme a presidio della partita semplice che è una modalità di registrazione delle operazioni contabili suddivisa semplicemente in entrate ed uscite). Agli elaborati contabili dovranno corrispondere i relativi giustificativi di spesa che l'Amministratore è tenuto a far visionare o inviare ai condomini a loro semplice richiesta (così, Cass. n. 454/2017).

L'art.1130 bis c.c. – prosegue la pronuncia in rassegna - ha introdotto stringenti obblighi formali in capo all'amministratore, finalizzati ad assicurare la corretta e piena informazione dei condomini in merito ai dati contabili ed amministrativi della gestione in un'ottica di trasparenza e di garanzia del pieno ed effettivo controllo sul suo operato nonché di consapevole autodeterminazione dei condomini in merito alle decisioni da assumere.

Quanto ai criteri contabili da seguire per la redazione del rendiconto, il Tribunale di Roma non manca di riferire che vi è contrasto, specialmente nella giurisprudenza di merito, tra criterio di cassa o competenza non esistendo alcuna norma che imponga un criterio piuttosto che un altro.

E specifica che il registro di contabilità va necessariamente predisposto applicando il criterio c.d. "di cassa". Il riepilogo finanziario, invece, - che per natura e caratteristiche può definirsi come lo "stato patrimoniale" e rappresenta una sorta di fotografia della situazione del condominio alla data di chiusura di ogni esercizio (riportando lo stato delle attività e delle passività, enucleando crediti, debiti ed eventuali fondi di riserva) - si fonda, invece, per la sua stessa natura, sul criterio contabile "di competenza": "costi" e "ricavi" relativi al periodo di riferimento vengono registrati indipendentemente dal fatto che abbiano avuto manifestazione finanziaria, ovvero siano stati effettivamente pagati o incassati; tutto ciò al fine di offrire ai condomini una visione più ampia dell'intera gestione del Condominio fermo restando che i saldi contabili devono corrispondere con quelli iniziali della gestione successiva.

Ovviamente – prosegue la Sentenza in commento - non può negarsi che il criterio di competenza o misto (con menzione delle spese effettive e di quelle solo preventivate, ma non effettivamente sostenute) non è di facile comprensione e per certi versi impedisce un facile controllo da parte dei condomini che, si ribadisce, non hanno particolare dimestichezza contabile.

In tema di supercondominio la riscossione degli oneri deve condursi verso i singoli partecipanti e non verso gli amministratori, i quali non hanno legittimazione

Riporto due pronunce coeve della Suprema Corte in tema di supercondominio per indagare chi siano i soggetti legittimati, attivi e passivi, alla riscossione degli oneri di supercondominio.

Cass.16 gennaio 2023 n.1141

Con la prima pronuncia la Suprema Corte esamina il tema della riscossione degli oneri dal punto di vista del soggetto debitore al quale vanno richiesti. Si parte dal presupposto che l'articolo 1118 c.c. vincola ciascun condomino all'obbligo di contribuire alle spese per la partecipazione alle spese per la conservazione delle parti comuni.

L'articolo 1123 c.c., comma 1, pone a carico dei condomini, in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza.

Con questi presupposti, dunque, la Corte esprime il principio di diritto per il quale, in presenza di un "supercondominio", ciascun condomino È obbligato a contribuire alle spese per la conservazione e per il godimento delle parti comuni e per la prestazione dei servizi comuni a più condomini di unità immobiliari o di edifici in misura proporzionale al valore millesimale della proprietà del singolo partecipante; sicché l'amministratore del supercondominio può ottenere un decreto di ingiunzione per la riscossione dei contributi, ai sensi dell'articolo 63 disp.att. c.c., comma 1 unicamente nei confronti di ciascun partecipante, mentre È esclusa un'azione diretta nei confronti dell'amministratore del singolo condominio in rappresentanza dei rispettivi condomini per il complessivo importo spettante a questi ultimi.

Cass.18 gennaio2023 n.1366

Con la seconda pronuncia, la Corte indaga invece il ruolo degli amministratori dei singoli stabili facenti parte del supercondominio, concludendo che tra i diversi amministratori dei singoli edifici compresi nel supercondominio per la riscossione dei contributi inerenti ai beni comuni ai diversi edifici non esiste né una "solidarietà attiva", ovvero una legittimazione promiscua, reciproca e sostitutiva, né, peraltro, una legittimazione ad attuazione "congiunta".

Si esaminava infatti il caso della riscossione degli oneri supercondominiali attuata mediante un decreto ingiuntivo ottenuto in forza di una delibera di spese assunta "dal condominio in composizione collegiale", ovvero con la partecipazione dei due condomini con beni in comune, ed alle presenza dei rispettivi amministratori, sebbene il decreto fosse stato poi richiesto su iniziativa di uno solo dei due amministratori e su autorizzazione dell'assemblea di quest'ultimo.

La Corte, riportandosi a quanto espresso con la sentenza n.1141/2023 sopra commentata, ribadisce che il potere dell'amministratore di ciascun condominio di compiere gli atti indicati dagli artt. 1130 e 1131 c.c. è limitato alla facoltà di agire o resistere in giudizio con riferimento ai soli beni comuni all'edificio amministrato e non a quelli che compongono il complesso immobiliare composto da più condomini, che deve essere gestito attraverso le deliberazioni e gli atti assunti dai propri organi, quali l'assemblea di tutti i proprietari e l'amministratore del supercondominio, ove sia stato nominato (Cass. Sez. 2, 20/12/2021, n. 40857; Cass. Sez. 2, 28/01/2019, n. 2279; Cass. Sez. 2, 26/08/2013, n. 19558).

In tal modo la Corte riconduce l'argomento della legittimazione alla riscossione degli oneri di supercondominio alle regole già date:

- gli oneri sono riscossi dall'amministratore del supercondominio sulla base delle delibere di spesa assunte correttamente dall'assemblea degli aventi diritto;
- gli oneri di supercondominio gravano sui singoli partecipanti al supercondominio e non sugli amministratori di ciascun condominio;
- analogamente, l'amministratore del singolo condominio non ha legittimazione alla riscossione degli oneri di supercondominio, né singola né congiunta o promiscua con gli altri amministratori.

Sul diritto di installazione di pannelli fotovoltaici in condominio

Cassazione, 17 gennaio 2023 n.1337

Nel giudizio all'attenzione della Corte di legittimità si discute del diritto del singolo di installare pannelli fotovoltaici sul tetto del condominio e in particolare se debba munirsi di autorizzazione dell'assemblea.

Riporto il principio di diritto espresso dalla Corte di Cassazione con Sent.17-01-2023 n. 1337: *"l'installazione su una superficie comune di un impianto per la produzione di energia da fonti rinnovabili destinato al servizio di una unità immobiliare, ai sensi dell'art. 1122 bis. c.c., che non renda necessaria la modificazione delle parti condominiali, può essere eseguita dal singolo condomino senza alcuna preventiva autorizzazione dell'assemblea. Ne consegue che all'eventuale parere contrario alla installazione di un tale impianto espresso dall'assemblea deve attribuirsi soltanto il valore di mero riconoscimento dell'esistenza di concrete pretese degli altri condomini rispetto alla utilizzazione del bene comune che voglia farne il singolo partecipante, con riferimento al quale non sussiste l'interesse ad agire per l'impugnazione della deliberazione ai sensi dell'art. 1137 c.c."*

La fattispecie proposta è regolata dagli artt.1102 e 1122 bis c.c.

Al fine di verificare la legittimità dell'installazione e, in genere, di ogni utilizzo particolare del bene comune, occorre prendere le mosse dall'art.1102 c.c. che così dispone: *"ciascun partecipante può servirsi della cosa comune purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto..."*.

A tali limiti si aggiungono pacificamente i limiti del pregiudizio alla statica dell'edificio o alla sicurezza o all'estetica previsti dall'art.1120 ultimo comma c.c., che limitano il diritto di ciascun partecipante al migliore utilizzo della cosa comune o al suo maggior rendimento.

Per tale ragione riveste grande importanza il concetto della "parità" del diritto di uso delle parti comuni spettante a tutti i condomini, anche a quelli che, agli effetti pratici, non utilizzano un determinato bene o impianto condominiale.

Una recente posizione della giurisprudenza della Corte di Cassazione (*Cassazione, Ordinanza 28 giugno 2017, n. 16260*) specifica che l'uso della cosa comune da parte di ciascun condòmino è sottoposto, secondo il disposto del-

l'articolo 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 limiti ora ricordati, a servirsi di essa anche per fini esclusivamente propri, traendone 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.

In specifico riferimento all'installazione dei pannelli fotovoltaici l'art.1122 bis comma 2 c.c., stabilisce che *"è consentita l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili destinati al servizio di singole unità del condominio sul lastrico solare, su ogni altra idonea superficie comune e sulle parti di proprietà individuale dell'interessato"*, mentre, al comma 3, afferma: *"qualora si rendano necessarie modificazioni delle parti comuni, l'interessato ne dà comunicazione all'amministratore indicando il contenuto specifico e le modalità di esecuzione degli interventi. L'assemblea può prescrivere, con la maggioranza di cui al quinto comma dell'articolo 1136, adeguate modalità alternative di esecuzione o imporre cautele a salvaguardia della stabilità, della sicurezza o del decoro architettonico dell'edificio e, ai fini dell'installazione degli impianti di cui al secondo comma, provvede, a richiesta degli interessati, a ripartire l'uso del lastrico solare e delle altre superfici comuni, salvaguardando le diverse forme di utilizzo previste dal regolamento di condominio o comunque in atto. L'assemblea, con la medesima maggioranza, può altresì subordinare l'esecuzione alla prestazione, da parte dell'interessato, di idonea garanzia per i danni eventuali"*.

Il quarto comma del medesimo art. 1122 bis c.c. precisa, infine, che non sono soggetti ad autorizzazione gli impianti destinati alle singole unità abitative.

Resta inteso che l'installazione dell'impianto al servizio della singola unità immobiliare debba avvenire nel rispetto della destinazione delle cose comuni, della tutela del diritto d'uso di ciascun condomino, del minor pregiudizio per le parti condominiali o individuali, della salvaguardia della stabilità, della sicurezza e del decoro architettonico dell'edificio.

E dunque l'installazione dei pannelli fotovoltaici da parte del singolo, ove non sia necessario modificare le parti comuni, rientra fra le attività consentite dall'art.1102 c.c. con i limiti contemplati da tale norma.

■

* Consulente legale ANACI Roma

L'ALTRA ROMA

LA ROMA DEI ROMANISTI

di Sandro Bari *

Stavolta accompagno il lettore in un intrigo di vicoli e stradine, nel cuore antico di Trastevere, per invogliarlo ad una visita in "un'altra Roma". Non certo quella che ho conosciuto negli anni '60, quando non vi si avventuravano auto, quando tra i panni stesi da un caseggiato all'altro comparivano mignanelli fioriti, quando gli abitanti sedevano davanti casa, in strada, a porte aperte, e su tavolinetti improvvisati splendevano rossori di spaghetti al sugo e bagliori dorati di fogliette di Frascati, e al rarissimo passante, visto con occhio consapevole del suo imbarazzo per essere "straniero", si diceva "favorite?". No, quella Roma non c'è più, ma dove vi conduco potrete riviverne il ricordo. Ecco, da via della Scala si sbuca d'improvviso in una piazzetta spaziosa e... verde! Infatti vi crescono alcuni ligustri, che si fanno strada tra i sampietrini, e un grande Avocado, che fa ombra al sagrato della chiesetta di Sant'Egidio. Ora tutt'in-



Giuseppe Vasi, 1758, Chiesa e Convento di s. Egidio, particolare.



Piazza s. Egidio e il Museo di Roma in Trastevere oggi.

torno è un brulichio di ristoranti e *fast food*, e dall'altro capo della piazza una fila interminabile di turisti aspetta paziente di trovare posto nella folla di avventori assiepati di fronte a un locale brillante di lucine colorate, su tavolini striminziti dove verranno frettolosamente saziati di pizze dal dubbio aspetto e cocacole, e penseranno quanto è bella Roma. Eppure, a venti metri di distanza, la vedrebbero davvero quella Roma. Basterebbe entrare per una



Il sindaco Rutelli e il presidente dei Romanisti Manlio Barberito, 1997.

visita nel Museo di Roma in Trastevere, proprio lì in piazza di Sant'Egidio, isola tranquilla in quel mare di fretta e di rumore. L'ingresso è al centro della parete dell'antico convento, fondato nel 1601 nella chiesa di s. Lorenzo sul Gianicolo, poi dedicato a sant'Egidio. Fu affidato da Urbano VIII alle suore carmelitane, che ne furono cacciate quando i piemontesi, nuovi padroni dell'Urbe, requisirono i fabbricati religiosi sia per sfregio all'odiato Papa sconfitto sia perché non sapevano dove sistemare le torme di soldati, impiegati, servitori, arrivisti, accodati, che erano entrati in città al seguito del vincitore. Fu dunque acquisito al Comune di Roma nel 1875. Dal 1918 ospitò il sanatorio antimalarico per bambini intitolato all'illustre medico Ettore Marchiafava. Tra il 1969 e il 1973 l'edificio fu restaurato dagli architetti Attilio Spaccarelli e Fabrizio Bruno, e adattato a dipendenza del Museo di Roma a Palazzo Braschi, ormai stracolmo, per ospitare mate-



Inaugurazione Mostra dei Romanisti al Museo di Roma.

riali considerati di minore importanza: divenne così il Museo del Folklore e dei Poeti dialettali romani. Aperto al pubblico il 1° febbraio 1977, nel 2000 cambiò denominazione come Museo di Roma in Trastevere. Ospita oggi materiali relativi a scene di vita quotidiana romana tra fine Settecento e inizio Novecento, dipinti, immagini romane e scenografie dei mestieri dell'epoca ricostruite con manichini a grandezza naturale, il Presepe Romano del '700 - che fa da modello a quello della scalinata di Piazza di Spagna - su bozzetto di Angelo Urbani del Fabbretto, le Statue Parlanti di Roma, gli acquerelli di Ettore Roesler Franz che immortalano la "Roma sparita", e la "stanza di Trilussa", più o meno ricostruita con i materiali rinvenuti nello studio del Poeta in via Maria Adelaide e accatastati dopo la sua morte nel 1950.

Vi si svolgono importanti manifestazioni, ma, anche per interesse personale, tengo a segnalare in particolare le mostre e conferenze relative al Gruppo dei Romanisti che dureranno fino all'autunno. Una serie di esposizioni fotografiche, artistiche, grafiche, pittoriche, in ambienti scenografici, che ricostruiscono la genesi del più importante consesso culturale romano, nato dopo la Grande Guerra nello studio artistico di Augusto Jandolo, che ha per scopo istituzionale di "contribuire alla tutela e alla valorizzazione del patrimonio culturale e ambientale e al divenire della città di Roma nel rispetto delle sue tradizioni e della sua funzione storica". Costituitosi ufficialmente nel 1929 come cenacolo spontaneo di studiosi, accademici e cultori della Romanità, dal 1940

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

il Gruppo pubblica annualmente e ininterrottamente il volume *Strenna dei Romanisti*, che comprende articoli e saggi su argomenti romani, e che da allora viene consegnato ufficialmente al sindaco di Roma il 21 aprile di ogni anno, nella ricorrenza del Natale di Roma. La storia e la genesi del Gruppo sono evidenziate nell'accurata mostra di immagini, ma ancor più sono recepibili proprio oggi dalla serie di conferenze organizzate per tutta la durata del 2023, in ognuna delle quali un componente del Gruppo espone una delle tante materie trattate, studiate, esposte nelle tante pubblicazioni opera di Romanisti. Una storia dunque lunga un secolo, raccontata dai Romanisti di oggi, ma con riferimento ai grandi Romanisti di ieri (i nomi illustri si trovano sul sito www.gruppodeiromanisti.it).

Propongo dunque ai nostri lettori di visitare il Museo dove, correlato alla mostra "I Romanisti. Cenacoli e vita artistica da Trastevere al Tridente (1929-1940)" a cura di Roberta Perfetti e Silvia Telmon, avrà luogo nella Sala Multimediale (con ingresso libero) il Ciclo di incontri "Il Gruppo dei Romanisti si racconta", ideato e coordinato dal Presidente Donato Tamblé. I relatori degli incontri saranno i Romanisti Sandro Bari, Carla Benocci, Maurizio Berri, Laura Biancini, Tommaso di Carpegna Falconieri, Francesca Di Castro, Girolamo Digilio, Marco Impiglia, Carolina Marconi, Franco Onorati, Andrea Panfili, Andreas Rehberg, Antonio Rodinò di Miglione, Domenico Rotella, Donato Tamblé, Marcello Teodonio, Luca Verdone.

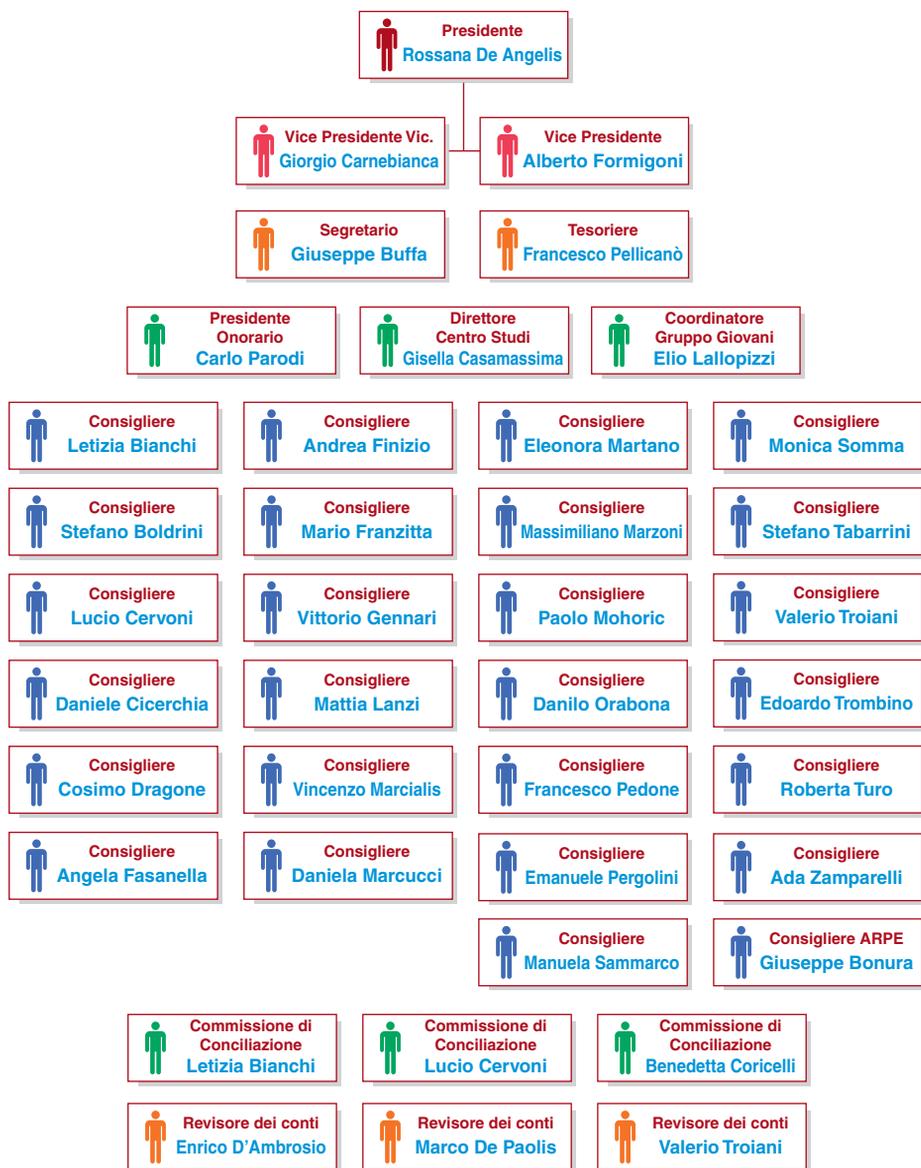


Targa ricordo studio Jandolo e Gruppo Romanisti, via Margutta.

* Direttore Rivista "Voce romana"

ANACI SEDE PROVINCIALE DI ROMA

ORGANIGRAMMA ASSOCIATIVO





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

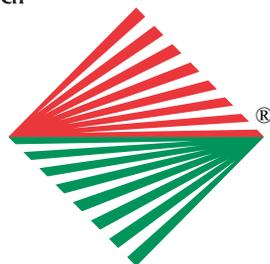
PER FORNIRE servizi di elevata specializzazione tecnica certificabili da una associazione autoregolamentata in dimensione europea

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.

SINTESI INSERZIONISTI DI QUESTO NUMERO

ASCENSORI

AFM pag. 16

EDILIZIA

BAIOCCO pag. 20

EDILFLY pag. 18

IMPRENDIROMA pag. 8

ENERGIA

B1GAS pag. 68

DUFERCO pag. 46

PLENITUDE pag. 24

E-ON ENERGIA II di copertina

UNOENERGY pag. 28

ORGANISMI NOTIFICATI

ELTI IV di copertina

RISCALDAMENTO E CONTABILIZZAZIONE

CONSULTING & SERVICE pag. 14

MULTIENERGY & SERVICE pag. 62

ROSSETTI pag. 66

SERVIZI

CED pag. 10

CONTEA & PARTNERS pag. 32

DMB SERVICES pag. 38

DOMUS REAL ESTATE pag. 48

MEDIATORI

PROFESSIONISTI ROMA pag. 58

POSTA POWER pag. 54

PROGIM pag. 56

SARA SERVIZI pag. 38

VERY FAST PEOPLE III di copertina