

# 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](http://www.anaciroma.it)

[dossiercondominio@anaciroma.it](mailto:dossiercondominio@anaciroma.it)

# SOMMARIO

LUGLIO - AGOSTO 2023

N. 196

- Editoriale  
di Giuseppe Buffa ..... pag. 3
- Interventi di manutenzione straordinaria:  
La costituzione del fondo cassa speciale  
è sempre obbligatoria  
di Adriana Nicoletti ..... pag. 7
- Tutela dei crediti condominiali:  
l'azione revocatoria  
di Antonino Spinoso ..... pag. 15
- Notizie (aggiornamento ISTAT, rivalutazione TFR, misura  
interessi legali e registrazione contratti di locazione) ..... pag. 23
- Focus Legionella:  
L'importanza del controllo nelle acque  
destinate al consumo umano  
di Cristina Corniello ..... pag. 33
- Convegno Nazionale ANACI Baveno 2023  
Impressioni "a caldo"  
di Flaminia Sippelli ..... pag. 37
- La voce della giurisprudenza  
di Carlo Patti ..... pag. 41
- L'altra Roma:  
Roma che scompare: anche le fettuccine?  
di Sandro Bari ..... pag. 49

*Rivista bimestrale*

*ANNO XXXIII - n. 196 - LUGLIO-AGOSTO 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](http://www.anaciroma.it)*

*[www.anaciroma.it](http://www.anaciroma.it)*

*e-mail: [dossiercondominio@anaciroma.it](mailto: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 Giuseppe Buffa \*

## IL PROFESSIONISTA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEL FUTURO? BUILDING MANAGER

Un'indagine commissionata rileva che solo il 9% degli italiani si ritiene ben informato sugli Smart Building, eppure saranno queste le abitazioni del futuro.

Gli Smart Building sono edifici dotati di tecnologie avanzate che permettono di gestire in modo efficiente l'energia, la sicurezza, il comfort e la comunicazione all'interno di un'abitazione.

Grazie a sensori, dispositivi IoT (Internet of Things, l'internet delle cose che fa dialogare gli oggetti tra loro) ed ai software di gestione, queste costruzioni ultra-moderne possono adattarsi alle esigenze degli utenti, ridurre gli sprechi energetici e, in definitiva, migliorare la qualità della vita negli spazi di abitazione e di lavoro.

In Italia gli Smart Building sono ancora pochi, ma in costante aumento. Si stima che nei prossimi anni il mercato crescerà del 30% annuo, grazie agli incentivi e alla crescente consapevolezza dei loro benefici.

È a questo FUTURO che il Professionista del Patrimonio Immobiliare deve guardare, perché inevitabilmente si troverà a dover gestire gli Smart Building, strutture complesse che al proprio interno hanno strumenti che necessitano di competenze specifiche.

Tali competenze potranno acquisirsi solo attraverso un'intensa attività di aggiornamento, seguendo corsi, seminari e convegni; dunque, bisognerà formarsi in quanto il passaggio dalla figura del Professionista del Patrimonio Immobiliare a quella del Building Manager è necessaria e opportuna.

Per poter essere un eccellente Building Manager bisogna innanzitutto essere un eccellente Amministratore ed Anaci ormai da anni punta a formare i propri associati, aiutandoli affinché quelle competenze specifiche richieste per ricoprire il ruolo di Building Manager all'interno della nuova realtà degli smart building non costituiscano impedimento alla crescita professionale della categoria.

C  
O  
n  
d  
O  
m  
i  
n  
i  
O

## CONSULENZE A DISPOSIZIONE DEGLI ASSOCIATI

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

Il Building Manager è colui che si occupa di gestire tutti i processi di un complesso edificio, deve avere capacità di problem solving, deve pianificare, deve sovrintendere alle operazioni di manutenzione delle proprietà.

Qualcuno ha definito la figura del Building Manager come "l'evoluzione 2.0 dell'Amministratore di condominio", tale tesi è condivisibile nella misura in cui il professionista del patrimonio immobiliare assume un ruolo direzionale e manageriale.

Ruolo che gli consentirà di offrire servizi integrati con elevate potenzialità di sviluppo economico del condominio.

Il passaggio sarà obbligato, ormai è un progetto che ha iniziato a prendere forma, anche in Italia sono nati network di specialisti del settore, si stanno sempre di più affermando sul mercato e stanno sostituendo la figura dell'Amministratore ante riforma.

In Europa la situazione, agevolata da una legislazione diversa in tema di proprietà comune, è ben diversa in quanto esistono già da tempo società di capitali che offrono servizi integrati per i condomini, creano valore per l'economia del condominio e generano indotto per il Sistema-Paese.

ANACI ha iniziato ormai da tempo un percorso formativo atto a formare figure di Building Manager Professionisti, capaci di acquisire e gestire edifici Smart.

Il FUTURO è già presente, non resta che formarsi.



C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

\* Segretario ANACI Roma

**ANACI ROMA SERVICE SRL**

Servizi al Condominio  
Tel. 0642020941  
ced@anaciroma.it



**CED**

## **LINEE DI SERVIZIO RISERVATE AGLI AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO**

**Servizi al Condominio**



[www.anaciroma.it](http://www.anaciroma.it)

### **BUSTE PAGA E CONTRIBUTI**

- elaborazione cedolini paga
- comunicazioni Uniemens/F24
- C.U. 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
- C.U. 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**

## Interventi di manutenzione straordinaria:

### LA COSTITUZIONE DEL FONDO CASSA SPECIALE È SEMPRE OBBLIGATORIA

di Adriana Nicoletti \*

L'esecuzione di interventi straordinari e di innovazioni richiede un'attività che esula dalle attribuzioni proprie dell'amministratore e che è demandata alla volontà discrezionale dell'assemblea. Con la riforma del 2012 è stata data rilevanza alla tipizzazione dei lavori in questione sotto il profilo, fondamentale, della loro incidenza sulle finanze del condominio e, per esso, dei condomini. La costituzione del fondo cassa obbligatorio si pone, quindi, come un passaggio ineludibile per garantire l'esecuzione dei lavori.

#### FINALITÀ DEL FONDO SPECIALE OBBLIGATORIO

Una delle novità introdotte dalla riforma del condominio con la legge n. 220/2012 riguarda la previsione di un "fondo speciale obbligatorio" quando si debbano effettuare opere di manutenzione straordinaria ed innovazioni (art. 1135, n. 4, c.c.).

In un primo momento la norma era stata formulata in modo tale da sollevare, da più parti, dubbi in merito alla sua applicabilità, considerato che così modificando le attribuzioni dell'assemblea non si era pensato alle conseguenze che sarebbero derivate per i condomini se, in determinate situazioni, il fondo speciale obbligatorio avesse dovuto essere "di importo pari all'ammontare dei lavori".

In effetti, era apparso subito evidente che, se gli importi dovevano coprire i costi complessivi dell'appalto, sarebbero sicuramente sorti problemi per ottenere dai condomini il pagamento in via preventiva della somma integrale, poiché sarebbe stato arduo realizzare il fine voluto dal legislatore, tenendo conto che il tempo intercorrente tra l'approvazione del preventivo, la firma del contratto di appalto e l'inizio dei lavori non è mai tale da consentire di raccogliere somme spesso più che rilevanti.

Per questo motivo, con l'art. 1, co. 9 del D.L. n. 145/2013 (noto come piano "destinazione Italia" e convertito con modificazioni nella L. n. 9/2014) l'art. 1135 c.c. è stato modificato e integrato con le seguenti parole: "*se i lavori devono essere eseguiti in base a un contratto che ne prevede il pagamento graduale in funzione del loro progressivo stato di avanzamento, il fondo può essere costituito in relazione ai singoli pagamenti dovuti*".

In tal modo si è creata, di fatto, una doppia ipotesi di fondo speciale: una ordinaria, corrispondente alla generica obbligatorietà della riserva per tutti i lavori non ordinari ed una legata alla graduazione dell'esecuzione degli interventi nei casi economicamente più importanti.

Un elemento di certezza è individuabile nella finalità della disposizione contenuta nell'art. 1135 c.c.: precostituire la provvista finanziaria necessaria per fare fronte all'obbligo di pagamento secondo la modalità ivi stabilita, riducendo il rischio che la morosità di alcuni esponga gli altri all'azione esecutiva, *pro quota*, dei creditori. Anche in considerazione del fatto che l'art. 63 disp.att. c.c. consente al creditore di aggredire i condomini virtuosi solo dopo avere tentato il recupero da quelli inadempienti. In termini più semplici si è voluto evitare che una volta deliberate le opere indicate nell'art. 1135 c.c. le stesse possano rimanere bloccate per la morosità dei condomini.

La norma, se da un lato mira a proteggere i partecipanti al condominio, indirettamente tutela anche l'appaltatore, il quale può avere la sicurezza che nel momento in cui inizia i lavori non vi siano rischi di mancati pagamenti che impediscano la prosecuzione degli interventi. Quindi, proprio l'inserimento del correttivo avente ad oggetto la costituzione del fondo speciale in relazione ai c.d. SAL dovrebbe impedire l'infuato *iter* secondo il quale, se i pagamenti da parte del condominio non sono regolari rispetto alle scadenze contrattualmente stabilite, l'impresa sospenda i lavori proseguendo, se la situazione non viene sanata, con il recupero forzoso del proprio credito, conseguente risoluzione per inadempimento del contratto e domanda risarcitoria.

Non si può evitare, comunque, di rilevare che l'art. 1135 c.c., pur disponendo che la costituzione del fondo speciale è obbligatoria per le ipotesi indicate dalla norma, non è stato inserito tra le norme inderogabili di cui all'art. 1139 c.c., talché nulla vieta che, con il consenso di tutti i condomini (pari a 1000 millesimi) sia introdotta nel regolamento condominiale una clausola di natura convenzionale che ne elida il carattere impositivo, così come lo stesso risultato può essere raggiunto in sede assembleare a condizione che la relativa delibera sia stata approvata con la partecipazione di tutti i condomini, fermi restando in ogni caso i pregiudizi conseguenti alla mancanza di provvista.

## L'ENTITÀ DELL'APPALTO NON INCIDE SULL'OBLIGATORietà DEL FONDO

Il testo dell'art. 1135 c.c. è chiaro nella sua formulazione, in quanto in capo al condominio è stato posto l'obbligo di costituire un fondo speciale quando si debbano affrontare interventi che devono essere eseguiti solo previa autorizzazione dell'assemblea. Indipendentemente dai costi.

Leggendo con attenzione il dettato legislativo emerge che il vincolo di precostituire il fondo in questione esiste sempre e comunque, anche se ci si chiede se la norma debba valere anche per interventi straordinari o innovati nella sostanza ma di importo non rilevante. Se la *ratio* ispiratrice della norma è quella evidenziata nel paragrafo che precede, la risposta non può che essere affermativa, poiché appare evidente che a fronte di lavori dai costi contenuti, ma di carattere non comune, il mancato accantonamento potrebbe ugualmente costituire un fattore di ritardo al loro inizio.

Si può uscire, invece, da tale logica ove i pagamenti eseguiti, anche se rateizzati ma non collegati allo stato di avanzamento dei lavori, siano considerati non come "fondo speciale" ma come versamento anticipato del prezzo pattuito per i lavori. Resterebbe, in ogni caso, valido il principio che per interventi straordinari o di marca innovativa il corrispettivo dovrebbe essere versato prima dell'inizio degli stessi.

Per concludere si può ritenere che, se nel disposto legislativo è assente un dichiarato legame tra il fondo speciale e l'entità del contratto di appalto, il nesso sia insito proprio nella modifica dell'art. 1135 c.c. il quale, con il richiamo allo stato di avanzamento dei lavori, ha indirettamente creato il collegamento con l'importo complessivo degli stessi. L'integrazione della disposizione, introdotta nel 2014, dovrebbe essere, quindi, interpretata come una puntualizzazione del principio generale contenuta nel n. 4 della norma in esame.

### **MAGGIORANZA PER L'APPROVAZIONE DEL FONDO SPECIALE E VALIDITÀ DELLE DELIBERE**

Sarebbe stato opportuno che la legge di riforma del condominio avesse introdotto una nuova ipotesi di *quorum* deliberativo da applicare per la costituzione del fondo obbligatorio. Probabilmente, se questo non è avvenuto è solo perché si è ritenuto che tale adempimento sia parte integrante della delibera con la quale vengono approvati i relativi lavori. Tanto è vero che, per prassi, all'ordine del giorno il punto da discutere viene indicato unitariamente come "delibera sui lavori straordinari e costituzione del fondo obbligatorio speciale".

Occorre preliminarmente osservare che, prima dell'entrata in vigore della riforma del condominio, la Corte di cassazione aveva affermato che rientra nel potere discrezionale dell'assemblea, senza pregiudicare i diritti dei singoli né il loro diritto patrimoniale all'accredito della proporzionale somma - perché compensata dal corrispondente minor addebito, in anticipo o a conguaglio - l'istituzione di un fondo-cassa per le spese di ordinaria manutenzione e conservazione dei beni comuni (Cass. 28 agosto 1997, n. 8167). Parimenti sempre i giudici di legittimità, in epoca ancora più risalente (Cass. 29 gennaio 1974, n. 244), avevano previsto la possibilità della costituzione di un fondo speciale per le spese straordinarie anche in vista della realizzazione di interventi non programmati. Sulla base di tali principi è stata ritenuta, quindi, corretta la delibera assembleare che, con la maggioranza della metà del valore dell'edificio (sostanzialmente con il *quorum* di cui all'art. 1136, co. 2, c.c.), aveva approvato la formazione di un fondo cassa destinato ad interventi di carattere notevolmente impegnativo da un punto di vista economico, in quanto destinati ad un edificio condominiale particolarmente degradato (Cass. 11 agosto 2016, n. 17035).

Si può, quindi, ritenere che quando l'assemblea, ai sensi dell'art. 1135, n. 4, c.c., decida di procedere all'esecuzione di opere straordinarie di notevole entità, la stessa maggioranza necessaria per la loro approvazione sia trasferibile alla conseguente deliberazione di istituire il fondo cassa (Trib. Roma 8 agosto 2020, n. 11487).

Nel caso in cui sia necessario procedere alle innovazioni di cui all'art. 1120, co. 1, c.c., il *quorum* deliberativo, invece, corrisponde alla maggioranza degli

intervenuti ed almeno i due terzi del valore dell'edificio (art. 1136, c. 5, c.c.) per cui, a rigore, la stessa quota deliberativa dovrebbe riguardare la costituzione del fondo cassa speciale.

Per quanto concerne, invece, gli effetti che la mancata istituzione del fondo in questione può avere sulla delibera condominiale il prevalente orientamento giurisprudenziale di merito sembra essere molto rigoroso, essendo favorevole a ritenerne la nullità, in considerazione della obbligatorietà dell'accantonamento e della imperatività della norma che la rende inderogabile (Trib. Modena, 16 maggio 2019, n. 763; Trib. Latina 8 febbraio 2018; Trib. Udine 17 gennaio 2018 ed altre).

Se, come visto in precedenza, lo scopo dell'art. 1135, n. 4, c.c. è quello di prevenire situazioni di criticità determinate dall'insolvenza dei condomini per tutelare il singolo/i, i quali non devono essere chiamati a rispondere dell'inadempimento altrui, è stato ritenuto (Trib. Torino 14 agosto 2020, n. 2831) che, ai fini della nullità della delibera assembleare per mancanza di formazione della provvista, è irrilevante la circostanza che la concordata rateizzazione dei pagamenti sia intervenuta quasi integralmente determinando una sostanziale inutilità del fondo omissivo. Infatti, la norma è chiara nel prevedere e prevenire in astratto, non in concreto, il rischio dell'insolvenza, con le conseguenze già evidenziate.

## **NATURA E MOMENTO COSTITUTIVO DEL FONDO SPECIALE**

Vi è poi da chiarire quale sia il momento al quale fare riferimento per istituire il fondo in questione che, per legge, è caratterizzato dalla "specialità", da intendersi come utilizzabilità solo per le opere oggetto dell'art. 1135, n. 4, c.c. Si tratta di un carattere individuabile proprio nel fatto che l'entità dello stesso deve corrispondere all'importo dei lavori al quale è strettamente collegato. Si può, quindi, ritenere che si tratti di una riserva vincolata, anche se non vi è alcun obbligo di depositare il denaro pervenuto su di un diverso conto corrente condominiale.

Sul punto alcuni autori hanno sollevato dubbi sul fatto che nel momento in cui i pagamenti affluiscono sul deposito condominiale gli stessi perdono la loro identità per andare a confondersi con gli altri versamenti. Tali perplessità, tuttavia, non hanno tenuto conto del disposto dell'art. 1129, co. 7, c.c. che, introducendo l'obbligatorietà del conto corrente intestato al condominio, ha sancito che su di esso devono transitare le somme ricevute a "*qualunque titolo dai condomini o da terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio*". Sarà, quindi, compito dell'amministratore, soprattutto in presenza di una situazione contabile di sofferenza, non accedere alle somme versate a titolo di fondo spese obbligatorio per partite diverse da quelle connesse ai lavori straordinari o innovativi.

Ma c'è un ulteriore problema da considerare e si riferisce all'individuazione del momento in cui il fondo prende vita.

Sicuramente l'assemblea non può procedere nel senso voluto dall'art. 1135 c.c. se assuma delibere meramente propedeutiche, con le quali si limiti a decidere di procedere ad eseguire interventi sulle parti comuni, lasciando ad un

momento successivo l'assenso al computo metrico, alla scelta della ditta esecutrice dei lavori ed al conseguente preventivo, nonché alla sottoscrizione del contratto di appalto a cura dell'amministratore. In questo caso, infatti, l'assemblea svolge un lavoro preparatorio, essendo assodato che si faranno determinati lavori ma essendo incerto il loro ammontare.

Altra questione concerne se la costituzione del fondo possa precedere la sottoscrizione del contratto di appalto. A questo proposito va considerato che, secondo logica, quando l'assemblea ha scelto la ditta ed approvato il preventivo dei lavori questo rappresenta il momento nel quale debba decidere in ordine alla costituzione del fondo. Non tanto se procedere a tale adempimento, visto che è obbligatorio per legge, ma decidere sull'entità dello stesso e sulla ripartizione delle quote secondo i millesimi di proprietà generale, oppure adottando i differenti criteri stabiliti dall'art. 1123 c.c.

Attendere la firma del contratto di appalto potrebbe essere troppo tardi, poiché l'accordo prevede sempre la data di inizio dei lavori che, fissata anche a breve, potrebbe non consentire l'immediato pagamento della prima *tranche*. Occorre, infatti, mettere in conto che il versamento degli importi da parte dei condomini rappresenta sempre un passaggio cruciale, non essendo assolutamente scontato che tutti i partecipanti adempiano con sollecitudine alla loro obbligazione. E questo è sicuramente un punto critico, poiché il mancato pagamento delle quote personali determinerebbe, già nella prima fase della lavorazione, un primo passo falso.

È, quindi, essenziale che l'amministratore nel portare in votazione la voce "determinazione del fondo speciale" ponga anche un termine perentorio per i versamenti, già avvertendo che nei confronti dei condomini morosi si procederà alla immediata riscossione forzosa dei crediti, ai sensi dell'art. 63 disp.att. c.c. E questo dovrà avvenire anche per le rate successive, che dovranno essere disponibili in ragione dei relativi SAL oggetto del contratto di appalto.

Sulla opportunità che il fondo cassa sia deliberato prima della sottoscrizione del contratto di appalto non vi è uniformità di indirizzo da parte della giurisprudenza di merito. In senso contrario da segnalare la posizione della Corte di Appello di Genova (sent. n. 825 del 12 luglio 2022), secondo la quale è annullabile la delibera condominiale costitutiva del fondo speciale prima dell'individuazione degli elementi fondamentali dell'obbligazione. Tutto fa presupporre, quindi, che il giudice genovese abbia voluto riferirsi alla stipula del contratto di assegnazione dei lavori straordinari. Infatti, gli elementi fondamentali di un contratto tipo non sono individuabili solo nella pattuizione del prezzo complessivo dell'appalto e nelle diverse condizioni di pagamento a partire dalla rata iniziale (che per prassi viene versata alla firma del contratto stesso) e fino a quella finale, che corrisponde al momento del collaudo positivo delle lavorazioni, ma riguardano tutta una serie di clausole contrattuali che sono essenziali e sostanziali per procedere i lavori determinando, per quanto possibile, una situazione che tuteli al massimo i condomini.

\* Avvocato

## Tutela dei crediti condominiali: l'azione revocatoria

di Antonino Spinoso \*

La riscossione dei crediti condominiali costituisce una delle attribuzioni fondamentali affidate all'Amministratore, sia che si tratti – ipotesi frequente – del recupero degli oneri nei confronti dei singoli condòmini inadempienti, sia che attenga alle più svariate situazioni creditorie (si pensi all'attività di recupero di denaro trattenuto o distratto indebitamente da un precedente amministratore).

La centralità di tale questione è strettamente collegata alla vita stessa dell'Ente Condominiale, che, essendo basata sull'equilibrio tra entrate e uscite, vedrebbe pregiudicata, in caso di mancato recupero dei crediti, un'ordinata gestione, con conseguente esposizione dei partecipanti a gravi rischi.

La garanzia generale che tutela ogni credito è data dal patrimonio del soggetto debitore: l'art. 2740 c.c., infatti, statuisce che *"il debitore risponde dell'adempimento delle obbligazioni con tutti i suoi beni presenti e futuri"*. Il che significa che se, strumentalmente o meno (spesso strumentalmente!), il debitore impoverisce sé stesso con atti di disposizione del proprio patrimonio, si verifica intuitivamente un pregiudizio per la posizione del creditore, che gode di una minore (o addirittura nulla) garanzia.

Per tale motivo e per la già segnalata rilevanza centrale del tema della riscossione dei crediti condominiali, è opportuno che l'Amministratore conosca i rimedi legislativi atti a rafforzare la posizione dell'ente che gestisce: fondamentale, in particolare, il ricorso alla c.d. azione revocatoria ordinaria, istituito previsto dagli artt. 2901 c.c. e seguenti, inserito appunto all'interno del capo intitolato *"Dei mezzi di conservazione della garanzia patrimoniale"* e diretto a sopperire ad eventuali azioni poste in essere dal debitore "distrattive" del proprio patrimonio.

L'art. 2901 c.c. conferisce al creditore il diritto di ottenere la dichiarazione di inefficacia, nei suoi confronti, degli atti di disposizione del patrimonio con i quali il debitore rechi pregiudizio alle sue ragioni.

La norma parla di "inefficacia", in quanto l'azione revocatoria è caratterizzata dal fatto che l'eventuale accoglimento della domanda del creditore non incide minimamente sulla validità dell'atto di disposizione del patrimonio posto in essere dal debitore, ma esclusivamente sulla sua efficacia: efficacia peral-

tro relativa, nel senso che può giovare dell'esito vittorioso del procedimento solo il creditore che ha esperito l'azione. In altre parole, se un soggetto debitore vende o dona il bene di cui è proprietario e l'azione revocatoria proposta nei suoi confronti viene accolta dal Giudice, l'atto di vendita o di donazione sono perfettamente validi, ma diventano inefficaci solo nei confronti del creditore che ha agito, nel senso che questi può sottoporli a espropriazione, nonostante non siano più formalmente nel patrimonio del debitore<sup>1</sup>.

La base fondante della azione revocatoria è costituita dalla titolarità di una ragione di credito pregiudicata dal soggetto che ha posto in essere l'atto di disposizione patrimoniale. Non a caso il legislatore parla di semplice ragione di credito e non di diritto di credito: la giurisprudenza, tenuto conto della finalità dell'azione revocatoria ordinaria, diretta a perseguire non scopi specificamente restitutori o recuperatori, ma di conservazione della garanzia generica sul patrimonio del debitore, propende per una nozione talmente ampia di diritto di credito da tutelare anche ogni legittima ragione o aspettativa di credito<sup>2</sup>, a meno che – questo è l'unico limite fissato dalla giurisprudenza – la pretesa vantata non si riveli *prima facie* pretestuosa<sup>3</sup>.

Pur essendo un ente di gestione sprovisto di personalità giuridica, il Condominio, titolare di una ragione di credito nel senso sopra delineato, ha il diritto di proporre un'azione revocatoria nei confronti del suo debitore che si sia reso protagonista di un atto di disposizione del proprio patrimonio. È comunque fondamentale evidenziare che l'esistenza di un organo rappresentativo, quale l'amministratore, non priva i singoli partecipanti della facoltà di agire a difesa delle ragioni di credito inerenti l'edificio condominiale e di garantire i diritti connessi alla loro partecipazione: deve dunque ritenersi che l'azione revocatoria possa essere instaurata anche dal singolo condòmino.

Le condizioni cui la normativa codicistica sottopone l'esperibilità dell'azione revocatoria sono essenzialmente tre:

- 1) la prima, di carattere soggettivo, è relativa al debitore: nel caso in cui sia anteriore al sorgere del credito, è necessario che l'atto di disposizione sia stato "*dolosamente preordinato al fine di pregiudicarne il soddisfacimento*" (c.d. *animus nocendi*), mentre, trattandosi di atto posteriore, si richiede che "*il debitore conoscesse il pregiudizio che l'atto arrecava alle ragioni del creditore*" (c.d. *consilium fraudis*).
- 2) La seconda condizione, parimenti di natura soggettiva, è relativa al terzo destinatario della disposizione: in caso di atto a titolo oneroso successivo al sorgere del credito, è necessario dimostrare che il terzo fosse consapevole del pregiudizio posto a danno del creditore (c.d. *participatio fraudis*), mentre, nel caso di atto anteriore, che fosse partecipe della dolosa preordinazione (c.d. *scientia fraudis*).

La situazione psicologica del terzo cessionario è intuitivamente la meno evidente e la più difficile da provare, ma la giurisprudenza non richiede, nel caso di atto a titolo oneroso, la specifica conoscenza del credito a tutela del quale si agisce in revocatoria, ritenendo sufficiente "*la consapevolezza, del debitore alienante e del terzo acquirente, della diminuzione della garanzia generica per la riduzione della consistenza patrimoniale del primo*"<sup>4</sup>.

La normativa non si occupa espressamente della situazione psicologica del terzo destinatario di un atto dispositivo a titolo gratuito.

In tal caso nessun onere probatorio incombe su chi agisce in revocatoria, in quanto il terzo, avendo acquistato un vantaggio senza un corrispondente proprio sacrificio, non viene di fatto ad avere alcuna tutela, risultando i suoi interessi posposti a quelli del creditore.

3) Occorre infine fare riferimento al requisito, di natura oggettiva, relativo alla verifica dell'esistenza del pregiudizio patrimoniale, cioè della concreta lesione della garanzia patrimoniale (c.d. *eventus damni*), conseguente all'atto di disposizione.

Al riguardo va bene segnalato che, secondo la giurisprudenza, per il concreto riconoscimento di tale pregiudizio assume rilievo anche la sussistenza di adeguate residualità patrimoniali, di cui sia titolare il debitore, il quale è onerato della relativa prova<sup>5</sup>. Non si ritiene necessaria la totale compromissione della consistenza patrimoniale del debitore, ma assumono rilevanza modifiche peggiorative non solo di natura quantitativa, ma anche a livello qualitativo, tali da rendere più incerta o difficile la soddisfazione del diritto del creditore<sup>6</sup>.

Per completezza giova dedicare un brevissimo cenno a un istituto contiguo all'azione revocatoria ordinaria, che è previsto dall'art. 2929 *bis* c.c., introdotto dal D.L. n° 83 del 27 giugno 2015 convertito con Legge n° 132 del 6 agosto 2015: si tratta sempre di uno strumento di tutela del credito, di cui anche l'Amministratore può valersi contro atti di disposizione del debitore condominiale strumentalmente volti a sottrarre i propri beni all'esecuzione forzata o a ridurre la propria garanzia patrimoniale.

Anche se la norma parla di "*espropriazione di beni oggetto di vincoli di indisponibilità o di alienazione a titolo gratuito*", l'istituto in questione viene comunemente definito come "revocatoria semplificata", in quanto ha un termine di decadenza di un anno dalla trascrizione dell'atto di disposizione e viene posto in essere con la semplice trascrizione del pignoramento instaurato contro il debitore o con il mero intervento nell'esecuzione promossa da altri<sup>7</sup>.

A questo punto è legittimo chiedersi se l'Amministratore possa in autonomia, quindi senza necessità di autorizzazione dell'assemblea, proporre un'azione revocatoria, ordinaria o semplificata, a tutela di un credito condominiale. Diciamo subito che una tale questione non risulta essere mai stata specificamente affrontata dalla giurisprudenza, per cui è necessario fare ricorso alla normativa generale.

Come è ben noto, l'amministratore può agire in giudizio senza delibera autorizzativa solo nelle materie per le quali la legge gli conferisce tale potere: infatti l'art. 1131 c.c. statuisce che "*nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'articolo 1130 o dei maggiori poteri conferitigli dal regolamento di condominio o dall'assemblea, l'amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti e può agire in giudizio sia contro i condòmini sia contro i terzi*"<sup>8</sup>.

Occorre dunque fare riferimento all'art. 1130 c.c. per identificare le materie in merito alle quali l'Amministratore gode di un potere direttamente conferitogli dalla legge e può quindi agire in giudizio quale rappresentante del Condominio.

Il citato art. 1130 contempla espressamente, con l'uso peraltro del verbo "deve", i poteri assegnati all'Amministratore e, tra questi, al n° 4, prevede il compimento degli "atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio".

Poiché, come non può essere dubbio, l'azione revocatoria costituisce, per espressa previsione codicistica, un mezzo di conservazione della garanzia patrimoniale, il potere di agire in revocatoria deve essere a nostro avviso attribuito all'Amministratore in via autonoma: è pur vero che l'art. 1130 c.c. n° 4 parla testualmente di "parti comuni dell'edificio", ma è facile sostenere che i poteri di natura conservativa siano conferiti all'Amministratore in relazione all'intero patrimonio condominiale e quindi anche ai crediti, che ne costituiscono con ogni evidenza una delle poste attive.

Sarebbe quanto mai illogico sostenere che l'Amministratore sia tenuto a "riscuotere i contributi" (n° 3 dell'art. 1130 c.c.) e non abbia il potere di agire giudizialmente per tutelare i crediti condominiali e per conservare e preservare la garanzia effettiva all'adempimento del debitore, con la richiesta di dichiarazione di inefficacia di atti di disposizione del patrimonio posti in essere dal debitore.

- 
- <sup>1</sup> Secondo la Cassazione (Ordinanza n° 16614 dell'11 giugno 2021), "l'accoglimento dell'azione revocatoria, ai sensi degli artt. 2901 e 2902 c.c., non comporta l'invalidità dell'atto di disposizione sui beni e il rientro di questi nel patrimonio del debitore alienante, bensì l'inefficacia dell'atto soltanto nei confronti del creditore che agisce per ottenerla".
- <sup>2</sup> "Anche il credito eventuale, in veste di credito litigioso, è idoneo a determinare – sia che si tratti di un credito di fonte contrattuale oggetto di contestazione giudiziale in separato giudizio, sia che si tratti di credito risarcitorio da fatto illecito – l'insorgere della qualità di creditore che abilita all'esperimento dell'azione revocatoria, ai sensi dell'art. 2901 cod. civ., avverso l'atto di disposizione compiuto dal debitore" (Cassazione a SS.UU. 18 maggio 2004, n.9440).
- <sup>3</sup> Cassazione, sentenza 18 luglio 2008 n° 20002.
- <sup>4</sup> Sentenza n° 28423 del 15 ottobre 2021 della Suprema Corte che, aggiunge: non è "necessaria la collusione tra gli stessi, né occorrendo la conoscenza, da parte del terzo, dello specifico credito per cui è proposta l'azione, invece richiesta qualora quest'ultima abbia ad oggetto un atto, a titolo oneroso, anteriore al sorgere di detto credito".
- <sup>5</sup> Cassazione, sentenza n° 11471 del 24 luglio 2003.
- <sup>6</sup> Cfr. Corte di Cassazione, sentenza n° 26310 del 29 settembre 2021.
- <sup>7</sup> A differenza della revocatoria ordinaria, nella quale è necessario attendere la sentenza che accerti l'inefficacia dell'atto dispositivo, la c.d. revocatoria semplificata consente di sottoporre direttamente a esecuzione forzata il bene già di proprietà del debitore e quindi presuppone la circostanza che il creditore sia munito di titolo esecutivo.
- <sup>8</sup> La Cassazione, con sentenza 29 gennaio 2021 n° 2127, ha affermato che "la clausola contenuta in un regolamento condominiale (ancorché deliberato per mutuo accordo tra tutti gli originari condomini), secondo cui l'autorizzazione a stare in giudizio debba essere deliberata dall'assemblea, semmai a maggioranza qualificata, non ha efficacia giuridica, poiché l'art. 1138 c.c., comma 4, prevede che le norme regolamentari non possono derogare alle disposizioni ivi menzionate, fra le quali è appunto compresa quella di cui all'art. 1131 citato".

\* Avvocato

# NOTIZIE

## AGGIORNAMENTO ISTAT - VARIAZIONI ANNUALI

Maggio 2021 - Maggio 2022	6,8%	(75% = <b>5,100%</b> )	G.U. 05/07/2022 n. 155
Giugno 2021 - Giugno 2022	7,8%	(75% = <b>5,850%</b> )	G.U. 25/07/2022 n. 172
Luglio 2021 - Luglio 2022	7,8%	(75% = <b>5,850%</b> )	G.U. 21/09/2022 n. 221
Agosto 2021 - Agosto 2022	8,1%	(75% = <b>6,075%</b> )	G.U. 24/09/2022 n. 224
Settembre 2021 - Settembre 2022	8,6%	(75% = <b>6,450%</b> )	G.U. 22/10/2022 n. 248
Ottobre 2021 - Ottobre 2022	11,5%	(75% = <b>8,625%</b> )	G.U. 25/11/2022 n. 276
Novembre 2021 - Novembre 2022	11,5%	(75% = <b>8,625%</b> )	G.U. 24/12/2022 n. 300
Dicembre 2021 - Dicembre 2022	11,3%	(75% = <b>8,475%</b> )	G.U. 24/01/2023 n. 19
Gennaio 2022 - Gennaio 2023	9,8%	(75% = <b>7,350%</b> )	G.U. 03/03/2023 n. 53
Febbraio 2022 - Febbraio 2023	8,9%	(75% = <b>6,675%</b> )	G.U. 27/03/2023 n. 73
Marzo 2022 - Marzo 2023	7,4%	(75% = <b>5,550%</b> )	G.U. 04/05/2023 n. 103
Aprile 2022 - Aprile 2023	7,9%	(75% = <b>5,925%</b> )	G.U. 24/05/2023 n. 120
Maggio 2022 - Maggio 2023	7,2%	(75% = <b>5,400%</b> )	<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%
						<b>2022</b>	<b>9,97%</b>

## 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, 1,25% dal 1/1/2022 e 5,00% dal 1/1/2023) 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%.

# CONVEGNO TECNICO 2023





# I condomini e la fine del mercato tutelato dell'energia

Intervista ad Antonella Scrocco,  
Regulatory and Political Affairs Manager di E.ON

a cura di E.ON



Siamo oggi qui a parlare della fine del mercato di maggior tutela con la dr. Scrocco di E.ON che lavora nell'area Regulatory and Political Affairs che ha il compito di monitorare e comunicare ai colleghi i cambiamenti regolatori definiti da Arera e dal Governo inerenti la regolamentazione dei settori energia elettrica e gas.

Insieme al suo team supporta anche i colleghi nell'applicazione delle modifiche normative o regolatorie come, ad esempio quella di grande attualità, relativa al mercato di Tutela.

**Da quando entrerà in vigore la fine del mercato tutelato per i condomini? Cosa significa, quali sono le modalità**

Come abbiamo già visto nella precedente intervista la Legge concorrenza (124/2017) modificata da interventi normativi successivi, ha disposto il superamento della tutela di prezzo per ciascuna categoria di clienti in date diverse. Alla data del 01/01/21 è finita la maggior tutela di energia elettrica per i condomini

con soglia di potenza contrattualmente impegnata superiore ai 15kW. Sempre in attuazione delle previsioni della legge Concorrenza, ARERA ha previsto che a partire dal 1° gennaio 2023 le utenze condominiali anche sotto la soglia dei 15kW fossero ricomprese nel perimetro del fine tutela. Per quanto riguarda il fine tutela gas invece, la data attualmente prevista per i condomini uso domestico è il 10 gennaio 2024.

**Quindi, nella sostanza tutti i condomini, per quanto riguarda l'energia elettrica, ad oggi sono fuori dal servizio di maggior tutela?**

Esattamente, con riferimento all'energia elettrica, non hanno più diritto alla fornitura di maggior tutela dal 1° gennaio 2023.

**Ma facciamo un passo indietro, ci spiega meglio cosa si intende con la definizione "mercato di tutela"?**

"Mercato di tutela" è un termine ampio che fa riferimento a due servizi regolati: il "servizio di maggior tutela" per le forniture di energia elettrica e quello di

"regime regolato di tutela gas" per le forniture di gas naturale.

La regolazione di ARERA per entrambe le commodity definisce sia i termini economici sia quelli contrattuali ed è piuttosto datata, perché sia il servizio di maggior tutela sia quello regolato di tutela gas risalgono a delibere di ARERA dei primi anni 2000.

Per questa ragione la logica delle condizioni economiche del mercato di tutela è ancorata a ragionamenti basati su una stabilità del mercato all'ingrosso di riferimento per ciascuna commodity e questa stabilità di mercato si è tradotta in una garanzia (quasi cortezza) di economicità della spesa dei consumi sia elettrici sia di gas.

#### **Possiamo descrivere meglio i due servizi?**

Il servizio di maggior tutela per l'energia elettrica è un servizio erogato dalla società di vendita territorialmente competente per l'area di distribuzione servita, il cui approvvigionamento della materia prima è garantito da una società che si chiama "Acquirente Unico". Il servizio di tutela, inoltre, si configura come un servizio di ultima istanza che garantisce continuità di fornitura al cliente anche in condizioni particolari, quali morosità del punto di prelievo o default della società di vendita.

#### **E riguardo al Gas?**

La tutela gas, invece, è un servizio che deve essere garantito da qualsiasi società di vendita per espressa disposizione legislativa e si traduce in un'offerta che ogni venditore di gas deve proporre nell'ambito delle proprie offerte commerciali, con condizioni economiche definite da ARERA.

Possiamo dire che ciascun venditore di gas deve avere nell'ambito delle proprie offerte commerciali l'offerta di tutela gas.

#### **Ma perché viene abolito il mercato tutelato?**

La scelta è conseguenza di un'espressa previsione legislativa secondo cui la tutela di prezzo deve tendere ad un regime che rimarrà a disposizione dei soli clienti vulnerabili. Di conseguenza sia la normativa comunitaria sia quella nazionale hanno stabilito una progressiva liberalizzazione del mercato retail (ndr: al dettaglio) per poter consentire l'accesso al mercato libero a tutti quei clienti che siano in grado di valutare l'offerta maggiormente confacente al proprio profilo di consumo e/o fabbisogno, garantendo la libera concorrenza.

**Quindi possiamo affermare che questo passaggio travolgerà i condomini verso il mercato libero?**

Sì, finalmente sì.

**E cosa deve fare un Amministratore per passare dal mercato tutelato al mercato libero?**

Deve semplicemente sottoscrivere un'offerta di mercato libero.

Nel dettaglio va sottolineato che non esiste nessun tipo di vincolo di mercato di appartenenza né di modalità di preavviso o quant'altro. Basterà semplicemente sottoscrivere un'offerta di mercato libero e il nuovo venditore comunicherà al sistema che il punto di fornitura è servito sul mercato libero.

Non c'è nessun onere, neanche amministrativo, per il cambio di mercato.

**Cosa succede se invece non si aderisce al mercato libero?**

Nel caso in cui l'Amministratore di condominio dal 1 gennaio 2023 ad oggi, non si sia adeguato al nuovo sistema e il punto sia ancora servito in maggior tutela, va sottolineato che, automaticamente, a partire dal 1 aprile 2023 il condominio verrà fornito dal venditore che ha vinto la gara nell'area territoriale di competenza tramite il servizio a tutele gradualmente per le microimprese.

In altre parole: la fornitura è gestita dall'operatore di mercato selezionato per asta e territorialmente com-

petente che garantirà le condizioni economiche di fornitura definite da ARERA. Queste condizioni sono diverse da quelle di maggior tutela in quanto caratterizzate da corrispettivi economici che sono maggiormente legati all'andamento del mercato all'ingrosso per quanto riguarda la componente energia.

C'è quindi un cambio delle condizioni economiche anche nell'ipotesi in cui il condominio non abbia scelto il proprio operatore di mercato libero al 1° gennaio 2023, ed automaticamente, per le proprie forniture di energia elettrica, passerà al servizio tutela graduale per le microimprese.

**E quanto durerà questo servizio di tutele gradualmente?**

Il servizio durerà 4 anni. È necessario far presente, tuttavia, che a causa di un problema informatico della società Acquirente Unico in realtà l'effettiva erogazione del servizio decorrerà dal 1 aprile 2023 e pertanto avrà termine al 31.03.2027 ferma restando la possibilità per il condominio di sottoscrivere un'offerta di mercato libero in ogni momento. In re-

altà quindi i condomini che non abbiano scelto un venditore di mercato libero al 31 dicembre 2022, dal 1° gennaio 2023 al 31 marzo 2023 sono stati ancora forniti in maggior tutela e passeranno dal 1° aprile al trattamento economico caratteristico del servizio a tutela graduale.

***Dal punto di vista commerciale questa fase che significato assume?***

Quella commerciale non è il mio specifico settore, tuttavia, non vi è dubbio che la fine del mercato di maggior tutela per il mondo delle microimprese e condomini rappresenti una vera e propria trasformazione. E.ON è un fornitore che da decenni ha improntato la propria strategia commerciale sul rapporto diretto e di collaborazione con gli Amministratori di condominio, a cui è garantito un supporto nella gestione amministrativa delle forniture. Questo è probabilmente il momento per l'Amministratore di fare una valutazione comparativa delle offerte pensate per il segmento da venditori specializzati, perché, diversamente, il cambio di venditore e di condizioni economiche potrebbe avvenire senza che vi sia una valutazione adeguata rispetto alle peculiarità di consumo del cliente. È del resto lesson learned la numerosità delle richieste di informazioni che sono arrivate ai call center dei venditori esercenti il servizio a tutela graduale con l'arrivo ai condomini della prima fattura, che rappresenta di fatto il documento attraverso il quale il cliente prende coscienza di un cambiamento già avvenuto.

Il consiglio agli Amministratori è quindi quello di occuparsi della gestione della fornitura e di chiedere informazioni sulle offerte di mercato libero al proprio referente commerciale o agenzia di zona in modo da affrontare consapevolmente il cambio di mercato di riferimento.

***Aldilà degli aspetti amministrativi, dal punto di vista economico cosa cambia?***

La struttura delle condizioni economiche oltre che contrattuali. In particolare, per le condizioni economiche è importante comunicare al cliente che il prezzo della materia prima è valorizzato diversamente nell'ambito del servizio di tutela graduale rispetto alla maggior tutela.

Il servizio di maggior tutela infatti prevede una valorizzazione ex ante trimestrale mentre il servizio a tutela graduale prevede una valorizzazione della

materia prima ex post mensile, con un maggiore allineamento ai prezzi di mercato. Si consideri che le condizioni economiche di maggior tutela sono definite ipotizzando l'andamento prospettico dei mercati a priori e quindi è molto più difficile che il prezzo rifletta il reale andamento di mercato. Tale criterio può rivelarsi particolarmente critico in situazioni di mercato eccezionali perché l'eventuale inversione di tendenza del prezzo viene recepita in ritardo, così come avvenuto nell'ultimo trimestre 2022.

***Stiamo parlando del "disaccoppiamento" tra le tariffe dell'energia elettrica e quelle del gas?***

No, non si tratta del disaccoppiamento del prezzo dell'energia elettrica da quello del gas, ma di un cambio nella definizione del prezzo della materia prima che per il servizio a tutela graduale è definito ex post. Tale principio già dal 1° ottobre 2022 è stato applicato anche al servizio di tutela gas, con il passaggio dall'indicizzazione trimestrale ex ante a quella mensile ex post. Questo cambio di metodo ha rappresentato uno stravolgimento di prospettiva che ha finora portato a risparmi considerevoli. Anche se per i condomini il fine tutela dell'uso domestico di gas sarà effettivamente operativo dal 2024 è di fatto già cambiato qualcosa, il riferimento ai prezzi mensili ex post ha finora determinato una maggiore economicità della materia prima gas, in risposta alle preoccupazioni per l'anno termico 2022-2023 determinate dal contesto geopolitico. ■



## Focus Legionella:

### L'IMPORTANZA DEL CONTROLLO NELLE ACQUE DESTINATE AL CONSUMO UMANO

di Cristina Corniello \*

#### Premessa

Le Istituzioni nazionali e internazionali, attraverso le rispettive normative, hanno dato grande rilievo al controllo della Legionella: l'OMS riporta che questa famiglia di batteri rappresenta il primo fattore di malattia trasmessa dall'acqua nell'UE, inoltre i report dell'European Centre for Disease Control sottolineano un costante aumento negli anni dell'incidenza di questa importante infezione polmonare.

Ciò ha portato ad una generale crescente attenzione rispetto a questo sostanziale pericolo microbiologico.

#### Cos'è la Legionella

La Legionella è un genere di batteri gram negativi responsabili di un'infezione, la legionellosi, che interessa in modo particolare le vie respiratorie e può causare gravi patologie polmonari, fatali in circa il 10% dei casi arrivando fino al 30% in pazienti immunodepressi.

#### L'habitat di sviluppo

Il batterio Legionella colonizza tutti gli ambienti acquatici naturali e artificiali (serbatoi, vasche di raccolta di condizionatori, UTA, rami morti degli impianti di distribuzione, fontane, ecc.); negli habitat artificiali si sviluppa particolarmente in condizioni di ristagno, incrostazioni di calcare, presenza di biofilm e può propagarsi sfruttando le condutture idro-sanitarie causando il contagio attraverso l'inalazione di microscopiche goccioline d'acqua (aerosol).

Le temperature ideali per il suo sviluppo sono tra i 20°C ed i 50°C, ma è in grado di sopravvivere anche in un range più ampio di temperatura per poi proliferare in modo esponenziale nelle condizioni ottimali.

#### I principali riferimenti normativi

Di seguito, una sintesi delle normative europee ed italiane che, a seguito del citato incremento dei fenomeni epidemici di Legionellosi, hanno posto grande attenzione al controllo del rischio associato alla contaminazione da Legionella.

## **Linee guida per la prevenzione ed il controllo della Legionellosi (2015) approvate in Conferenza Stato-Regioni**

Alla luce delle indicazioni dell'OMS del 2007 e degli studi scientifici in merito, il Ministero della Salute, in accordo con l'ISS, ha revisionato le precedenti Linee guida del 2000 ed ha aggiornato i metodi diagnostici ed analitici nonché i protocolli per la valutazione del rischio Legionella e la gestione degli impianti idrici.

### **D. Lgs.81/08 e s.m.i**

Il rischio di esposizione a Legionella in qualsiasi ambiente di lavoro, essendo il batterio in questione classificato come Agente Biologico di Gruppo 2, implica l'attuazione dei relativi controlli finalizzati all'adeguata tutela della sicurezza e della salute dei lavoratori secondo quanto indicato al Titolo X. Pertanto, il datore di lavoro è tenuto a procedere alla valutazione dei rischi biologici associati e, di conseguenza, alla predisposizione ed all'attuazione delle adeguate misure di prevenzione e protezione.

### **D.Lgs. 18/2023 (in recepimento della Direttiva UE 2184/2020) e Rapporti Istan 22/33**

In particolare, il Decreto 18/23 introduce la Legionella tra i parametri microbiologici da tenere in considerazione nella valutazione della qualità dell'acqua destinata al consumo umano. Il monitoraggio è principalmente effettuato nei locali prioritari, al fine di garantire una maggiore sorveglianza in luoghi frequentati da numerose persone o da persone immunodepresse. Il rapporto Istan 22/33, che rappresenta le Linee guida per la valutazione del rischio in applicazione della Direttiva UE, introduce la Legionella nella valutazione dei rischi connessi ai sistemi di distribuzione idrica domestici.

### **I controlli nei sistemi di distribuzione interni dei condomini**

Alle suddette normative fanno riferimento i vari profili di responsabilità dell'amministratore di condominio:

Nelle Linee guida finalizzate alla prevenzione ed al controllo della Legionellosi, è chiarito che, nelle strutture abitative condominiali servite da un impianto idro-sanitario centralizzato, l'amministratore di condominio è tenuto a valutarne il rischio e ad attuare un protocollo di monitoraggio periodico.

Il citato Titolo X del d.lgs, 81/08 obbliga l'amministratore, se presente un dipendente (portiere, addetto alle pulizie, ecc), a valutare il rischio biologico presente nel luogo di lavoro: pertanto alla valutazione del rischio di legionella quale agente biologico di classe 2 e a dar seguito allo svolgimento delle analisi e di tutte le procedure e misure di prevenzione e protezione nei confronti del lavoratore.

Il decreto 18/23 all'art.4 sancisce che le acque destinate all'uso umano non debbano contenere microrganismi, virus e parassiti né altre sostanze in quantità o concentrazioni tali da rappresentare un rischio potenziale per la salute umana. L'amministratore, in qualità di GIDI, deve assicurare la qualità del-

l'acqua distribuita negli impianti condominiali fino al punto di utenza: lo strumento per l'adempimento di tale obbligo è il controllo dell'acqua tramite le analisi microbiologiche periodiche e la Legionella è tra i parametri microbiologici da tenere in considerazione nella valutazione della qualità dell'acqua destinata al consumo umano.

Infine, l'amministratore, in qualità di custode ex art. 2051 del Codice civile, è responsabile dei danni arrecati, eccetto i casi in cui egli possa dimostrare di aver adottato tutte le misure idonee a prevenire il danno stesso: nel caso in oggetto, tali misure sono le procedure ed i controlli effettuati e previsti dalle normative di riferimento.

### Le misure di prevenzione negli impianti idrici interni

Di seguito alcuni strumenti, non esaustivi, per attuare la prevenzione ed un efficace controllo dell'assenza di contaminazione da Legionella:

- **analisi microbiologiche periodiche** dell'acqua contenuta nei serbatoi e distribuita attraverso la rete idrica interna;
- **eventuale sostituzione** di raccordi o tubazioni vetuste;
- **adeguata manutenzione periodica** dei boiler dell'acqua calda sanitaria: pulizia periodica, disinfezione in continuo con soluzione di cloro/ ipoclorito, temperatura dell'acqua > 60° per inibire la proliferazione;
- **pulizia periodica** dei serbatoi, delle cisterne e di ogni altro luogo di accumulo dell'acqua.

### Le misure correttive in caso di Non conformità

Per poter ripristinare le condizioni di conformità dettate dalle normative vigenti esistono diverse metodologie. Le più diffuse sono:

- **tecnica di tipo fisico: innalzamento della temperatura dell'acqua.** Questa metodologia di disinfezione per essere efficace deve garantire l'innalzamento della temperatura dell'acqua in ogni parte dell'impianto idrico fino a 70-80°C per assicurare una corretta eliminazione dei batteri;
- **tecnica di tipo chimico: dosaggio di cloro/ipoclorito.** Questo è probabilmente il metodo di disinfezione più conosciuto e diffuso, si basa sul dosaggio di una soluzione di ipoclorito di sodio (o di calcio) in acqua, fino al raggiungimento di concentrazioni efficaci per un trattamento shock.

L'efficacia delle misure correttive intraprese va comunque verificata mediante ulteriori analisi di controllo volte a garantire il ripristino dei requisiti di potabilità e salubrità delle acque destinate al consumo umano.

\* ELTI - Responsabile Settore Analisi Acque

# Convegno Nazionale ANACI Baveno 2023

## IMPRESSIONI “A CALDO”

di Flaminia Sippelli \*

Alle ore 5:30 del 23 marzo 2023 suona la sveglia e con quattro ore di sonno mi chiedevo “ma chi me l’ha fatto fare?”.

Questo l’inizio.

Alle ore 21:00 del 25 marzo 2023 rientro a casa dopo quasi tre giorni tra il convegno ed i vari incontri e pensavo “orgogliosa di far parte di una grande famiglia che si chiama ANACI”.

Questa la fine.

Premesso ciò vorrei raccontarvi cosa è stato per me il Convegno Nazionale ANACI - Baveno 2023.

Sono passati appena due anni da quando ho deciso di iscrivermi all’associazione e questo perché, fin dal momento in cui ho frequentato il corso di formazione professionale, ho sposato l’idea di condivisione lavorativa e continuo aggiornamento.

In questo periodo e, nello specifico, in questi due anni di partecipazione al gruppo Giovani Anaci Roma, mancava un piccolo tassello per ritenermi convinta di farvi parte al 100% e finalmente ce l’ho fatta.

Una figura importante è stata sicuramente il Presidente Nazionale Ing. Francesco Burrelli, il quale ho avuto modo di ascoltare piacevolmente anche in diversi altri incontri, ma nello specifico, durante il convegno tenutosi a Baveno, mi ha saputo trasmettere ancora di più quella determinazione e grinta con cui affrontare e mordere la vita, e non solo quella professionale.

Chi era presente potrà certamente comprendere le mie riflessioni con maggiore facilità, mentre a chi non ha potuto o non ha voluto partecipare vorrei dedicare queste mie poche parole e considerazioni proprio al fine di trasmettere le mie sensazioni e l’importanza di condividere esperienze così esaustive e fondamentali, volte a fornire quella marcia in più, soprattutto nei momenti di lavoro più complessi.

Non posso negare il livello decisamente elevato degli argomenti affrontati, dei relatori intervenuti, nonché degli argomenti approfonditi.

Certo... forse non è “per tutti”, ma proprio per questo ANACI si contraddistingue.

C  
O  
n  
d  
o  
m  
i  
n  
i  
o

Premesso ciò e tornando ai risvolti pratici, il giovedì di questi tre fantastici giorni, il "Gruppo Giovani Anaci-Roma" partiva in treno alla volta di Milano, tappa obbligatoria per motivi logistici e poi arrivava a Baveno, sul lago Maggiore. Ore di sonno arretrate, ma dopo un primo pranzo veloce, tutti pronti e seduti all'insegna di un primo pomeriggio incentrato sull'importanza del DM n. 37/2008 – Progetto e dichiarazione di conformità.

Si è svolto in tal senso il IV incontro dei centri studi locali. Innegabile l'importanza del confronto, non solo durante il dibattito giuridico svoltosi nel pomeriggio stesso dell'incontro, ma soprattutto l'importanza del dibattito *ex post* tra colleghi, nei rispettivi risvolti pratici riscontrati da ciascuno di noi.

Nottata impegnativa ed il giorno successivo, il venerdì 24 marzo, si è svolto il IX Convegno Giuridico – Il condominio: dalla teoria alla pratica.

Dalle 9:00 alle ore 19:00, con lecita concessione di un'ottima pausa pranzo, in sala congressi.

Convegno focalizzato sull'incisività della figura dell'Amministratore di condominio all'interno di una realtà sociale ed economica, oggi, decisamente complessa ed articolata, nella quale solo chi condivide l'idea di progresso, nonché adeguamento professionale riesce a fuoriuscire da un immenso groviglio di norme e "pareri comuni".

Ho avuto però l'onore di partecipare ad un incontro, credo non previsto, ma organizzato sul momento nel quale il "Gruppo Giovani Anaci" di tutta Italia si è riunito intorno ad un tavolo speciale. Un tavolo intorno al quale poche erano le aspettative di vedere anche solo dieci giovani Amministratori seduti, mentre poi, al termine di due ore di riunione e confronto, quasi non c'erano più posti in piedi.

Sono stata fortunata ad occupare un posto intorno a quel tavolo, tutti noi ci siamo presentati, a mala pena conosciuti, abbiamo condiviso con altri giovani professionisti le nostre esperienze e garantito massimo impegno associativo.

Ciò che è emerso ancora di più in questi tre giorni è che l'Associazione è un supporto, una garanzia, un mezzo per consentire a chi si trova in maggiore difficoltà di poter andare avanti e crescere con la consapevolezza sempre maggiore delle proprie competenze, un mezzo per avere la possibilità di aumentare ancora di più il livello di professionalità e di rimanere fermi nel portare avanti e sostenere le proprie idee nella gestione del nostro lavoro.

È come avere un obiettivo in larga scala, una missione da portare avanti con la certezza di non essere gli unici a dirigersi verso la stessa meta.

Non posso non confessare come sia innegabile che delle figure fondamentali sono stati i miei compagni di viaggio. Non avevo dubbi su quanto mi sarei divertita e di quanta complicità avrei trovato, forse piacevolmente sorpresa dalle nuove conoscenze, che spero possano diventare sempre più forti.

Ho scritto questo articolo "a caldo", qualche riga addirittura il giorno stesso in treno mentre tornavo a Roma, nella speranza di aver fatto emergere il valore aggiunto di vivere esperienze di tale calibro.

\* Amministratore

## La voce della giurisprudenza

di Carlo Patti \*

### **Se il danneggiato è soggetto IVA, il risarcimento del danno spetta al netto dell'imposta.**

*Cass.06 aprile 2023 n.9467*

La pronuncia della Suprema Corte attiene ad un giudizio di risarcimento del danno da infiltrazioni nell'unità immobiliare di una società condòmina.

Nei due gradi giudizio il Condominio veniva condannato a risarcire la società condòmina, per il danno arrecato dall'omessa manutenzione di parti comuni, con una somma quantificata in sede di indagine peritale, "oltre IVA".

Nell'esaminare la questione di diritto di cui al ricorso, basato su due motivi, la Corte ribadisce innanzitutto che nelle cause di risarcimento del danno il danneggiato riveste la qualità di "terzo", con la conseguenza che la responsabilità per i danni da custodia ex art.2051 cod.civ. comporta la responsabilità solidale di tutti gli obbligati alla manutenzione del bene che ha arrecato il danno.

Quanto al secondo motivo di ricorso il condominio lamentava la violazione delle norme tributarie, degli artt. 4, 6, 18 e 19 del d.P.R. n. 633/1972 chiedendo di dichiarare la non debenza dell'i.v.a. a favore della società condòmina danneggiata, per essere la stessa "soggetto i.v.a.", in quanto esercente attività e perciò avente diritto al rimborso o alla detrazione dell'imposta.

La Corte ha ritenuto fondata tale doglianza. Precisa che il risarcimento del danno patrimoniale si estende agli oneri accessori e consequenziali, se, come nella specie, liquidato in base alle spese da affrontare per riparare un immobile strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa, e comprende anche l'IVA, ma sempre che il danneggiato, per l'attività svolta, non abbia diritto al rimborso o alla detrazione dell'IVA versata (ex multis, Cass. Sez. 2,19 luglio 2022, n. 22580).

In tal caso, dunque, l'accessorio IVA non spetta al soggetto danneggiato da risarcire.

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

**Nella determinazione del compenso dell'amministratore l'assemblea può incorrere nel vizio di eccesso di potere.**

*Cass. 16 marzo 2023 n. 7615*

La Corte di Cassazione si è misurata con un tema molto delicato: la contestazione circa la determinazione del compenso spettante all'amministratore.

La controversia è sorta nella contestazione, da parte di alcuni condomini, della congruità dell'importo che l'assemblea avrebbe accordato all'amministratore quale compenso per la sua attività.

In particolare, i ricorrenti lamentavano che il compenso dell'amministratore fosse stato previsto in misura del tutto abnorme, irragionevole e sproporzionata e, inoltre, che il riconoscimento ad opera della delibera di uno specifico compenso in capo all'amministratore ed a carico dei singoli condomini per attività dagli stessi provocate, fosse fonte di un vizio di eccesso di potere.

Come è noto le valutazioni circa la congruità e convenienza di una spesa non sono soggette al vaglio di legittimità del Giudice: l'impugnazione di una delibera può infatti proporsi solo per la sua contrarietà alla legge o al regolamento e non può estendersi alla discrezionalità di merito spettante all'organo deliberativo.

L'impugnativa della delibera assembleare per vizio di eccesso di potere, vizio che si caratterizza per il perseguimento da parte della maggioranza di interessi non aderenti a quelli del condominio e vantaggiosi solo per alcuni dei partecipanti o di terzi, impone al giudice di verificare se la volontà assembleare si sia formata per finalità estranee al condominio, deviando dall'interesse della compagine condominiale, arrecando pregiudizio ai suoi partecipanti.

Nella pronuncia in commento, la Corte di Cassazione ritiene di poter estendere la valutazione di legittimità alla congruità delle decisioni assembleari in ordine alla determinazione del compenso.

Va ricordato però che nella controversia i condomini impugnanti avevano contestato non solo l'ammontare del compenso, ma anche i meccanismi della sua determinazione in relazione a singole prestazioni dell'amministratore, denunciandone la illegittimità e sproporzionalità a loro danno.

La legittimità della delibera avrebbe dovuto pertanto essere esaminata anche sotto tale aspetto da parte del giudice di merito.

La Corte esprime pertanto il seguente principio.

In tema di condominio negli edifici, l'impugnativa della delibera assembleare per vizio di eccesso di potere, vizio che si caratterizza per il perseguimento da parte della maggioranza di interessi non aderenti a quelli del condominio e vantaggiosi solo per alcuni dei partecipanti o di terzi, impone al giudice di verificare se la volontà assembleare si sia formata per finalità estranee al condominio, deviando dall'interesse della compagine condominiale, arrecando pregiudizio ai suoi partecipanti. In particolare, nel caso in cui alcuni condomini contestino come eccessiva, sproporzionata ed irragionevole la determinazione del compenso dell'amministratore da parte dell'assemblea, il giudice non può limitarsi a ricondurre la determinazione adottata nell'ambito della discrezionalità di merito spettante all'organo deliberativo ma deve valutare, sulla base degli elementi di prova o indicazioni offerti dalle parti, in ordine, ad esempio, ai parametri di mercato in vigore per condominii di analoghe dimensioni, se, nel determinare la misura del compenso, la delibera abbia effettivamente perseguito l'interesse dei partecipanti del condominio ovvero sia stata ispirata dall'intento di recare vantaggi all'amministratore in carica.

La sentenza impugnata è stata pertanto cassata e rinviata alla medesima Corte di Appello per la decisione di merito.

### **La delibera dell'assemblea che vieta di parcheggiare nel cortile non è illegittima se risponde ad esigenze di uso paritario della cosa comune.**

*Cass. 14 marzo 2023 n. 7385*

Una condolina impugnava la delibera dell'assemblea che vietava il parcheggio nel cortile comune.

Riteneva infatti che la delibera fosse lesiva del suo diritto di parcheggiare nel cortile, secondo il diritto di utilizzo della cosa comune spettante a tutti i condòmini.

Sosteneva quindi che il deliberato avesse in sostanza alterato la destinazione della cosa comune.

In realtà emergeva nel corso del giudizio che in ragione delle limitate dimensioni dell'area comune, il divieto di parcheggio era diretto a garantire che tutti i condomini potessero usare il cortile, limitando la sosta a mezz'ora per

carico e scarico, evitando in tal modo che il parcheggio permanente di un condomino impedisse o limitasse l'uso da parte degli altri.

La Corte di Cassazione ha quindi rigettato il ricorso della condomina impugnante affermando che le determinazioni dell'assemblea relative alla limitazione paritaria dell'uso del cortile come parcheggio, come quelle che viceversa assegnano posti auto ai singoli condòmini, non alterano la destinazione della cosa comune, ma si limitano a renderne più ordinato e razionale l'uso paritario secondo le rispettive circostanze, cosicché tali delibere non richiedono le maggioranze qualificate per le innovazioni.

### **Il Tribunale di Monza conferma l'impossibilità di modificare un criterio di riparto delle spese per fatti concludenti.**

*Tribunale di Monza 15 marzo 2023 n.622*

La controversia portata all'attenzione del Tribunale di Monza riguarda l'impugnazione di una delibera, in riferimento alla quale gli impugnanti sostenevano che l'assemblea avesse, nel tempo, modificato il criterio di imputazione delle spese di acqua in modo difforme dal regolamento.

La reiterata approvazione di criteri di ripartizione diversi da quello regolamentare aveva stabilito, a detta dell'impugnante, un nuovo modo di dividere le spese che la delibera impugnata aveva nuovamente sovvertito.

Gli impugnanti si richiamavano ad un orientamento risalente (Cass. 13004/2013) per affermare che l'incontestata approvazione dei riparti difformi manifestasse la reiterata volontà di ritenere approvata una tacita convenzione derogativa.

Il Tribunale di Monza con lucida analisi, respinge le argomentazioni degli impugnanti affermando che ciò che è necessario rinvenire non è un comportamento di fatto, ma "è il consenso non equivoco della compagine condominiale (in tesi, espresso anche in forma tacita o per facta concludentia) relativamente ad una convenzione modificatrice del criterio di ripartizione legale; in questa prospettiva, la reiterazione nel tempo di delibere che adottano un certo criterio può essere elemento rilevatore di una volontà comune della compagine condominiale, ma non è detto che lo sia."

In sostanza – secondo il Tribunale - dalla reiterazione del comportamento non è dato ricavare la prova del *consenso inequivoco*, volto alla modifica convenzionale del criterio di ripartizione.

La pronuncia, che, come si vede, è assai critica nei confronti dei fatti concludenti, si pone nel solco dell'indirizzo che può ritenersi ormai consolidato tracciato dalla Corte di Cassazione.

Il Supremo Collegio (ad esempio Cass.14-10-2022 n.30305) ha avuto più volte occasione di statuire che, in base al combinato disposto degli artt. 68 disp. att. c.c. e 1138 c.c., l'atto di approvazione o di revisione delle tabelle millesimali, avendo veste di deliberazione assembleare, deve rivestire la forma scritta "ad substantiam", dovendosi, conseguentemente, escludere approvazioni per "facta concludentia" (Cass. Sez. 2, 15/10/2019, n. 26042).

D'altro canto, l'art. 68 disp. att. c.c. prevede che la tabella millesimale sia "allegata al regolamento di condominio", e già Cass. Sez. Unite 30 dicembre 1999, n. 943, aveva precisato che la formazione del regolamento condominiale è sempre soggetta al requisito della forma scritta "ad substantiam", desumendosi la prescrizione di tale requisito formale dall'art. 1138 c.c. (che prescrive la trascrizione del regolamento approvato dall'assemblea in apposito registro), dall'art. 1136 c.c. (che prescrive la verbalizzazione e la trascrizione nel registro tenuto dall'amministratore delle delibere assembleari), nonché, ove si tratti di clausole di natura contrattuale, dalla loro incidenza sull'estensione dei diritti immobiliari dei condomini.

Vedasi anche la recentissima pronuncia della Cass.30-01-2023 n.2712. ■

\* Consulente legale ANACI Roma

# L'ALTRA ROMA

## ROMA CHE SCOMPARE: ANCHE LE FETTUCCINE?

di Sandro Bari \*

Lo scorso 22 maggio l'ufficiale giudiziario era incaricato di notificare lo sfratto esecutivo a due locali che hanno nobilitato Roma. Cosa sarà mai, dirà qualcuno, di fronte agli scempi compiuti nell'immagine dell'Urbe con i nuovi mostri dell'architettura recente, o con le disfunzioni che tutti denunciano quotidianamente!



*Il primo ristorante di Alfredo, via della Scrofa.*



*Fettuccine Alfredo.*

Eppure "L'Antico Caffè Greco" e il ristorante "Il Vero Alfredo" sono due istituzioni, inseriti dal Comune nell'Albo dei Negozi Storici di Eccellenza di Roma. Del Caffè Greco abbiamo già descritto storia ed evoluzione, fino ad arrivare alle richieste di aumento stratosferico di affitto pretese dall' Ospedale Israelitico, proprietario delle mura, per sbarazzarsene (v. Dossier n.187). Dedichiamo uno spazio anche al collega di sventura, uno dei più famosi ristoranti di Roma conosciuto in tutto il mondo.

La sua fama è dovuta ad una ricetta rimasta invariata dal 1908, quando il giovane Alfredo Di Lelio, che all'epoca lavorava con la mamma nella sua trattoria, la Sora Angelina in piazza della Rosa (scomparsa nel 1912 per l'abbattimento di Palazzo Piombino e l'edificazione della Galleria Colonna), inventò per rinvigorire la moglie puerpera un piatto di fettuccine "speciali". Non che non esistessero già nella cucina romana le facili "fettuccine a burro e parmigiano", ma queste di Alfredo erano "fatte in casa dalla mamma" e "cremolate" con una tripla dose di burro, che veniva mantecato col parmigiano fresco nella pasta poco scolata.

Quando Alfredo nel 1914 aprì la sua trattoria in via della Scrofa, vi portò le "fettuccine al triplo burro" che incantarono tra l'altro personaggi famosi nel mondo. Le foto eloquenti esposte nelle sale immortalano a tavola Bob Kennedy, Gregory Peck, la Loren, Pupi Avati, Bud Spencer, politici di chiara fama. I due attori più in voga negli anni Venti del '900, Douglas Fairbanks e Mary



*La dedica ad Alfredo sulle posate d'oro.*

Pickford, a Roma in vacanza matrimoniale, rimasero talmente estasiati da quel piatto che al ritorno in America spedirono ad Alfredo un astuccio con due splendide posate di servizio, un cucchiaio e una forchetta d'oro massiccio con incisa la loro dedica al "re delle fettuccine". Con queste il buon Alfredo, agli ospiti di riguardo, serviva a tavola personalmente, mantecandole sul posto, le sue eccezionali fettuccine, preceduto da effetti di luci e di musiche e seguito da una corte di eleganti cuochi e camerieri, tutti in divisa candida, sorridendo serio sotto i suoi baffoni umbertini. Ho visto poi il figlio Armando, suo degno erede, fare lo stesso nei nuovi locali dove Alfredo si era trasferito nel 1950, lasciando il vecchio ristorante a due suoi dipendenti. Locali bellissimi nella piazza Augusto Imperatore da poco inaugurata dopo i lavori di sistemazione del Morpurgo: sotto il colonnato, ar-



*Il Vero Alfredo, esterno colonnato.*

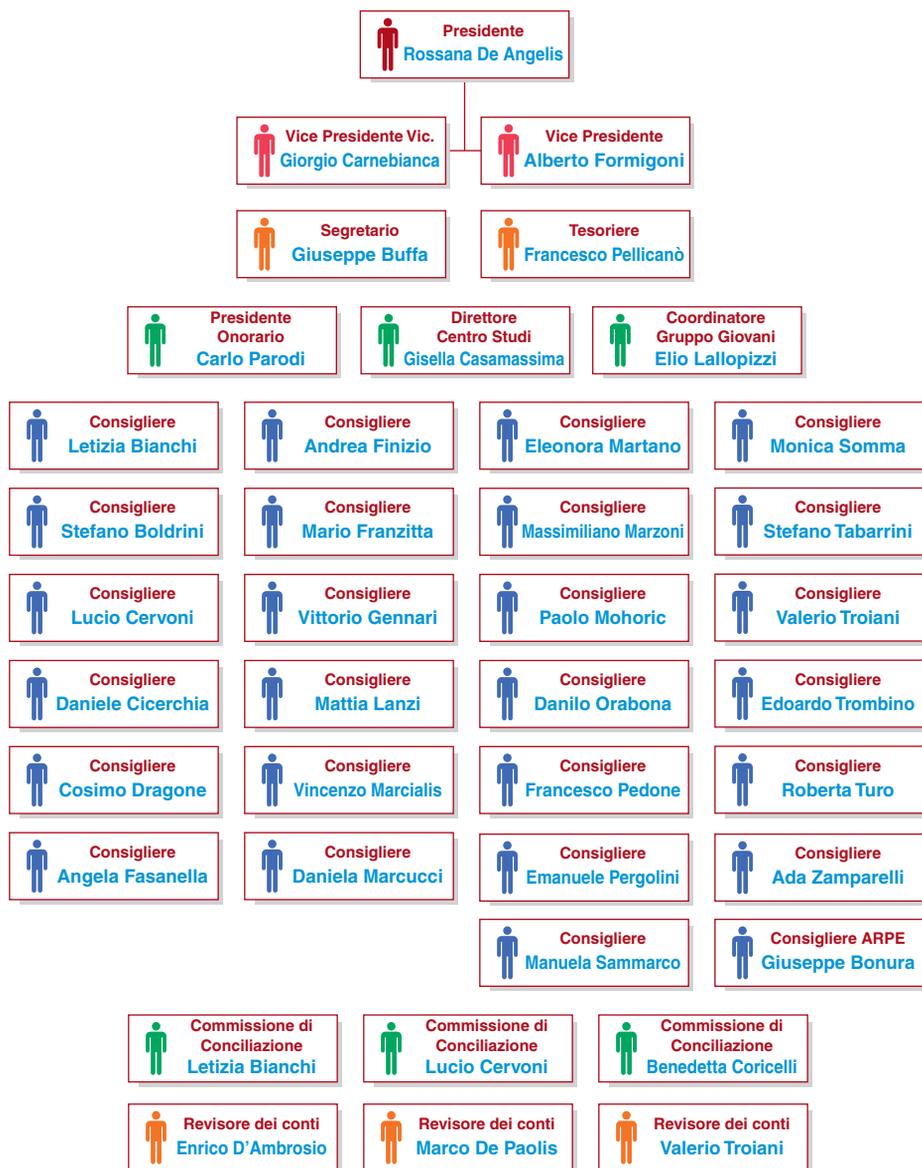
redamento elegante, clientela raffinata internazionale all'insegna di "Alfredo l'Originale", poi cambiata in "Il Vero Alfredo" per la concorrenza con l'omonimo in via della Scrofa. Ho trascorso anni in quel palazzo, negli uffici dell'INPS al piano di sopra del ristorante e posso confermare la classe, l'eleganza e le frequentazioni di alto livello che hanno sempre caratterizzato il locale... e anche gli effluvi inebrianti di pasta all'uovo che a mezzogiorno salivano per le scale e le chiostrine.

Ma nel 2000 parte del palazzo passa in proprietà al Fondo Immobili Pubblici, quindi ad altre varie società immobiliari (Investire, Atlantica...) con clausole che inficiano il diritto di prelazione degli affittuari, come la società "L'originale Alfredo". Nel 2019 infine si affaccia Benetton, che da intenti immobiliari sembra ora orientato verso quelli della ristorazione, e naturalmente "ignora" i vincoli che dal 2018 gravano sul ristorante, sia da parte di Roma Capitale, sia dal Ministero della Cultura, come attività storica da preservare insieme ai locali con arredi preziosi e le opere artistiche dello scultore Gino Mazzini (1878 - 1954). La questione è *sub iudice* al Consiglio di Stato (Sez. VI 28 giugno 2022, n. 5357) ma la nuova proprietà è già riuscita ad ottenere sentenze di sfratto, finora non eseguite per sospensiva ottenuta principalmente agli interventi del Ministero della Cultura. Il potere di Benetton è ben noto, come quello di Bulgari che ha già acquisito buona parte dei fabbricati di Piazza Augusto Imperatore per installarvi i suoi marchi (come in via Condotti quelli che circondano il Caffè Greco). Così il palazzo centrale di piazza Augu-

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

# ANACI SEDE PROVINCIALE DI ROMA

## ORGANIGRAMMA ASSOCIATIVO





*Palazzo divenuto Hotel Bulgari.*

sto Imperatore sarà destinato a diventare albergo per VIP (o anche poco VIP, basta che portino soldi).

Riaffiorano dunque i ricordi delle lotte pregresse – e perdute – insieme a Italia Nostra per la salvezza dell’Ospedale San Giacomo o contro lo scempio del Foro Italico, inestimabili ricchezze architettoniche, urbanistiche, monumentali, sociali: battaglie condotte per proteggere i nostri beni, mentre le leggi preposte vengono abilmente, prepotentemente, subdolamente aggirate nonostante le proteste, le opposizioni, le istanze, le rimostranze. Ormai l’unico metro è la resa economica, di fronte alla quale non esistono principi di etica, rispetto, tradizione. Infatti le operazioni finanziarie per sfrattare “Il Vero Alfredo” e “L’Antico Caffè Greco” sono presentate come “intese per il bene e l’interesse della comunità”, oppure “atte ad incrementare il turismo”.

Così si sta propagando la chiusura dei negozi tipici, la sostituzione delle nostre produzioni artigianali, la scomparsa dei nostri marchi storici, l’invasione ben reclamizzata di prodotti esteri e ipermercati.

Il timore è che i grandi poteri economici, multinazionali o sovranazionali, riescano a fagocitare e sostituire quello che ci è rimasto di tradizionale, caratteristico, particolare, cancellando tutto ciò che fa parte della nostra cultura e della nostra storia.

\* Direttore Rivista “Voce romana”



# 8.000 PROFESSIONISTI PRESENTI SU TUTTO IL TERRITORIO NAZIONALE

**PER AVERE** piena dignità di professione liberale inserita in un contesto socialmente rilevante

**PER MISURARCI** con valori di qualità ed assicurare la massima tutela dei clienti amministrati

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

**PER SELEZIONARE** le risorse più affidabili verificando il rispetto di corretti comportamenti interpersonali

**PER DIVENTARE** gli interlocutori privilegiati della pubblica amministrazione nella soluzione di tutte le problematiche inerenti la casa considerato che l'esperienza dell'amministratore condominiale, direttamente a contatto con l'utenza, è determinante affinché normative e controlli possano avere una logica applicativa e quindi efficacia nei risultati

**PER SOLLECITARE** iniziative sia a livello legislativo che regolamentare intese a garantire trasparenza gestionale, semplificazione fiscale e maggior gettito per l'erario, rappresentatività a livello sindacale

**PER PROMUOVERE** cultura condominiale e definire la soggettività giuridica del condominio individuando l'amministratore quale protagonista della tutela del patrimonio edilizio privato



## ANACI

Associazione Nazionale Amministratori  
Condominiali e Immobiliari

**SEDE DI ROMA**

Via A. Salandra, 1/a • 00187 Roma • Tel. 06 47.46.903 • [www.anaciroma.it](http://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](mailto: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 II di copertina

## **EDILIZIA**

BAIOCCO pag. 18

EDILFLY pag. 48

IMPRENDIROMA pag. 22

## **ENERGIA**

DUFERCO III di copertina

PLENITUDE pag. 10

E-ON ENERGIA pag. 31

UNOENERGY pag. 8

## **ORGANISMI NOTIFICATI**

ELTI IV di copertina

## **RISCALDAMENTO E CONTABILIZZAZIONE**

CONSULTING & SERVICE pag. 36

MULTIENERGY & SERVICE pag. 38

ROSSETTI pag. 42

## **SERVIZI**

CED pag. 6

CONTEA & PARTNERS pag. 32

DMB SERVICES pag. 20

DOMUS REAL ESTATE pag. 40

POSTA POWER pag. 14

PROGIM pag. 44

SARA SERVIZI pag. 20

VERY FAST PEOPLE