

DOSSIER



CONDOMINIO

Rivista fondata da Carlo Parodi

XXXIII anno

SOMMARIO

SETTEMBRE - OTTOBRE 2023

N. 197

- Editoriale
di Paolo Maria dal Soglio pag. 3
- La fidelizzazione del dipendente nelle nostre realtà
di Vincenzo Di Domenico pag. 11
- La cessazione dell'incarico
di Ferdinando della Corte pag. 15
- Notizie (aggiornamento ISTAT, rivalutazione TFR, misura
interessi legali e registrazione contratti di locazione) pag. 25
- I quesiti del CED pag. 29
- Focus Piombo:
Le possibili contaminazioni negli impianti idrici interni
e l'importanza del controllo nelle acque
destinate al consumo umano
di Cristina Corniello pag. 31
- L'amministratore tra regole e prassi:
L'amministratore e l'acqua
di Luigi Salciarini pag. 35
- La voce della giurisprudenza
di Carlo Patti pag. 49
- L'altra Roma:
Il cavallo d'oro
di Sandro Bari pag. 57

Rivista bimestrale

ANNO XXXIII - n. 197 - SETTEMBRE-OTTOBRE 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:

ANACI ROMA SERVICE S.r.l. - Via A. Salandra 1/A - 00187 Roma

Responsabile Marketing: Paolo Maria dal Soglio

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 e Michela Giordano



**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 Paolo Maria dal Soglio *

LE RADICI DEL RINNOVAMENTO

Questo numero di Dossier Condominio si presenta con una nuova veste grafica della copertina a testimoniare un rinnovamento che affonda le sue radici nella storia dell'Associazione.

Da un lato il rinnovamento, simboleggiato dalla nuova "casetta" che da anni campeggia al centro della copertina; l'immagine è stata modernizzata e, pur mantenendo i colori tradizionali e l'aspetto della casa, sia pure stilizzata, che rappresenta il mondo dell'abitare in condominio, ha posto al centro il logo della nostra Associazione in modo ancor più evidente a simboleggiare l'importanza e la centralità dell'ANACI per chi si occupa di quello che il Dott. Parodi amava definire il "Pianeta Condominio".

Dall'altro lato la scritta che appare per la prima volta su questo numero "RIVISTA FONDATA DA CARLO PARODI" vuole sottolineare le radici della rivista edita da ANACI Roma e intende essere un omaggio alla figura del Dott. Carlo Parodi, che ha sempre creduto fermamente nella centralità della conoscenza e dell'aggiornamento come strumenti essenziali per ogni serio professionista, a maggior ragione per l'amministratore di condominio che si trova ad operare in un settore in costante evoluzione e oggetto di continui mutamenti normativi e di usanze, costumi e tecnologie in tutti i settori: giuridico, tecnico, amministrativo e fiscale. E la rivista Dossier Condominio, sia nella versione cartacea che in quella digitale fruibile online sul sito www.anaciroma.it, è da sempre un punto di riferimento per professionisti e cittadini che operano e vivono in Condominio.

La scelta di rinnovare la copertina di Dossier Condominio avviene in concomitanza del conferimento a Carlo Parodi da parte del Consiglio Nazionale ANACI, su istanza di Rossana De Angelis in rappresentanza della sede Provinciale di Roma e di Massimiliano Marzoni per la sede regionale del Lazio, e su indicazione del Presidente nazionale Francesco Burrelli, del prestigioso riconoscimento di **Associato Onorario ANACI** «per aver saputo seguire un percorso di servizio associativo di eccellente valore, donando la sua elevata



Via Cola di Rienzo, 11 - Borgo Roma - Tel. 02/314970-316399 - Fax 02/314976 - Codice Fiscale 04411310962 - www.anaci.it - anacigen@anaci.it

Sede Nazionale

Il Presidente Nazionale
Ing. Francesco Burrelli

ProLASSON/I

Roma, 19 giugno 2023

Egregio Sig.
Dott. Parodi Carlo
Via Moricone 11
00199 Roma

Il Consiglio Nazionale ha deliberato con la seduta del 27/5/2023, ai sensi dell'attuale Statuto vigente, il conferimento del riconoscimento al Dott. Carlo Parodi, nato a Napoli il 24/5/1938 della Sede di ANACI Roma

ASSOCIATO ONORARIO ANACI

per aver saputo seguire un percorso di servizio associativo di eccellente valore, donando la sua elevata cultura, la sua levatura personale ed umana, la sua preparazione professionale agli associati tutti, giovani e meno giovani con grande generosità.

Per tutta la sua carriera associativa si è distinto quale punto di riferimento sicuro, sempre a disposizione per aiutare i colleghi e i dirigenti nella conoscenza della materia condominiale e nell'apprezzamento dell'associazione di appartenenza.

Ha ricoperto le più alte cariche associative, a livello provinciale e nazionale, con splendidi risultati ed è riuscito ad essere il direttore responsabile, per molti lustri, di due riviste condominiali, quella romana *"Dossier Condominio"* e quella nazionale *"Amministrare Immobili"*.

Per tutto questo, e per molto altro ancora, ha profondamente meritato l'onorificenza che gli è stata assegnata dal Consiglio Nazionale con l'attribuzione di un grande e sentito applauso.

Con i migliori saluti

Il Presidente Nazionale
Ing. Francesco Burrelli

La storia di ANACI inizia da qui



www.facebook.com/ANACIPaginaUfficiale
twitter.com/Anaci_it
<https://it.linkedin.com/company/associazione-nazionale-anaci>



cultura, la sua levatura personale ed umana, la sua preparazione professionale agli associati tutti con grande generosità. ... per essersi distinto quale punto di riferimento sicuro, sempre a disposizione per aiutare i colleghi ed i dirigenti nella conoscenza della materia condominiale e nell'apprezzamento dell'associazione di appartenenza». E la "nuova" copertina intende appunto rimarcare questi due elementi, il dono che Parodi ha fatto della sua conoscenza e l'attaccamento all'Associazione di appartenenza.

Nelle pagine seguenti una serie di foto scattate in occasione di un incontro organizzato per la consegna del riconoscimento di Associato Onorario ANACI stanno a testimoniare la stima e l'affetto che gli associati, i Dirigenti di ieri e di oggi, e lo Staff tutto nutrono per Carlo Parodi come Uomo, come Associato e come Dirigente.



* Direttore di Sede ANACI Roma



A



ANACI
Associazione Nazionale Amministratori
Condominiali e Proprietari
ROMA

Carlo Parodi

Uomo di indiscussa onorabilità con personalità spiccata e carattere spigoloso; Amministratore di condominio che ha corso la Maratona di New York, recitato al teatro, guidato per tutta Roma in sella alla sua amata Moto Guzzi rossa, sostenuto attività di volontariato in favore dei meno fortunati; guida della Provinciale Romana per quasi 20 anni, una vita dedicata all'Associazione, prima AIACI poi ANACI;

Componente di Giunta Nazionale, Vicepresidente nazionale dal 1995 al 1998, Direttore del Centro Studi Nazionale;

giornalista, fondatore di "Dossier Condominio", è stato anche Direttore responsabile della rivista nazionale "Amministrare Immobili";

autore di articoli e pubblicazioni, amante della cultura a tutto tondo con una predilezione per gli aspetti contabili;

fermo sostenitore della formazione e aggiornamento degli amministratori, quando ha ricoperto l'incarico di Direttore del Centro Studi ha promosso, ancor prima della riforma, i corsi per l'acquisizione dei crediti formativi ed ha sostenuto tra i primi la necessità di formare i condomini;

papà putativo per molti amministratori romani e non solo, ha elargito sempre consigli agli associati e "inventato" le figure di vicesegretario e

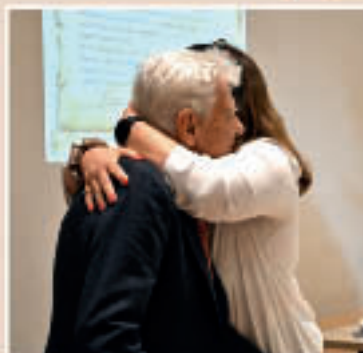
vicetesoriere per avvicinare i giovani alla vita politica dell'associazione;

con questo spirito si è dimesso dalla carica di Presidente della sede di Roma, nonostante numerosi inviti a rimanere, al fine di favorire il ricambio generazionale;

per tutto questo, per le sue qualità ed i meriti dimostrati nella sua carriera associativa, ANACI Roma e ANACI Lazio rivolgono un plauso per il conferimento della prestigiosa onorificenza di

Associato onorario ANACI

Roma, 14 giugno 2023



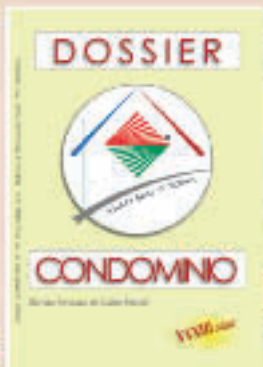




Foto © Michela Giordano 2023

CONVEGNO GIURIDICO 2023



L'Amministratore nel mondo nuovo



ANACI

Sezione di ROMA

Info e prenotazioni



27 Ottobre

Rome Marriott Park Hotel

UN EVENTO DI:
ANACI Roma - www.anaciro.ma.it

La fidelizzazione del dipendente nelle nostre realtà

di Vincenzo Di Domenico *

«Se il perseguimento dello sviluppo richiede un numero sempre più grande di tecnici, esige ancor di più uomini di pensiero capaci di riflessione profonda, votati alla ricerca d'un umanesimo nuovo, che permetta all'uomo moderno di ritrovare se stesso, assumendo i valori superiori quali ad esempio l'amore, l'amicizia... In tal modo potrà compiersi in pienezza il vero sviluppo». ⁽¹⁾

La crescente complessità nel gestire il proprio lavoro all'interno delle nostre realtà amministrative (studi, società, ecc...) ha accentuato una tendenza di deresponsabilizzazione e di assegnazione o delega di queste tematiche solo in capo ad alcuni, quando non addirittura ad una sola persona, generando, magari, disattenzione nei confronti dell'economia degli Studi amministrativi.

Fidelizzare un proprio collaboratore è oggi più che in passato la vera sfida che attende ogni datore di lavoro o, meglio, chi ha a che fare con il personale dipendente.

Da analisi prodotte negli ultimi anni, del resto, lo confermano: la Generazione Z, il cui ingresso nel mercato del lavoro è ormai un dato di fatto oppure sarà imminente e promette di passare alla storia come la generazione "nomade" per eccellenza.

Allora applicare il termine "fidelizzazione" rappresenta una risorsa interna e come dissuaderla dal cercare stimoli altrove? Di per sé è semplice: provando ad offrirglieli quegli stimoli. Farlo, prima che siano "altri" a creare in loro il bisogno.

Quindi, per essere precisi, quando si può parlare di stimoli?

Inutile girarci intorno: dalla notte dei tempi la prima e più efficace soluzione per irrobustire l'affiatamento di un collaboratore al lavoro resta il denaro. Uno stipendio in linea col mercato e qualche bonus economico una tantum, legato alle prestazioni, rappresentano le soluzioni capaci da sole di smorzare sul nascere qualsiasi principio di disamoramento. La storia, però, insegna anche che quello dell'incentivo economico è da sempre lo strumento più pericoloso tra i tanti in dotazione a chi gestisce delle risorse umane. E questo per due ragioni. La prima: salvo quanti? Due, tre casi in tutto il mondo, ci

(1) PAOLO VI, Lett. Enc. Populorum progressio (26 marzo 1967), 20.

sarà quasi sempre qualcuno disposto a offrire più di noi per accaparrarsi un talento. La seconda: l'effetto anestetico del denaro, capace di contrastare l'insorgere di scollamenti improvvisi tra datore di lavoro e collaboratore, non ha – diciamo così – confini circostanziati. E quindi il rischio che alla lunga questo agisca anche sui livelli di produttività della risorsa è elevatissimo.

In questo momento storico o, meglio, in generale se è vero il principio per cui l'incentivo economico fa ancora la differenza per molti lavoratori, è vero anche che ognuno, poi, ha la sua personalissima gerarchia di priorità. E non sempre in cima a questa piramide si trova il denaro. La prossimità alla famiglia o agli affetti resta infatti per molti all'apice delle ragioni di aderenza a una determinata realtà professionale. Se si vuole meglio precisare non esiste una formula magica per avvicinare fisicamente lo studio a ogni collaboratore, lo strumento in questo caso in mano al datore di lavoro o chi gestisce delle risorse umane si chiama smart working molto usato in questo periodo di pandemia. Lavorare da remoto permette infatti al collaboratore di guadagnare tempo (da dedicare a sé e alla famiglia e via dicendo), assicurandosi una dose maggiore di benessere (di solito inconciliabile con qualsiasi forma di pendolarismo) ed accrescere così la propria produttività (a tutto vantaggio dell'impresa).

Poi c'è un altro tipo di prossimità che occupa una posizione importante nell'attaccamento di un collaboratore alla propria realtà lavoristica: quella tra colleghi. Le buone relazioni che si generano con rapporti sinceri tra membri dello stesso ufficio o settore o reparto, in alcuni casi, sono infatti per molti dipendenti un ottimo motivo di aderenza all'attività stessa.



Foto © Sofia Polito 2023

Rendere un ambiente di lavoro altamente confortevole, dove alla risorsa non è chiesto il benché minimo sforzo di adattamento poiché tutto è più o meno in linea coi suoi bisogni e le sue aspettative, costituisce un altro dei pilastri di quella spirale virtuosa che genera attaccamento al posto di lavoro e dissuade dal rischio di fughe "antipatiche". Alcuni esempi potrebbero essere quello di creare degli spazi di lavoro riservando la giusta attenzione al riposo fisico e mentale dei collaboratori (per chi ha spazi da dedicare), agevolare la presenza di luce e di verde esterno (ove fosse possibile).

Infine, sapere di poter in qualsiasi momento vedere riconosciuta e valorizzata la propria professionalità, attraverso qualsiasi strumento, dal piccolo incentivo fino all'avanzamento di carriera, costituisce per la quasi totalità dei lavoratori un motivo di attaccamento e fedeltà alla propria azienda. In quest'ottica, creare una piccola lista di benefit personalizzati da applicare ai singoli profili (o generali, come, ad esempio, un premio oppure un'attenzione quale offrire in dono un mazzo di fiori o una bottiglia di vino particolare nel giorno del loro compleanno), permette ai collaboratori di apprendere l'aspetto centrale alla base di ogni piccola o grande politica: quella capacità di un datore di lavoro di trattenere i propri dipendenti per fare sì che si fermino il più a lungo possibile, soprattutto se si tratta di talenti preziosi.

Secondo una ricerca effettuata da Randstad Employer brand research 2021, il 61% dei dipendenti in Italia valuta le aziende in base a retribuzione e benefit. Sono tra i principali fattori di scelta, sempre secondo lo studio e si può affermare di avere un buon equilibrio tra vita e lavoro quando il dipendente si sente soddisfatto rispetto a quanto fatto in relazione alle energie spese e agli obiettivi (66%) e all'atmosfera di lavoro piacevole (64%). A seguire vi è la formazione, importante per il 51% così come la possibilità di lavorare da remoto, indicata dal 39% degli intervistati. Non è da trascurare per migliorare il rapporto quotidiano tra le priorità connesse alla vita personale e professionale, per esempio, una maggiore flessibilità degli orari d'ufficio che migliora l'equilibrio vita-lavoro, soprattutto se si tratta di dipendenti con figli.

■

* Segretario Generale SACI, Consulente del lavoro

La cessazione dell'incarico

di Ferdinando della Corte *

All'amico Andrea Ghiringhelli

Larga parte della giurisprudenza e della dottrina ritiene che, trascorsi due anni dalla sua nomina, l'amministratore decada in modo automatico dalla carica.

Cioè se sia cessato. Non sono d'accordo.

La mia opinione è opposta.

Rassegniamoci tutti, il 10° comma dell'art.1129 c.c. è tutt'altro che chiaro.

Il Prof. Ainis ha scritto che conoscere le nostre leggi è impossibile, perché è impossibile capirle.

Il 10° comma dell'art.1129 c.c. ne è la triste conferma.

Se il 10° comma dell'art.1129 c.c. fosse chiaro non avrebbe scatenato un dibattito sulla sua interpretazione che dura da 10 anni e non ha ancora trovato una soluzione univoca. Sulla dibattuta questione sono state riempite tonnellate di carta, ma siamo sempre al punto di partenza.

Se fior fiore di giuristi sostengono in modo appassionato tesi opposte, tutte fondate su valide argomentazioni, vuol dire che la norma si presta ad interpretazioni opposte.

Come può testimoniare la Dott.ssa Gisella Casamassima, presente con me ad un convegno a Padova, un insigne giurista spiegò in modo logico e coerente che l'unica lettura interpretativa possibile dell'art. 1129, 10° comma, c.c. fosse addirittura la durata annuale dell'incarico di amministratore.

Quindi, presa a sé stante, si tratta di una norma non risolutiva.

Soprattutto se ci si limita a leggere soltanto il primo periodo.

Pertanto la soluzione al problema non possiamo trovarla limitandoci alla lettura del primo periodo del 10° comma dell'art.1129 c.c., ma dobbiamo cercarla nella lettura integrale del 10° comma coordinandolo all'intero sistema "condominio" e ad altre norme.

Che l'amministratore "cessi" allo scoccare dei due anni, come la carrozza di Cenerentola di nuovo zucca allo scoccare della mezzanotte, è in evidente contrasto con la realtà, con la logica, ma anche con le norme e con la giustizia "giusta".

C
O
n
d
O
m
i
n
i
O

Sono convinto che l'amministratore rimanga in carica "*sine die*", cioè senza limite di tempo, nella pienezza dei suoi poteri, nessuno escluso, fino a quando l'assemblea convocata *ad hoc* non nomini il nuovo amministratore e questi abbia accettato.

Pertanto, fino a quando l'amministratore non sia stufo o i condomini non intendano cambiarlo e quindi non venga deliberata la sua sostituzione, l'amministratore è l'amministratore.

Senza limiti di poteri, obblighi, doveri e responsabilità.

E' l'amministratore.

A) LA REALTÀ DEI FATTI

La sostanza delle cose deve prevalere e prevale sulla pura astrazione teorica.

Cosa vuol dire che l'amministratore sia "cessato"?

Secondo la Treccani cessare è "avere termine".

Secondo lo Zingarelli parimenti è "avere fine, termine".

Pertanto, per coloro che ritengono che l'amministratore dopo due anni e un minuto sia cessato dall'incarico, amministratore "cessato" vuol dire che non è più l'amministratore. Il suo mandato è finito. Stop.

E allora chi sarebbe? Un abusivo, un *falsus procurator*, un folle volontario suicida? Allora sarebbe libero da tutte le incombenze e le responsabilità legate al suo incarico professionale, tranne che per gli atti urgenti?

Dopo due anni e un minuto dalla sua nomina quale attività professionale sarebbe legittimato a non svolgere l'amministratore "cessato"?

Ebbene, scaduto il biennio, l'amministratore "cessato" non è esentato da alcun compito professionale.

Non lo è di fatto e non lo è diritto.

Infatti quale dei compiti prescritti dagli artt. 1129 e 1130 c.c. egli non dovrebbe eseguire? E la terminologia non mi interessa, non ha alcuna rilevanza, non ha alcuna importanza se lo si voglia definire amministratore in *prorogatio*, oppure amministratore a pieno titolo o in altro modo.

1) Le incombenze professionali cosiddette ordinarie.

L'amministratore, anche dopo la scadenza del biennio, in assenza del subentro del nuovo amministratore, deve continuare ad eseguire le delibere.

Deve convocare le assemblee per rendere il conto della sua gestione.

Nessun dubbio inoltre che, nelle more della nomina del nuovo amministratore, "*l'amministratore/non-amministratore perché cessato*" abbia il dovere di riscuotere le quote condominiali e pagare dipendenti e fornitori.

Deve pagare il portiere e la polizza fabbricato.

Altrettanto certo che debba eseguire gli adempimenti fiscali e curare la tenuta dei registri condominiali.

Ultimo, ma non ultimo, è certo che "*l'amministratore/non-amministratore perché cessato*" risponda dinanzi al giudice penale, civile e amministrativo per le conseguenze delle sue mancanze professionali.

Al giudice penale, civile o amministrativo non può opporre come esimente l'argomento di essere "cessato" o di essere in *prorogatio*. Perché il punto fermo è il permanere della responsabilità su di lui fino a quando non venga sostituito da un nuovo amministratore.

Pertanto in carica o in *prorogatio* o cessato, di fatto nulla cambia.

2) Gli atti urgenti

Circa l'obbligo di eseguire gli atti urgenti nessuna incertezza.

E' la norma stessa che impone in modo esplicito l'obbligo di eseguirli.

La realtà quotidiana ci dice quindi che l'amministratore che sarebbe cessato allo scadere dei due anni continua sempre e comunque a svolgere tutte le sue mansioni, nessuna esclusa.

B) LA LOGICA

Amministratore cessato dall'incarico, vuol dire, se diamo alle parole il loro corretto significato, che quell'amministratore di quel condominio non è più l'amministratore di quel condominio.

Ma allora Tizio chi è, che cosa è?

Secondo la teoria della cessazione dopo due anni, avremmo l'amministratore Dott. Tizio che non sarebbe più l'amministratore del Condominio Via Garibaldi n. 1, ma lo stesso Dott. Tizio

- agisce in nome e per conto del Condominio Via Garibaldi n. 1, spendendo il nome del Condominio;
- incassa le quote dai condomini di Via Garibaldi n.1 e spende il denaro del Condominio Via Garibaldi n. 1, cioè movimenta il c/c condominiale;
- rappresenta il Condominio Via Garibaldi n. 1 in sede di mediazione e processuale;
- compie di sua iniziativa gli atti urgenti a tutela del Condominio Via Garibaldi n. 1, cioè senza la copertura di una delibera;
- risponde in sede civile, penale e amministrativa per errori e omissioni professionali compiuti nell'amministrazione del Condominio Via Garibaldi n. 1.

Quindi l'amministratore che sarebbe cessato perché sono trascorsi due anni dalla sua nomina manterrebbe comunque la rappresentanza sostanziale e processuale dei condomini.

Ebbene, sostenere e affermare che il soggetto in questione non sia l'amministratore del Condominio è puro non senso.

Un assurdo logico prima ancora che giuridico.

La logica dice che egli è l'amministratore, perché amministra in toto il condominio.

Ribadisco: non ha alcuna rilevanza dire che sia in *prorogatio* oppure in carica a pieno titolo. Di sicuro non è cessato.

La sostanza dei fatti prevale sulle definizioni nominali.

C) LE NORME

Allora le domande da farsi sono due:

- a) quando l'amministratore sia "cessato";
- b) quando l'amministratore sia libero dal dovere di compiere atti inerenti al suo incarico e quindi da ogni responsabilità.

Sono due domande diverse, con due risposte diverse.

Perché i due momenti non sono coincidenti.

Rileggiamo l'inizio dell'ottavo comma dell'art. 1129 c.c. allorché dispone che *"alla cessazione dell'incarico l'amministratore è tenuto alla consegna di tutta la documentazione in suo possesso ..."*.

L'amministratore cessato deve consegnare la documentazione condominiale, ma a chi? A chi deve consegnarla?

La risposta è semplice. Al nuovo amministratore nominato che abbia comunicato la propria accettazione.

L'8° comma dell'art. 1129 c.c. quindi presuppone necessariamente che vi sia stata la nomina del nuovo amministratore.

Ergo l'amministratore è cessato quando viene nominato il nuovo amministratore e questi abbia accettato l'incarico ex art. 1129, 2° comma, c.c.

Non è cessato alla scadenza del biennio.

Pertanto, del tutto coerentemente, l'8° comma dell'art. 1129 c.c. si preoccupa di imporre all'amministratore cessato di consegnare la documentazione al nuovo amministratore.

E poi gli impone anche di compiere gli atti urgenti.

Deve compiere gli atti urgenti nell'intervallo di tempo che va dall'accettazione della nomina da parte del nuovo amministratore al passaggio delle consegne.

Passaggio delle consegne che a volte avviene (sbagliando) dopo mesi.

Vale sia per l'amministratore nominato da un mese e subito cambiato, sia per quello che venga considerato *in prorogatio* perché amministra da anni dopo la scadenza temporale del mandato.

In entrambi i casi, a seguito della nomina e accettazione del nuovo amministratore, il vecchio amministratore cessa e deve fare due cose:

- a) il passaggio delle consegne;
- b) compiere gli atti urgenti.

Di conseguenza le due risposte alle due domande sono:

- a) l'amministratore è cessato quando il nuovo amministratore nominato abbia accettato la nomina ex art. 1129 c.c., 2° comma;
- b) l'amministratore uscente sarà esente da ogni responsabilità quando avrà eseguito il passaggio delle consegne al nuovo amministratore.

Il corollario di tutto ciò è che per un certo, limitato periodo di tempo, vale a dire dall'accettazione della nomina al completamento del passaggio delle consegne, si potranno avere, in caso di evento dannoso, due soggetti corresponsabili: l'amministratore uscente e l'amministratore entrante.

D) GIUSTIZIA. QUALE?

Per di più, la teoria della cessazione automatica dall'incarico alla scadenza del mandato biennale determina un effetto perverso, a favore degli amministratori colpevoli di gravi responsabilità.

Infatti, in modo del tutto logico e coerente con la tesi della cessazione del mandato allo scadere dei due anni, larga parte dei Tribunali rigetta l'istanza di revoca per gravi responsabilità dell'amministratore allorché siano passati due anni dalla sua nomina.

Cito, tra tante pronunce, il decreto n. 1967/2016 del Tribunale di Roma del 10 marzo 2016, con il quale è stata rigettata la domanda di revoca per responsabilità grave dell'amministratore perché *"spirato il termine di scadenza naturale del mandato, non può farsi luogo a revoca ... deve infatti ritenersi che la revoca giudiziale dell'amministratore necessita che questi sia nella pienezza del mandato"*.

Se è cessato, afferma la grande maggioranza dei provvedimenti dei Tribunali, come può essere revocato? Non possiamo revocare chi non è più amministratore.

La conclusione è logica e coerente. È il presupposto di partenza che è errato.

Dopo due anni l'amministratore non è cessato.

La teoria opposta, che mi permetto di contestare, consente quindi che, dopo due anni dalla sua nomina, l'amministratore infedele sia sciolto dal rischio di essere revocato dal Tribunale.



Foto © Sofia Polito 2023

E può continuare bellamente ad agire in nome e per conto del Condominio, utilizzando la cassa condominiale.

La teoria della cessazione automatica dopo due anni costituisce pertanto un salvacondotto per l'amministratore infedele.

Un evidente controsenso. Una conseguenza gravemente negativa che è resa possibile unicamente dalla teoria della cessazione automatica alla scadenza del biennio. Esistono fortunatamente provvedimenti che vanno in senso opposto, ma sono ancora la piccolissima minoranza.

Risolvono il problema della revoca per gravi responsabilità dell'amministratore cessato, ma non scalfiscono il cuore del problema, cioè il momento della cessazione dall'incarico.

Sul punto, per soddisfazione delle ottime Colleghe Avv. Elisabetta Zoina e Valeria Albini, cito l'ordinanza dell'8 novembre 2017 della Corte di Appello di Roma, che scrive con estrema cura *"la censura è infondata, atteso che lo stato di prorogatio di poteri dell'amministratore – ove, come nel caso di specie sia ascrivibile a sua inadempienza – è insuscettibile di paralizzare una istanza di revoca"*.

Come si vede la Corte di Appello di Roma molto opportunamente dichiara che anche dopo i due anni dalla sua nomina l'amministratore possa essere revocato per gravi responsabilità.

Ma la Corte di Appello di Roma non ha fatto il passo successivo: non ha scritto a chiare note che può essere revocato perché non è cessato.

Non ha fondato il provvedimento sul presupposto che dopo due anni dalla sua nomina l'amministratore sia ancora l'amministratore con pieni, totali poteri perché non è cessato.

La Corte di Appello di Roma ha compiuto un passo avanti importate, ma non ancora il successivo.



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

CONSULENZE A DISPOSIZIONE DEGLI ASSOCIATI

		Mattina (11-13)	Pomeriggio (16-18)
LUNEDÌ	LEGALE	Avv. Cesarini Avv. Arturi Avv. Cuomo	Avv. Pontuale Avv. Grasselli
	CONTABILE	Amm. Colangelo Dott. Cicerchia	Dott.ssa Spina Amm. Lomonaco
	TECNICA	Arch. Pipoli	Arch. Mellace
MARTEDÌ	CONTABILE	Dott.ssa Giuliano Geom. Orabona	Dott. Iorio Amm. Boldrini
	LEGALE	Avv. Carnevali Avv. Coricelli	Avv. Spinoso Avv. Contrada
	LAVORO	Dott. Pazonzi	
	FISCALE	Dott.ssa Oliverio	
	TECNICA		Arch. Carabella
MERCOLEDÌ	TECNICA	Arch. Mantuano	Ing. Zecchinelli
	LEGALE	Avv. Petragliani Avv. Villirilli Avv. De Medici	Avv. M. della Corte Avv. E. Angelini Rota
	CONTABILE	Dott. Troiani Dott.ssa Bianchi Amm. F. Pedone	Amm. Martano Dott. Scacchi
GIOVEDÌ	CONTABILE	Amm. Cervoni Amm. Cervone	Rag. Trombino Amm. Calderano
	LEGALE	Avv. Gonnellini Avv. Sanfilippo	Avv. Pistacchi Avv. Mastrocicco
	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. Mauri	
	RISCALDAMENTO		P.I. Schiavone

AGGIORNAMENTO ISTAT - VARIAZIONI ANNUALI

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%)	G.U. 04/05/2023 n. 103
Aprile 2022 - Aprile 2023	7,9%	(75% = 5,925%)	G.U. 24/05/2023 n. 120
Maggio 2022 - Maggio 2023	7,2%	(75% = 5,400%)	<i>in corso di pubblicazione</i>
Giugno 2022 - Giugno 2023	6,0%	(75% = 4,500%)	<i>in corso di pubblicazione</i>

C
O
n
d
o
m
i
n
i
o

COEFFICIENTI DI RIVALUTAZIONE TFR

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

MISURA INTERESSI LEGALI

5%	Fino al 15/12/90	(art. 1284 c.c.)
10%	Fino al 31/12/96	(legge 26/12/90, n. 353)
5%	Dal 1/1/1997	(legge 23/12/96, n. 662)
2,5%	Dal 1/1/1999	(D.M. 10/12/98)
3,5%	Dal 1/1/2001	(D.M. 11/12/00)
3%	Dal 1/1/2002	(D.M. 30/11/01 in G.U. n. 290 del 14/12/2001)
2,5%	Dal 1/1/2004	(D.M. 01/12/03 in G.U. n. 286 del 10/12/2003)
3%	Dal 1/1/2008	(D.M. 12/12/07 in G.U. n. 291 del 15/12/2007)
1%	Dal 1/1/2010	(D.M. 04/12/09 in G.U. n. 291 del 15/12/2009)
1,5%	Dal 1/1/2011	(D.M. 07/12/10 in G.U. n. 292 del 15/12/2010)
2,5%	Dal 1/1/2012	(D.M. 12/12/11 in G.U. n. 291 del 15/12/2011)
1%	Dal 1/1/2014	(D.M. 12/12/13 in G.U. n. 292 del 13/12/2013)
0,5%	Dal 1/1/2015	(D.M. 22/12/14 in G.U. n. 300 del 29/12/2014)
0,2%	Dal 1/1/2016	(D.M. 11/12/15 in G.U. n. 291 del 15/12/2015)
0,1%	Dal 1/1/2017	(D.M. 07/12/16 in G.U. n. 291 del 14/12/2016)
0,3%	Dal 1/1/2018	(D.M. 13/12/17 in G.U. n. 292 del 13/12/2017)
0,8%	Dal 1/1/2019	(D.M. 12/12/18 in G.U. n. 291 del 15/12/2018)
0,05%	Dal 1/1/2020	(D.M. 12/12/19 in G.U. n. 293 del 14/12/2019)
0,01%	Dal 1/1/2021	(D.M. 11/12/20 in G.U. n. 310 del 15/12/2020)
1,25%	Dal 1/1/2022	(D.M. 13/12/21 in G.U. n. 297 del 15/12/2021)
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%.

I quesiti del CED

QUESITO:

Un condominio ha stipulato un contratto di locazione del lastrico solare ad una compagnia telefonica per l'installazione di un ripetitore.

I condòmini annualmente ricevono, da parte mia, la certificazione ai fini delle loro dichiarazioni dei redditi annuale.

Un condòmino sostiene che si può considerare il *"condominio con attività economica"* e *"da tale situazione possono essere portate in detrazione dal canone di locazione le spese condominiali"*

Non mi sembra possibile ma non si sa mai.

Vi ringrazio anticipatamente, per il tempo che potrete dedicare al quesito.

RISPOSTA:

Buongiorno,
cerco di riepilogare il riscontro richiesto:

Nel condominio il caso esposto riguarda un bene / area "non censito e individuato in catasto" e pertanto non rientrante tra i redditi di natura fondiaria.

La concessione a titolo oneroso di questi "spazi" è possibile e le somme percepite determinano, in capo ai comproprietari pro-quota, dei "redditi diversi" definiti nella disciplina e nella modalità di determinazione della base imponibile dall'art.67 del TUIR 917/86.

Escluderei quanto ipotizzato dal condominio ovvero la "attività economica".
Buona giornata.



Focus Piombo:

LE POSSIBILI CONTAMINAZIONI NEGLI IMPIANTI IDRICI INTERNI E L'IMPORTANZA DEL CONTROLLO NELLE ACQUE DESTINATE AL CONSUMO UMANO

di Cristina Corniello *

Premessa

La nuova normativa che disciplina la qualità delle acque destinate al consumo umano (D.Lgs. 18/23) mira a garantirne la salubrità e la pulizia al fine di proteggere la salute degli utenti dagli effetti negativi derivanti dalla contaminazione delle acque.

Il suddetto decreto intende inoltre disincentivare l'utilizzo dell'acqua in bottiglie di plastica e ad incrementare l'utilizzo dell'acqua di rubinetto che è sana, sicura e sottoposta a rigidi controlli effettuati con regolarità ed efficienza dai Gestori dei servizi di rete.

L'ultimo tratto di impianto che l'acqua attraversa dal contatore per arrivare ai rubinetti degli utenti finali, non essendo sottoposto ai controlli del suddetto Ente Gestore, potrebbe compromettere la salubrità dell'acqua. La nuova normativa, pertanto, ha introdotto la figura del Gestore Idrico della Distribuzione Interna (GIDI), rappresentato da chi ha l'obbligo di assicurare la salubrità dell'acqua nel tratto di impianto di competenza.

Le possibili fonti di contaminazione negli impianti idrici interni

I principali contaminanti, microbiologici e chimici, causa di peggioramento della qualità dell'acqua nel tratto dal contatore al rubinetto dell'utente finale sono ascrivibili in maniera predominante a:

- la rete di distribuzione interna;
- la presenza di serbatoi;
- la presenza di incrostazioni calcaree;
- la presenza di impianti di trattamento delle acque.

In merito alla rete di distribuzione interna può provocare alterazioni dovute alla possibile corrosione delle stesse, soprattutto in condizioni di vetustà delle tubazioni presenti: il loro deterioramento determina alterazioni delle qualità organolettiche dell'acqua (sapore, colore, odore, torbidità) e, se costituita da condotte metalliche, il rilascio di particelle, generalmente a concentrazioni non significative dal punto di vista sanitario. Soprattutto in caso di caratteristiche

di pH acido è facilitato il suddetto rilascio di metalli con cui sono realizzate le tubazioni dell'impianto idrico interno, con fenomeni di accumulo dopo periodi di sosta dell'acqua nell'impianto.

La presenza di serbatoi e di incrostazioni calcaree, così come possibili rami ad U o diramazioni dell'impianto di distribuzione scarsamente utilizzate, possono essere causa di un peggioramento delle caratteristiche organolettiche dell'acqua ma soprattutto possono costituire l'habitat idoneo per la crescita batterica.

Eventuali impianti di trattamento delle acque, come gli addolcitori ad esempio, sono invece strutturalmente causa di modifiche delle caratteristiche dell'acqua distribuita all'interno dell'impianto. Infatti, il principio di funzionamento è lo scambio ionico tra il Sodio ed il Calcio e Magnesio, che vengono eliminati riducendo così la durezza dell'acqua. E' necessario quindi verificare il corretto funzionamento dell'addolcitore analizzando la durezza dell'acqua e le concentrazioni di Calcio e Magnesio poiché un'acqua troppo addolcita può innescare i fenomeni di corrosione delle tubazioni con la suddetta alterazione della qualità dell'acqua potabile distribuita.

La contaminazione da PIOMBO

Una particolare attenzione va data ad alcuni componenti inorganici, i cosiddetti "metalli pesanti" (Arsenico, Cadmio, Cromo, Mercurio, Nichel, Piombo, ecc), che possono essere presenti nelle acque e presentano caratteristiche di tossicità, inversamente proporzionali alla soglia di concentrazione ammessa dalla normativa. Si trovano nelle rocce in natura e/o derivano da attività antropiche che li rilasciano nell'ambiente: nel caso del Piombo, questo contaminante può essere presente negli impianti idrici interni a causa dei già indicati fenomeni di corrosione di tubazioni vetuste o raccordi costituiti da piombo: infatti fin dall'antichità questo metallo è stato utilizzato come materiale per le componenti idriche grazie alla sua duttilità e robustezza.

Dagli anni Sessanta, a seguito degli studi scientifici che ne hanno evidenziato la comprovata tossicità, è stato ridotto/eliminato l'impiego del piombo (eliminato da vernici, benzina, ecc) ma nelle reti di distribuzione dell'acqua interne non è semplice riuscire a determinarne la presenza: pertanto lo strumento di controllo è l'analisi chimica delle acque.

L'importanza della verifica della presenza di questo metallo risiede nella sua tossicità per la salute umana e nei suoi fenomeni di accumulo nell'organismo nel corso del tempo. I problemi di salute collegati al piombo determinano patologie a livello cerebrale (surnismo) con possibili disturbi del comportamento e disabilità cognitive (soprattutto in neonati, bambini e adolescenti) e patologie negli adulti anche a livello cardiovascolare (ipertensione), neurologico e di insufficienza renale.

Dal 2013 i limiti di accettabilità della concentrazione di piombo nell'acqua potabile sono stati portati da 25 a 10 microgrammi/litro ed il nuovo D.Lgs. 18/23 ne conferma il limite di 10 microgrammi/litro prevedendone l'obiettivo di un'ulteriore riduzione a 5 microgrammi/litro, entro il 2036 per consentire un adeguamento graduale degli impianti.

I Gestori Idrici garantiscono la fornitura di acqua contenente livelli di piombo significativamente inferiori al limite di legge, ma le criticità possono essere dovute agli impianti idrici interni degli stabili, soprattutto se datati o in caso di ristagno. Pertanto, l'analisi della presenza di piombo nell'acqua potabile è necessaria ai fini di prevenire, intercettare eventuali problemi e risolverli per scongiurare l'esposizione a questo pericolo per la salute umana.

I controlli nei sistemi di distribuzione interni dei condomini:

La prevenzione, scopo del citato decreto sulla qualità delle acque, è attuata mediante la manutenzione degli impianti e l'effettuazione delle analisi periodiche delle acque che rappresentano, oltre che un obbligo di legge, lo strumento per assicurare la salubrità dell'acqua distribuita negli impianti.

I controlli andranno infatti a verificare la conformità normativa dell'acqua distribuita nei condomini, scongiurando le fonti di contaminazione dovute alle reti di distribuzione interne, alla presenza di serbatoi, alle incrostazioni e agli impianti di trattamento dell'acqua andando ad analizzare le conseguenti alterazioni della qualità dell'acqua potabile.

Infine, le misure di correzione, specifiche per le eventuali non conformità rilevate, sono riportate dal Ministero della Salute che fornisce note specifiche contenenti le indicazioni necessarie per attuare le misure immediate e le soluzioni da applicare a lungo termine.



* ELTI - Responsabile Settore Analisi Acque



L'amministratore e l'acqua

di Luigi Salciarini *

L'acqua, silenziosa protagonista della vita umana (ed anzi essenziale ad essa), si pone, anche rispetto al condominio, con un ruolo di netta centralità che, tuttavia, risulta un po' negletto dagli abitanti dell'edificio abituati come sono (come siamo) a darne per scontata la disponibilità al semplice ruotare di un rubinetto (come dimenticare, tuttavia, i famosi monologhi di Adriano Celentano sulla necessità di una sua strenua difesa, soprattutto in prospettiva futura?!). È certamente un atteggiamento superficiale di cui si spera non ci si debba pentire.

In ogni caso, e per quello che più importa dal punto di vista della normativa riguardante il condominio, la fornitura dell'acqua pone una serie di problemi all'interno dello stabile che lambiscono sia l'ambito proprietario (ovviamente non dell'acqua ma dell'impianto che ne consente la fornitura) sia le problematiche relative all'uso (che, nel caso dell'acqua, si manifesta come "consumo") di cui è opportuno dar conto per separati punti.

LA PROPRIETÀ DELL'IMPIANTO IDRICO

Ovviamente, la questione della "proprietà" dell'impianto idrico (inteso nel senso di condutture di adduzione e di scarico) va risolta applicando il noto schema che si fonda sul disposto dell'art. 1117 c.c., come interpretato da una giurisprudenza che, ad oggi, può dirsi risolutiva di quasi tutte le possibili problematiche.

Secondo tale schema:

- a) all'interno della norma (cioè, dell'art. 1117 c.c.) è presente un elenco di "parti comuni";
- b) tale elenco è meramente esemplificativo (vale a dire, non tassativo);
- c) la presenza di una determinata "parte" all'interno di tale elenco fa presupporre la comproprietà condominiale della medesima;
- d) la natura (non blindata) di tale elenco comporta che una determinata parte non indicata in tale elenco debba essere ugualmente considerata come condominiale se "destinata" in maniera oggettiva e in base alla sua funzione

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O



strutturale a servizio dell'edificio (vale a dire, delle unità immobiliari che lo compongono);

- e) nel caso in cui la "parte" (bene o impianto) non sia "destinata" a servizio dell'intero edificio la "presunzione" contenuta nell'art. 1117 c.c. non diviene operativa e anzi la norma proprio non si applica con la conseguenza che la "cosa" sarà di proprietà di quella porzione immobiliare (una o più d'una) che ne riceve (sempre oggettivamente e/o strutturalmente) l'utilità;
- f) nel caso dell'impianto idrico la c.d. "diramazione" considerata nel testo dell'art. 1117 c.c. costituisce il criterio per distinguere la parte di impianto "condominiale" da quella "esclusiva" (cioè, di pertinenza specifica della singola unità immobiliare); la norma esattamente prevede che *"sono oggetto di proprietà comune... fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini..."* con la conseguenza che la condotta di adduzione e/o di scarico dell'acqua, che dal punto di vista materiale appare come un *"unicum"*, dal punto di vista giuridico va frazionata in tante parti in funzione di tutte le diramazioni (che, appunto, possono essere più d'una e) che si trovano lungo il suo percorso; è ben possibile, infatti, che la tubazione abbia un tratto che conduca i liquidi verso l'intero edificio e che poi, via via avvicinandosi alle unità immobiliari, riduca l'utilità fornita alle porzioni di piano poste "a valle" fino ad arrivare a servire solo l'ultima (la più lontana); per ciascuno di questi "tratti" si avrà una comproprietà diversa rispetto al numero dei condomini che vi partecipano.

Va detto che la presenza di "diramazioni" comporta una serie di ulteriori problematiche di cui è opportuno dar conto:

- in primo luogo, qualora una determinata parte di condotta sia posta a servizio di una parte delle unità immobiliari si verifica il fenomeno del "condominio parziale" in base al quale la comproprietà è di un "gruppo" di condomini, tuttavia in numero "ristretto"; di conseguenza, dal punto di vista gestionale, si applica il principio ben chiarito dalla Suprema Corte in base al quale *"la fattispecie del condominio parziale, che rinviene il fondamento normativo nell'art. 1123, comma 3, c.c., è automaticamente configurabile ex lege tutte le volte in cui un bene risulti, per le sue obbiettive caratteristiche strutturali e funzionali, destinato oggettivamente al servizio e/o al godimento, in modo esclusivo, di una parte soltanto dell'edificio in condominio, rimanendo, per l'effetto, oggetto di un autonomo diritto di proprietà e venendo meno il presupposto per il riconoscimento di una contitolarità necessaria di tutti i condomini su quel bene; ne consegue che i partecipanti al gruppo non hanno il diritto di partecipare all'assemblea relativamente alle cose di cui non hanno la titolarità e la composizione del collegio e delle maggioranze si modifica in relazione alla titolarità delle specifiche parti oggetto della concreta delibera da adottare"* (in tali termini, Cass. 16 gennaio 2020, n. 791; conforme Cass. 2 marzo 2016, n. 4127; Cass. 24 novembre 2010, n. 23851; Cass. 27 settembre 1994, n. 7885); quindi, nel caso di condotta posta a servizio di alcuni condomini, gli interventi su tale "parte" dovranno essere deliberati solo dai condomini interessati, i quali soli si ripartiranno la relativa spesa;



- è del tutto irrilevante la specifica posizione della tubazione in quanto ciò che conta è solo l'utilità che la medesima presta; si afferma, infatti, a tal proposito che devono ritenersi condominiali anche gli impianti allocati in spazi di proprietà individuale, purché destinati al servizio dell'intero edificio (Cass. 23 aprile 1960, n. 913);
 - sempre con riferimento alla proprietà delle condutture, e in applicazione dei principi prima richiamati, è riferibile a tutti i condomini la proprietà della colonna verticale di scarico, restando a carico dei condomini allacciati ogni relativa spesa (Cass. 18 dicembre 1995, n. 12894); in base alla stessa impostazione è stato anche precisato che non va riconosciuta natura condominiale al "tratto orizzontale" della tubazione, cioè quello che si innesta nella parte verticale (Cass., 17 gennaio 2001, n. 583; Cass., 18 dicembre 1995, n. 12894); a dire il vero, tuttavia, un siffatto discorso che privilegia il "verso" della condotta risulta piuttosto approssimativo in quanto quello che conta non è se il tubo è verticale oppure orizzontale ma il fatto che sia materialmente posto a servizio di tutti i condomini, di una parte di essi (gruppo ristretto) oppure di un solo partecipante, desumendosi, da tale elemento, la titolarità in perfetta corrispondenza all'utilità fornita;
 - una problematica quasi "infinita" ha generato lo "snodo" presente proprio in corrispondenza del punto di diramazione della condotta; si tratta, nel concreto, della c.d. braga (detta anche "raccordo di collegamento" o raccordo a "T" o a "Y"), per la quale è stato affermato che, quale elemento di raccordo tra la tubatura orizzontale di pertinenza del singolo appartamento e la tubatura verticale, di pertinenza condominiale, è strutturalmente posta nella diramazione e non può rientrare nella proprietà comune condominiale, che è tale perché serve all'uso ed al godimento di tutti i condomini (Cass. 17 gennaio 2018, n. 1027; Cass., 3 settembre 2010, n. 19045; Cass., 17 marzo 2005, n. 5792; Cass., 17 gennaio 2001, n. 583; Cass., 18 dicembre 1995, n. 12894 e per la giurisprudenza di merito, Tribunale Roma 3 aprile 2020; contra, però, Cass. 19 gennaio 2012, n. 778);
- g) ad ultimo corollario di quanto sopra, può essere utile evidenziare che la nota "riforma del condominio" di cui alla legge n. 220/2012 (in vigore dal 18/6/2013) ha modificato il testo dell'art. 1117 c.c. cambiando il previgente *"sono oggetto di proprietà comune ... gli acquedotti e inoltre le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua"* con la nuova disposizione che recita *"sono oggetto di proprietà comune... gli impianti idrici e fognari"*; in merito a tale aspetto sembra potersi dire che si tratta di un intervento legislativo di mero *restyling* formale senza che possa dirsi che dalle nuove espressioni utilizzate dalla "novella" scaturisca un qualche "nuovo" effetto giuridico: si tratta sempre delle condutture di adduzione o di scarico dell'acqua;

L'USO DELL'IMPIANTO IDRICO

Con riferimento all'impianto idrico (comprensivo della duplice funzione di adduzione e di scarico), la cui utilità è quella di consentire ai condomini di ricevere la fornitura di acqua necessaria all'abitabilità delle proprietà esclusive,

C
O
n
d
O
m
i
n
i
O



nonché di eliminare i liquidi non più utilizzabili, viene precisato che la possibilità di utilizzazione dei condomini, al di là della normale fruizione (sostanzialmente "passiva"), si concentra sul potenziamento delle utilità fornite.

Non va dimenticato che, come per qualsiasi parte comune, l'utilizzazione che può farne ciascun singolo condomino deve conformarsi ai parametri previsti dall'art. 1102 c.c. in base al quale dev'essere rispettata la relativa "destinazione" e dev'essere conservato il c.d. "uso paritario".

Con riferimento a detti due parametri, tra i quali va riconosciuta una posizione di preminenza alla "destinazione" in quanto si ritiene che sia possibile salvaguardare gli interessi degli altri condomini solo col rispetto della funzione oggettiva e strutturale consentita dalla "cosa comune" (Trib. Milano, 25 febbraio 2015, n. 2619), è utile puntualizzare che:

- la predetta "destinazione" del bene/impianto va intesa in senso dinamico, con la conseguenza che dev'essere valutata avendo riguardo alla funzione originaria della cosa, data dalla sua specifica natura, e struttura, senza omettere, tuttavia, di considerare anche l'eventuale diversa destinazione che i condomini hanno, nel concreto, effettivamente impresso durante la vita dell'edificio, in funzione di nuove esigenze di gestione e/o di utilizzo, e ciò sia in base a volontà espressa (deliberazione dell'assemblea), sia per *facta concludentia* (comportamento costante, ripetuto e pacifico);
- il c.d. "uso paritario" non dipende dall'entità della quota condominiale spettante ai singoli con la conseguenza che non può essere ammesso che sulla base del criterio del valore delle singole quote sia riconosciuto ad alcuni il diritto di fare un uso del bene, dal punto di vista qualitativo, maggiore o minore rispetto agli altri (Cass. 7 dicembre 2006, n. 26226);
- al contempo, è pacifico anche che, seppur siano da attuare modalità paritarie di utilizzazione, è ugualmente consentito - al singolo condomino - di fare un uso "particolare" o anche "più intenso" del bene/impianto comune (da ultime, tra le molte, Cass. 3 marzo 2023, n. 6428; Cass. 14 marzo 2022, n. 8177; . Cass. 15 settembre 2021, n. 24937).

In tale contesto di principi e regole si collocano le particolarità riguardanti l'utilizzazione degli impianti idrici e di scarico da parte dei singoli condomini.

Si afferma, pertanto:

- che sono legittimi sia l'inserimento di nuovi allacci alla colonna di scarico delle acque bianche/nere sia l'installazione di una autoclave autonoma per il sollevamento dell'acqua in favore di una proprietà esclusiva, a condizione che non si determini una riduzione di afflusso dell'acqua (Cass. 23 febbraio 1987, n. 1911; Cass. 23 aprile 1977, n. 1529);
- che non è permesso, in quanto comportante l'alterazione della destinazione dell'impianto, effettuare un'immissione di acqua di scarico di una latrina in un cunicolo condominiale destinato allo smaltimento delle acque piovane (Cass. 4 gennaio 1977, n. 14; Cass. 2 aprile 1969, n. 1086);
- che pure non è consentito l'allaccio ad una conduttura comune effettuato a favore di una unità immobiliare contigua ma non facente parte del condominio (App. Palermo 22 febbraio 1956).



C
O
n
d
o
m
i
n
i
O

LA RIPARTIZIONE DELLE SPESE

La questione della ripartizione delle spese per la fornitura dell'acqua potrebbe occupare poche righe di commento in considerazione del fatto che trattasi di un servizio la cui fruizione è quantificabile "a consumo" e che, quindi, più che una "ripartizione" dei costi si tratta di una mera "registrazione": ciascun condomino paga in base, appunto, a quanto ha rilevato il suo "contatore".

Tuttavia, anche in questo caso, non mancano le questioni e attengono, principalmente, al caso in cui non vi siano i contatori individuali oppure per qualche ragione non siano utilizzabili.

In tale ultima ottica, è stato quindi precisato che:

- nel caso non sia possibile ripartire le spese relative al consumo dell'acqua in base all'effettivo consumo (e solo in questo caso: cfr. Trib. Milano 6 febbraio 2018), dovrà trovare applicazione il primo comma dell'art. 1123 c.c., con necessità, quindi, di ripartizione tra tutti i condomini (fruitori) a millesimi (secondo c.d. "tabella A") (App. Cagliari 7 maggio 2019);
- non è valida, né legittima la ripartizione (approvata a maggioranza) delle spese della bolletta dell'acqua (in mancanza di contatori) in base al numero di coloro che abitano stabilmente le unità immobiliare, esentando dalla contribuzione, per di più, i condomini i cui appartamenti siano rimasti vuoti nel corso dell'anno. (Cass. 1 agosto 2014, n. 17557; conformi, per le Corti di merito, anche Trib. Lecco 31 ottobre 2020, n. 399 e Trib. Milano 6 febbraio 2018, n. 1280; contra, tuttavia, Trib. Milano 1 aprile 1996; cfr., ancorché superata dalla predetta Cass. n. 17557/2014, anche Trib. Monza 14 agosto 1993 che ha chiesto al Giudice di occuparsi della rilevanza, in sede di ripartizione, dell'eventuale consumo di acqua effettuato da un cane (!), nonché Trib. Milano 9 novembre 1992 che ha analizzato lo stesso problema tuttavia in presenza di una specifica clausola regolamentare);
- è certamente illegittima la ripartizione delle spese per l'acqua in parti uguali fra tutti i condomini anche nel caso in cui il fornitore non abbia consegnato le ripartizioni e/o le letture ed anche se tale ripartizione sia stata adottata al fine di pagare le bollette rimaste arretrate (cfr. Tribunale Roma 18 aprile 2023; nonché tutta quella giurisprudenza che, pacificamente, richiede l'unanimità per adottare un siffatto riparto capitario: cfr. da ultima e tra le molte, Cass. 4 agosto 2017, n. 19651);

Per completezza, va ricordato che, anche in presenza di contatori, qualche problema pure si pone.

Infatti, è stato precisato che la tariffa "agevolata" dipendente dal contratto complessivo stipulato dal condominio va applicata anche a quei condomini che, singolarmente considerati nel loro consumo, non avrebbero consentito l'applicazione della suddetta agevolazione (cfr. Cass. 13 marzo 2003, n. 3712); ed è stato anche puntualizzato che qualora i "contatori" siano presenti solo per alcuni locali, per le unità abitative in cui è tecnicamente impossibile l'uso dei misuratori, è valida la ripartizione secondo i criteri millesimali; in definitiva, si afferma la validità di un "criterio misto" (cfr. Trib. Roma 20 aprile 2021, n. 6674).



C
O
n
d
o
m
i
n
i
o

LA C.D. "QUALITÀ" DELL'ACQUA

Nell'avvicinarsi senza fine delle normative da applicare all'edificio in condominio (fenomeno particolarmente evidente riguardo alla legislazione "tecnica") occorre registrare un recente intervento anche in merito alla fornitura dell'acqua.

In attuazione della (ennesima) direttiva UE (la n. 2020/2184 del 16 dicembre 2020) è stato emanato il d.lgs. 23 febbraio 2023 n. 18 ("*...concernente la qualità delle acque destinate al consumo umano*" - in G.U. 6 marzo 2023 n. 55 e in vigore dal 21/3/2023) recante un complesso di norme aventi gli obiettivi della protezione della salute umana dagli effetti negativi derivanti dalla contaminazione delle acque destinate al consumo, nonché il miglioramento dell'accesso alle acque stesse.

Ovviamente si tratta di un provvedimento molto corposo e traboccante di norme non sempre chiarissime (come spesso in questi casi) il quale, in questa sede, non può essere analizzato nel dettaglio.

Ciò nonostante qualche utile informazione può essere qui comunque compendiata:

- a) in primo luogo, detta normativa, oltre a rilasciare l'ovvia affermazione per cui *"le acque destinate al consumo umano"* devono essere *"salubri e pulite"* e a precisare quali siano i requisiti perché si abbia tale condizione (cfr. art. 4) precisa che il *"punto di consegna"* è quello *"in cui la condotta di allacciamento idrico si collega all'impianto o agli impianti dell'utente finale (sistema di distribuzione interna) ed è posto in corrispondenza del misuratore dei volumi (contatore)"* e che *"la responsabilità del gestore idrico integrato..."* (cioè, del fornitore) *"...si estende fino a tale punto di consegna, salvo comprovate cause di forza maggiore o comunque non imputabili al gestore stesso, ivi inclusa la documentata impossibilità del gestore di accedere o intervenire su tratti di rete idrica ricadenti in proprietà privata"* (art. 2);
- b) in secondo luogo, e considerando la parte dell'impianto di adduzione posta al di qua dei contatori (vale a dire, interna all'edificio) viene puntualizzato che il *"gestore della distribuzione idrica interna"* corrisponde a *"il proprietario, il titolare, l'amministratore, il direttore o qualsiasi soggetto, anche se delegato o appaltato, che sia responsabile del sistema idro-potabile di distribuzione interno ai locali pubblici e privati, collocato fra il punto di consegna e il punto d'uso dell'acqua"* (art. 2); se, quindi, il punto di consegna è, come detto, il punto di allaccio, il *"punto d'uso"*, anche detto *"punto di utenza"*, è quello *"di uscita dell'acqua destinata al consumo umano, da cui si può attingere o utilizzare direttamente l'acqua, generalmente identificato nel rubinetto"* (cfr. sempre art. 2) ne deriva che una parte interna dell'impianto idrico è sotto la diretta responsabilità dell'amministratore in riferimento alla qualità dell'acqua (invero, in perfetta corrispondenza con la comproprietà condominiale di tale *"tratto"* di tubature);
- c) in terzo luogo, i previsti parametri di *"qualità"* dell'acqua devono essere rispettati *"a) per le acque fornite attraverso una rete di distribuzione, nel punto di consegna... (omissis) ... e nel punto di utenza in cui queste fuorie-*



scono dai rubinetti utilizzati per il consumo umano all'interno dei locali pubblici e privati; b) per le acque destinate al consumo umano fornite da una cisterna, nel punto in cui le acque fuoriescono dalla cisterna" (art. 5);

- d) in quarto luogo, presupposti i predetti parametri di qualità, vengono focalizzati anche gli obblighi del citato "gestore" (cioè, anche, dell'amministratore) il quale deve ritenersi tenuto ad assicurare *"che i valori di parametro di cui al comma 1, rispettati nel punto di consegna, siano mantenuti nel punto di utenza all'interno dei locali pubblici e privati"* (art. 5); tale attribuzione di doveri all'amministratore (ma non solo) viene poi ribadita con l'affermazione secondo cui deve intendersi ferma e per di più sovraordinata alla posizione del fornitore (rispetto al sistema distribuzione nell'edificio) *"la responsabilità primaria di intervento del gestore del sistema di distribuzione interno"* (art. 5);
- e) in tale ultima ottica, viene previsto l'obbligo di *"una valutazione e gestione del rischio dei sistemi di distribuzione interni per gli edifici e locali prioritari..."* (art. 6) che viene esattamente specificato (sempre con riferimento alla figura del "gestore" comprensiva anche l'amministratore); nel concreto, viene previsto che *"i gestori della distribuzione idrica interna effettuano una valutazione e gestione del rischio dei sistemi di distribuzione idrica interni alle strutture prioritarie individuate all'allegato VIII, con particolare riferimento ai parametri elencati nell'allegato I, parte D, adottando le necessarie misure preventive e correttive, proporzionate al rischio, per ripristinare la qualità delle acque nei casi in cui si evidenzia un rischio per la salute umana derivante da questi sistemi"* (art. 9);
- f) in sesto luogo, e per concludere in bellezza, l'art. 23 prevede per *"il gestore della distribuzione idrica interna che viola le disposizioni di cui all'articolo 5, comma 3, per le acque fornite attraverso sistemi di distribuzione interni"* (cioè, il rispetto dei parametri di qualità che vanno mantenuti dal punto di consegna al punto di utenza all'interno dei locali) una sanzione amministrativa pecuniaria da 5.000 a 30.000 euro.

Come si vede, il recentissimo d.lgs. 23 febbraio 2023 n. 18 apre uno rilevante scenario di responsabilità per l'amministratore che viene addirittura aggravato dall'oggettiva difficoltà di individuare la parte condominiale dell'impianto (prima della diramazione) rispetto a quella esclusiva (dopo la diramazione), e questo sia perché anche nel caso di "condominio parziale" (vale a dire, nell'ipotesi della condotta che serve un gruppo ristretto di condomini) le attribuzioni e gli obblighi dell'amministratore rimangono identici, sia perché i controlli sul predetto "punto di utenza" non possono essere effettuati senza la piena collaborazione (anche economica) del singolo condomino.



* Avvocato del Foro di Chieti

La voce della giurisprudenza

di Carlo Patti *

Il conduttore è legittimato ad impugnare le delibere dell'assemblea solo nel caso di cui all'art.10 Legge 392/1978.

Cassazione 30 maggio 2023 n.15222

La Corte di Cassazione ha confermato il proprio orientamento interpretativo in ordine all'impugnazione della delibera promossa dal conduttore di un'unità immobiliare nel condominio.

La vicenda dedotta nella sentenza in commento riguardava la decisione dei condòmini di inibire un'attività di asilo nido che, a detta del Condominio, risultava contraria alle disposizioni del regolamento, in particolare al divieto di esercitare attività sanitarie o attività rumorose.

Nella complessa definizione dei rapporti processuali e sostanziali nel giudizio di merito, la Suprema Corte ha statuito che soltanto i condomini, e cioè i titolari di diritti reali sulle unità immobiliari, e non anche i conduttori, hanno la facoltà di impugnare le deliberazioni dell'assemblea, salvo che per le ipotesi regolate dalla L. n. 27 luglio 1978, n. 392, articolo 10, comma 1, (Cass. n. 27162 del 2018; n. 19608 del 2020). La sentenza di annullamento di una deliberazione assembleare, del resto, ha effetto soltanto nei confronti di tutti i condomini, ovvero degli effettivi componenti dell'organizzazione condominiale, in coerenza col disposto del comma 1 dell'articolo 1137 c.c. Se il conduttore può subire pregiudizi dall'approvazione di una determinata deliberazione dell'assemblea condominiale, ove la stessa, in particolare, arrechi molestie al diritto personale di godimento dell'utilizzatore, ciò giustifica eventualmente il ricorso alle tutele di cui agli articoli 1585 e 1586 c.p.c., ma non amplia la legittimazione alla impugnazione ex articolo 1137 c.c. (Cass. n. 19608 del 2020; n. 7609 del 1987). Il conduttore che interviene nel giudizio ex articolo 1137 c.c. promosso dal locatore svolge, pertanto, un intervento adesivo semplice o dipendente, e, di conseguenza, non è titolare del diritto di impugnare in via au-

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

tonoma la sentenza sfavorevole al locatore adjuvato in punto di validità della deliberazione dell'assemblea, ma può solo aderire all'appello o al ricorso per cassazione proposti da quest'ultimo.

È inammissibile la richiesta di revoca dell'amministratore in prorogatio dopo la scadenza del mandato.

Tribunale di Napoli 2 maggio 2023

Il Tribunale di Napoli ha respinto il ricorso in volontaria giurisdizione volto alla revoca di un amministratore in *prorogatio*.

La decisione conferma l'orientamento dei giudici di merito (fra i quali il Tribunale di Roma) che nega la possibilità di ottenere il provvedimento di rimozione dell'amministratore che operi nel condominio anche dopo la scadenza del secondo mandato.

Nel caso di specie si chiedeva la revoca dell'amministratore per lamentate sue gravi inadempienze gestionali.

Nel giudizio emergeva che l'amministratore operava in regime di *prorogatio*.

Il Tribunale di Napoli ha pertanto respinto la domanda specificando che il decorso del secondo anno di rinnovo, coerentemente con il disposto dell'art.1129 c.c., comporti l'automatica cessazione dell'incarico: "*Decorso il secondo anno, invece, l'amministratore cessa dal suo incarico automaticamente, ossia senza la necessità di un'espressa manifestazione di volontà dell'assemblea, perdendo immediatamente i poteri rappresentativi dei condòmini e quelli*

C
O
n
d
o
m
i
n
i
O

gestori in precedenza a lui attribuiti". Ne consegue che, cessato l'incarico, non può esserne chiesta la revoca, ma può solo domandarsi la nomina di un nuovo amministratore, sempreché si dimostri che l'assemblea, chiamata a decidere sul punto, non abbia saputo o voluto esprimere una volontà.

Analogamente, non è consentito valutare – in sede di volontaria giurisdizione - l'inadempimento dell'amministratore in *prorogatio*, occorrendo invece a tal fine un'azione contenziosa ordinaria.

Il condòmino delegante non può votare in assemblea come delegato di altro condòmino

Tribunale di Roma, 30 giugno 2023 n.10348

Tutti gli operatori del diritto sanno bene che, nel mondo dei rapporti condominiali, talvolta la realtà può superare la fantasia.

Nel caso di specie, verosimilmente per ragioni di "strategia delle maggioranze" una condòmina delegava il proprio voto ad altro soggetto, ma poi si presentava in assemblea con la delega di un ulteriore condòmino, riuscendo così ad esprimere due voti.

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

La circostanza non è sfuggita al vaglio del giudice di merito che l'ha censurata, stabilendo che in tema di condominio negli edifici, la natura e la funzione della delega costituisce uno strumento eccezionale che ha quale presupposto l'impossibilità del delegante di partecipare, e, dunque, la sua "assenza" alla assemblea. Ne consegue che il condòmino, il quale abbia rilasciato ad un altro condòmino o ad un terzo la delega per partecipare al suo posto in assemblea non può, al contempo, presenziare alla medesima assemblea come delegato di altro condòmino (Nel caso di specie, il giudice adito, ritenuto che il voto di una condòmina non potesse ritenersi validamente espresso tramite una persona che, a sua volta, aveva delegato un'altra a partecipare in propria sostituzione, ha annullato le delibere impugnate per difetto del "quorum" deliberativo).

La decisione si presta a qualche perplessità, atteso che nessuna norma di legge subordina la delega all'impossibilità del delegante di partecipare all'assemblea.

La delega, infatti è espressione della volontà del delegante di legittimare altri ad agire in nome e nell'interesse proprio, senza che ciò debba necessariamente fondarsi su una situazione di impossibilità, materiale o giuridica, nell'esercizio dei poteri e delle facoltà che la legge riconosce al titolare del diritto.

Resta sempre necessario accertare tuttavia che ciò non si traduca, in concreto in un abusivo ricorso all'istituto giuridico della delega all'interno del contesto condominiale per garantirsi esiti decisionali favorevoli.

Parcheggiare male nel condominio può integrare il reato di violenza privata di cui all'art.610 c.p.

Cass.pen.V sez, 26 giugno 2023 n.27559

La Cassazione penale esamina la controversia relativa ad un parcheggio nelle aree condominiali, tale da rendere anche semplicemente scomoda o disagiata agli altri condòmini la manovra nel cortile comune.

La vicenda portata all'attenzione del giudice penale, riguardava la doglianza nei confronti del denunciato circa il parcheggio della sua autovettura lungo la strada di accesso al condominio, così da impedire il passaggio degli altri autoveicoli e da costringere i residenti a tollerare, o meglio a subire, l'impossibilità di raggiungere la loro abitazione con i rispettivi veicoli di proprietà.

Secondo il Supremo Collegio, tale comportamento, che è illegittimo in linea civile, integra altresì una condotta violenta tale da far rischiare, a colui che la integra, la condanna per il reato di violenza privata, ai sensi dell'art.610 codice penale.

In casi simili, infatti, il requisito della violenza, a causa della formulazione piuttosto ampia della norma, si identifica con qualsiasi mezzo idoneo a privare coattivamente della libertà di determinazione e di azione la persona offesa, la quale è dunque costretta a fare, tollerare od omettere qualcosa contro la propria volontà.

Precisa infatti la Corte che rispetto al profilo della violenza privata, gli estremi della condotta censurabile siano integrati ogniqualvolta il processo di libera determinazione della volontà della persona offesa sia influenzato in modo tanto significativo, da indurla a un comportamento altro e differente rispetto a quello che, in assenza dei condizionamenti posti in essere dall'agente, avrebbe verosimilmente tenuto in piena libertà.

Osserva quindi la Corte che il delitto di violenza privata deve ritenersi sussistente quando la condotta di colui che parcheggia la propria autovettura dinanzi ad un edificio, e, nella specie nello spazio condominiale funzionalmente destinato al transito, alla sosta ed al parcheggio dei veicoli degli altri condòmini, o dei mezzi di soccorso, sia tale da ostacolare, o rendere difficoltoso, il passaggio altrui, impedendo l'accesso alla parte lesa, o comunque limitandone il movimento (Cassazione 1913/18).

Se, infine, conclude la Suprema corte, il bene tutelato dalla norma incriminatrice è la libertà morale, intesa come possibilità di autodeterminarsi spontaneamente, deriva da tale assunto che, non solo la perdita, ma anche la riduzione significativa della possibilità di determinarsi e di agire secondo la propria volontà integra il delitto di violenza privata.



* Consulente legale ANACI Roma

L'ALTRA ROMA

IL CAVALLO D'ORO

di Sandro Bari *

Tra i monumenti straordinari di Roma non dimentichiamo la piazza unica al mondo del Campidoglio con la statua che vi troneggia da secoli. Statua equestre che oltre alla bellezza e al valore storico, porta con sé tradizioni, leggende e superstizioni che spesso i turisti conoscono meglio dei romani, abituati a vederla lì da sempre. In realtà solo dal 1539, quando Michelangelo, compiuta



Piazza del Campidoglio, Hubert Robert, II metà 700.



Statua Marco Aurelio 1860-1880.

l'opera eccezionale di ristrutturazione della piazza del Campidoglio rivolgendone l'ingresso al Campo Marzio invece che al Foro e disegnandone la struttura del pavimento con la sua geniale creatività, fece sistemare la statua proprio nel centro, posizione ideale per il suo significato e il suo splendore.

Ricordiamo che in antichità la piazza, detta *inter duo lucos* perché compresa tra due boschetti che occupavano due alture (*intermontium*), prendeva il nome dal ritrovamento di una testa (*caput*) attribuita al guerriero etrusco *Aulus*, ed era detta anche *asylum* perché ospitava chiunque vi cercasse rifugio. Ora ospita invece un cavallo e un cavaliere di bronzo ricoperti d'oro, quell'oro che ora è consunto ma, secondo la leggenda, riapparirà segnando la fine di Roma (che già dovrebbe essere condannata quando crollerà il Colosseo!). Ma i Romani e i turisti aspettano fiduciosi perché sanno che Marco Aurelio, proprio lui, l'imperatore immortalato a cavallo, non li tradirà.

L'imponente monumento bronzeo, dato circa al 176, avrebbe potuto nei secoli essere distrutto e fuso, sia per questioni religiose che per ottenerne armi. Si salvò solo perché i prudenti custodi del luogo dove era stato sistemato, dopo lo spostamento prima dal Celio, dai Giardini di Marco Aurelio, poi nel Foro Romano, infine di fronte al Battistero lateranense, lo spacciarono per una statua eretta a celebrazione di Costantino, considerato l'eroe del Cristianesimo. Secondo altre leggende, invece, rappresentava un temerario che aveva salvato l'Urbe dall'assedio di un imperatore d'Oriente. Pare che il protagonista fosse un contadino che era divenuto condottiero dei romani offrendo di salvarli dal re nemico in cambio di un mucchio di sesterzi e dell'erezione di una statua in suo onore. Lo aveva fatto davvero, seguendo il re che di notte si recava da solo nella foresta annunciato dallo stridio di una civetta ammaliatrice: lo aveva catturato offrendone la testa ai consoli, con il volatile appollaiato sulla criniera del cavallo, a perenne ricordo, e minaccia, della vanità delle cose umane. E la leggenda aggiunge che, quando la civetta canterà, segnerà lugubramente (anche lei!) la fine della civiltà romana. Insomma, il cavaliere, identificato in seguito per Marco Aurelio, troneggia maestoso sul suo cavallo con fare benevolo: non porta armi e ha un atteggiamento di pacifico dominio. C'è chi afferma che la mano destra alzata significasse un atto di clemenza verso un nemico vinto che doveva trovarsi tra le zampe del cavallo (ma non ne è stata trovata traccia) o che mostrasse la



Statua e Piazza del Campidoglio 1900.

testa del re sconfitto, o recasse solo un messaggio diretto al popolo. Fatto sta che il ciuffo della criniera tra le orecchie del cavallo assomiglia indiscutibilmente alla famosa civetta.

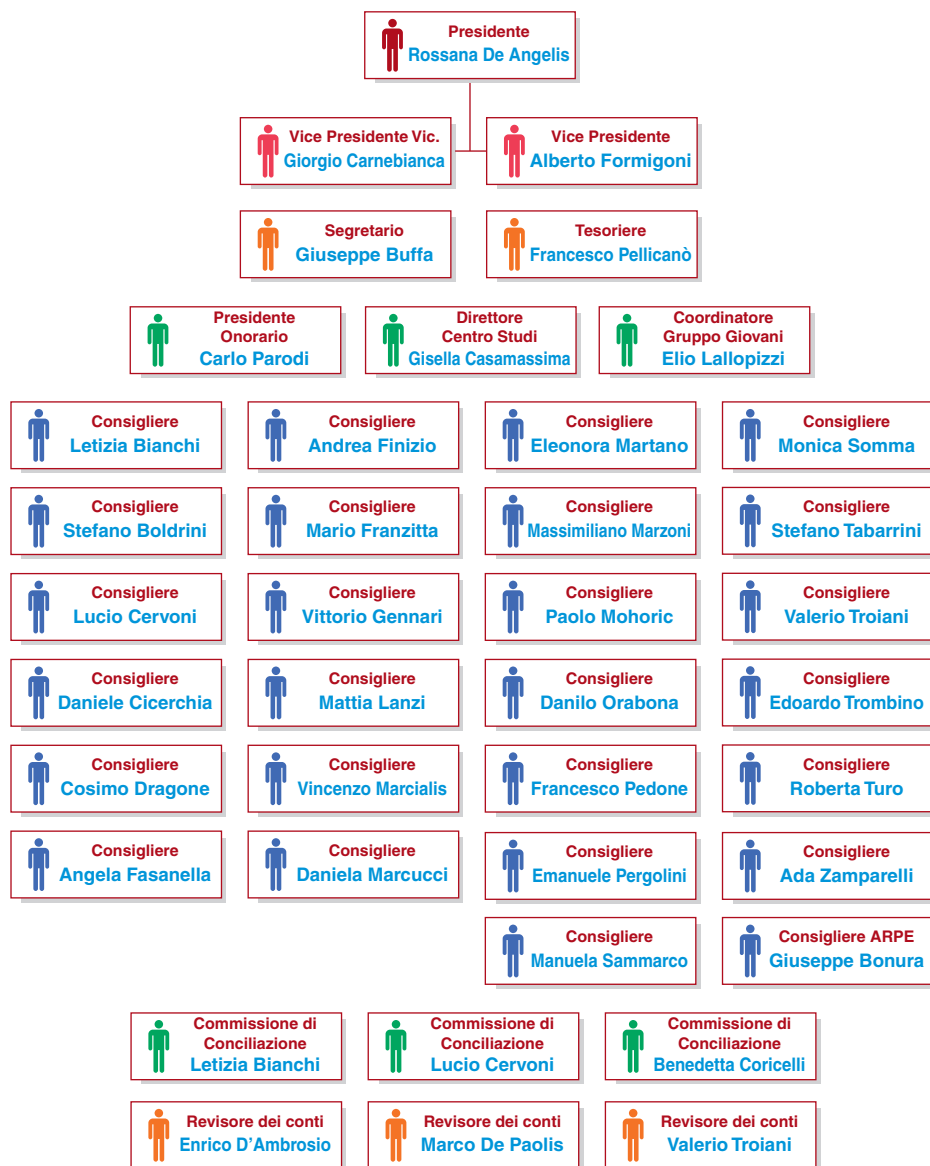
Il suo rivestimento d'oro avrebbe attratto i vari invasori della città, mentre si trovava in bella vista di fronte alla basilica di san Giovanni, ma in quel periodo fu saggiamente ricoperto di vernice nera. Fu simbolo comunque del potere: servì per esporvi, appeso per i capelli, il prefetto di Roma Giovanni per ordine di papa Giovanni XIII intorno al 970, poi per accogliere il cadavere dell'antipapa Bonifacio VII nel 985, ma servì anche a Cola di Rienzo nel 1347 per festeggiare la cacciata degli Orsini, facendo versare acqua e vino da distribuire al popolo da due condotti inseriti nelle narici del cavallo.

Fu papa Paolo III Farnese, edificata la piazza nel 1538, a volervi la statua equestre, al centro dell'avveniristico disegno stellare di Michelangelo, che sarà perfezionato solo nel 1940 da Antonio Munoz, Ispettore Generale delle Antichità e Belle Arti.

La statua, tra le altre vicissitudini, era stata restaurata nel 1466 da Paolo II Barbo, poi dall'archeologo Carlo Fea che nel 1834, accortosi che all'interno vi gradivano delle rane, la fece vuotare dall'acqua infiltratasi riparandone le corrosioni e rinforzandone i sostegni delle zampe. Un altro restauro fu effettuato nel 1912, e quello definitivo ebbe inizio nel 1981, dopo i danni subiti nel 1979 dall'attentato dinamitardo destinato al palazzo Senatorio. Operato dal-

ANACI SEDE PROVINCIALE DI ROMA

ORGANIGRAMMA ASSOCIATIVO





Statua Marco Aurelio originale 2007.

l'Istituto Centrale per il Restauro, si concluse alla fine del 1988, dopodiché fu deciso di non esporre più all'esterno la statua, sostituendola con una riproduzione.

L'11 aprile 1990 il monumento è tornato in Campidoglio ed è stato collocato nel cortile del Museo Capitolino, chiuso da una vetrata in un ambiente climatizzato. Ma i romani e i turisti pretendevano che la statua tornasse al suo posto, e per eseguirne una copia si è effettuata la ricostruzione della forma mediante complesse procedure scientifiche e artigianali. Il 19 aprile del 1997 la riproduzione bronzea realizzata dai tecnici della Zecca dello Stato è stata eretta di nuovo sul basamento al centro della piazza. L'originale è stato collocato in luogo più consono, nel nuovo padiglione dei Musei Capitolini, nel Giardino

Romano al primo piano del Palazzo dei Conservatori, coperto da una grande vetrata progettata dall'architetto Carlo Aymonino.

E siamo arrivati al nuovo secolo e al nuovo millennio senza che la civetta abbia cantato, né che la doratura della statua sia riapparsa a segnalare la fine di Roma e, quindi, del mondo.



* Direttore Rivista
"Voce romana"



Statua equestre Marco Aurelio copia attuale.



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

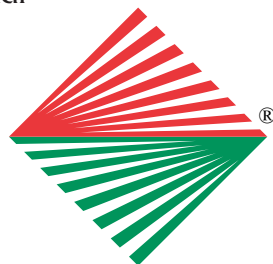
PER FORNIRE servizi di elevata specializzazione tecnica certificabili da una associazione autoregolamentata in dimensione europea

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

Studio PAZONZI

Via Tomaso Monicelli, 4

06-4180 019

Dott.ssa OLIVERIO

Corso Trieste, 87

06-9437 7160

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. 24) con chiarimenti verbali e gratuiti sia telefonicamente che in sede.

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

SINTESE INSERZIONISTI DI QUESTO NUMERO

ASCENSORI

AFM pag. 34

EDILIZIA

BAIOCCO pag. 36

EDILFLY pag. 40

IMPRENDIROMA pag. 42

ENERGIA

DUFERCO pag. 30

PLENITUDE III di copertina

E-ON ENERGIA pag. 44

UNOENERGY II di copertina

ORGANISMI NOTIFICATI

ELTI IV di copertina

RISCALDAMENTO E

CONTABILIZZAZIONE

CONSULTING & SERVICE pag. 16

MULTIENERGY & SERVICE pag. 52

ROSSETTI pag. 54

SERVIZI

CED pag. 38

CONTEA & PARTNERS pag. 20

DMB SERVICES pag. 28

DOMUS REAL ESTATE pag. 50

MEDIATORI

PROFESSIONISTI ROMA pag. 46

POSTA POWER pag. 18

PROGIM pag. 48

SARA SERVIZI pag. 28

VERY FAST PEOPLE pag. 14