

# DOSSIER



# CONDOMINIO

Rivista fondata da Carlo Parodi

**XXXIV** anno

# SOMMARIO

GENNAIO - FEBBRAIO 2024

N. 199

- Editoriale  
di Elio Lallopizzi ..... pag. 3
- In ricordo di un caro amico  
di Rodolfo Di Gianni ..... pag. 7
- La durata dell'incarico di amministratore:  
rinnovo, proroga, revocabilità  
di Franco Petrolati ..... pag. 9
- Condòmino pignorato e custode giudiziario:  
legittimazione a partecipare alle sedute assembleari  
di Antonino Spinoso ..... pag. 15
- Notizie (aggiornamento ISTAT, rivalutazione TFR, misura  
interessi legali e registrazione contratti di locazione) ..... pag. 23
- Notizie dal SACI:  
Il CCNL Amministratori di condominio - SACI,  
un'opportunità da prendere al volo  
di Lino Costanza ..... pag. 27
- Approfondimento Normativo del D.Lgs. 18/23:  
gli oneri a carico del GIDI  
di Cristina Corniello ..... pag. 33
- L'amministratore tra regole e prassi:  
Le comunicazioni dell'amministratore  
di Luigi Salciarini ..... pag. 37
- La voce della giurisprudenza  
di Carlo Patti ..... pag. 51
- L'altra Roma:  
Bòtti e polveriere  
di Sandro Bari ..... pag. 57

*Rivista bimestrale*

*ANNO XXXIV - n. 199 - GENNAIO-FEBBRAIO 2024*

*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](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 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 Elio Lallopizzi \*

## UNA MACCHINA STRAORDINARIA

“Caro Diario, sono passati due anni da quando ho iniziato a partecipare attivamente alle attività di Anaci Roma...”

Se tenessi un diario personale questo potrebbe essere l’inizio di una delle pagine più sentite di questo periodo della mia vita professionale e non solo, dato che, dopo alcuni anni di partecipazione come giovane amministratore, sono effettivamente due anni che sono entrato a far parte di questa grande famiglia e ancora oggi mi sorprendo di quanto ci sia da imparare, da scoprire e da approfondire sulla gestione di rapporti umani, politici e lavorativi. L’agenda si è riempita sin da subito di numerosissimi impegni (mi chiedo spesso esattamente cosa facessi prima di tutto questo...). In effetti la prima lezione da imparare è proprio l’organizzazione! La quantità di attività ed interessi che vengono portati avanti da Anaci Roma è notevole ed ogni professionista e lavoratore che partecipa a queste attività ci dedica moltissimo del proprio tempo e scopro, a mie spese innanzitutto, che lo spazio per adeguarsi al ritmo serrato e rapido è veramente poco. Bisogna saper gestire autonomamente il proprio tempo e la propria agenda perché si dà per scontato (giustamente, direi) che, quando si sta lì, si sappia già correre e stare al passo, ossia riuscire a partecipare in maniera efficace alle attività associative senza nulla togliere alla professione. E posso assicurare che corrono tutti. Formazione, creazione, gestione e calendarizzazione degli eventi, front office con gli associati, rapporti con enti esterni, rapporti con i fornitori, rapporti con Anaci Nazionale, Regionale e con le altre Province, rapporti con le Istituzioni, servizi per gli Amministratori e i Cittadini, etc. sono attività che si sviluppano nei modi che tutti noi associati vediamo. Partecipare dal vivo a tutto questo, però, fa rendere conto del lavoro, della squadra e della preparazione delle persone della nostra Provinciale. Ed è proprio qui che volevo sottolineare un punto particolare: il lavoro della Provinciale viene svolto da persone. Spesso ci si immagina una barriera tra corpo Dirigenziale ed Associati ma non può esserci barriera dato che siamo tutti qui, come persone, Associati e Dirigenti: ci vediamo ai corsi di aggiornamento, sia quelli ai sensi del D.M. 140, sia a tutti gli altri, ci vediamo in sede,

## CONSULENZE A DISPOSIZIONE DEGLI ASSOCIATI

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

ci vediamo nelle Assemblee, ci vediamo nelle innumerevoli comunicazioni che Anaci Roma fa, in questo caso non ci vediamo fisicamente ma di certo c'è il senso di vicinanza. Si deve riconoscere la presenza "di persona" anche della segreteria che, lo sappiamo e lo vediamo tutti, è sempre lì ad aiutare, a rendere pratica e reale ogni idea formativa ma anche a rendere reale la rete di comunicazione. Anche loro sono persone e, come detto, le vediamo e anche ci parliamo. Tutto ciò che avviene è grazie alla tempra, al tempo, all'organizzazione e alla professionalità messa in gioco da uomini e donne che si trovano a gestire i propri impegni, a gestire rapporti umani, a fare gruppo, a fare squadra, a confrontarsi, a parlarsi, persone che agiscono, che fanno, che realizzano insieme, organizzandosi avendo bene in mente gli obiettivi perché condivisi. Come giovane amministratore partecipare alle attività associative mi ha insegnato a fare squadra con altri, oggi, come Coordinatore del Gruppo Giovani, sono a testimoniare che fare gruppo e organizzarsi sono abilità e competenze da coltivare sempre e che sono di fondamentale importanza sia per le attività associative, sia per la propria attività professionale. Ho sempre sostenuto che fosse la formazione il sangue della professione ma è ormai da tanto tempo che posso aggiungere che i rapporti umani, la rete di rapporti e, soprattutto, il gruppo e lavorare insieme sono importanti tanto quanto la formazione. L'esperienza di Anaci insegna che fare gruppo, organizzarsi, condividere e formarsi sia la strada maestra per essere un professionista e ciò è dimostrato quotidianamente dai risultati ottenuti dalle persone che lavorano per la nostra sede: il fare squadra ha creato una macchina straordinaria. ■

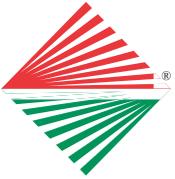
\* Coordinatore Gruppo Giovani Anaci Roma

AnaciDay

# CONVEGNO FISCALE

2024

1 Febbraio  
Centro Congressi "Roma Eventi" Piazza di Spagna



**ANACI**  
Sede di ROMA



ANACI ING





## In ricordo di un caro amico

di Rodolfo Di Gianni \*

Con Franz Maniscalco se ne è andato un pilastro dell'ANACI nonché un amico fraterno con il quale abbiamo camminato insieme fin dagli anni Ottanta, allorché la nostra associazione era ancora AIACI.

Abbiamo condiviso, momento per momento, il faticoso iter che ci ha portato ad unirci all'ANAI ed il travagliato congresso di Firenze che ha sancito l'unificazione.

Franz non ha mai mancato nessuno degli appuntamenti cruciali dell'associazione, apportando, con la sua saggezza e pacatezza, contributi sempre utili alla vita associativa e dirimendo, quando necessario, contrasti e divergenze di opinioni su tante questioni attinenti la vita associativa.

È stato sempre attivo: a livello locale quale Presidente Provinciale e Regionale Aiaci e successivamente quale Presidente Regionale Anaci.

A livello nazionale, quale socio fondatore con il n°22, ha rivestito incarichi di prestigio: è stato Vicepresidente nazionale nel periodo di transizione tra AIACI/ANAI e successivamente ha fatto parte del Consiglio dei Probitiviri.

Ho tanti piacevoli ricordi che mi legano personalmente a Francesco: insieme abbiamo girato l'Italia in lungo e largo, partecipando ai tanti e tanti convegni organizzati dalle sezioni locali dell'associazione o per prendere parte alle riunioni istituzionali della stessa.

Uno dei ricordi più vivi e strazianti, per quanto è successo in seguito, è quello del Convegno di Trapani che ci ha visti insieme al compianto Paolo Giacalone.

Il mio ricordo si fa più tenero e personale, però, pensando ai tanti viaggi che, spesso insieme alle relative famiglie e sempre in occasione di iniziative associative, abbiamo fatto in Italia ed in Europa.

Terry era sempre la prima e la più instancabile quando si trattava di girare per esplorare i luoghi o per divertirsi.

Ti saluto amico caro, ma non posso non pensare che tu possa essere felice ora che hai raggiunto la tua adorata Terry.

■

\* Socio Fondatore ANACI

## La durata dell'incarico di amministratore:

### RINNOVO, PROROGA, REVOCABILITÀ

di Franco Petrolati \*

La questione relativa alla durata dell'incarico di amministratore non ha trovato, nella legge di riforma del condomino (l. n. 220/2012), una soluzione univoca: all'esito dei lavori parlamentari, ove si erano fronteggiate le due tesi contrapposte, tra la conferma della durata annuale e l'alternativa della durata biennale, la formulazione compromissoria dell'art.1129, comma 10, c.c. prevede sì che l'incarico "ha durata di un anno" con l'aggiunta, tuttavia, che l'incarico stesso "si intende rinnovato per uguale durata".

Commentatori e giurisprudenza di merito si sono, quindi, divisi sui presupposti e sull'ambito di operatività di questa *rinnovazione* legale dell'amministratore: in particolare diverse sono state le soluzioni offerte sulla questione se solo alla scadenza del *primo anno*, l'amministratore rimanga in carica nella pienezza delle sue attribuzioni per un ulteriore anno – in tal senso ritenendosi una durata tendenzialmente biennale dell'incarico – oppure se il meccanismo della rinnovazione *ex lege* operi alla scadenza di ogni anno, con conseguente protrarsi dei cicli annuali dell'incarico senza soluzione di continuità, in assenza, ovviamente, del sopravvenire di altra causa di cessazione dell'incarico (per dimissioni, revoca ecc.).

A distanza di dieci anni dall'entrata in vigore della riforma tali oscillazioni non sono state superate in quanto è mancato l'auspicabile chiarimento in sede nomofilattica: verosimilmente perché la durata dell'amministratore viene frequentemente in questione solo in sede di volontaria giurisdizione, laddove si chieda la nomina di un nuovo amministratore o la revoca di quello esistente, con conseguente preclusione del ricorso per cassazione avverso la pronuncia adottata dal giudice di merito <sup>1</sup>.

È significativo, tuttavia, che ancora di recente Antonio Scarpa, estensore in cassazione di molte sentenze proprio in ambito condominiale, operando un sintetico bilancio del primo decennio della riforma del condominio, abbia au-

<sup>1</sup> Come noto, infatti, il ricorso per cassazione è ammissibile nell'ambito della revoca giudiziale solo in ordine alla regolazione delle spese, secondo l'indirizzo risalente a Cass. Sez. un. 29 ottobre 2004, n. 20957; *conf.* da ultimo, Cass. 2 febbraio 2023 n. 319.

spicato che "si faccia chiarezza quanto prima sull'interpretazione da dare all'ambiguo art. 1129, comma 10, c.c." con espresso riguardo proprio alla rinnovazione dell'incarico dell'amministratore<sup>2</sup>.

Per cercare quindi una soluzione, è innanzitutto da osservare che la disposizione in questione, pur nella sua ambiguità, non limita affatto, nella sua formulazione letterale, il meccanismo della rinnovazione dell'incarico ad un solo ciclo di durata: l'unico limite temporale certo è quello della durata minima ("un anno"), che è però suscettibile di reiterarsi "per eguale durata" in difetto di altra causa di cessazione dell'incarico (revoca, dimissioni, ecc.).

Allargando appena lo sguardo al di là di tale disposizione può, inoltre, riscontrarsi un orientamento del legislatore della riforma volto a favorire la continuità della gestione condominiale attraverso un amministratore non già in mero regime di *prorogatio* ma nella pienezza delle sue attribuzioni: lo stesso comma 10 dell'art.1129 c.c., infatti, prevede che ogni assemblea convocata per la revoca o le dimissioni dell'amministratore "delibera" - nel senso che possa e debba deliberare - anche sulla nomina del "nuovo amministratore"; ancora più significativo è quanto previsto al comma 8 dell'art.1129 c.c., laddove si obbliga l'amministratore cessato dalla carica a restituire senz'altro tutta la documentazione gestionale in suo possesso limitando le sue attribuzioni residue alle "attività urgenti" necessarie ad evitare pregiudizi al condominio ed escludendo, comunque, qualsiasi "diritto ad ulteriori compensi".

Appare evidente, quindi, che il legislatore della riforma abbia inteso superare l'assetto tradizionale del regime di *prorogatio*, secondo il quale, in attesa della sua effettiva sostituzione, l'amministratore restava nella pienezza delle attribuzioni nonostante la revoca o l'annullamento della sua nomina o, comunque, la cessazione dell'incarico. La giurisprudenza aveva, infatti, ritenuto sussistente una presunzione di conformità di tale ultrattività delle attribuzioni alla volontà espressa dai condòmini<sup>3</sup>.

Attualmente, invece, l'amministratore uscente è tenuto ad eseguire sostanzialmente solo le attività indifferibili per l'integrità della gestione - tra le quali rientra senz'altro la tempestiva convocazione dell'assemblea per la nomina del nuovo amministratore - e l'esclusione, comunque, della retribuzione è volta chiaramente ad eliminare ogni interesse concreto a permanere in carica.

Alla luce di tale preferenza, espressa dalla riforma, per un amministratore *in carica* piuttosto che *in proroga*, può quindi ritenersi che il meccanismo della rinnovazione legale non sia affatto limitata al primo anno ma sia da intendere riferibile a qualsiasi ciclo di "uguale durata" annuale, in conformità, del resto, all'assenza di qualsiasi limitazione, al riguardo, nella formulazione letterale dell'art.1129, comma 10, c.c.

Questa conclusione risolve, tuttavia, solo uno dei nodi problematici della disciplina della durata dell'amministratore.

<sup>2</sup> Scarpa, G. *al dir.*, *Ilsole24ore*, 9.9.2023, 32-33,10.

<sup>3</sup> Cass. 19 marzo 2019 n. 7699; Cass. 30 ottobre 2012 n. 18660; Cass. 4 luglio 2011 n. 14589.

Occorre, infatti, precisare quali siano i presupposti per la rinnovazione dell'incarico, al di là della mera scadenza del termine annuale.

Al riguardo è da premettere che, in linea di principio, per maturare un sia pur tacito accordo tra le parti (amministratore/condominio) per un ulteriore ciclo annuale è necessario che non sopravvenga una manifestazione di volontà in senso contrario di una delle parti stesse.

Tale è certamente, da parte dell'amministratore, la presentazione delle dimissioni e, da parte del condominio, la deliberazione di revoca dall'incarico o di nomina di altro amministratore.

Cosa accade, tuttavia, se non sopravvivono, alla scadenza annuale, tali atti univocamente incompatibili con il rinnovo del ciclo annuale?

Al riguardo si è sostenuto che, difettando una volontà in senso contrario da parte dei condòmini, l'amministratore dovrebbe intendersi senz'altro rinnovato per un ulteriore anno<sup>4</sup>.

Questa tesi trascura, invero, la natura collettiva del mandato conferito all'amministratore, che non è nominato dai singoli condòmini bensì dall'assemblea a maggioranza qualificata (art.1136, comma 4, c.c.) per la gestione dei beni comuni a tutti partecipanti. Sul piano processuale si esclude di conseguenza la legittimazione del singolo condòmino ad impugnare la sentenza resa in ordine al rapporto contrattuale tra amministratore e condominio in quanto attinente ad esigenze collettive della comunità condominiale<sup>5</sup>.

Una volontà in senso contrario al rinnovo dell'amministratore scaduto, pertanto, non può provenire dai singoli condòmini - in conformità alla preclusione già prevista in via generale dall'art. 1726 c.c. per ogni mandato collettivo - e può, invece, manifestarsi solo in sede assembleare nel rispetto del principio di maggioranza.

Affinché sia da escludere il diniego al rinnovo - per usare una terminologia propria dei rapporti di locazione - è necessario che l'assemblea sia stata, quindi, posta in condizione di manifestare la sua volontà: sia stata, cioè, previamente convocata dall'amministratore proprio sulla questione relativa alla sua conferma o rinnovo annuale.

Se tale convocazione manca non potrebbe ritenersi integrata la rinnovazione legale, difettando una condotta concludente, sia pure negativa, di una delle due parti, vale a dire il condominio. In tal caso l'amministratore dovrebbe, quindi, senz'altro ritenersi cessato dalla carica alla scadenza della sua durata, che è e resta, di regola, annuale.

Se l'assemblea è stata, invece, convocata e, tuttavia, non si sono raggiunti i *quorum* costitutivi o deliberativi per la conferma, la sostituzione o la revoca dell'amministratore scaduto, allora ben può operare il rinnovo *ex lege* per un ulteriore anno.

<sup>4</sup> Così F. Pironti, *G. al dir.*, *Ilsole24ore*, 9.9.2023, 32-33, 61. In giurisprudenza, in senso favorevole al rinnovo automatico, App. Lecce, 10 febbraio 2014; App. Venezia, 14 gennaio 2015; Trib. Bologna, 29 marzo 2018; Trib. Bologna, 20 settembre 2018; App. Palermo, 6 maggio 2019, n. 1726.

<sup>5</sup> In tal senso, da ultimo, Cass. 14 luglio 2023 n. 20282.

In tal senso è bensì garantita la continuità della gestione condominiale nei reiterati cicli annuali ma, allo stesso tempo, si responsabilizzano i condòmini, che vengono così chiamati periodicamente a confermare o meno la fiducia nell'amministratore, in modo da attenuare i rischi di una condotta eventualmente abusiva da parte di quest'ultimo.

A sostegno di tale interpretazione, che esige la previa convocazione dell'assemblea ai fini della operatività della rinnovazione dell'incarico, si giustificano, inoltre, i riferimenti espressi alla "conferma" dell'amministratore (tra le attribuzioni dell'assemblea: art. 1135, comma 1, n. 1 c.c.) così come quelli relativi alle modalità da osservare per il "rinnovo" dello stesso, ai commi 2 e 14 dell'art.1129 c.c.: modalità (quali le indicazioni sull'ufficio, il compenso ecc...) che sono chiaramente da riferire all'eventualità di un rinnovo espresso – e non tacito – da parte dell'assemblea, previamente convocata sulla questione.

Sulla base di tali soluzioni interpretative, relative all'art.1129, comma 10, c.c., è evidente che la questione dell'ammissibilità della revoca giudiziale non si pone laddove l'amministratore sia stato rinnovato *ex lege* nell'incarico per un ulteriore anno: essendo nella pienezza delle sue attribuzioni, è senz'altro revocabile in via giudiziale ai sensi dell'art.1129, commi 11 e 12, c.c.

La questione si pone, invece, nei casi in cui alla scadenza annuale non sia maturato il rinnovo *ex lege* dell'amministratore per mancata convocazione dell'assemblea, per intervenute dimissioni o per revoca deliberata dall'assemblea senza la contestuale sostituzione (come pur richiesto dall'art.1129, comma 10, c.c.).

In tali ipotesi l'amministratore è, come si è visto, da considerarsi in regime di mera *proroga* ai sensi dell'art.1129, comma 8, c.c. e, come tale, investito solo di attribuzioni residuali, giustificate dall'esigenza di realizzare il passaggio delle c.d. consegne al successivo amministratore senza che nelle more si verifichino "pregiudizi agli interessi comuni".

Ciononostante, commentatori e giudici di merito si sono ancora divisi sull'ammissibilità della revoca, in sede giudiziale, dell'amministratore in regime di proroga.

In senso favorevole alla operatività del sindacato giudiziale si argomenta l'esigenza che la tutela delle minoranze e dei singoli condòmini possa, comunque, essere assicurata anche nei riguardi dell'amministratore cessato *de iure* e, tuttavia, ancora di fatto in carica per periodi frequentemente consistenti a causa della mancata convocazione dell'assemblea o del suo difettoso funzionamento (per mancata formazione dei *quorum* costitutivi o deliberativi) ; in particolare si sottolinea, poi, che solo attraverso la revoca giudiziale opera la preclusione alla nomina assembleare del medesimo amministratore revocato (art.1129, comma 13, c.c.)<sup>6</sup>.

<sup>6</sup> In senso favorevole alla revocabilità dell'amministratore, pur non più in carica *de iure*, App. Palermo, 17 maggio 2023 (*G. al dir.* Il sole24ore, 2023, n. 32-33, 59; App. Firenze, 21 aprile 2021; App. Roma, 25 giugno 2020; App. Bari, 27 giugno 2019; Trib. Catanzaro, 15 giugno 2022, n. 2313.

Tale argomento è stato, in realtà, già depotenziato dalla giurisprudenza di legittimità, essendosi chiarito che il divieto di nomina ha carattere temporaneo e provvisorio – così come il provvedimento che ne costituisce il presupposto – operando solo per la nomina assembleare immediatamente successiva al decreto di revoca, senza comprimere, quindi, definitivamente il diritto a ricevere in futuro ulteriori incarichi<sup>7</sup>.

Quanto all'esigenza del sindacato giudiziale nei riguardi di un amministratore in carica solo in via di fatto, e non *de iure*, è da evidenziare che il rimedio ex art. 1129, commi 11 e 12, c.c. non attiene alla tutela ordinaria dei diritti dei condòmini in sede contenziosa, orientata alla formazione del giudicato, bensì rientra nella volontaria giurisdizione, la quale è volta nel condominio soltanto a supplire al difettoso funzionamento degli organi – assemblea e amministratore – previsti dal codice civile per la gestione dei beni comuni.

L'intervento del giudice si giustifica, quindi, non già per la tutela immediata di un diritto del singolo condòmino ma per fronteggiare il pericolo di una deviazione della gestione condominiale dagli interessi comuni a fronte di dedotte "gravi irregolarità"; ne consegue che il sindacato giudiziale in sede di volontaria giurisdizione deve svolgersi esclusivamente nei limiti in cui sia indispensabile la supplenza degli organi competenti in via ordinaria all'amministrazione del condominio.

A fronte, quindi, pur di "gravi irregolarità", ascritte ad un amministratore operante solo *in proroga*, il rimedio giudiziale più semplice e meno invasivo dell'autonomia delle parti – amministratore e condominio – è senz'altro la nomina di un nuovo amministratore piuttosto che la revoca di quello già legalmente cessato dall'incarico.

Si tratta del rimedio previsto dall'art.1129, comma 1, c.c. che è espressamente azionabile, oltre che dai singoli condòmini, anche dallo stesso amministratore dimissionario: può, infatti, frequentemente accadere che, nonostante le intervenute dimissioni e la convocazione dell'assemblea per la nomina del successore, non si formino le maggioranze indispensabili per la costituzione dell'assemblea o per la deliberazione ai sensi dell'art.1136, comma 4, c.c., con conseguente dilatazione incolpevole del regime residuale di proroga ex art.1129, comma 8, c.c.

Tale specifica legittimazione dell'amministratore ad agire per la sua sostituzione è appunto in linea con la *ratio* della volontaria giurisdizione in materia condominiale, in quanto volta non già a dirimere un conflitto tra le parti ma a sussidiare la loro autonomia laddove e nei limiti in cui sia indispensabile<sup>8</sup>.

\* Presidente di Sezione della Corte di Appello di Roma

<sup>7</sup> Cass. 2 febbraio 2023 n. 3198; Cass. 20 ottobre 2020 n. 23743.

<sup>8</sup> Nel senso dell'inammissibilità della revoca giudiziale dell'amministratore già cessato dalla carica, pur con diverse motivazioni, App. Lecce, 10 gennaio 2022; Trib. Napoli, 2 maggio 2023; Trib. Como 6 aprile 2022 n. 8; Trib. Foggia 6 novembre 2020; Trib. Roma, 26 novembre 2018; Trib. Napoli Nord, 22 novembre 2018; Trib. Palermo, 9 novembre 2018; Trib. Teramo, 29 giugno 2016; Trib. Catania, 10 febbraio 2014.

## Condòmino pignorato e custode giudiziario:

### LEGITTIMAZIONE A PARTECIPARE ALLE SEDUTE ASSEMBLEARI

di Antonino Spinoso \*

All'Amministratore che gestisce uno stabile condominiale di cui fanno parte unità immobiliari soggette a esecuzione forzata – e la mia esperienza professionale mi suggerisce trattarsi di un'ipotesi molto più frequente di quanto si possa immaginare – si pone una questione pratica fondamentale da affrontare e risolvere.

Come è ben noto, contestualmente all'instaurazione di un'esecuzione forzata di immobile, *"il debitore è costituito custode dei beni pignorati e di tutti gli accessori, compresi le pertinenze e i frutti"*: così recita testualmente l'art. 559 c.p.c., che considera la custodia connaturata e contestuale alla procedura esecutiva e prevede anche la possibilità della sostituzione del custode/debitore con un terzo, soggetto professionista, salvo che la sostituzione *"non abbia alcuna utilità ai fini della conservazione o della amministrazione del bene o per la vendita"*.

Quando un condòmino subisce un'esecuzione immobiliare si può registrare, dunque, la rilevante – sarebbe meglio dire, ingombrante – presenza all'interno della compagine condominiale di un nuovo soggetto, appunto il custode giudiziario: questi, considerato che l'esecuzione per espropriazione di un appartamento di proprietà esclusiva in edificio condominiale si estende anche alle quote sulle parti comuni<sup>1</sup> che saranno oggetto di vendita all'aggiudicatario, dovrà necessariamente rapportare i suoi poteri (alcuni anche piuttosto pregnanti) connessi alla disponibilità del bene<sup>2</sup> con gli organi del Condominio, in

<sup>1</sup> Cfr. in giurisprudenza la risalente pronuncia della Cassazione n° 4612 del 4 settembre 1985.

<sup>2</sup> Il Magistrato Giulio Borella, nel contributo reso al Corso di Alta Formazione in Diritto delle Esecuzioni Civili 2017 – Il Custode Giudiziario e il Professionista Delegato, svoltosi a Siena il 9 giugno 2017, parla del custode come di *"una figura fortemente professionalizzata, soprattutto nella fase liquidativa, quella della vendita dei beni pignorati, assegnandogli compiti che ne fanno una sorta di mini curatore e di mini agente immobiliare, nel tentativo di avvicinare quanto più possibile le vendite pubbliche alle dinamiche di mercato delle vendite privatistiche"*.

particolare con l'Amministratore, che si trova a fronteggiare la fondamentale questione del ruolo del custode, in particolare in tema di legittimazione alla convocazione e alla partecipazione in assemblea.

Il problema è quello di comprendere se permanga la legittimazione ad essere convocato, a partecipare e a votare in capo al proprietario condòmino o se debba riconoscersi una posizione giuridicamente rilevante e qualificata del custode giudiziario nominato in luogo del debitore.

L'importanza della questione è facilmente intuibile, sol che si pensi all'impatto che essa può avere sulla validità della delibera assunta dall'assemblea convocata in maniera non corretta.

L'art. 1136 c.c., trattando della *"costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni"*, fa testuale riferimento all'intervento alle adunanze dei condòmini, cioè dei proprietari degli immobili facenti parte dello stabile. D'altronde anche l'art. 67 disp. att. c.c. attribuisce a *"ogni condòmino"* il diritto di partecipare all'assemblea e quindi di essere convocato.

Sorge dunque la necessità di verificare se, nell'ipotesi in cui il Giudice dell'Esecuzione nomini, ai sensi del secondo comma dell'art. 559 c.p.c., custode una persona diversa dal debitore proprietario di immobile sottoposto a esecuzione forzata, sussista o venga meno la legittimazione del condòmino ad essere convocato, a partecipare alla seduta assembleare e ad esprimere il proprio voto.

Va in proposito segnalata una pronuncia della Seconda Sezione Civile della Corte di Cassazione che, con ordinanza n° 29070 del 19 ottobre 2023, ribadisce con fermezza che la legittimazione a partecipare all'assemblea e ad esprimere in essa il proprio voto spetta, in via di principio, solo ai proprietari dei piani o delle porzioni di piano di cui si compone l'edificio condominiale.

Partendo da questo incontestabile presupposto, viene evidenziato come, secondo l'art. 586 c.p.c., la proprietà dell'immobile sottoposto a esecuzione forzata venga intestata all'aggiudicatario o assegnatario soltanto a seguito dell'emissione del decreto di trasferimento, con la conseguenza che, se un immobile sottoposto ad esecuzione forzata fa parte di un edificio condominiale, il debitore/proprietario, nonostante la nomina di un custode terzo, mantiene, in via generale, la sua piena qualità di condòmino e quindi il diritto ad essere convocato alle sedute assembleari, a parteciparvi e ad esprimere il voto per le relative deliberazioni.

Il proprietario, secondo la citata ordinanza della Suprema Corte, gode di una legittimazione *"collegata allo status di condòmino, e quindi alla titolarità del diritto dominicale sull'immobile medesimo"*<sup>3</sup>, fino a quando non sia stato emesso il decreto di trasferimento dell'immobile sottoposto ad esecuzione,

<sup>3</sup> In dottrina è stato negato si possa *"parlare di abolizione della facoltà di disposizione ma nemmeno di un 'indebolimento' del diritto del debitore, perché questo diritto è pieno nel campo dei rapporti sostanziali e sopporta solo il peso del rapporto processuale esecutivo"*, così Pugliatti, in *Scritti Giuridici* - I, 2008.

mentre il custode è un detentore qualificato con funzione sostitutiva del debitore nell'amministrazione del bene<sup>4</sup>.

Il custode non è titolare di un'autonoma posizione di diritto, ma opera quale ausiliario del Giudice delle Esecuzioni, nell'esercizio di un *munus publicum* avente ad oggetto l'incarico di provvedere alla conservazione e all'amministrazione dei beni pignorati.

La spiegazione è chiara e pienamente condivisibile.

Ma è lo stesso codice di rito ad attribuire al Giudice la direzione di ogni operazione attinente la procedura esecutiva, tant'è che sia l'amministrazione che la gestione del compendio pignorato sono esercitate dal custode alla luce del contenuto del provvedimento di incarico, sotto la vigilanza e spesso previa autorizzazione del Giudice stesso.

Dunque, se è vero che la proprietà del bene pignorato resta in capo al debitore/proprietario fino al provvedimento di trasferimento e che conseguentemente ogni rapporto con il Condominio è riferibile in via di principio esclusivamente al condòmino, è innegabile come spetti al Giudice, nel conferire l'incarico al custode terzo o con provvedimento successivo, determinare in dettaglio i criteri e i limiti dell'amministrazione. Il Giudice dell'Esecuzione, dunque, ha il potere di impartire direttive al custode, precisando i confini degli incarichi a lui assegnati e il modo in cui questi devono essere svolti: sulla base di tali principi giuridici, la Suprema Corte, nella citata ordinanza n° 29070/2023, trae la conclusione che *"i poteri del custode sono quelli derivati direttamente dalla legge o determinati con provvedimento giudiziale"* e che *"la partecipazione alle assemblee condominiali non può ritenersi inclusa fra i compiti dell'ausiliario"*, salve eventuali *"specifiche istruzioni operative, contenute nel provvedimento di nomina del custode o in altro successivo"*. Tali istruzioni possono anche riguardare l'adempimento a carico del custode di partecipare alle assemblee condominiali e, in tal caso, devono essere tempestivamente e formalmente portate a conoscenza dell'Amministratore.

Nei frequenti casi in cui l'immobile pignorato sia parte di uno stabile condominiale si presenta l'esigenza di individuare i compiti conferiti al custode giudiziario rispetto alle attività di gestione dei beni comuni.

Nella prassi avviene di frequente che i Giudici delle Sezioni Esecuzioni Immobiliari dei Tribunali emettano, sotto forma di circolare o di istruzioni operative, provvedimenti di carattere generale e diffuso.

L'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Roma, ad esempio, ha pubblicato sul suo sito<sup>5</sup> a luglio 2023 un documento intitolato *"Compiti del custode del compendio pignorato"*, in cui non è conferito alcun potere di partecipazione alle assemblee condominiali, ma viene testualmente prevista la periodica ri-

<sup>4</sup> Così sia la giurisprudenza di merito che la Cassazione: cfr. tra le altre le sentenze della Terza Sezione Civile n° 8695 del 29 aprile 2015 e n° 12877 del 22 giugno 2016.

<sup>5</sup> [https://www.tribunale.roma.it/modulistica/Mod\\_1598\\_9321/Compiti%20custode%20Luglio%202023.pdf](https://www.tribunale.roma.it/modulistica/Mod_1598_9321/Compiti%20custode%20Luglio%202023.pdf)

chiesta di "informazioni all'amministrazione condominiale anche sullo stato dei pagamenti", la "immediata comunicazione della propria nomina all'amministrazione condominiale" e l'invito alla stessa "a far pervenire presso il suo studio copia delle richieste di pagamento inviate al proprietario dell'immobile, dei verbali e delle delibere delle assemblee condominiali, nonché, di ogni ulteriore comunicazione afferente alla gestione del condominio", compresa, a nostro avviso, la copia degli avvisi di convocazione delle assemblee con i relativi allegati.

Si vuole costituire dunque, in capo al custode, una situazione informativa il più possibile completa, tale da consentirgli di consultare il Giudice ogni qualvolta ritenga opportuna la sua partecipazione personale ad assemblee condominiali, in particolare a quelle nelle quali si discuta su lavori necessari per salvaguardare l'integrità fisica del bene comune.

È evidente che, rispetto all'ipotesi generale della legittimazione del proprietario/condòmino, la partecipazione alle sedute assembleari da parte del custode è meramente eventuale ed è subordinata a specifico provvedimento del Giudice delle Esecuzioni.

Alla luce di quanto sopra appare ben delineata la condotta cui è tenuto l'Amministratore, il quale, in mancanza di alcuna comunicazione in merito a diverse determinazioni assunte dal Giudice sulla partecipazione alle assemblee del custode giudiziario, ha il diritto e il dovere di inviare l'avviso di convocazione esclusivamente al condòmino esecutato, unico legittimato fino al provvedimento di trasferimento emesso ai sensi dell'art. 586 c.p.c..

Solo nel caso in cui venga a conoscenza della determinazione del Giudice che investa il custode dell'incombenza relativa alla seduta assembleare (provvedimento che dovrà essere portato a conoscenza dell'Amministratore del Condominio), sorge una specifica legittimazione in capo al custode giudiziario.

Dunque, in caso di stabile con immobili sottoposti ad esecuzione forzata, in mancanza della eventuale decisione del Giudice di conferire al custode l'incarico di partecipare alle assemblee e prima dell'emissione del decreto di trasferimento, l'Amministratore deve riconoscere la legittimazione esclusiva del debitore/proprietario a partecipare e a deliberare alle adunanze dei condòmini.

■

\* Avvocato

# NOTIZIE

## AGGIORNAMENTO ISTAT - VARIAZIONI ANNUALI

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>
Giugno 2022 - Giugno 2023	6,0%	(75% = <b>4,500%</b> )	G.U. 25/07/2023 n. 172
Luglio 2022 - Luglio 2023	5,7%	(75% = <b>4,275%</b> )	G.U. 17/08/2023 n. 191
Agosto 2022 - Agosto 2023	5,2%	(75% = <b>3,900%</b> )	G.U. 25/09/2023 n. 224
Settembre 2022 - Settembre 2023	5,1%	(75% = <b>3,825%</b> )	G.U. 23/10/2023 n. 248
Ottobre 2022 - Ottobre 2023	1,7%	(75% = <b>1,275%</b> )	G.U. 23/11/2023 n. 274
Novembre 2022 - Novembre 2023	0,7%	(75% = <b>0,525%</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)
2,5%	Dal 1/1/2024	(D.M. 29/11/23 in G.U. n. 288 del 11/12/2023)

## 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% nel 2022, 5,00% nel 2023 e 2,5% dal 01/01/2024) 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 6,00%; dal 31° al 90° giorno 12,00%; entro un anno 15,00%, entro due anni 17,14%; oltre i due anni 20,00%.

## Il CCNL Amministratori di condominio - SACI, un'opportunità da prendere al volo

di Lino Costanza \*

Fra le varie scelte che un amministratore di condominio deve compiere durante la propria carriera, trova particolare importanza quella di decidere se assumere dei dipendenti per il proprio Studio professionale.

Quando dobbiamo assumere un dipendente, ci sono diversi dubbi che devono trovare una risposta. I più comuni si possono riassumere in: quanto mi costa e quanto prenderà di netto il dipendente. Aggiungerei però: in che modo lo assumo, a tempo determinato o a tempo indeterminato, a tempo parziale o a tempo pieno? Ci sono agevolazioni se assumo questo o quell'altro dipendente? E, per ultimo ma non per importanza, che CCNL utilizzo? Ecco, prima di cercare una risposta a questa domanda, è corretto fare una importante premessa.

Il ruolo dell'amministratore di condominio, da cinquant'anni a questa parte, ha avuto un'evoluzione professionale che è partita dalla necessità base di avere un comportamento e una diligenza da buon padre di famiglia, per arrivare ad oggi alle figure del Building, del Property e del Facility Manager, l'evoluzione moderna della professione.

Fare l'amministratore di condominio significa, non soltanto ottemperare a quanto previsto dagli articoli 1129 e seguenti del Codice civile che sono le fondamenta da cui partire per svolgere la professione; obbliga il professionista al possesso di conoscenze multidisciplinari, generalmente patrimonio di più figure manageriali.

Creare una struttura che sia in grado di rispondere alle esigenze sempre più pressanti del mercato immobiliare diventa di fondamentale importanza per essere al passo con i tempi.

In questo contesto, oggettivamente molto complesso, l'amministratore trova conforto nell'associazionismo, riconoscendo le associazioni che si formano sulla base di un codice deontologico e che fanno leva sulla formazione continua dei soggetti iscritti. Su questo modello ANACI ne è l'esempio.

Grazie all'impegno dell'associazione, l'amministratore associato all'ANACI è oggi in grado di accrescere ed aggiornare la sua preparazione, ma non solo. Può cogliere al volo le opportunità che l'associazione mette a disposizione dei propri associati, utilizzando i vari protocolli sottoscritti e gli accordi siglati.



# NOTIZIE DAL SACI

SINDACATO AMMINISTRATORI CONDOMINIALI IMMOBILIARI

Tra i vari accordi sottoscritti dall'Associazione vi è anche quello del **Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro** (CCNL), documento di fondamentale importanza per l'amministratore che, nell'ottica della crescita professionale, si vuole far affiancare dal personale dipendente, per diventare Datore di Lavoro.

Ecco, il CCNL diventa lo strumento attraverso il quale il Datore di Lavoro regola il rapporto lavorativo del dipendente, in tutte le sue sfaccettature, dall'aspetto economico a quello normativo. È sempre prevista anche una parte destinata a disciplinare alcuni aspetti del rapporto sindacale esistente tra Organizzazioni firmatarie e Associazioni datoriali, nonché di quelli aziendali tra datore di lavoro e Rappresentanze sindacali aziendali.

## MA È OBBLIGATORIO UTILIZZARE UN CCNL PER ASSUMERE UN DIPENDENTE?

Il datore di lavoro che non è iscritto ad alcuna associazione sindacale e/o datorile non ha obbligo di applicare un CCNL. In tal caso le ipotesi possibili sono due: applicare un contratto collettivo nazionale di lavoro pur non avendo aderito ad alcuna associazione sindacale oppure, non applicare alcun CCNL.

Il datore di lavoro che, invece, è iscritto liberamente ad un'associazione sindacale e/o datorile deve utilizzare il CCNL a cui ha aderito la propria associazione. A tal riguardo, l'articolo 2070 del Codice civile recita che *"l'appartenza alla categoria professionale, ai fini dell'applicazione del contratto collettivo, si determina secondo l'attività effettivamente esercitata dall'imprenditore"*.

## MA PERCHÉ NEL TITOLO SI PARLA DI OPPORTUNITÀ DA PRENDERE AL VOLO?

**ANACI** assieme al **SACI**, che è il Sindacato nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari e assieme alla **CISAL**, che è la Confederazione Italiana Sindacati Autonomi Lavoratori, hanno rinnovato il contratto nazionale in data 16 luglio 2022, cementando un'intesa ritenuta di primaria importanza per la crescita degli associati avviata già il 28 gennaio 2016.

In questi anni di collaborazione, le parti sottoscrittrici del CCNL hanno sviluppato un modello di contratto di lavoro su misura per le esigenze degli amministratori di condominio, che è unico nel settore. Difatti, nessun'altra associazione di amministratori di condominio può vantare questa collaborazione e offrire questa enorme opportunità ai propri associati.

Nel rispetto dell'articolo 1 e dell'articolo 36 della nostra Costituzione, ANACI, SACI e CISAL hanno cercato di individuare tutti i possibili strumenti atti a favorire il rilancio delle attività, la tutela dei posti di lavoro esistenti e l'inserimento nel mondo del lavoro di soggetti svantaggiati, trovando anacronistica la pretesa di definire tutti i vari istituti contrattuali in modo omogeneo per l'intero territorio nazionale che pur presenta numerose differenze.

C  
O  
n  
d  
o  
m  
i  
n  
i  
o

# NOTIZIE DAL SACI

## SINDACATO AMMINISTRATORI CONDOMINIALI IMMOBILIARI

Quindi, la scelta di questo CCNL, nel segno del principio di sussidiarietà, è di:

- a) prevedere contrattualmente le norme che rispondano ai bisogni comuni della generalità dei Lavoratori;
- b) privilegiare la Contrattazione di Secondo livello anche aziendale, affinché siano i diretti interessati a ricercare nel particolare settore di attività le soluzioni economiche e normative compatibili con la permanenza, lo sviluppo e la salvaguardia del lavoro, la tutela della sua dignità e dei bisogni dei Lavoratori;
- c) riconoscere un Elemento Perequativo Regionale, conglobato nella retribuzione minima, proporzionato agli indici regionali del costo della vita, per ridurre le differenze sugli effettivi poteri d'acquisto regionali di beni e servizi a parità di retribuzione nominale dei lavoratori;
- d) riconoscere un trattamento obbligatorio di Welfare Contrattuale, ampliabile in sede aziendale per il tramite della Contrattazione di Secondo Livello;
- e) valorizzare i dipendenti in base al sinallagma prestazione lavorativa/retribuzione, prevedendo un sistema di premialità in base alle effettive giornate lavorate, nel rispetto delle assenze tutelate.

Scegliere di assumere un dipendente essendo slegato da tecnicismi e soluzioni economico/normative utilizzate in qualsiasi settore senza alcuna distinzione, poter definire liberamente la giusta retribuzione nel rispetto del salario minimo previsto dalle norme generali e nel rispetto della prestazione lavorativa, regionalizzare l'incidenza del costo della vita, poter assegnare ai dipendenti livelli di assunzione con mansioni specifiche del settore dell'amministrazione condominiale e premiarli in base alla presenza, sono opportunità vitali per noi datore di lavoro.

E l'amministratore di condominio ANACI, può vantarsi di avere a disposizione questa opportunità. ■

\* Componente Consiglio Direttivo SACI

# Approfondimento Normativo del D.Lgs. 18/23:

## GLI ONERI A CARICO DEL GIDI

di Cristina Corniello \*

### IL CONTESTO NORMATIVO E LA FIGURA DEL GIDI

Nell'ambito delle novità sostanziali introdotte dal decreto legislativo 18/2023 troviamo la figura del **Gestore Idrico della Distribuzione Interna (GIDI)**, individuato, all'**art.2 comma 1 lett. q**, come "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".

La norma definisce "l'impianto di distribuzione idrico interno" (art. 2 comma 1 lett. hh) come l'insieme delle condutture, raccordi ed apparecchiature installate tra la rete di distribuzione del gestore idropotabile ed i rubinetti dell'utente finale; il "punto di utenza" (art. 2 comma 1 lett. dd) è definito come il punto di uscita da cui si può si può attingere l'acqua.

L'impianto di distribuzione idrica interno, così come sopra definito, rientra nel campo di applicazione del decreto (art. 3), non essendo citato nel comma 1 che riporta i casi in cui il decreto non si applica.

L'articolo 4 riporta lo scopo del citato decreto finalizzato a proteggere la salute umana dagli effetti negativi derivanti dalla contaminazione delle acque destinate al consumo umano garantendone la "salubrità e pulizia" (assenza di microrganismi e sostanze in quantità tali da rappresentare un pericolo per la salute umana). In tal senso la figura del GIDI assume un ruolo attivo essendo parte della filiera idropotabile che segue il prezioso bene "acqua potabile" dalla fonte di captazione fino al rubinetto dell'utente finale.

### COSA COMPORTA OGGI L'APPLICAZIONE DEL D. LGS. 18/23 PER IL GIDI

L'**articolo 5 comma 3** recita che l'amministratore di condominio, in qualità di GIDI, assicura che i valori di parametro, rispettati nel punto di consegna dal gestore idropotabile, siano mantenuti nel punto di utenza interno dei locali pubblici e privati.

I parametri da verificare a carico dei gestori idropotabili sono elencati all'allegato 1 del decreto, e stante al comma 2 del medesimo articolo, che considera che il gestore abbia adempiuto agli obblighi del decreto rispettando i valori di parametro al punto di consegna (contatore), il GIDI è responsabile del mantenimento dei requisiti di potabilità nel tratto della distribuzione interna di competenza (di quei contaminanti quindi che derivino dalle condutture, dai raccordi e dalle apparecchiature che compongono l'impianto idrico interno del condominio).

All'articolo 23 comma 1 lett. b, è riportata la corrispondente sanzione amministrativa pecuniaria, oltre alla responsabilità civile e penale, per il GIDI che viola le disposizioni di cui al citato art. 5 comma 3, sanzione volutamente dissuasiva che va da 5.000 a 30.000 euro.

Gli oneri a carico del GIDI continuano al comma 4, del citato articolo 5, poiché in caso si riscontri una non conformità al rubinetto ascrivibile al sistema di distribuzione interno l'amministratore deve adottare le idonee misure per eliminare o ridurre il rischio che le acque non rispettino i valori di potabilità ed informare, per quanto di competenza, gli utenti sui comportamenti da tenere.

Per l'inosservanza dei provvedimenti volti a ripristinare la qualità dell'acqua sono previste differenti sanzioni, secondo l'art. 23 comma 1 lett. i, con importi differenti dovuti alla tipologia di utenti fruitori (punto 1: con sanzione pecuniaria amministrativa dai 250 ai 2.000 euro se l'acqua non è fornita al pubblico; punto 2 con sanzione pecuniaria amministrativa dai 4.000 ai 24.000 euro se l'acqua è fornita al pubblico).

L'accertamento delle violazioni, eventuali prescrizioni e le sanzioni citate sono emesse dalle autorità sanitarie locali territorialmente competenti (art. 23 comma 3)

## L'APPROCCIO ALLA SICUREZZA: L'APPLICAZIONE DEL D. LGS. 18/23 PER IL GIDI

L'approccio alla sicurezza basato sull'analisi del rischio, riportato all'articolo 6, è una delle innovazioni significative del D. Lgs. 18/23. Si tratta di ulteriori adempimenti che si applicheranno su tutta la filiera idropotabile, ed in particolare nei sistemi di distribuzione interni entro il 12 gennaio 2029 (comma 8) con riesame ad intervalli non superiori ai sei anni, con la comunicazione della valutazione effettuata al sistema AnTeA (anagrafe territoriale dell'acqua).

L'ambito di applicazione prevede, nei sistemi di distribuzione interni, la classificazione degli edifici in prioritari e non prioritari, come riportato nell'allegato VIII del decreto, effettuando la "valutazione e gestione del rischio" (ex art. 9) con "azioni a carattere di obbligo" (es. elaborazione di Piani di Sicurezza dell'Acqua, piani di autocontrollo) ed "azioni a carattere di raccomandazione" (es. manuali di corretta prassi), a seconda della classe di appartenenza.

Sempre l'art. 9 al comma 2 prevede che la valutazione del rischio in capo al GIDI debba essere svolta seguendo le **Linee Guida riportate nel Rapporto ISTISAN 22/32** che stabiliscono i principi generali per la valutazione dei rischi nonché gli oneri incombenti sul GIDI.

In particolare, gli edifici sono divisi in cinque categorie delle quali le prime quattro rappresentano gli edifici prioritari (classi A,B,C,D, rispettivamente strutture sanitarie in regime di ricovero, strutture sanitarie ambulatoriali, strutture ricettive e ristorazione, caserme e strutture ad uso collettivo come campeggi, strutture sportive, ecc.) mentre la classe E rappresenta gli edifici non prioritari (es condomini, uffici, scuole, negozi) per i quali le Linee Guida si applicano solo in via di autoregolamentazione, soprattutto in caso di edifici complessi o in caso di esposizione di medio-lungo periodo di soggetti vulnerabili (es asili nido).

Con specifico riferimento ai condomini, quindi, questi rientrano nella Classe E, edifici non prioritari; tuttavia, le Linee Guida prevedono espressamente il caso in cui nel medesimo immobile "non prioritario" vi siano locali pubblici o privati con attività riconducibili alle classi "prioritarie" (es. studi medici e assimilati): in tal caso se l'impianto idrico è alimentato dal sistema idrico condominiale, le azioni a carattere di obbligo corrispondenti alla classe di appartenenza del locale specifico (es. il piano di autocontrollo dell'impianto idrico interno dello studio medico) devono dipartirsi dal punto di consegna (contatore) fino al locale specifico, con il coinvolgimento del GIDI per tutti quegli adempimenti a suo carico (es. pulizia dei serbatoi, verifica di rami morti o linee scarsamente utilizzate, ecc.) , fatta salva ogni eventuale rivalsa sul gestore della rete idrica principale.

Infine, la violazione delle disposizioni dell'art.9, ossia l'inosservanza dell'implementazione della valutazione e gestione del rischio del sistema di distribuzione interno degli "edifici prioritari", implica la sanzione amministrativa pecuniaria da 500 a 5.000 euro (art. 23 comma 1 lett. g).



\* ELTI - Responsabile settore analisi acque



# Le comunicazioni dell'amministratore

di Luigi Salciarini \*

Nelle molteplici attività che contraddistinguono l'incarico di gestione dell'edificio affidato all'amministratore di condominio, un rilevante ruolo ce l'hanno le "comunicazioni" inoltrate ai condomini che vengono effettuate a vario fine e che coinvolgono più d'una problematica di cui è certamente necessario tener conto allo scopo di non incappare in perniciosi "incidenti" di percorso.

A dir la verità, la prassi adottata dagli amministratori è particolarmente eterogenea e registra, a ben vedere, un alto tasso di soggettività. In altre parole, l'amministratore, anche quello professionista (non va mai dimenticato, infatti, che le norme si rivolgono anche al semplice condomino che amministra il "suo" edificio) invia le sue comunicazioni strutturandole in base ad un'impostazione personale, quasi come se fosse indifferente, in riferimento al rispetto delle "regole", quale debba essere la loro "struttura" (cioè il modo con cui sono stilate) o addirittura il loro contenuto.

Invece, e proprio perché rappresentano un aspetto rilevante dell'attività gestoria, le comunicazioni che l'amministratore può – e a volte deve – effettuare in attuazione delle sue mansioni di incarico è opportuno che siano predisposte secondo precisi canoni e, soprattutto, che siano collocate all'interno di un "protocollo" organizzativo ben delineato al fine sia di evitare errori sia di facilitare l'attività quotidiana.

In quest'ottica, le osservazioni che seguono intendono fornire una specie di "mappa operativa" concretamente utilizzabile dall'amministratore (certamente da quello che vuole adottare modalità non meno che professionali).

**La forma scritta:** in via generale, e per fornire una visione dell'impostazione alla quale si è uniformata la disciplina del condominio negli edifici presente nel codice civile soprattutto a seguito della nota "riforma" (di cui alla legge n. 220/2012), va certamente rilevato che l'intera normativa ha dovuto subire una brusca "sterzata" verso una formalizzazione delle modalità di amministrazione dell'edificio.

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O



La "novella" del 2012, infatti, ha modificato – ribaltando l'impostazione precedente – sia le modalità di convocazione di assemblea (cfr. art. 66 disp. att. cod. civ.) sia quelle di rilascio della "delega" alla partecipazione alle riunioni dei condomini (cfr. art. 67 disp. att. cod. civ.) prescrivendo l'adozione della forma scritta (qual è, sostanzialmente, anche quella "telematica" a mezzo pec).

Si tratta di una rilevante "novità" introdotta dalla "riforma" che si inserisce in una prospettiva di maggiore "certezza" delle attività condominiali ma che, innegabilmente, appesantisce di molto la gestione dell'edificio anche in termini di sola conservazione della documentazione.

Sul punto, è sufficiente considerare che non sono attualmente più possibili (né legittime) comunicazioni "informali" o "indirette" o "cumulative" (si pensi alla convocazione di un solo coniuge nel caso della diffusissima ipotesi di comproprietà fondata sulla comunione legale) e che invece di qualsiasi "intervento" dell'amministratore è necessario provocare (e lasciare ai posteri) "traccia" scritta. È evidente la complicazione delle modalità di gestione, ma tant'è (in base ad una legge con cui non possono non farsi i conti).

**La convocazione dell'assemblea:** non v'è dubbio che la "comunicazione" regina tra quelle effettuate dall'amministratore è la convocazione dell'assemblea dei condomini.

È un'attività (quella di convocare la riunione) che il legislatore affida direttamente all'amministratore (una vera e propria sua facoltà diretta) e che rimane tale anche quando ad essa viene sollecitato dalla formale istanza dei partecipanti i quali non possono provvedere autonomamente, quanto meno in prima battuta (cfr. art. 66 disp. att. cod. civ.).



Infatti, il fatto che il codice la preveda obbligatoria in alcuni casi (*in primis*, l'ipotesi della convocazione dell'assemblea chiamata ad approvare il rendiconto annuale per la quale l'art. 1130 cod. civ. prescrive anche un termine di centottanta giorni) non toglie che si configura un vero e proprio "potere" dell'amministratore che, nello specifico, si fonda sulla legge e che i condomini non potrebbero eliminare (non sarebbe da ritenersi valida un'ipotetica clausola regolamentare, anche contrattuale, che preveda una diversa modalità, affidando, per esempio, ad altri soggetti il potere di convocare).

La convocazione dev'essere effettuata per iscritto senza se e senza ma.

In questo senso, l'art. 66 disp. att. cod. civ. prevede espressamente che venga trasmessa "a mezzo di posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mano".

In primo luogo, è opportuno sorvolare sull'improvvisa previsione dell'utilizzo del **fax** che non dà alcuna certezza in merito alla ricezione da parte dell'effettivo destinatario e che certamente nessun amministratore professionista si avventura ad utilizzare.

Sul punto, si pensi, che per le comunicazioni tra le Pubbliche Amministrazioni l'utilizzo del fax è stato addirittura escluso dalla legge n. 98/2013 di conversione del c.d. "decreto del fare" - d.l. n. 69/2013 - che ha innovato il Codice dell'Amministrazione Digitale di cui al d.lgs. n. 82/2005) e che per le notifiche effettuate dagli Avvocati la legge 7 giugno 1993, n. 183 prevede vincolanti (e francamente farraginosi) requisiti per l'utilizzazione di tale mezzo (tanto che la categoria ha, di fatto, sostanzialmente evitato di adottarlo).

Dal punto di vista operativo, in merito alla convocazione dell'assemblea va puntualizzato che:

**a)** Con riferimento al già segnalato "potere" attribuito all'amministratore di condominio riguardo all'invio dell'avviso di convocazione, non deve mai dimenticarsi che, conseguentemente, non è valida (cfr. Cass., S.U., 7 marzo 2005, n. 4806, che, in tali casi, prescrive l'annullabilità) l'assemblea convocata da un soggetto non legittimato (Trib. Milano, 11 settembre 1989) o il cui avviso sia privo dell'indicazione del soggetto "convocante" (Trib. Milano, 11 settembre 1989), mentre deve ritenersi ammessa la convocazione effettuata dall'amministratore in regime di *prorogatio* (App. Roma, 16 giugno 1971) anche a seguito delle modifiche sul punto introdotte dalla "riforma" (cfr. art. 1129 cod. civ. che, in tale contesto, sembra limitare la competenza gestionale dell'amministratore alle "attività urgenti" in quanto finalizzate ad evitare pregiudizi agli interessi comuni).

A completamento, va ricordata una pronuncia di merito che puntualmente, anche se non recentemente, si occupa dell'avviso di convocazione sottoscritto da un "coadiutore delegato" dell'amministratore (Trib. Napoli, 27 febbraio 1961).

In conclusione, l'avviso di convocazione deve contenere un chiaro riferimento all'amministratore, rendendosi necessaria l'indicazione dello studio/soggetto di provenienza e, preferibilmente, anche la sottoscrizione dell'amministratore stesso.

**b)** Come già anticipato, la forma dell'avviso è sostanzialmente "scritta", requisito che è indubbio per la raccomandata postale e/o a mano (praticamente

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O



identiche dal punto di vista materiale e giuridico) ma anche per la pec che seppur configura uno strumento "telematico" dal punto di vista materiale non può negarsi che sia del tutto analoga alla forma scritta [cfr. il Codice dell'amministrazione digitale – d.lgs. 7 marzo 2005, n. 82 – per il quale il "documento informatico" è quel "documento elettronico che contiene la rappresentazione informatica di atti, fatti o dati giuridicamente rilevanti" (art. 1), è valido e rilevante agli effetti di legge e può soddisfare i requisiti della forma scritta con l'efficacia dell'articolo 2702 cod. civ. quando è firmato digitalmente e comunque, in tutti gli altri casi, con valore probatorio liberamente valutabile in giudizio (art. 20)].

**c)** Va inviato ai reali intestatari delle porzioni immobiliari ricomprese nel condominio (in quanto tali per formale risultanza dai Registri Immobiliari) con la conseguenza che i destinatari dell'avviso sono:

- i **proprietari** in quanto effettivi partecipanti al condominio (con "chiamata" all'assemblea generalizzata e senza limitazioni – cfr. Cass., 22 febbraio 1995, n. 198) e con definitiva esclusione di tutti quei soggetti che, per varie circostanze, possano "apparire" come tali, vale a dire ci si siano comportati senza esserlo (cfr. Cass. 9 ottobre 2017, n. 23621; Cass. 30 aprile 2015, n. 8824; Cass., 9 febbraio 2005, n. 2616; Cass., 11 giugno 2001, n. 7849).

Sul punto occorre precisare che, ferma restando la valenza delle risultanze dei citati Registri Immobiliari, per avere titolo ad intervenire all'assemblea condominiale (e quindi per essere ad essa convocato) non è necessario che l'atto di acquisto sia stato trascritto (cfr. Trib. Milano, 14 maggio 1990); ciò vuol dire, in pratica, che qualora un soggetto si qualifichi presso l'amministratore come proprietario comprovando tale sua affermazione con l'esibizione di una



copia del rogito di acquisto (stipulato ma non ancora trascritto) è opportuno che sia preso in debita considerazione;

- tutti i **comproprietari pro indiviso** non potendosi, come detto, utilizzare forme di convocazione "indiretta" o "de relato" e ciò in quanto la prescrizione di forma scritta esclude che la "notizia" della convocazione possa giungere a qualcuno per le vie brevi; in merito a tale ipotesi, e dal punto di vista più operativo, può, con una certa tranquillità, dirsi ammissibile l'utilizzo di un'unica missiva cumulativa (ma con l'indicazione di tutti i destinatari) nel caso di comproprietari conviventi nel medesimo domicilio;
- il **nudo proprietario** e l'**usufruttuario**, secondo il disposto dei commi 4 e 5 dell'art. 67 disp. att. c.c., in base ai quali al primo spetta il diritto di voto negli affari che attengono all'ordinaria amministrazione e al secondo quello delle "altre deliberazioni"; precisandosi, sul punto che va effettuata, caso per caso, una valutazione degli argomenti posti all'ordine del giorno della riunione in modo da verificare se indirizzare l'invito all'uno, all'altro o ad entrambi (Trib. Rovigo, 31 maggio 2007, n. 61; Cass., 5 novembre 1990, n. 10611); da tale aspetto emerge, in verità, l'opportunità che di *default* l'avviso sia inviato ad entrambi;
- al titolare del diritto di proprietà (esclusivo) sul **lastrico solare** (il quale è certamente condomino, anche se poi la sua quota millesimale dovrà ben considerare la natura della sua porzione immobiliare, con l'evidente conseguenza di contemplare un'entità ridotta) ma non al titolare del mero diritto di sopraelevazione (che non abbia il diritto esclusivo sul lastrico), il quale assume lo *status* di condomino solo nel caso in cui eserciti concretamente le sua facoltà, procedendo a realizzare, *rectius* costruire, la sopraelevazione a cui ha diritto ai sensi dell'art. 1127 cod. civ. (cfr. Cass. 5 marzo 1937, n. 664);
- la **cooperativa edilizia**, come autonomo soggetto di diritto, relativamente alle porzioni di piano che risultano formalmente (ancora) ad essa intestate. Infatti, nell'edificio costruito in cooperativa, la proprietà delle unità immobiliari persiste in capo alla cooperativa medesima (soggetto che ha provveduto alla costruzione dell'edificio) fino a quando non si provvede all'assegnazione definitiva degli appartamenti ai soci assegnatari i quali, tuttavia, sono immessi nel godimento ed utilizzo delle porzioni di piano ben prima di tale momento. Si verifica, quindi, una scissione tra possesso e proprietà, per cui il primo è esercitato dal socio assegnatario (ma non formalmente intestatario), e la seconda è di titolarità della cooperativa;
- la società di **leasing**: non è infrequente, infatti, che nell'edificio in condominio le proprietà esclusive siano oggetto di tale contratto, in base al quale, il concedente affida ad un utilizzatore, a fronte del pagamento di canoni periodici, il godimento di un'unità immobiliare; a parte le dinamiche di tale rapporto, la titolarità della porzione permane in capo al concedente ed è quest'ultimo, quindi, che va convocato all'assemblea (Trib. Milano, 24 febbraio 1992, n. 2352);

C  
O  
n  
d  
o  
m  
i  
n  
i  
o



- il **conduttore** qualora si ritenga che la modifica dell'art. 1136 cod. civ. introdotta dalla "riforma" del 2012 comporti tale necessità. Infatti, il "nuovo" testo della norma, avendo modificato la denominazione dei destinatari dell'avviso da "tutti i condomini" a "tutti gli aventi diritto" inevitabilmente comporta che l'amministratore possa dover considerare tali soggetti i quali, in forza dell'art. 10 della c.d. legge "equo canone" (l. 27 luglio 1978, n. 392), hanno diritto di voto "in luogo del proprietario dell'appartamento locatogli, nelle delibere dell'assemblea condominiale relative alle spese e alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria" nonché in quelle "relative alla modificazione degli altri servizi comuni." Se nel periodo ante riforma pacificamente veniva affermato che si trattava di una attività di competenza ed a carico del proprietario/locatore, attualmente la disciplina vigente consiglia quanto meno, di coinvolgere "anche" gli inquilini nella convocazione (qualora, ovviamente, la loro presenza sia stata formalmente notiziata e riguardi detti argomenti).

**d) L'utilizzo della email:** con riferimento a tale modalità di comunicazione occorre innanzitutto ricordare che qualora non vengano rispettate le regole procedurali dell'assemblea (tra le quali quelle attinenti alla convocazione) la decisione assembleare che ne deriva diviene inevitabilmente "invalida" e può essere impugnata davanti all'A.G. Il "grado" del relativo vizio di invalidità è stato definitivamente individuato nella mera annullabilità (e non nullità) dalla nota pronuncia Cass., Sez. Un., 7 marzo 2005, n. 4806 dalla quale si è poi sviluppato un orientamento giurisprudenziale del tutto conforme, giunto sino alla chiara conferma da parte dell'autorevole successiva Cass., Sez. Un., 14 aprile 2021, n. 9839. Stessi principi si applicano qualora il vizio riguardi la "forma" dell'invito alla riunione, inoltrato, per esempio, a mezzo di semplice email e non, com'è necessario, con formale pec. Stante la chiara indicazione operativa presente nell'art. 66 disp. att. cod. civ. (solo pec e non email) colpisce come reiteratamente i Giudici siano stati chiamati a valutare la legittimità di una deliberazione la cui assemblea sia stata convocata a mezzo semplice email, con conseguente ed inevitabile giudizio negativo e suo annullamento da ascriversi, quanto a responsabilità, all'improvvido comportamento dell'amministratore (cfr. in tal senso, Trib. Roma 12 maggio 2023, n. 7545; Trib. Tivoli, sent. 5 aprile 2022; Trib. Roma, sent. 23 luglio 2021; Trib. Roma, sent. 21 maggio 2018; e Trib. Genova, sent. 23 ottobre 2014).

**e) I documenti allegati** all'avviso di convocazione: le problematiche relative alla documentazione da unire all'invito alla riunione si collega col disposto dell'art. 66 disp. att. cod. civ. nella parte in cui prevede che è necessaria la "specifica indicazione dell'ordine del giorno". La giurisprudenza si è chiesta, a tale proposito, se l'amministratore sia tenuto o meno ad inviare anche quei documenti che illustrano meglio e più dettagliatamente gli argomenti sui quali l'assemblea è chiamata a deliberare (è il caso, soprattutto, del bilancio consuntivo, ma non solo). La risposta data dalle sentenze che si sono interessate all'argomento è negativa e ripetutamente è stato precisato che non sussiste detto obbligo (cfr. Cass. 5 ottobre 2020, n. 21271; Cass. 19 settembre 2014,

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O



n. 19799; Cass. 28 gennaio 2004, n. 1544; Trib. Roma 19 ottobre 2022, n. 15223). Ne deriva, tuttavia, che l'amministratore non può ignorare totalmente tale aspetto in quanto le richiamate pronunce indirettamente gli impongono di specificare, all'interno del testo dell'avviso di convocazione, che la documentazione inerente agli argomenti posti all'o.d.g. è disponibile per i sigg. condomini presso il suo ufficio.

**Le richieste di pagamento (c.d. "solleciti"):** è noto che tra le "attribuzioni" dell'amministratore rientra anche l'obbligo di procedere alla riscossione degli oneri di gestione approvati e ripartiti dall'assemblea, attività che si collega col disposto sia dell'art. 1130 cod. civ. secondo cui "l'amministratore... deve... riscuotere i contributi..." sia dell'art. 1129 cod. civ. per il quale "salvo che sia stato espressamente dispensato dall'assemblea, l'amministratore è tenuto ad agire per la riscossione forzata delle somme dovute dagli obbligati entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso".

Anche in questo caso si tratta di una "comunicazione" che l'amministratore emette nei confronti dei condomini ("morosi") e che, inevitabilmente, riveste la forma scritta.

Ne derivano una serie di problematiche, non di rado di rilevante importanza operativa, che contemplanò i seguenti aspetti:

**a)** In primo luogo, il "sollecito" non è assolutamente necessario (ma certamente è opportuno) e l'amministratore può anche ometterlo e procedere direttamente a richiedere – ovviamente tramite il legale di fiducia – il decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo previsto dall'art. 63 disp. att. cod. civ.

**b)** La richiesta di pagamento non è nemmeno necessaria quale "**messa in mora**" in quanto, per consolidato orientamento giurisprudenziale, nel recupero dei crediti condominiali approvati e ripartiti e non corrisposti nessun previo adempimento formale (e dunque nessun obbligo di procedere con il sollecito di pagamento) è imposto all'amministratore di condominio in quanto può (anzi deve) agire per il recupero del credito anche senza una delibera autorizzativa in tal senso (cfr., in tali esatti termini, Trib. Roma 27 dicembre 2022, nonché Cass. 16 aprile 2013, n. 9181 e Trib. Roma 5 febbraio 2021).

**c)** La costituzione in mora, semmai, può avere lo scopo di interrompere la **prescrizione**, e può costituire un adempimento da porre in essere nell'esclusivo interesse del condominio (ma non, come visto, quale condizione per procedere al recupero del credito nei confronti del condomino moroso). La prescrizione dei crediti condominiali, infatti, può dirsi rientrante nella fattispecie di cui all'art. 2948, n. 4, cod. civ. con termine di 5 anni (cfr. Cass. 25 febbraio 2014, n. 4489; Cass. 28 agosto 2002, n. 12596; Trib. Pistoia 17 marzo 2022) tranne quelli relativi ad opere di manutenzione straordinaria (in quanto tali attinenti a spese rilevanti e/o non periodiche) che devono ritenersi soggetti all'ordinaria prescrizione decennale. In tale prospettiva, le norme applicabili all'interruzione della prescrizione consigliano vivamente di inserire nel sollecito una "formale" messa in mora che, per esser tale, deve contenere l'indicazione del titolare del diritto di credito (cioè, il condominio) il quale mani-

C  
O  
n  
d  
O  
m  
i  
n  
i  
O



festa (a mezzo del suo amministratore e rappresentante legale) nei confronti del soggetto passivo (condomino moroso) la sua volontà non equivoca, intesa alla realizzazione del diritto stesso (cioè, quella di ottenere decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo ai sensi dell'art. 63 disp. att. cod. civ. e di procedere ad esecuzione qualora il debito non venga soddisfatto).

**d)** Il sollecito di pagamento dev'essere (analogamente all'avviso di convocazione) inviato all'effettivo condomino (**formale intestatario**) con la conseguenza è fortemente consigliato di verificare l'effettiva titolarità prima di procedere a riscossione (anche per il semplice invio del sollecito che, proprio perché interruttivo della prescrizione, deve poter raggiungere il suo scopo, evitando di essere inviato a soggetti non legittimati). Sotto tale aspetto, va anche considerato che a mente dell'art. 63 disp. att. cod. civ. "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente"; pertanto, qualora vi sia stata una compravendita di unità immobiliare ricompresa nell'edificio è assai opportuno, se non necessario, verificare che il destinatario del sollecito non riceva richieste di pagamento che superino, a ritroso, il biennio dal suo acquisto (ciò facendo mediante verifica del c.d. "saldi" degli esercizi pregressi).

**e)** Non di rado l'invio del "sollecito" comporta una spesa per il condominio. È evidente che in tal caso il costo è generato esclusivamente dalla morosità del singolo condomino che impone all'amministratore l'emissione della (ennesima) richiesta di pagamento. Tale aspetto, tuttavia, non comporta che detta spesa possa essere attribuita a siffatto "responsabile" in quanto l'assemblea non ha il potere, autonomo e diretto, di imporre oneri che non siano quelli pro quota per la conservazione dei beni e per la fruizione dei servizi (cfr. Cass. 6 ottobre 2008, n. 24696; Trib. Roma 24 settembre 2019, n. 18138). Ne deriva che detta spesa dovrà necessariamente essere ascritta ai costi generali di gestione dell'edificio (facendo ovviamente salva la possibilità di richiederla in rimborso con separata azione).



\* Avvocato del Foro di Chieti

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

## La voce della giurisprudenza

di Carlo Patti \*

### **La Cassazione supera la tradizionale contrapposizione fra il criterio di cassa e quello di competenza nella redazione del rendiconto condominiale, privilegiando il rispetto del principio sostanziale di intellegibilità.**

*Cassazione 09 ottobre 2023 n.28257*

La recentissima pronuncia del Supremo Collegio apre ancora di più all'utilizzo del criterio di competenza nella redazione del rendiconto condominiale, accanto a quello di cassa, ponendo al primo posto l'esigenza manifestata dal legislatore nell'art.1130 *bis* cod.civ. di garantire la chiarezza ed intellegibilità del documento a tutti i condòmini. L'incompletezza formale dei documenti che compongono il rendiconto non può invece inficiare la validità del rendiconto stesso e della delibera che lo approva se viene rispettato il principio della conoscenza concreta dei reali elementi contabili.

Secondo la Corte di Cassazione "Il rendiconto condominiale, a norma dell'art. 1130-bis cod. civ., deve specificare nel registro di contabilità le "voci di entrata e di uscita", documentando gli incassi ed i pagamenti eseguiti, in rapporto ai movimenti di numerario ed alle relative manifestazioni finanziarie, nonché, nel riepilogo finanziario e nella nota sintetica esplicativa della gestione, "ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio", con indicazione "anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti", avendo riguardo al risultato economico delle operazioni riferibili all'esercizio annuale, che è determinato dalla differenza tra ricavi e costi maturati. Perché la deliberazione di approvazione del rendiconto, ovvero dei distinti documenti che lo compongono, possa dirsi contraria alla legge, agli effetti dell'art. 1137, comma 2, cod. civ., occorre accertare, alla stregua di valutazione di fatto che spetta al giudice di merito, che dalla violazione dei diversi criteri di redazione dettati dall'art. 1130-bis cod. civ. discenda una divaricazione tra il risultato effettivo dell'esercizio, o la rappresentazione della situazione patrimoniale del condominio, e quelli di cui il bilancio invece dà conto, ovvero che comunque dal registro di contabilità, dal riepilogo finanziario e dalla nota esplicativa della

gestione non sia possibile realizzare l'interesse di ciascun condomino alla conoscenza concreta dei reali elementi contabili, nel senso che la rilevazione e la presentazione delle voci non siano state effettuate tenendo conto della sostanza dell'operazione (nel caso di specie, enunciando il principio di diritto, la Suprema Corte, respingendo il ricorso proposto dal condomino, ha ritenuto incensurabile la sentenza impugnata che, nel rigettare l'impugnazione proposta dal ricorrente avverso la delibera assembleare di approvazione del rendiconto, aveva ritenuto che lo stesso fosse nella circostanza rispettoso dei criteri dettati dall'art. 1130-bis cod. civ.).

La pronuncia si pone senz'altro come bussola per la giurisprudenza di merito, che allo stato appare ancora divisa e oscillante sulla valenza formale o sostanziale dei criteri di redazione del rendiconto. Certamente è destinata ad avere notevole risonanza sulle modalità di adempimento dei doveri di rendiconto in capo all'amministratore. Sul tema della discrezionalità dell'amministratore nella scelta delle modalità di rendicontazione in funzione della dimensione e complessità dell'ente condominiale di volta in volta amministrato, si veda Corte di Appello Milano 1816/2023 per la quale: *"compete all'amministratore la scelta di come redigere il rendiconto, non solo secondo la propria diligenza professionale ma anche secondo le dimensioni del condominio potendo adottare per quelli di modeste dimensioni un rendiconto meno analitico"* per concludersi con la *"dirompente"* proposizione con cui si sottolinea la *"discrezionalità in capo all'amministratore in merito alle concrete modalità di redazione del rendiconto condominiale"*.

### **L'amministratore può sporgere querela senza delibera autorizzativa a tutela delle parti comuni**

*Cass.pen.01-08-2023 n.33813*

La vicenda portata all'attenzione del giudice penale riguardava il furto di acqua condominiale, avvenuto a valle del contatore generale e a monte dei singoli contatori idrici, perpetrato da due condòmini.

L'amministratore, che aveva già in precedenza rilevato un anomalo consumo di acqua, presentava immediatamente una querela per il prelievo abusivo in assenza di contratto.

L'amministratore agiva quindi al fine di tutelare l'interesse del condominio a non vedersi addebitato il consumo di acqua avvenuto abusivamente.

Secondo la sentenza in commento l'erogazione dell'acqua per il condominio costituisce servizio comune e spetta all'amministratore provvedere al pagamento delle spese necessarie a tale servizio.

Del pari, è l'amministratore che deve poi rendere conto di tali spese ai fini della approvazione del relativo documento da parte dell'assemblea condominiale. E dunque spetta all'amministratore verificare le maggiori spese sostenute per i servizi comuni, anche per evitare di dover rendere conto di spese sostenute indebitamente.

In tal senso, va dunque ritenuto legittimato l'amministratore di condominio a presentare la querela, anche in assenza di delibera condominiale, in ragione

della previsione dell'art. 1131 c.c., comma 1, che recita: "Nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'art. 1130 c.c. 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 condomini sia contro i terzi".

L'amministratore di condominio, in ordine alle proprie attribuzioni, può quindi sporgere querela quale persona offesa, in ragione della relazione di detenzione qualificata rispetto alle risorse economiche del condominio e della necessità di assicurare il corretto espletamento dei servizi comuni. Inoltre, ai sensi dell'art.337 c.p.p., è sufficiente che l'amministratore di condominio si qualifichi come tale, in quanto ciò implica il riferimento ai poteri conferitigli dalla legge ai sensi dell'art. 1131 c.c., quando correlati alle specifiche attribuzioni ex art. 1130 c.c.

### **Il verbale di passaggio di consegne non prova il credito dell'amministratore uscente**

*Tribunale di Roma 26 settembre 2023 n.13510*

Con la sentenza in commento, in tema di prova delle anticipazioni affrontate dall'ex amministratore di un condominio, il Tribunale di Roma si colloca nel solco della giurisprudenza prevalente, confermando che il verbale del passaggio delle consegne, in cui sia affermata la detta circostanza, non integra alcun riconoscimento del debito da parte del condominio.

La prova dell'asserito esborso da parte dell'uscente non può, perciò, essere rappresentata dal verbale de quo, e tanto meno dall'accettazione della documentazione da parte del nuovo mandatario. *"L'accettazione da parte del nuovo amministratore della documentazione condominiale consegnatagli dal precedente non costituisce prova idonea del debito nei confronti di quest'ultimo da parte dei condomini per l'importo corrispondente al disavanzo tra le rispettive poste contabili, spettando pur sempre all'assemblea di approvare il conto consuntivo, onde confrontarlo con il preventivo, ovvero valutare l'opportunità delle spese affrontate d'iniziativa dell'amministratore. La sottoscrizione del verbale di consegna della documentazione, apposta dal nuovo amministratore, non integra, pertanto, una ricognizione di debito fatta dal condominio in relazione alle anticipazioni di pagamenti ascritte al precedente amministratore e risultanti dalla situazione di cassa registrata".*

In tema di anticipazioni, quindi, per ottenerne il rimborso, il vecchio amministratore deve necessariamente provare che le spese che afferma di aver anticipato siano state specificamente autorizzate, approvate e/o ratificate dall'assemblea.

Si veda in tal senso la Cass.15702/2020 che rappresenta un indirizzo ormai del tutto consolidato e che riserva solamente all'assemblea il potere *"di approvare il conto consuntivo, onde confrontarlo con il preventivo, ovvero valutare l'opportunità delle spese affrontate d'iniziativa dell'amministratore. La sottoscrizione del verbale di consegna della documentazione, apposta dal nuovo amministratore, non integra, pertanto, una ricognizione di debito fatta*

*dal condominio in relazione alle anticipazioni di pagamenti ascritte al precedente amministratore e risultanti dalla situazione di cassa registrata". Invero, l'amministratore in carica, atteso il suo ruolo di semplice mandatario, non ha il potere di disporre del diritto controverso e, pertanto, non può rendere dichiarazioni confessorie, fra le quali rientrerebbe il riconoscimento del debito, potendo solo l'assemblea condominiale riconoscere validamente un debito mediante dichiarazione espressa specificamente rivolta al creditore.*

**In assenza di formali comunicazioni è l'amministratore del condominio a dover identificare e rintracciare gli eredi del *de cuius*.**

*Tribunale di Roma 06 settembre 2023 n.12700*

Come è noto, fra i doveri dell'amministratore vi è la tenuta del registro di anagrafe condominiale, nel quale devono essere indicate le generalità dei condomini e annotate le variazioni nella titolarità delle unità immobiliari.

Colui che subentra nella titolarità di un immobile deve informarne l'amministratore a fine di aggiornamento del registro anagrafico, ma ove questi non vi provveda è lo stesso amministratore a svolgere gli accertamenti necessari addebitandone i costi al renitente. In passato la Suprema Corte aveva evidenziato che è preferibile ritenere che l'amministratore, il quale fosse a conoscenza del decesso di un condomino e fino a quando gli eredi non gli avessero

manifestato la loro qualità, in mancanza di utili elementi di riferimento non avrebbe potuto ritenersi obbligato a fare alcuna particolare ricerca e, quindi, ad inviare alcun avviso.

Tuttavia l'entrata in vigore della Legge 220/2012 ha stabilito precisi obblighi propulsivi anche in capo all'amministratore, onerandolo di provvedere ad aggiornare il registro anagrafico condominiale, al fine di rispettare la norma che impone la convocazione di tutti gli aventi diritto.

Secondo la sentenza in rassegna, in tema di condominio negli edifici, il principio secondo cui è onere dell'erede comunicare all'amministratore il decesso del condòmino e l'accettazione dell'eredità, con assunzione in capo a sé dei diritti ed obblighi condominiali, deve ritenersi superato dal disposto di cui all'art. 1130, comma 6, cod. civ., che, introdotto dalla novella del 2012, ha posto, a carico del legale rappresentante dell'ente collettivo, il preciso obbligo di individuare presso i pubblici registri, in caso di mancata collaborazione, gli aventi diritto a partecipare alle assemblee e di aggiornare l'anagrafe condominiale (nel caso di specie, accogliendo la domanda del condòmino attore, comproprietario "jure successionis" di un'unità immobiliare sita nel fabbricato condominiale, il quale aveva lamentato di non essere stato ritualmente convocato, il giudice adito, riaffermato anche il principio secondo cui grava sul Condominio l'onere della prova di aver convocato tutti gli aventi diritto, non potendosi addossare a chi deduca l'invalidità dell'assemblea la prova negativa dell'inosservanza di tale obbligo, ha annullato le delibere assembleari oggetto di impugnazione).

### **In caso di errato conferimento dei rifiuti l'amministratore non può essere sanzionato in solido con i condomini.**

*Cass.24 ottobre 2023 n.29427*

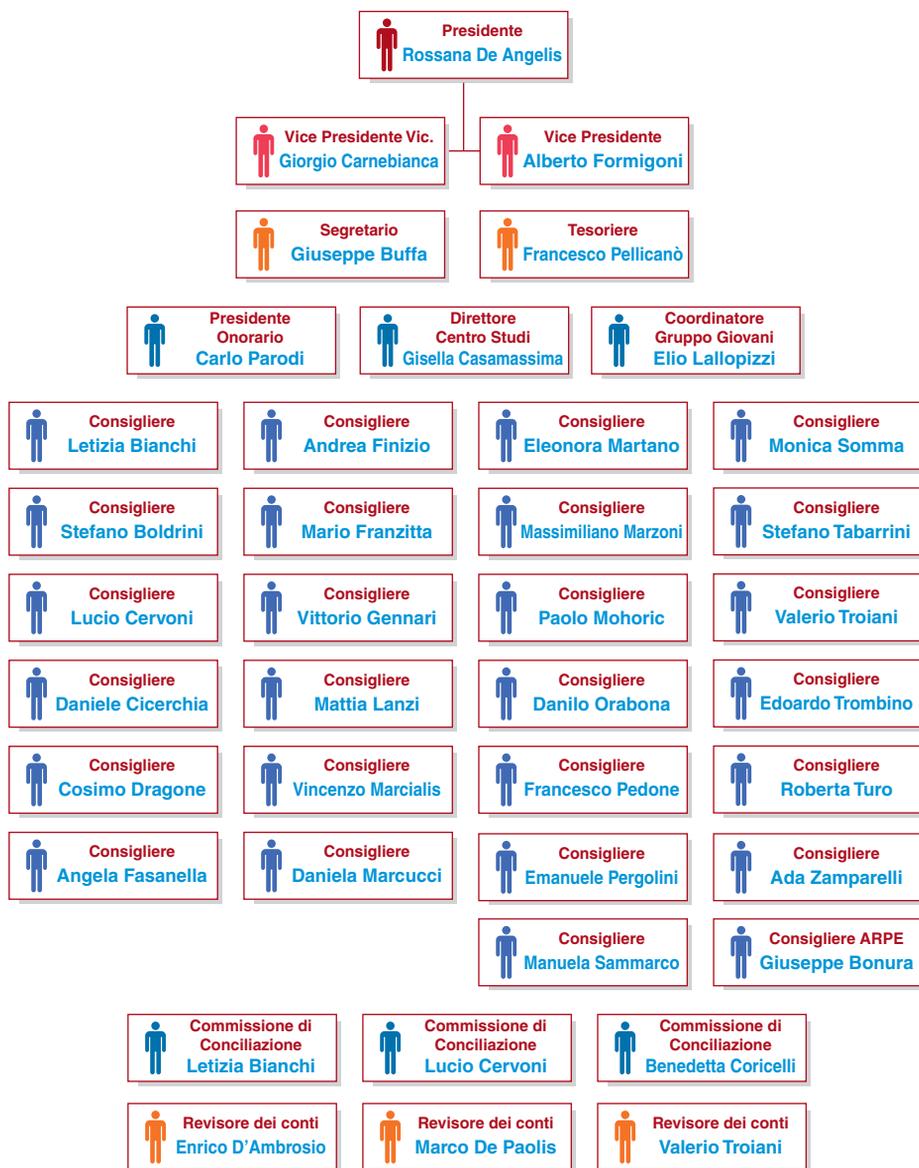
La vicenda posta all'esame della Suprema Corte riguarda la lamentata illegittimità della sanzione amministrativa irrogata dal Comune di Roma, in solido all'amministratore e ai condomini, per errato conferimento di rifiuti.

La Corte tuttavia applica un consolidato principio per il quale l'amministratore condominiale non è responsabile, in via solidale con i singoli condomini, della violazione del regolamento comunale concernente l'irregolare conferimento dei rifiuti all'interno dei contenitori destinati alla raccolta differenziata collocati all'interno di luoghi di proprietà condominiale, potendo egli essere chiamato a rispondere verso terzi esclusivamente per gli atti propri, omissivi e commissivi, non potendosi fondare tale responsabilità neanche sul disposto di cui all'art. 6 della l. n. 689 del 1981, avendo egli la mera gestione dei beni comuni, ma non anche la relativa disponibilità in senso materiale (vedasi anche Cass.n.4561 del 14/02/2023).

\* Consulente legale ANACI Roma

# ANACI SEDE PROVINCIALE DI ROMA

## ORGANIGRAMMA ASSOCIATIVO



# L'ALTRA ROMA

## BÒTTI E POLVERIERE

di Sandro Bari \*

Reduci dai "botti di Capodanno", con le usuali deprecabili conseguenze, riflettiamo sul fatto che i fuochi artificiali e gli effetti pirotecnici fanno parte della recente storia dell'uomo. Le polveri piriche sono state inventate dai cinesi, poco dopo l'anno Mille, mescolando zolfo, carbone e salnitro; portate in Europa dagli Arabi furono adoperate in Italia alla fine del Trecento. A Roma, usate fin dal 1410, ebbero il loro grande successo quando fu messa in opera la Giran-



*La Polveriera al Celio, fotocolorata 1856.*

dola di Castel Sant'Angelo: un fuoco d'artificio disegnato da Michelangelo Buonarroti per i festeggiamenti dei santi Pietro e Paolo, con fuochi allestiti sopra all'ingresso di Castel Sant'Angelo a formare una girandola che aveva termine con una fontana zampillante su tutto il monumento. Fu perfezionata dal Bernini che la volle "vomitante fiamme e foco come lo Stromboli", attento più all'effetto visivo che non a quello sonoro (come oggi): migliaia di razzi che scagliavano "fiumi di luce", e l'effetto cromatico era studiato attentamente perché la sequenza dei lanci non doveva confondere l'iride.

Nel 1886 lo spettacolo venne interrotto per motivi di "salute pubblica". In poche parole, il nuovo "padrone piemontese" stava togliendo via via ai romani tutte le feste tradizionali...per la sua sicurezza (usanza non nuova, anche in tempi moderni): il carnevale, i moccoletti, la corsa dei barberi, le corride di Testaccio, i fuochi artificiali, insomma tutto ciò che era godereccio per il popolo era ormai vietato.

Finalmente nel 2006 lo spettacolo viene riesumato, stavolta sul Colle Vaticano, in occasione dei 500 anni di fondazione della Guardia svizzera pontificia.



*Portone Polveriera al Celio, Museo Napoleonico.*



*Girandola dal Pincio.*

Ma la svolta si ha il 24 maggio del 2008, quando finalmente avviene la "Rievocazione storica della Girandola di Michelangelo a Castel Sant'Angelo", ideata, progettata e realizzata da Giuseppe Passeri, finanziata dal Gruppo IX INVICTA, avallata dalla Soprintendenza Speciale PSAE per il Polo Museale di Roma e patrocinata dal Pontificio Consiglio della Cultura (senza alcun riscontro dal Campidoglio), che si svolge come nelle origini a Castel Sant'Angelo. Nel 2016 viene spostata sulla terrazza del Pincio, di fronte a Piazza del Popolo (sempre per questioni di sicurezza), ma torna a Castel Sant'Angelo nel 2021 come spettacolo pirotecnico in occasione della festa dei patroni di Roma, san Pietro e Paolo, il 29 giugno.

Castel Sant'Angelo, edificato come sepolcro, poi castello difensivo, quindi fortezza e poi prigione, aveva avuto anche la soddisfazione di ospitare fin dal Medioevo una tra le "cose meravigliose" di Roma.

Gli esplosivi hanno sempre accompagnato sia battaglie che feste: come ordigni bellici, come realizzazioni pirotecniche. Gli esplosivi classici sono ancora usati nonostante il progresso della scienza militare, i fuochi artificiali sono sempre attuali e pare che oggi vengano usati anche per segnalare non più solo festeggiamenti, ma anche eventi di malavita (scarceramenti di camorristi, uccisioni di avversari, arrivi di partite di droga ecc.).

Buona parte dei giuochi pirotecnici, quelli forse più pericolosi, arrivano già preparati dalla Cina; gli esplosivi bellici provengono dalle polveriere rimaste in Italia, oggi poche rispetto solo a qualche decennio fa. Stabilimenti e depositi di materiali altamente pericolosi per il loro contenuto esplosivo sono oggetto

di stretta sorveglianza per evitare attentati e per la sicurezza interna, dati i non pochi tragici precedenti che anche a Roma ebbero protagoniste alcune polveriere nonostante la loro distanza dalle abitazioni.

I piemontesi, preso possesso dell'Urbe, temendo ritorsioni o addirittura un'invasione da parte dei Francesi difensori del papato, avevano disposto la costruzione, tra il 1877 e il 1891, di 15 forti e 4 batterie a difesa del perimetro urbano, a pochi km dalle Mura: costituivano una cintura di fortezze dotate di artiglierie atte a coprire tutto il perimetro con tiro incrociato. Oggi sono in maggior parte strutture dismesse e inutilizzate, ma allora erano anche sede di polveriere, cioè depositi di munizioni ed esplosivi. Per fortuna erano state poste fuori della cinta urbana, non come ai tempi della Roma papalina che aveva un suo deposito di polveri da sparo all'interno di Castel Sant'Angelo, e poi nei fabbricati a via della Polveriera, tra il Celio e il Palatino. Il 4 novembre 1694 vi si verificò una grande deflagrazione: "all'improvviso diroccò tutto l'edificio della polveriera in Campo Vaccino...". I grandi depositi furono poi spostati dai Francesi tra il 1798 e il 1809 negli scavi sotto le Terme di Tito, praticamente sopra la *Domus Aurea*, dove rimasero fino al 1880 circa.

Anche la Polveriera di Monteverde, nel forte Portuense, fu coinvolta in una esplosione il 23 aprile 1891: conteneva 285 mila chilogrammi di esplosivo rispetto ai 233 mila previsti: cause sconosciute (atto anarchico, negligenza nella vigilanza, le vibrazioni della ferrovia Roma - Civitavecchia?). I danni furono ingentissimi, alle cose e alle persone, fino in città: crolli di vetrate e muri di chiese e alcuni morti tra le centinaia di persone coinvolte, tetti crollati a chilometri di distanza e vetri danneggiati fino a Tivoli e ai Castelli.



*Jakob Philipp Hackert, La Girandola nel 1775 a Roma.*



*Resti Polveriera Monteverde.*

Il fatto più tragico avvenne la sera del 24 agosto del 1917: una spaventosa esplosione distrusse la polveriera della Caserma Appia, ex Forte dell'Acquasanta. Si contarono oltre duecento morti tra i giovani soldati, i resti di molti resi irriconoscibili. Il segreto di Stato coprì le indagini per evitare responsabilità tra i vertici militari che avevano destinato al servizio in polveriera soldati inesperti invece di specialisti artificieri. Un testimone oculare confessò due anni dopo che l'ufficiale incaricato del collaudo si era rifiutato di approvare spolette difettose, ma i superiori lo avevano sostituito con uno impreparato che aveva avallato il materiale esplosivo nonostante fosse deteriorato. E come al solito, tutto finì lì.

■

\* Direttore Rivista "Voce romana"

**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

**Sala Izzo  
Assemblee**

### **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

**Recupero  
crediti**

### **CATASTO E CONSERVATORIA**

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

## PROFESSIONISTI FIDUCIARI

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

Arch. EUGENIO MELLACE      Via dei Crispolti, 78      06-48907095

### STUDI LEGALI

Studio CARNEVALI-CORICELLI      P.za Giovine Italia, 7      06-96849725

Studio DELLA CORTE-PISTACCHI      Via Montevideo, 21      06-8543450

Studio Avv. MARIO FELLI      Via Val di Fassa, 54      340-2462906

Studio Avv. CARLO PATTI      Via La Spezia, 58      06-7026854

### STUDI COMMERCIALISTI - FISCALISTI - LAVORO

Dott.ssa OLIVERIO      Corso Trieste, 87      06-9437 7160

Studio PAZONZI      Via Tomaso Monicelli, 4      06-4180 019

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 (nel caso in cui il quesito costituisca oggetto di discussione e/o delibera, si raccomanda di non convocare l'assemblea prima di aver ricevuto risposta), 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)).*

*Per i quesiti urgenti e più articolati verrà applicata una maggiorazione in base alla complessità.*

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

# SINTESI INSERZIONISTI DI QUESTO NUMERO

## **ASCENSORI**

AFM pag. 18

## **EDILIZIA**

BAIOCCO pag. 42

EDILFLY pag. 46

IMPRENDIROMA III di copertina

## **ENERGIA**

DUFERCO pag. 10

PLENITUDE pag. 16

E-ON ENERGIA pag. 28

UNOENERGY pag. 8

## **ORGANISMI NOTIFICATI**

ELTI IV di copertina

## **RISCALDAMENTO E CONTABILIZZAZIONE**

CONSULTING & SERVICE pag. 30

MULTIENERGY & SERVICE pag. 32

ROSSETTI pag. 36

## **SERVIZI**

CED pag. 62

CONTEA & PARTNERS pag. 40

DMB SERVICES pag. 22

DOMUS REAL ESTATE pag. 48

IMPERMEO II di copertina

MEDIATORI

PROFESSIONISTI ROMA pag. 50

POSTA POWER pag. 20

PROGIM pag. 44

SARA SERVIZI pag. 22

VERY FAST PEOPLE pag. 26