

SETTEMBRE - OTTOBRE 2024 - Poste Italiane S.p.A. - Spedizione in Abbonamento Postale - 70% - DCB Roma

DOSSIER CONDOMINIO



Rivista fondata da Carlo Parodi

SOMMARIO

SETTEMBRE - OTTOBRE 2024

- Editoriale
di Rossana De Angelis pag. 3
- Responsabilità economica dell'amministratore
di Fabiana Carucci pag. 7
- L'ontologia dell'amministratore e il PIL della Nazione
di Gisella Casamassima pag. 17
- Notizie (aggiornamento ISTAT, rivalutazione TFR, misura
interessi legali e registrazione contratti di locazione) pag. 25
- L'amministratore tra regole e prassi:
Le immissioni in condominio
di Luigi Salciarini pag. 29
- La voce della giurisprudenza
di Carlo Patti pag. 39
- L'altra Roma:
Una via nata per... conciliare!
di Sandro Bari pag. 49

C
O
n
d
O
m
i
n
i
O

*Periodico bimestrale
Settembre-Ottobre 2024*

Dossier Condominio

*Pubblicazione periodica bimestrale
fondata da Carlo Parodi
edita da ANACI ROMA SERVICE S.R.L. CON UNICO SOCIO
Registrata presso il Tribunale di Roma n. 149 del 07.11.2024*

Direttore responsabile: *Rossana De Angelis*

Comitato di redazione: *Antonio Pazonzi
Andrea Tiburzi
Edoardo Trombino*

Stampa: *A. Spada – Ronciglione (VT)*

Spedizione in abbonamento postale 70% - Roma

Sede, redazione e pubblicità

*ANACI ROMA SERVICE
Via Antonio Salandra, 1/A – 00187 Roma
Tel: 064746903
www.anaciroma.it
dossiercondominio@anaciroma.it*



**Associato all'Unione
Stampa Periodica Italiana**

Copertina: Michela Giordano

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 Rossana De Angelis *

La scomparsa del padre fondatore della nostra rivista "Dossier Condominio" ha inesorabilmente creato un vuoto in tutti noi.

Già da tempo, durante l'ultimo periodo della sua malattia, lo avevamo aiutato nei suoi compiti con un efficiente Comitato di Redazione che lo affiancava nella richiesta, valutazione e pubblicazione degli articoli, sempre e comunque sotto la sua attenta guida e seguendo i suoi suggerimenti.

C'era però bisogno, anche per motivi legali, di nominare un nuovo direttore, responsabile di tutti gli aspetti tecnico-pratici che la pubblicazione comporta.

Il 2 agosto 2024 il Consiglio di Amministrazione di Anaci Roma Service con socio unico Anaci Roma, ha conferito unanimemente a me il prestigioso incarico.

Non senza emozione, ho accettato con entusiasmo di affrontare questa nuova avventura a cui mi approccerò con immenso rispetto e profonda ammirazione per il lavoro sinora svolto ma anche con idee innovative che, di concerto con il Comitato di Redazione, andremo a "mettere a terra".

Senza dubbio saranno confermate le tradizionali rubriche "la voce della Giurisprudenza" e "L'altra Roma" e resteranno gli approfondimenti di tematiche giuridiche, tecniche e fiscali oltre all'editoriale e alle notizie sul funzionamento della sede e delle consulenze e ai dati utili per la nostra attività (ISTAT, rivalutazione TFR, registrazione contratti locazione ecc).

Ma ho in mente di utilizzare lo strumento della rivista anche come volano informativo di cultura condominiale nei confronti dei cittadini. Intervistandoli e partendo dalle loro domande, vorrei creare una rubrica con le risposte in lessico a-tecnico e comprensibile a tutti sulle problematiche che giornalmente arrivano sulle nostre scrivanie.

E ancora vorrei coinvolgere più attivamente il nostro Centro Studi provinciale, per evidenziare l'evento ANACI in Italia che nel bimestre ha suscitato particolare attenzione, spiegandone le motivazioni.

Abbiamo un accordo con l'Organismo di Mediazione MP – Mediatori Professionisti. Perché non parlare allora della mediazione del bimestre evidenziandone criticità e possibili soluzioni?

C
O
n
d
O
m
i
n
i
O

CONSULENZE A DISPOSIZIONE DEGLI ASSOCIATI

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

Sarebbe bello ricordare in ogni numero con un breve articolo a firma degli iscritti "storici" gli aneddoti della nostra Associazione, per non dimenticare da dove siamo partiti, per valutare dove siamo arrivati e soprattutto ragionare sui prossimi obiettivi del futuro.

Non siamo avulsi dalla nostra città: abbiamo convenzioni con teatri, musei, mostre. Perché non ricordare gli eventi principali in calendario per consentirci anche un momento di svago con le nostre famiglie?

Queste e tante altre idee possono essere realizzate grazie alla "nostra" rivista, per la quale vorrei istituire anche un canale diretto di comunicazione affinché tutti gli Associati possano fornire il proprio contributo attivo: suggerendo argomenti, rappresentando critiche, ma anche citando problemi quotidiani a cui proveremo a dare soluzioni concrete.

"Dossier Condominio" sarà complementare alla nostra rivista nazionale "Amministrare Immobili", trattando, oltre ai temi di interesse generale anche quelli di specifica competenza territoriale.

Sarà la nostra "cassetta per gli attrezzi" quotidiana: questa la mia visione del nuovo "Dossier Condominio".

Ciò è quanto proverò a fare con passione ed entusiasmo non senza chiedere l'aiuto del Comitato di Redazione, ma anche quello di tutti i Colleghi che desidereranno imbarcarsi con me in questa nuova, interessate e coinvolgente avventura.



* Presidente Provinciale ANACI Roma

C
O
n
d
o
m
i
n
i
o

Responsabilità economica dell'amministratore

di Fabiana Carucci *

All'interno dell'**art.1129 c.c.** sulla **nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore** si può leggere che: *"...L'amministratore è obbligato a far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini o da terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio, su uno specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio; ciascun condomino, per il tramite dell'amministratore, può chiedere di prendere visione ed estrarre copia, a proprie spese, della rendicontazione periodica.*

Alla cessazione dell'incarico l'amministratore è tenuto alla consegna di tutta la documentazione in suo possesso afferente al condominio e ai singoli condomini e ad eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni senza diritto ad ulteriori compensi.

Salvo che sia stato espressamente dispensato dall'assemblea, l'amministratore è tenuto ad agire per la riscossione forzosa delle somme dovute dagli obbligati entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso, anche ai sensi dell'articolo 63, primo comma, delle disposizioni per l'attuazione del presente codice...". Di seguito, al **punto 3 dell'art.1130 c.c.** in merito alle **attribuzioni dell'amministratore**, è specificato che: *"l'amministratore, oltre a quanto previsto dall'art. 1129 e dalle vigenti disposizioni di legge, deve...riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni...".* D'utilità anche l'**art.1130 bis c.c.** riguardo il rendiconto condominiale *"Il rendiconto condominiale contiene le voci di entrata e di uscita ed ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio, ai fondi disponibili ed alle eventuali riserve che devono essere espressi in modo da consentire l'immediata verifica. Si compone di un registro di contabilità, di un riepilogo finanziario, nonché di una nota sintetica esplicativa della gestione con l'indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti. L'assemblea condominiale può, in qualsiasi momento o per più annualità specificamente identificate, nominare un revisore che verifichi la contabilità del condominio... L'assemblea può anche nominare, oltre all'amministratore, un consiglio di condominio composto da almeno tre condomini negli edifici di almeno dodici unità immobiliari. Il consiglio ha funzioni consultive e di controllo".*

Premesso quanto sopra, andiamo ad analizzare cosa è stato disposto in due recenti sentenze.

SENTENZA 1268/2023

La valutazione del comportamento dell'amministratore, sia in fase pre processuale che durante lo svolgimento dello stesso, ha portato ad un giudizio di cattiva gestione a carico dell'amministrazione, da parte del **Tribunale di Torino, ottava sezione civile**, che si è espresso in proposito con **sentenza n.1268 del 23 marzo 2023**.

Nei fatti, un condominio citava in giudizio l'amministratore uscente per malagestione della contabilità, malagestione che aveva causato imprecisioni sia nei confronti dei condomini stessi che di terzi: si erano venute così a creare situazioni di pagamenti inevasi. Inoltre, il condominio contestava all'ex amministratore la mancanza di apertura di un conto corrente intestato al condominio stesso (l'amministratore utilizzava il proprio conto personale).

A seguito di tale comportamento dell'ex amministratore, per regolarizzare le inadempienze nei confronti di terzi e ed all'interno dello stesso ente, il condominio aveva affrontato spese legali di cui richiedeva risarcimento all'amministrazione in causa, ascrivendo le inadempienze rilevate ad una cattiva gestione. Infine, veniva contestata all'ex amministratore la mancata consegna dei registri contabili.

Il Tribunale, analizzati i fatti e le prove portate a validazione della richiesta, nonché le mancate prove a difesa dell'amministratore, il quale nulla portava a suo favore per controbattere alle accuse, decideva dunque di dare ragione al condominio, condannando di fatto l'amministrazione. *"[omissis] Con atto di citazione ritualmente notificato il Condominio di...in persona dell'amministratore pro tempore...adiva il Tribunale onde ottenere la condanna al risarcimento del danno asseritamente arrecato del sig...in qualità di ex amministratore del condominio, per una serie di condotte integranti mala gestio amministrativa poste in essere durante il suo mandato, nonché per la violazione degli obblighi di legge posti a suo carico.*

Segnatamente instava la parte attrice per la condanna alla consegna di tutta la documentazione afferente al Condominio in possesso dell'amministratore e non riconsegnata al termine dell'incarico, al risarcimento dei danni causati dalla scorretta e irregolare gestione amministrativa, per violazione degli obblighi posti dal mandato, per un importo non inferiore ad euro 13.177,76 di cui veniva chiesta la restituzione, in quanto anticipata dall'amministrazione...che la pagava per far fronte ai pagamenti nei confronti di terzi fornitori creditori del Condominio.

Domandava inoltre la restituzione della somma riscossa dal convenuto per conto del Condominio per il sinistro meglio indicato nelle conclusioni attoree, con interessi e la restituzione di euro 3.679,38 per spese legali e oneri sostenuti dal Condominio in ragione della mala gestio per attività di risanamento dei conti del Condominio.

Nessuno si costituiva per il convenuto.

Respinte le istanze di prova per interpello e testi, il Giudice ordinava al convenuto l'esibizione degli estratti del proprio conto corrente bancario, atteso che attraverso di esso sarebbero state effettuate le operazioni relative alla gestione del condominio, non avendo egli aperto un nuovo e distinto conto corrente intestato al condominio stesso. Il convenuto non provvedeva, quindi la causa veniva rinviata all'udienza del 14.12.2022 per la precisazione delle conclusioni per concessione dei termini di legge per il deposito della comparsa conclusionale.

Sull'azione di responsabilità per mala gestio, sulla domanda di condanna al pagamento della somma di € 13.177,76 a titolo di rimborso delle spese anticipate dall'amministrazione...Le domande di parte attrice sono fondate nei termini di cui si dirà...La cattiva gestione dell'ente si è concretizzata in una serie di violazioni di norme di legge, integranti irregolarità gravi. ..Inoltre, in violazione di quanto espressamente previsto dall'art. 1129 comma 7 c.c.. l'amministratore ometteva di aprire un conto corrente apposito... il sig...non ha adempiuto alle obbligazioni proprie del mandato non curando la tenuta dei registri contabili. Invero, non ha mai consegnato la suddetta documentazione, anche successivamente alla pronuncia del tribunale in sede cautelare (doc.17).

La mala gestio dell'ex amministratore si ravvisa anche nella violazione dello specifico obbligo di rendiconto cui l'amministratore, in quanto mandatario dei condomini, è tenuto alla fine del mandato...Si ravvisano quindi profili di responsabilità contrattuale per violazione delle norme in materia di condominio, e segnatamente con riguardo agli artt. 1129c.c., 1130 c.c., 1130 bis c.c., nonché relativamente agli artt. 1710-1713 c.c...Parte attrice ha assolto l'onere della prova. rispetto all'inadempimento contrattuale dell'amministratore: ha provato che costui fosse l'amministratore in carica e ha allegato l'inadempimento delle obbligazioni proprie dell'amministratore di cui agli artt. 1129 c.8 c.c. , 1130 c.c. e 1130 bis c.c. Controparte non ha prodotto elementi di segno contrario...

*Convenuto che non solo non ha ottemperato alle diverse richieste di chiarimenti e ai diversi solleciti da parte dell'amministratore in carica, ma , quanto al processo, ha rifiutato di ritirare la notifica dell'atto introduttivo, non si è costituito e non ha ottemperato all'ordine di esibizione documentale del giudice. L'atteggiamento del tutto ostativo e ostruzionistico, da un lato, non permette alcun apprezzamento di segno diverso da quanto esposto e documentato dalla parte attrice e, dall'altro, va senz'altro considerato ai sensi dell'**art.116c.p.c.**"*

Insomma da quanto sopra riportato, la condotta dell'amministratore è stata pessima durante il suo mandato ed ha così continuato e perseverato anche in sede processuale, non presenziando alla causa e non dando in merito alcuna giustificazione; il convenuto non si è fatto vivo nemmeno per il precedente tentativo di mediazione, così come per il successivo grado di giudizio, favorendo in tal modo l'emanazione di un giudizio teso a confutare la sua totale colpevolezza, sia per quanto in causa che per un comportamento che richiama anche ad una procedura nei suoi confronti, aggravando, se possibile, ulteriormente la sua posizione.

SENTENZA 3940/2024

Nella **sentenza n.3940 del 4 marzo 2024 del Tribunale Ordinario di Roma, V sezione civile**, il condominio si opponeva al **Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Roma** che aveva disposto il versamento di una somma a favore dell'ex amministratore, in virtù di fatture rimaste insolute relative ad anticipazioni e compensi professionali. Il Condominio supportava la propria opposizione al pagamento di quanto sopra, sostenendo come, di fatto, il credito nei confronti dell'ex amministratore non fosse dovuto a causa dell'ineadempimento del mandato gestorio da parte dello stesso a cui l'assemblea aveva revocato l'incarico nel febbraio del 2019, nominando nel contempo un nuovo amministratore. L'assemblea condominiale supportava le proprie ragioni, lamentando a carico dell'ex amministratore il fatto di non aver regolarmente svolto il proprio mandato e di aver operato, *"omettendo le convocazioni di assemblea e le redazioni dei bilanci e che l'ultimo consuntivo risaliva a circa due anni prima la suddetta revoca. Infatti, il nuovo amministratore avrebbe provveduto con la delibera del 13.03.2019 ad approvare i consuntivi 2017 e 2018, nonché il preventivo del 2019.*

Nel merito delle pretese azionate ha ritenuto che i documenti prodotti dalla controparte...non fossero idonei a provare la sussistenza del credito ingiunto. Ha contestato, inoltre, le asserite anticipazioni di cui alle fatture...posto che non vi era prova di dette anticipazioni né vi erano delibere ricognitive delle somme pretese. Infine ha eccepito l'attendibilità probatoria di tutta la documentazione depositata da controparte nel procedimento monitorio anche a seguito dell'ordine di integrazione disposto dal Giudice in detta fase."



L'ex amministratore si opponeva a quanto sostenuto dal condominio a cui anzi andava a contestare un errore nel codice fiscale a lui riferito in fase di convocazione, il che avrebbe reso l'azione promossa non verso di lui, bensì verso un terzo soggetto diverso e quindi la stessa doveva ritenersi nulla. Altresì contestava il mancato pagamento dei compensi a suo favore, connessi con la revoca del proprio mandato, affermando di aver svolto il proprio compito sempre in modo ineccepibile e che la perdurante mancanza di fondi lo avevano costretto ad anticipare i pagamenti verso terzi creditori nei confronti del condominio, intervenendo di tasca propria e che ora tali somme dovevano essergli restituite. L'ex amministratore ha precisato anche che i condomini erano perfettamente a conoscenza delle somme da lui anticipate al posto del condominio, come da verbali d'assemblea e dai bilanci approvati in sede assembleare adducendo a suo favore anche quanto riportato nell'ultimo consuntivo redatto dal nuovo amministratore, consuntivo in cui alla voce passività veniva riportato un debito del condominio di € 6.740, 62 proprio nei suoi confronti.

Analizzato tutto il Tribunale così decideva. *"Rigettata l'istanza ex art. 648 c.p.c., sono stati concessi i termini di cui all'art. 183, co. 6, c.p.c. e la causa, istruita con il solo deposito dei documenti, è stata rinviata per la precisazione delle conclusioni. Precisate le conclusioni all'udienza del 1° dicembre 2023 è stata trattenuta in decisione con concessione alle parti dei termini di cui all'art. 190 c.p.c. per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica.*

*Motivi della decisione. Va preliminarmente rigettato il rilievo di parte opposta in ordine alla dedotta nullità dell'atto di citazione per l'erronea indicazione del codice fiscale del convenuto...posto che tale erronea indicazione costituisce al più una irregolarità che non pone dubbi sulla identità del soggetto convenuto in giudizio. La **nullità della citazione**, ai sensi dell'**art. 163 n. 2**, può essere pronunciata soltanto se e quando l'omissione e/o l'erronea indicazione determini una incertezza assoluta in ordine all'individuazione della parte (cosa non avvenuta nella specie)...In ogni caso, tale irregolarità risulta essere stata sanata dalla costituzione dell'opposto e dai rilievi difensivi svolti.*

Nel merito l'opposizione risulta essere parzialmente fondata per i motivi che seguono.

È innanzitutto pacifico tra le parti che...ha rivestito l'incarico di amministratore del condominio...fino ...quando l'assemblea dei condomini decideva di revocare...". Dopo l'analisi di tutta la documentazione contabile, il Tribunale ha ritenuto che, "Si tratta, dunque, di due distinte pretese che si fondano su distinti presupposti e diversa causa petendi : quella sul compenso, si basa sull'adempimento del mandato gestorio, mentre quella relativa al rimborso delle anticipazioni trae origine dal presupposto che l'amministratore abbia pagato con denaro proprio debiti del condominio, in relazione a spese gestionali approvate o ratificate dall'assemblea. Ora, quanto ai compensi, nella specie non è stato contestato il quantum determinato dall'amministratore né il periodo di competenza..., né il condominio ha messo in discussione il carattere oneroso dell'incarico, o l'ammontare del corrispettivo pattuito o ha saputo indicare risultanze delle registrazioni del libro di cassa e/o del conto corrente condominiale che depongano per un sia pur parziale pagamento delle spettanze

*richieste con il monitorio. Ciò che contesta è unicamente la debenza, posto che il condominio con l'opposizione proposta ha eccepito un inadempimento dell'ex art. 1460 c.c. derivante da negligenza dell'operato dell'ex amministratore...dalla documentazione in atti è emerso che il condominio si è avvalso, almeno per più di dieci anni, dell'operato professionale del...confermandolo ogni anno e lasciando che egli continuasse ad amministrare l'ente fino alla data dell'11 febbraio 2019 mentre, prima di tale data, non risultino contestazioni mosse dall'assemblea nel corso di svolgimento del rapporto. L'opposto ha poi depositato copia della documentazione condominiale da cui può evincersi una normale gestione...per cui, al di là delle generiche doglianze del condominio opponente, non è configurabile alcuna violazione in termini di redazione e presentazione di rendiconti...In sintesi, a fronte della copiosa documentazione prodotta dall'opposto a confutazione dell'eccezione d'inadempimento sollevata dal condominio, la dedotta irregolarità della gestione dell'amministratore è apparsa generica e non provata. Inoltre, considerando il fatto che il condominio non ha dedotto specifiche conseguenze negative correlate ai ritardi dell'amministratore nella presentazione dei bilanci né ha precisato in quale omissione, foriera di danno per l'ente, si sia concretata la sua presunta inerzia, va escluso che al signor...possa negarsi il compenso per l'attività di amministrazione espletata. Quanto alle anticipazioni, giova premettere che, in tema di condominio negli edifici, poiché il credito per il recupero delle somme anticipate nell'interesse del condominio si fonda, ex art. 1170 cod.civ., sul contratto di mandato con rappresentanza che intercorre con i condomini, l'amministratore deve offrire la prova degli esborsi effettuati, mentre i condomini (e quindi il condominio) – che sono tenuti quali mandanti, a rimborsargli le anticipazioni da lui effettuate, con gli interessi legali dal giorno in cui sono state fatte, ed a pagargli il compenso oltre al risarcimento dell'eventuale danno – devono dimostrare di aver adempiuto all'obbligo di tenere indenne l'amministratore di ogni diminuzione patrimoniale in proposito subita. **Cass. n.7498/2006 ; conf. Cass. N.20137/2017.**"*

■

L'ontologia dell'amministratore e il PIL della Nazione

di Gisella Casamassima *

La recente richiesta di ACEA di fare da tramite tra l'Azienda e gli utenti finali per una serie di incombenze che essa ACEA deve attuare, offre la possibilità di fare alcune riflessioni sulla posizione dell'Amministratore quale professionista, avuto riguardo non solo al rapporto con i soggetti che si interfacciano con il Condominio e con i Condomini; non solo al rapporto con i Condomini; ma anche avuto riguardo alla sua propria funzione ed essenza. Per dirla con Heidegger, esaminiamo la professione dal punto di vista ONTOLOGICO (DELL'ESSERE) in contrapposizione al punto di vista ONTICO (DELL'ESISTERE).

Partiamo da quest'ultimo punto di vista. L'amministratore riguardato nella sua "esistenza particolare, cioè in ciò che è per come è", è un rappresentante di quella collettività che non ha soggettività giuridica autonoma, bensì ha interessi comuni solo in parte predeterminati dalla legge (funzionamento e godimento dei beni comuni; sicurezza delle strutture; rispondenza alle norme in generale); in buona parte invece stabiliti dalla maggioranza deliberante (interventi di manutenzione straordinaria; migliorie e innovazioni e ogni altra incombenza stabilita dall'assemblea o dal regolamento ex art. 1131, I comma e 1135, ultimo comma) chiamata CONDOMINIO (parliamo per semplicità del condominio sopra 8 condomini).

Il suo rapporto contrattuale con i Condomini (tutti i Condomini, anche se è nominato solo da coloro che si sono espressi a maggioranza nella sede a ciò deputata che è l'assemblea), è tipizzato dalla legge 220/2012. La stessa assemblea che lo nomina deve accettare e quindi contrattualizzare il compenso per ciascuna attività che deve essere analiticamente indicato, a pena di nullità. Le attribuzioni e gli obblighi dell'amministratore sono indicati negli articoli 1129, 1130, 1130 bis, 1131, 1133, 1135 c.c. e 63, 66 dacc.

Quindi tutto apparentemente semplice e in grado di funzionare perfettamente per gli scopi prefissati in una esistenza definita nel tempo e nello spazio.

Ma non è così, in quanto la normativa speciale (tecnica, fiscale, del risparmio energetico, della digitalizzazione, della privacy, del lavoro, della sicurezza, e chi più ne ha più ne metta) che interessa in maniera sempre più pressante il mondo condominio amplia a dismisura le competenze dell'Amministratore, an-

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

dando a determinare il suo operare (o dover operare) in relazione a ciò che egli è in sé e per sé (ontologicamente), indipendentemente dalla concretezza e singolarità degli incarichi affidatigli (onticamente).

Questo l'Amministratore professionista LO SA, non può non saperlo e deve agire e improntare la sua azione e la sua attività professionale considerandone i vari aspetti, anche sotto il profilo non secondario della specificazione del compenso.

Per una corretta valutazione del compenso da richiedere, occorre innanzitutto tenere presente che vi sono "funzioni" proprie dell'Amministratore e "servizi" che questo deve offrire ai suoi amministrati. Qui soccorre l'articolo 71 bis dacc, laddove nel prevedere che possano svolgere l'incarico di Amministratore anche le società di cui al titolo V del codice, precisa che i requisiti per la carica devono essere posseduti dai soci illimitatamente responsabili, dagli amministratori (della società ndr) e dai dipendenti incaricati di svolgere le FUNZIONI di amministrazione dei condomini a favore dei quali la Società presta i servizi.

E' dunque la stessa legge che qualifica ONTOLOGICAMENTE la figura dell'Amministratore di condominio indicandone la FUNZIONE, nell'ambito di un rapporto che comprende anche SERVIZI al condominio che pure ESISTONO e sono attuativi di quella funzione.

Nella determinazione del compenso, perciò, il professionista dovrà tenere conto in primis delle FUNZIONI che ci sono a prescindere; quindi dei servizi che possono anche non esserci o non essere espletati direttamente.

Si possono individuare cinque compiti specifici dell'amministratore non delegabili (art. 1129/1130/1132) tra cui si eleva in particolare:

1) **la rappresentanza** dei Condomini nel loro complesso (Condominio) per quanto attiene le parti comuni dell'edificio. Non si tratta di una rappresentanza meramente giudiziale, ma anche di una rappresentanza sostanziale che lo rende capace di validamente impegnare i Condomini nei confronti di terzi e nella quale si rende UNITARIA la figura, ad esempio, di datore di lavoro o di committente quando ci si riferisca al CONDOMINIO.

Vi sono poi:

2) **la disciplina dell'uso delle cose comuni e della fruizione dei servizi nell'interesse comune**, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a ciascuno dei condomini anche attraverso la cura dell'osservanza del Regolamento e con la facoltà di emanare provvedimenti obbligatori per tutti i Condomini (art. 1133).

L'Amministratore ha dunque il compito di assicurare a ciascuno l'utilizzo dei beni comuni secondo il proprio diritto e con il massimo rendimento. E' UN TERZO GARANTE della legge condominiale all'interno del singolo Condominio e di quell'INTERESSE COLLETTIVO che spesso è in contrasto con l'interesse del singolo. Questa funzione di garanzia dell'interesse comune si spinge al punto che lo stesso Amministratore (mandatario) possa agire nei confronti del suo mandante (condomino) per l'attuazione del compito demandato (ossia l'amministrazione del bene comune) e possa quindi pretendere anche giudizialmente l'osservanza del Regolamento o il pagamento delle somme deliberate a copertura delle spese.

3) **gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio**

Gli atti conservativi sono le attività materiali e giudiziarie che l'amministratore di immobili ha il potere e il dovere di compiere per prevenire o far cessare comportamenti che pongono a rischio o creano danno alle parti comuni (F. Della Corte, Foligno 8/11/2019).

4) **la certificazione**

Da diversi anni a questa parte, quell'UFFICIO di diritto privato, in cui si è voluta da sempre ricondurre e ridurre l'attività dell'Amministratore di Condominio, ha assunto sempre più caratteri e rilevanza pubblicistica.

Si pensi ai rapporti con il fisco verso cui l'Amministratore svolge attività di certificazione dei compensi erogati a terzi e alle relative ritenute d'acconto. All'obbligo di dichiarare attraverso il quadro AC della propria dichiarazione annuale dei redditi eventuali somme superiori a 258.23 euro erogate nei confronti di terzi non soggetti a ritenuta d'acconto. Alla certificazione che l'Amministratore rilascia per le somme che ciascun condomino in ciascun anno fiscale può portare in detrazione IRPEF per interventi sugli immobili.

Ma si pensi anche alla rilevanza delle certificazioni rilasciate dall'Amministratore nei confronti di privati. Ad esempio, ai fini di una corretta amministrazione della Giustizia, la certificazione dell'Amministratore circa lo stato di morosità dei condomini ai terzi creditori. Oppure la certificazione in merito allo stato dei pagamenti per le compravendite immobiliari.

E ancora di più si pensi alla rilevanza, ancora tutta da scoprire, della gestione dei DATI contenuti nel registro di anagrafe condominiale che riguardano non solo le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e personali di godimento sugli immobili facenti parte del singolo condominio, ma anche ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio.



5) la gestione della manutenzione ordinaria dei beni comuni e gli interventi straordinari in urgenza

Facendo riferimento al **Testo unico dell'edilizia** (art. 3), sono interventi di manutenzione ordinaria gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Quindi un'ampia gamma di lavori di competenza specifica, che spetta all'Amministratore programmare, valorizzare nel preventivo annuale e portare all'approvazione dell'assemblea.

Tanto più la manutenzione ordinaria di competenza dell'Amministratore sarà accorta e puntuale, tanto meno sarà necessario ricorrere ad interventi di manutenzione straordinaria che sono di competenza dell'Assemblea, a meno di adeguamenti a normative specifiche e – comunque – ad interventi appunto imprevedibili e urgenti.

Tanto più l'Amministratore professionista sarà preparato e consapevole delle proprie responsabilità e del suo ruolo, delle opportunità del mercato e della legge (agevolazioni, incentivi, politica dello STATO), tanto più sarà in grado di proporre ai Condomini le attività di gestione e ordinaria amministrazione del patrimonio collettivo in maniera programmata ed economicamente efficace.

Sarà in grado di apportare, attraverso gli interventi volti, ad esempio, alla sicurezza (degli immobili e degli impianti), al risparmio energetico; all'abbattimento delle barriere architettoniche; all'implementazione degli impianti di comunicazione e trasmissione dati, che dovranno essere proposti e caldeggiati con professionalità e carisma, un valore aggiunto alla proprietà individuale, ma anche al progresso del Paese (transizione).



Altra cosa sono invece i servizi che l'Amministratore svolge nell'esercizio della sua funzione e che possono essere delegati, anche se la responsabilità rimane ovviamente in capo all'Amministratore nominato: ad esempio l'esecuzione delle delibere dell'assemblea; la riscossione delle quote e l'erogazione delle spese; la gestione dei contratti con dipendenti e fornitori; l'esecuzione degli adempimenti fiscali; la tenuta dei registri obbligatori; la convocazione delle assemblee; il recupero crediti; gli atti specifici necessari alla manutenzione del bene; la collazione delle copie dei documenti del condominio rilasciate ai Condomini.

Le funzioni non sono delegabili perché rappresentano l'ONTOLOGIA dell'amministratore, il suo imprescindibile motivo di essere.

Come già accennato, tra queste funzioni la rappresentanza è quella forse maggiormente significativa, perché la rappresentanza è il potere (art. 1387) di agire in nome e per conto di un altro soggetto e di impegnarlo giuridicamente verso terzi. E' dunque un potere estremamente delicato e gravoso, dal quale discende una responsabilità altrettanto delicata e gravosa. La rappresentanza dell'Amministratore nei confronti del condominio è una rappresentanza LEGALE ossia è la legge che la determina a tutela di un soggetto (meglio dei soggetti partecipanti che costituiscono una collettività non avente personalità giuridica) che senza di essa vedrebbe precluso il compimento di determinate attività.

Il contratto di amministrazione di condominio delineato dalla legge 220/2012 come tipizzazione e professionalizzazione del più ampio contratto di mandato (che impegna il mandatario verso il mandante al compimento di uno o più atti giuridici), ancor più alla luce della legge 4/13, ha elevato il grado della diligenza e della conseguente responsabilità dell'Amministratore da quella propria del buon padre di famiglia a quella tipica del professionista (art. 1176).

Delineato e richiamato questo quadro, finalmente arriviamo all'ACEA.

Sappiamo tutti che a Roma l'erogazione idrica è svolta in regime di monopolio da ACEA e che i contratti sono per lo più riferiti al CONDOMINIO (e non ai singoli Condomini).

Quindi l'utenza dell'acqua è in realtà una utenza collettiva, intestata al CONDOMINIO che assume veste di soggetto autonomo, rappresentato dall'Amministratore.

ARERA (Autorità di regolazione e controllo dei rapporti tra ENTI erogatori di servizi e Consumatore) ha stabilito: 1) che il soggetto che eroga il servizio ha obblighi informativi dettagliati sui consumi e sui costi nei confronti dell'utente finale; 2) che uno dei parametri per l'attribuzione dei costi dell'acqua è il numero degli abitanti in ciascun appartamento.

Come si vede dunque ARERA ha stabilito degli obblighi specifici per ACEA nei confronti dei SINGOLI UTENTI sottesi all'utenza collettiva che è intestata al Condominio.

E come fa ACEA a entrare in contatto diretto con i singoli soggetti sottesi all'utenza collettiva intestata al Condominio che neppure conosce per fare le comunicazioni dovute e per acquisire i dati necessari all'espletamento delle direttive ARERA?

Semplice, si rivolge al soggetto RAPPRESENTANTE dell'utenza collettiva che è l'AMMINISTRATORE del Condominio. Che l'Amministratore rappresenti il Condominio lo dice la legge, AREA ne dispone e ACEA mette in pratica.

Quindi ACEA legittimamente ci ha chiesto mesi fa (e ce lo chiederà ancora almeno due volte all'anno) di fare da tramite con i Condomini per comunicare i consumi che lei rileva in bolletta. Quindi ACEA legittimamente ci ha chiesto (e dovremo aggiornare il dato nell'interesse dei nostri amministrati almeno una volta all'anno) quanti abitanti ci sono in ciascun appartamento.

Non credo che ci possiamo esimere dal fare da tramite (RAPPRESENTARE) tra ACEA e singoli Condomini. Di certo non possiamo e non dobbiamo assumere responsabilità di CERTIFICAZIONE per conto dei condomini su argomenti che non sono di nostra conoscenza per il mandato ricevuto (ad esempio quanti sono gli abitanti di ciascun appartamento non è un dato dell'anagrafe condominiale, quindi non sono tenuta a saperlo).

Ma di certo, siccome sono professionista e sono rappresentante dei condomini (dei partecipanti, degli interessati?!?) mi devo attivare affinché il mio rappresentato possa usufruire in tutto e per tutto delle utilità che la legge gli mette a disposizione attraverso il CONDOMINIO che io rappresento. E lo devo fare in modo tale che non mi sia recriminabile l'inattività, anche qualora – come nel caso del numero degli abitanti – sia necessario oltre alla semplice informativa anche una attività di raccolta ed elaborazione dati da fare capillarmente presso i miei rappresentati per poi comunicarli al soggetto richiedente che li deve usare nell'interesse del mio rappresentato. E anche se dovrò farlo ogni anno, ad esempio utilizzando la nota integrativa al bilancio si potrà dare completa informativa e sollecitare eventuali modifiche che saranno inoltrate ad ACEA una volta l'anno (tranquilli, studieremo un fac simile da mettere a disposizione di tutti).

Un fatto è certo, che siccome sono professionista non posso dire non lo sapevo o non capisco la portata dell'interesse che minerei non facendo la mia attività con diligenza. E siccome sono professionista la mia diligenza deve essere adeguata alla mia professionalità.

Ma è altrettanto vero e certo che siccome sono Amministratore Professionista, non per hobby ma perché è il mio lavoro e il lavoro va pagato, ci sarà un compenso che mi spetta per questo tipo di servizio che svolgo nei confronti del mio rappresentato.

Ecco allora l'importanza della previsione delle competenze dell'Amministratore ANALITICAMENTE espone come vuole la legge, anche con uno sguardo sempre rivolto al futuro e all'imprevedibile.

Sappiamo che siamo sempre più un ganglio essenziale dei rapporti tra cittadini e pubblica amministrazione o enti similari. Prevediamo nel nostro compenso analitico una cifra x per ogni richiesta di certificazione; dichiarazione; raccolta dati; distribuzione comunicazioni conto terzi. Oggi è ACEA, domani chi lo sa? Ma noi lo abbiamo previsto e fattureremo.

Lavoriamo, fatturiamo e potremo orgogliosamente dire di alzare il PIL della Nazione.

* Direttrice Centro Studi ANACI Roma



NOTIZIE

AGGIORNAMENTO ISTAT - VARIAZIONI ANNUALI

| | | | |
|---------------------------------|------|------------------------|------------------------|
| Giugno 2022 - Giugno 2023 | 6,0% | (75% = 4,500%) | G.U. 25/07/2023 n. 172 |
| Luglio 2022 - Luglio 2023 | 5,7% | (75% = 4,275%) | G.U. 17/08/2023 n. 191 |
| Agosto 2022 - Agosto 2023 | 5,2% | (75% = 3,900%) | G.U. 25/09/2023 n. 224 |
| Settembre 2022 - Settembre 2023 | 5,1% | (75% = 3,825%) | G.U. 23/10/2023 n. 248 |
| Ottobre 2022 - Ottobre 2023 | 1,7% | (75% = 1,275%) | G.U. 23/11/2023 n. 274 |
| Novembre 2022 - Novembre 2023 | 0,7% | (75% = 0,525%) | G.U. 27/12/2023 n. 300 |
| Dicembre 2022 - Dicembre 2023 | 0,6% | (75% = 0,450%) | G.U. 23/01/2024 n. 18 |
| Gennaio 2023 - Gennaio 2024 | 0,8% | (75% = 0,600%) | G.U. 28/02/2024 n. 49 |
| Febbraio 2023 - Febbraio 2024 | 0,7% | (75% = 0,525%) | G.U. 22/03/2024 n. 69 |
| Marzo 2023 - Marzo 2024 | 1,2% | (75% = 0,900%) | G.U. 30/04/2024 n. 100 |
| Aprile 2023 - Aprile 2024 | 0,8% | (75% = 0,600%) | G.U. 27/05/2024 n. 122 |
| Maggio 2023 - Maggio 2024 | 0,8% | (75% = 0,600%) | G.U. 26/06/2024 n. 148 |
| Giugno 2023 - Giugno 2024 | 0,8% | (75% = 0,600%) | G.U. 25/07/2024 n. 173 |
| Luglio 2023 - Luglio 2024 | 1,1% | (75% = 0,825%) | G.U. 23/08/2024 n. 197 |
| Agosto 2023 - Agosto 2024 | 0,8% | (75% = 0,600%) | G.U. 26/09/2024 n. 226 |



NOTIZIE

COEFFICIENTI DI RIVALUTAZIONE TFR

| | | | | | | | |
|------|--------|------|-------|------|-------|-------------|--------------|
| 1982 | 8,39% | 1993 | 4,49% | 2004 | 2,79% | 2015 | 1,50% |
| 1983 | 11,06% | 1994 | 4,54% | 2005 | 2,95% | 2016 | 1,79% |
| 1984 | 8,09% | 1995 | 5,85% | 2006 | 2,75% | 2017 | 2,10% |
| 1985 | 7,93% | 1996 | 3,42% | 2007 | 3,49% | 2018 | 2,24% |
| 1986 | 4,76% | 1997 | 2,64% | 2008 | 3,04% | 2019 | 1,79% |
| 1987 | 5,32% | 1998 | 2,63% | 2009 | 2,22% | 2020 | 1,50% |
| 1988 | 5,59% | 1999 | 3,10% | 2010 | 2,94% | 2021 | 4,36% |
| 1989 | 6,38% | 2000 | 3,54% | 2011 | 3,88% | 2022 | 9,97% |
| 1990 | 6,28% | 2001 | 3,22% | 2012 | 3,30% | 2023 | 1,94% |
| 1991 | 6,03% | 2002 | 3,50% | 2013 | 1,92% | | |
| 1992 | 5,07% | 2003 | 3,20% | 2014 | 1,50% | | |

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%.



Le immissioni in condominio

di Luigi Salciarini *

La figura delle "immissioni" che, come si vedrà, può riguardare un insieme di ipotesi assai ampio e variegato, è disciplinata da un'apposita norma del codice civile: l'art. 844 (che reca la lapidaria rubrica di "immissioni", priva – ma non per caso – di un qualsiasi maggior dettaglio).

Le "immissioni" infatti possono di fatto manifestarsi secondo **multiformi modalità** (per esempio: rumore, radiazioni, odori) e comportano molteplici conseguenze giuridiche.

Ma l'elemento che più caratterizza tale fattispecie è certamente quello di costituire un **fenomeno "aperto"** in grado di conformarsi in base al mutamento storico, ricomprendendo, appunto, quelle manifestazioni che al tempo presente non sono neppure prevedibili (si pensi, per esempio, al recente fenomeno dell'installazione di antenne per la telefonia cellulare e all'eventuale inquinamento elettromagnetico che ne può derivare). In altri termini, si tratta di una figura estremamente malleabile ed adattabile.

Ovviamente, le ipotesi che prenderemo in considerazione sono quelle che riguardano l'edificio in condominio rapportate con la figura dell'amministratore e, soprattutto, con l'ambito di operatività che la disciplina condominiale consente.

In primo luogo, va tenuto presente l'esatto tenore testuale dell'art. 844 c.c. che subito si rivela sorprendente per un elemento:

"Il proprietario di un fondo non può impedire le immissioni di fumo o di calore, le esalazioni, i rumori, gli scuotimenti e simili propagazioni derivanti dal fondo del vicino, se non superano la normale tollerabilità, avuto anche riguardo alla condizione dei luoghi.

Nell'applicare questa norma l'autorità giudiziaria deve contemperare le esigenze della produzione con le ragioni della proprietà. Può tener conto della priorità di un determinato uso."

Infatti, secondo la migliore interpretazione, la norma va letta "al contrario" e, a ben vedere, non pone (solo) la previsione di un **divieto** di immissioni "in-

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O



tollerabili" ma (addirittura) contiene un "**lasciapassare**": cioè, consente e stima legittime tutte quelle immissioni che hanno la caratteristica della "tollerabilità".

Sotto altro profilo, va sottolineato che, per il modo in cui l'art. 844 c.c. è scritto, la norma non è finalizzata a dirimere direttamente una controversia tra soggetti ma si limita a fornire al Giudice i criteri per farlo.

Per illustrare il modo di funzionamento di tale articolo, risulta assai efficace Trib. Monza 27 marzo 2003 secondo cui "*l'art. 844 c.c. è una norma che non integra un precetto, limitandosi a **direttive graduate**, e ad attribuire una competenza al giudice a porre il precetto sostanziale, di contenuto predittivo, idoneo a regolare il caso concreto senza rinvio ad altra fonte normativa*".

Per quanto riguarda la fattispecie del condominio, vi è una caratteristica di tale situazione che, evidentemente, coinvolge con estrema facilità il fenomeno delle immissioni: le proprietà non sono solo ravvicinate (come, per esempio, nel caso delle "**villette a schiera**" che costituiscono un "**condominio orizzontale**") ma sono proprio **sovrapposte** le une alle altre (come nell'ipotesi del classico parallelepipedo architettonico in cui l'**edificio** è, appunto, **diviso per piani**) determinandosi, in tal modo, una sorta di strettissima "**convivenza forzata**" che non può non avere conseguenze in ordine alle immissioni prodotte ora dall'uno ora dall'altro condomino.

Dal punto di vista della "tutela" attuabile dal soggetto pregiudicato è pacifico che l'**azione** promossa dall'art. 844 c.c. è di natura **reale** e si colloca nell'ambito della c.d. "**negatoria servitutis**".

Tale azione, secondo una preferibile interpretazione estensiva, può essere esercitata non solo dal proprietario ma anche da titolare di (altri) diritti reali o personali di godimento e va indirizzata nei confronti dell'altro proprietario del "bene" dal quale provengono le "immissioni".

Si ritiene, però, che a tale azione se ne possa affiancare un'altra di natura personale avente carattere risarcitorio e che può proporsi anche contro l'**autore materiale dell'illecito** (cioè, di colui che ha provocato l'immissione intollerabile).

Perché possa essere attuata una siffatta tutela occorre, in primo luogo, la prova del **superamento del limite della normale tollerabilità** che va accertato in base alla situazione ambientale e, quindi, è diverso caso per caso (si pensi alla differenza fenomenologica che può aversi con la produzione del rumore che avviene in un centro metropolitano rispetto a quella in un ameno ambiente residenziale). Una siffatta verifica ha spesso natura "tecnica" e richiede l'intervento soprattutto di un **CTU** (essendo assai limitata l'ammissibilità e la portata di testimonianze).

In secondo luogo, e sempre nell'ambito della verifica della "intollerabilità", il Giudice deve tener pure conto delle "**esigenze della produzione**" e della priorità di un determinato uso.

Quanto al primo parametro è il Giudice che deve trovare un corretto **bilanciamento di interessi** (secondo il concetto di "**proporzionalità**").

Quanto al secondo (canone della "**priorità**") si ritiene abbia un carattere sussidiario e facoltativo (subordinato all'elemento di fatto del superamento

C
O
n
d
O
m
i
n
i
O



della soglia della normale tollerabilità). In ogni caso, sul punto, una pronuncia di merito ha felicemente sintetizzato il metodo di valutazione da utilizzare, precisando che, in occasione dell'applicazione della disciplina delle immissioni alla situazione condominiale *"la verifica del superamento della soglia relativa non può prescindere da una valutazione comparativa delle esigenze in gioco, nell'ambito della quale quelle meramente economiche devono cedere a quelle personali connesse all'abitazione, quali il riposo, l'intimità familiare, la riservatezza, lo svago, le relazioni sociali ecc."* (Trib. Salerno 26 luglio 2007).

Sempre sotto tale profilo, risulta assai utile anche quanto affermato da una pronuncia milanese, non recentissima ma assai efficace nella sua puntualizzazione, secondo la quale *"ai fini della valutazione della legittimità o non delle immissioni di cui all'art. 844 c. c., occorre fare riferimento a tre diversi criteri, di cui due obbligatori ed il terzo facoltativo e sussidiario: in primo luogo bisogna tener conto del requisito oggettivo dato dalle caratteristiche della località; in secondo luogo va tenuta presente la necessità di contemperare le esigenze della produzione con quelle della proprietà; infine il giudizio complessivo può essere integrato facendo ricorso al criterio della priorità di un determinato uso, che peraltro è facoltativo e sussidiario rispetto ai primi due e non vale ad escludere necessariamente l'illiceità dell'immissione ed il conseguente obbligo di eliminarla"* (cfr. Trib. Milano, 3 ottobre 1989).

Riguardo, invece, all'azione di natura risarcitoria, essa è finalizzata ad ottenere sia un **indennizzo** per il pregiudizio subito a causa delle immissioni "intollerabili" sia il **divieto** del comportamento illecito dell'autore materiale delle immissioni; va collocata nell'ambito dell'ordinaria azione di **risarcimento** ex art. 2043 c.c., e comprende la possibilità del **ristoro in forma specifica** ex art. 2058 c.c. anche con riferimento al **danno non patrimoniale** ex art. 2059 c.c.

In via generale, può dirsi che con l'azione reale ex art. 844 c.c. si mira a tutelare la **proprietà** mentre con quella risarcitoria ex art. 2043 c.c. la **persona** (e, per esempio, la sua **salute**).

Quello che, però, più interessa in questa sede sono le implicazioni "condominiali" della disciplina delle immissioni che si rivelano del tutto peculiari. In tal senso, soccorre una recente pronuncia di legittimità nella quale si mostra attenta considerazione per la particolarità del condominio e viene, infatti, affermato che *"dalla convivenza nell'edificio... scaturisce talvolta la necessità di tollerare propagazioni intollerabili da parte dei proprietari dei fondi vicini; per contro, la stessa convivenza suggerisce di considerare in altre situazioni non tollerabili le immissioni, che i proprietari dei fondi vicini sono tenuti a sopportare"* (cfr. Cass. 30 agosto 2017, n. 20555).

Procedendo per sintetici *steps*, occorre sull'argomento tener opportunamente presente quanto segue:

- 1) non va ignorato che quella che abbiamo denominato "**convivenza forzata**" dei (singoli) condomini all'interno del condominio è, sostanzialmente, **perpetua**, considerato che l'art. 1119 c.c. impedisce la separazione definitiva delle proprietà (cfr., testualmente, *"le parti comuni dell'edificio non sono soggette a divisione, a meno che la divisione possa farsi senza rendere più*

C
O
n
d
O
m
i
n
i
O



incomodo l'uso della cosa a ciascun condomino e con il consenso di tutti i partecipanti al condominio";

- 2) la particolare conformazione delle **proprietà "confinanti"** (che spesso, come detto, sono addirittura **"sovrapposte"**) conferisce inevitabilmente alla condizione condominiale una spiccata **peculiarità** (infatti, la "situazione dei luoghi" è tale da imporre ai singoli una ineludibile **maggiore tolleranza**);
- 3) occorre tener anche conto della **"destinazione"** impressa all'edificio (abitativa, commerciale, promiscua) non solo in base alle sue concrete caratteristiche di fatto ma anche con riferimento ai comportamenti attuati nel tempo dai partecipanti;
- 4) il **regolamento** di condominio (evidentemente, di natura **contrattuale**) può validamente prevedere prescrizioni più severe (*"purché formulate in modo espresso o comunque non equivoco"*: cfr. App. Napoli 9 ottobre 2008 e Cass. 7 gennaio 2004, n. 23), innalzando il parametro della "normale tollerabilità" rispetto al canone indicato dall'art. 844 c.c. (Trib. Bologna 25 ottobre 2005; Trib. Bologna 11 maggio 2004; Cass. 7 gennaio 2004, n. 7; Cass. 4 aprile 2001, n. 4963 e Cass. 16 maggio 1997, n. 4332); in tale ultima evenienza si viene a creare, secondo la consolidata interpretazione della Suprema Corte, una vera e propria **"servitù reciproca"** (tra i condomini, o meglio tra le unità immobiliari che fanno parte dell'edificio) la quale costituisce un effettivo e più stringente **"limite"** all'utilizzo della proprietà da parte dei singoli (che, in teoria, sarebbe ben più ampio se conforme a legge); le eventuali restrizioni regolamentari valgono, com'è regola generale, anche per i **conduttori** (App, Firenze 17 giugno 2021);
- 5) è evidente che la fattispecie delle "immissioni" riguarda eminentemente i rapporti tra le proprietà esclusive (si pensi al rumore prodotto da un impianto privato) ma non è estranea al rapporto che sussiste tra le unità immobiliari e le parti (e soprattutto gli impianti) comuni; può venirsi a configurare, in quest'ultimo caso, un'ipotesi di responsabilità a carico del condominio che, di conseguenza, si trova sottoposto alle conseguenze della proposizione dell'azione reale (ex art. 844 c.c.) o dell'azione personale (ex art. 2043 c.c.) come in precedenza indicato.

Detto ciò, come in molti altri aspetti della nostra fattispecie, nel caso delle immissioni in condominio è fondamentale la c.d. **"casistica"** che scaturisce dalla copiosa giurisprudenza in materia.

In tale ambito, possono riscontrarsi le ipotesi di:

- **suono di strumenti musicali**: nel caso in cui venga accertato il superamento della soglia di tollerabilità delle immissioni sonore (causate dall'utilizzo, addirittura, di ben **due pianoforti**) va ordinato ad un'insegnante di musica di eseguire nel suo appartamento, a sue spese, tutti i lavori necessari (**opere di insonorizzazione**) al fine di limitare entro la soglia di tollerabilità le immissioni in questione (Cass. 5 dicembre 2023, n. 33966);
- **animali**: la presenza di un **cane** all'interno di una struttura condominiale non deve essere lesiva dei diritti degli altri condomini, sicché i proprietari



dell'animale sono tenuti a ridurre al minimo le occasioni di disturbo e prevenire le possibili cause di agitazione ed eccitazione dell'animale stesso, soprattutto nelle ore notturne (Cass. 26 marzo 2008, n. 7856); occorre, però, tenere presente che la natura dell'animale non può essere coartata al punto da impedirgli del tutto di **abbaiare** e che episodi saltuari di disturbo da parte dell'animale possono e devono essere tollerati dai vicini, in nome dei principi del vivere civile (Trib. Bergamo 5 settembre 2023); in argomento, infatti, va considerato che spetta al proprietario di adottare tutte le cautele idonee ad evitare le immissioni dannose anche qualora derivino da un'**attività lecita** (come la detenzione di animali domestici) (Cass. 20 gennaio 2023, n. 1823);

- **elettrodomestici**: sempre previo accertamento del carattere intollerabile dei **rumori**, l'uso degli elettrodomestici **fuori orario** può essere inibito al singolo condomino (Trib. Monza 24 novembre 2021);
- **canna fumaria**: anche nel caso dell'installazione di tale tubazione (che, secondo le regole generali, può avvenire anche senza la preventiva autorizzazione dell'assemblea condominiale) devono essere evitate le immissioni di **fumo** e **odori molesti** nelle varie unità immobiliari facenti parte del condominio (App. Ancona 22 maggio 2019 ed anche Trib. Nocera Inferiore 3 luglio 2013; Trib. Salerno 23 marzo 2005 e Cass. 10 maggio 2004, n. 8852); in particolare, le immissioni intollerabili provenienti da una canna fumaria possono generare un "danno non patrimoniale" che riguarda il pregiudizio alla salute e alla qualità della vita causato dallo stress derivante dal disturbo molesto da calori e da esalazioni di cattivi odori di cucina (nello specifico, canna fumaria di un *pub*) e va liquidato con prudente apprezzamento ed alla luce della comune esperienza (Trib. Potenza 24 maggio 2018);
- **impianto di riscaldamento**: anche nel caso di tale impianto comune, possono verificarsi immissioni intollerabili che obbligano il condominio sia ad apprestare i rimedi necessari per ridurre il disturbo sonoro eccedenti la normale tollerabilità (Trib. Genova 10 maggio 2005) sia al risarcimento del danno patrimoniale e di quello non patrimoniale (Cass. 31 ottobre 2014, n. 23283);
- **ascensore**: il vano nel quale transita la cabina può determinare **immissioni rumorose** che, sulla scorta della valutazione effettuata dal perito d'ufficio (basata sui parametri e criteri di riferimento nonché sulla base di altri criteri riscontrati in maniera oggettiva nella zona), possono essere inibite (Cass. 6 novembre 2013, n. 25019 nonché, con riferimento alla necessità di contenere il c.d. "**impatto acustico**", cfr. Cass. 14 dicembre 2011, n. 26898);
- **transito di veicoli**: l'assemblea condominiale non può autorizzare il passaggio di motoveicoli a motore acceso proprio al di sotto delle finestre delle abitazioni, in quanto, a causa dell'assoggettamento ad immissioni di rumori, fumi ed esalazioni nocive, si verifica una lesione del diritto (assoluto) alla salute dei condomini (Trib. Bologna 13 aprile 2011);
- **stendimento della biancheria**: può provocare un disagio che supera la normale tollerabilità, il comportamento del condomino che lasci ad asciu-

C
O
n
d
O
m
i
n
i
O

gare fuori dal proprio balcone la biancheria coprendo il balcone sottostante ed impedendo che filtri la luce e che passi l'aria (Giudice di pace Napoli 23 febbraio 2005);

- con riferimento alla tutela che viene attuata mediante la proposizione dell'azione risarcitoria di natura personale, sussiste la responsabilità del condominio (a causa della scelta del posizionamento dei **bidoni della nettezza urbana**) e solidalmente ai sensi dell'art. 2055 c.c. dell'azienda ambientale di pubblico servizio (con riferimento al suo ruolo di soggetto tenuto alla pulizia e rimozione dei cassonetti) in conseguenza dell'accertamento di immissioni intollerabili di cattivi odori e rumori e per i danni causati alla salute di natura psichica a un condomino (Trib. Livorno 12 febbraio 2024); tuttavia, su tale specifica ipotesi, va pure considerato che il deliberato assembleare sulla collocazione dei contenitori dei rifiuti, conforme a quanto previsto dai regolamenti comunali per la **raccolta differenziata** e la gestione dei rifiuti solidi urbani, è legittimo e valido ed applicabile (Trib. Termini Imerese 2 novembre 2023).

Infine, ad ultimo corollario, va posta attenzione al fatto che il condominio – nell'ambito del fenomeno delle immissioni – si pone più che altro come **soggetto passivo** (per esempio, per l'eventuale disturbo proveniente da impianti comuni, come nel caso della domanda di rimozione della centrale termica condominiale in quanto causa di intollerabili immissioni rumorose per il quale è stata riconosciuta la **legittimazione passiva** dell'amministratore di condominio, ipotesi di cui si è occupata Cass. 26 febbraio 1996, n. 1485) che come **soggetto attivo**; infatti se, da una parte, l'ente condominiale non può agire ai sensi dell'art. 844 c.c. nei confronti di chi disturba la quiete condominiale con la condotta propria o dei suoi ospiti (per il risarcimento dei danni subiti, solamente i singoli condomini danneggiati possono convenire in giudizio il singolo condomino "disturbatore" – cfr. Trib. Roma 8 gennaio 2020), da un'altra parte, va considerato che l'amministratore di condominio è legittimato a proporre ricorso d'urgenza ex art. 700 c.p.c. per far cessare immissioni moleste ma solo qualora venga prospettata la sussistenza di un pregiudizio imminente sul condominio in quanto tale, vale a dire sui beni di proprietà comune ex art. 1117 c.c. (cfr. Trib. Napoli 26 ottobre 1993).

■

* Avvocato del Foro di Chieti

La voce della giurisprudenza

di Carlo Patti *

L'interesse all'annullamento di una delibera condominiale non può limitarsi alla sola rimozione dell'atto, ma deve fondarsi su un interesse patrimoniale e deve persistere al momento della decisione giudiziale.

Cassazione 14 giugno 2024 n.16654

Con questa interessante pronuncia la Corte di Cassazione conferma consolida il proprio indirizzo interpretativo in tema di interesse all'impugnazione.

Il Supremo Collegio ricorda infatti che fra le condizioni essenziali dell'azione deve includersi anche l'interesse dell'impugnante ad ottenere una pronuncia di annullamento.

Questo interesse non può essere limitato alla sola rimozione dell'atto che si assume viziato.

L'interesse alla semplice rimozione dell'atto impugnato deve essere infatti sorretto da una qualche utilità, anche patrimoniale, che il ricorrente riceverebbe all'esito positivo dell'impugnazione. Pertanto, secondo la pronuncia in argomento, per giustificare l'azione di annullamento di una delibera viziata, ai sensi dell'art. 1137 cod. civ., è necessario che il condòmino ricorrente sia sorretto da un interesse diverso ed ulteriore rispetto a quello della semplice rimozione dell'atto e che dimostri tale presupposto. Afferma la Corte che *"non può certo sostenersi che la legittimazione ad agire per l'annullamento, attribuita dall'art. 1137 c.c. ai condomini assenti, dissenzienti o astenuti, non sia subordinata alla deduzione ed alla prova di uno specifico interesse diverso da quello alla semplice rimozione dell'atto impugnato, essendo l'interesse ad agire richiesto dall'art. 100 c.p.c. come condizione dell'azione di impugnazione della deliberazione collegiale (Cass. ord. n.5129/2024)"*.

La sentenza in commento aggiunge anche rilevanti considerazioni in tema di persistenza dell'interesse ad impugnare come sopra delineato.

La legittimazione ad impugnare le deliberazioni dell'assemblea appartiene a colui che sia condòmino e che possa vantare un interesse ad un diverso contenuto dell'assetto organizzativo determinato dall'assemblea, mentre l'interesse ad agire è sotteso ad una lesione di rilievo patrimoniale correlata alla delibera impugnata.

Ne consegue che l'azione di annullamento delle deliberazioni dell'assemblea di condominio, disciplinata dall'art. 1137 c.c. presuppone, quale requisito di legittimazione, la sussistenza della qualità di condòmino dell'attore, non solo al momento della proposizione della domanda, ma anche al momento della decisione della controversia, determinando, di regola, la perdita di tale status il conseguente venir meno dell'interesse ad agire dell'istante ad ottenere giudizialmente una caducazione o una modifica della portata organizzativa della delibera impugnata; la perdita della qualità di condòmino (ad esempio nel caso di vendita dell'immobile da parte del condòmino) può lasciar sopravvivere l'interesse ad agire solo quando l'attore vanta un diritto in relazione alla sua passata partecipazione al condominio e tale diritto dipenda dall'accertamento della legittimità della delibera presa allorché egli era ancora condòmino, ovvero quando tale delibera incida tuttora in via derivata sul suo patrimonio.

In tema di efficacia delle norme regolamentari che impongono restrizioni all'uso delle proprietà esclusive, anche le clausole di un regolamento del 1921 possono produrre effetti se debitamente trascritte.

Tribunale Roma, Sent. 5 marzo 2024 n.4158

Il Tribunale di Roma ha deciso su un curioso caso in cui si dibatteva circa la perdurante efficacia delle norme di un vecchio regolamento condominiale risalente al 1921.

La controversia aveva ad oggetto l'attività di affittacamere esercitata da una condòmina, che secondo parte attrice era vietata dal regolamento.

Stabiliva infatti il regolamento il divieto di "destinare gli appartamenti ad affittacamere ammobiliate e comunque ad un uso contrario alla tranquillità, decenza e buon nome del caseggiato"

La convenuta si opponeva a tale ricostruzione affermando l'inopponibilità del regolamento.

Il Tribunale di Roma, tuttavia, accoglie la domanda attrice affermando che i limiti e i divieti alla proprietà esclusiva, inseriti nei regolamenti condominiali, devono essere tali da "escludere ogni possibilità di equivoco in una materia che attiene alla compressione di facoltà inerenti alle proprietà esclusive dei singoli condòmini" ed essere quindi connotati dalla massima chiarezza con riferimento "alle attività ed ai correlati pregiudizi che la previsione regolamentare intende impedire" (Cass. civ. n. 19229/2014).

Rilevata la chiarezza ed univocità del divieto di regolamento, il Tribunale precisa altresì che nell'atto di acquisto dell'appartamento era specificata l'accettazione delle servitù attive e passive derivanti dal vigente regolamento di condominio.

Per l'effetto, il Tribunale di Roma statuisce che il regolamento di condominio predisposto dall'originario unico proprietario dell'intero edificio, ove sia accettato dagli iniziali acquirenti dei singoli piani e regolarmente trascritto nei registri immobiliari assume carattere convenzionale e vincola tutti i successivi acquirenti, non solo per le clausole che disciplinano l'uso o il godimento dei

servizi o delle parti comuni, ma anche per quelle che restringono i poteri e le facoltà dei singoli condomini sulle loro proprietà esclusive, venendo a costituire su queste ultime una servitù reciproca. Ne consegue che qualora il regolamento di condominio faccia divieto di svolgere determinate attività non occorre accertare, al fine di ritenere l'attività stessa illegittima, se questa costituisca o non immissione vietata a norma dell'art. 844 cod. civ., con le limitazioni ed i temperamenti in tale norma indicati, in quanto le norme regolamentari di natura contrattuale possono legittimamente imporre limitazioni al godimento della proprietà esclusiva anche diverse o maggiori di quelle stabilite dalla citata norma, e l'obbligo del condomino di adeguarsi alla norma regolamentare discende in via immediata e diretta "ex contractu" per il generale principio espresso dall'art. 1372 cod. civ.

Se risultano rispettate le necessarie formalità di trascrizione non rileva quindi la vetustà del Regolamento condominiale, che continua ad esplicare i suoi effetti negoziali senza alcuna limitazione.

La ripetuta attribuzione di spese condominiali al costruttore esentato da regolamento dal pagamento degli oneri condominiali sull'invenduto dà luogo ad annullabilità della delibera e non a nullità.

Cassazione Sent. 1 luglio 2024 n.18005

La controversia decisa dalla Corte chiude una annosa vicenda, nella quale il Condominio persisteva nell'inclusione della soc.costruttrice nella ripartizione delle spese condominiali, con conseguente addebito di quote, pur essendo essa esentata – a termini di regolamento - dal pagamento di oneri sulla parte degli immobili non ancora venduti.

La costruttrice ometteva di impugnare le delibere di spesa, ma proponeva successiva opposizione al decreto ingiuntivo lamentando la nullità dei deliberati.

Nei gradi di merito venivano in realtà accolte le doglianze dell'opponente, nel rilievo della nullità delle delibere inclusive, tanto più – osservavano le pronunce – che tale inclusione del costruttore nei riparti di esercizio era stata reiterata negli anni, con conseguente proposizione di altrettanti procedimenti di ingiunzione per il recupero degli oneri.

Ne deducevano quindi che il condominio avesse un programma di modificazione della norma del regolamento che esentava la costruttrice, da ritenersi nullo in mancanza di unanime consenso.

Con la sentenza in argomento la Corte di Cassazione è andata in diverso avviso rispetto all'impostazione fornita dai due precedenti giudizi di merito.

Difatti, richiamati i principi della Sent.SS.UU.9839/2021, nella serie di delibere errate – perché inclusive anche delle quote del costruttore sull'invenduto - non può ravvisarsi alcun programma unitario di modificazione del criterio di attribuzione della spesa con soppressione dell'esenzione del costruttore.

Difatti una serie di violazioni puntuali e concrete dei criteri, nei casi di volta in volta oggetto delle delibere, non dà luogo ad un qualcosa di diverso e ulteriore rispetto alla somma delle singole violazioni (con richiamo alla negatoria di efficacia dei fatti concludenti ex Cass.24808/2022).

Resta invece erroneo l'aver ripartito una spesa in concreto, con violazione del criterio stabilito dal regolamento senza tuttavia modificare durevolmente detto criterio di riparto

Nello specifico, il vizio della delibera contestata dall'opponente è riferibile all'annullabilità, da far valere nel termine breve di cui all'art.1137 cod.civ., e non alla nullità.

Ne discende che in mancanza di tempestiva impugnazione delle delibere nel termine dell'art.1137 cod.civ., la domanda da parte del costruttore intimato è da ritenersi tardiva e il ricorso per Cassazione deve essere rigettato.

Il Tribunale di Napoli chiarisce il concetto di "urgenza" ai fini della richiesta ex art.1134 cod.civ. di rimborso delle spese sostenute dal condòmino.

Tribunale Napoli 4 aprile 2024 n.3675

La vicenda riguarda la richiesta di rimborso per le spese "urgenti" sostenute da un condòmino per il montaggio di ringhiere di protezione di aree condominiali.

Il condòmino richiedente affermava infatti di aver sostenuto la spesa per eliminare il pericolo derivante dal loro pessimo stato di conservazione.

Il Giudice di Pace, adito dal condòmino, rigettava la richiesta di rimborso, ritenendo che non sussistessero i presupposti, ma il Tribunale di Napoli, quale giudice dell'appello proposto dal medesimo condòmino, ribaltava la pronuncia di primo grado sulla base di una più accurata disamina delle prove documentali prodotte circa il pericolo di una protratta omissione delle opere da eseguire.

Con l'occasione il Tribunale di Napoli non ha mancato di precisare la distinzione fra l'urgenza di provvedere, sottesa al rimborso della spesa sostenuta dal condòmino, e la mera necessità di manutenzione.

In tema di condominio negli edifici, l'urgenza degli interventi alla quale l'art.1134 cod.civ. subordina il diritto al rimborso in capo al condòmino che, senza autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea, abbia assunto la gestione delle parti comuni, è nozione distinta dalla mera necessità di eseguirli, poiché ricorre quando, secondo un comune metro di valutazione, gli interventi appaiano indifferibili allo scopo di evitare un possibile, anche se non certo, nocumento alla cosa comune o ove siano connessi alla necessità di evitare che la cosa comune arrechi a terzi o alla stabilità dell'edificio un danno ragionevolmente imminente; nel valutare l'urgenza occorre inoltre che le opere debbano essere eseguite senza ritardo, senza che il singolo abbia la possibilità di preavvertire gli altri condòmini o l'amministratore.

Va quindi precisato e delimitato il concetto di urgenza, ossia che le opere, per evitare un possibile nocumento a sé, a terzi od alla cosa comune, dovevano essere eseguite senza ritardo e senza possibilità di avvertire tempestivamente l'amministratore o gli altri condòmini (Sez. 2, Sentenza n. 18759 del 23/09/2016, sez. 2, Sentenza n. 27519 del 19/12/2011, Sez. 2, Sentenza n. 9743 del 23/04/2010 Sez. 2, Sentenza n. 9743 del 23/04/2010; Cass. sez. II, 9280/2018 del 12 febbraio 2018.

In carenza di tali inderogabili condizioni non sono ammissibili indebite e non strettamente indispensabili interferenze dei singoli partecipanti alla gestione del fabbricato, la quale è riservata agli organi del condominio, essendo previsti strumenti alternativi (art.1105 co 4 cod.civ.) al fine di ovviare alla inerzia nella adozione o nella esecuzione di provvedimenti non urgenti, ma tuttavia necessari per la conservazione ed il godimento dell'edificio (cfr., da ultimo, Cass.30-08-2017 n.20528).

In una controversia afferente il condominio parziale non è legittima la suddivisione delle spese legali fra tutti i condòmini.

Corte di Appello di Roma 4 luglio 2024-07-26

La vicenda riguarda un condominio costituito da due stabili distinti fra loro, in uno dei quali si manifestano infiltrazioni di acqua.

Si tratta di una fattispecie di condominio parziale, nel quale si dibatte sulla ripartizione del risarcimento del relativo danno e, in particolare, sulla ripartizione delle spese legali del giudizio concluso con la soccombenza del condominio.

Come è noto il condominio parziale non è entità a sé stante ed è inopponibile nei rapporti con i terzi, a fronte della necessaria legittimazione passiva del condominio unitariamente considerato, in persona del suo amministratore.

Viene quindi impugnata la delibera dell'assemblea che divide le somme per il risarcimento fra i soli interessati (con il criterio di cui all'art.1126 c.c.) e attribuisce invece a tutti i condòmini, anche quelli dell'altro stabile estraneo, le spese di difesa legale del Condominio.

Richiamato il concetto e le regole del condominio parziale (art.1123 co.3 cod.civ.), la Corte di Appello chiarisce che in tale ipotesi tutte le spese gravano esclusivamente in capo ai partecipanti, come

conseguenza della delimitazione dell'appartenenza, e verranno ripartite proporzionalmente alle quote o all'uso a seconda che riguardino spese di conservazione o spese di godimento. Tali spese non possono essere limitate alle spese di godimento e di manutenzione, dovendosi comprendere, in ragione dell'appartenenza di tali beni solo ai condòmini facenti parte del condominio parziale, tutte le

spese inerenti a tali beni, quindi anche le spese attinenti al risarcimento dei danni, ovvero le spese legali che il condominio ha sostenuto, o deve corrispondere in forza di una condanna, in relazione a tali beni.

Da ciò deriva che, quando l'amministratore dell'intero condominio abbia rappresentato, come avvenuto nel caso di specie, solo i partecipanti del condominio parziale, in quanto l'oggetto verteva su beni di esclusiva pertinenza di detto condominio, non può l'assemblea porre le spese legali a carico di soggetti estranei a detto condominio, sol perché rappresentano l'intero complesso condominiale.

* Consulente legale ANACI Roma

L'ALTRA ROMA

UNA VIA NATA PER... CONCILIARE!

di Sandro Bari *

Corsi e ricorsi si affacciano nella storia in ogni occasione: stavolta cogliamo quella dei lavori per la "sistemazione" di piazza Pia che tanto scompiglio stanno apportando alla già difficile circolazione romana. Lavori immani, che avrebbero dovuto essere programmati e iniziati ben prima di oggi, quando mancano pochi mesi all'apertura del Giubileo, quell'evento universale che portando a Roma milioni di turisti, fedeli e curiosi, provocherà ingorghi spaventosi di mezzi e di uomini. Il mantenimento delle promesse di fine lavori si presenta



Panorama dall'alto della Cupola di San Pietro, oggi



Castel Sant'Angelo e Ponte di ferro dei Fiorentini, 1942



La cupola di San Pietro appare dietro l'ultimo ostacolo, 1942

difficilmente realizzabile, sia perché ormai il rispetto dei programmi specie in campo urbanistico è una chimera, sia perché non mancherà occasione di interruzioni, quanto meno per i ritrovamenti archeologici che qualunque cittadino, anche il più sprovveduto e inesperto, avrebbe dovuto prevedere. E che, ovviamente, provocheranno blocchi improvvisi dei lavori, come già accaduto, con l'assicurazione che i reperti saranno immediatamente catalogati e spostati... altrove (!). Il ritrovamento di fine giugno scorso è stato accolto con meraviglia: perbacco, chi mai avrebbe potuto sospettare che dove esistevano residenze lussuosissime risalenti al I secolo come gli Horti Imperiali di Agrippina madre di Caligola e di Domizia moglie di Domiziano, con portici e giardini sulle rive tiberine, potesse esistere anche una grande lavanderia (*fullonica*) con tutti gli annessi e connessi e dove, magari (afferma qualcuno con stupore) venivano lavate anche le toghe di Adriano!

La creazione del sottopasso veicolare serve a facilitare lo scorrimento delle vere proprie fiumane di turisti che da Castel Sant'Angelo devono dirigersi verso San Pietro, evitando il difficile attraversamento di piazza Pia per imboccare via della Conciliazione. Una strada monumentale dall'effetto spettacolare che tutto il mondo ci invidia, come via dei Fori Imperiali, e, come quella, fonte delle polemiche che oggi rammentiamo.

A suo tempo lo smantellamento di tutto l'edificato preesistente (Borgo Vecchio e Borgo Nuovo), composto di qualche palazzo nobile ma in maggioranza da case fatiscenti e vicoli tortuosi e malsani, non fu che l'attuazione di un piano plurisecolare di risanamento e di ristrutturazione, previsto già dal Bramante e propugnato in particolare da papa Giulio II, il quale immaginava per pellegrini e visitatori una visuale

fantastica della Cupola di San Pietro per chi provenisse da Castel sant'Angelo, non appena attraversato il Tevere. Infatti, le grandi masse di folla giunte in Borgo venivano convogliate verso la città Santa e costrette ad essere incanalate per viottoli e strade appena percorribili prima di spuntare di fianco al Colonnato berniniano. Era necessaria una grande arteria, movimentata oltre che da edifici eleganti, da porticati, colonne, obelischi che conducesse "fino al nuovo tempio dell'apostolo Pietro sovrastato dalla stupefacente immensità della cupola".

Il progetto, previsto dunque da secoli e prospettato da insigni architetti e urbanisti, non era mai stato realizzato: erano infatti troppo onerosi i costi previsti per il risarcimento ai proprietari delle case e dei terreni compresi nella cosiddetta "spina di Borgo". Con il Concordato del 1929 furono poste le basi collaborative, anche economiche, tra Stato e Chiesa per lo stanziamento dei fondi e la realizzazione del progetto, che avvenne in pochi anni: dall'inizio dei lavori nel 1936 (Architetti Piacentini e Spaccarelli), che comportò lo spostamento di interi palazzi, poi l'interruzione per il periodo bellico, infine l'inaugurazione per l'Anno Santo 1950. Da notare che verso la fine dei



Piazza Scossacavalli, smantellamento in atto, 1942



Piazza Scossacavalli, abbattimento dell'ultimo palazzo, 1942



Schizzo attribuito al Bramante per la visione della Basilica, primi 1500, Giulio II



*Progetto di
Cosimo Morelli
del 1776 per
eliminazione
spina di Borgo*



*Veduta aerea
della spina di
Borgo, anni 30*



*Spina di Borgo,
1942*

*Reperti degli
scavi di
piazza Pia,
giugno 2024*



lavori furono trovati i resti della *Meta Romuli*, la più grande piramide romana che si diceva ospitasse i resti del fondatore dell'Urbe e che era stata smantellata con enormi lavori da papa Alessandro VI per l'apertura della nuova strada, detta via Alessandrina, in occasione del Giubileo del 1550: segno evidente che anche molti secoli fa si effettuavano, al bisogno, sventramenti e abbattimenti secondo le necessità urbanistiche.

La nuova via della Conciliazione fu accolta con soddisfazione di tutti, tranne che da coloro che per ragioni ideologiche o nostalgiche rimpiangevano l'apparizione della basilica tra vicoli e case fatiscenti, le botteghe, i magazzini e i depositi degradati. Pare comunque che il pubblico sia più favorevolmente impressionato da un apparato visivo unico al mondo come quello della Basilica di San Pietro che compare nella sua maestosità fin da Castel Sant'Angelo.

(Le immagini in b/n originali sono di Piero Poncini, dalla *Strenna dei Romanisti* 1942)

* Direttore Rivista "Voce romana"

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).*

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. 42

EDILIZIA

BAIOCCO pag. 32

EDILFLY pag. 44

RENOVALO pag. 10

ENERGIA

DUFERCO pag. 16

E-ON ENERGIA pag. 8

MIWA ENERGIA pag. 40

PLENITUDE pag. 46

UNOENERGY II di copertina

ORGANISMI NOTIFICATI

ELTI IV di copertina

RISCALDAMENTO E

CONTABILIZZAZIONE

CONSULTING & SERVICE pag. 28

MULTIENERGY & SERVICE pag. 20

ROSSETTI pag. 36

SERVIZI

CED pag. 6

CONTEA & PARTNERS pag. 38

DMB SERVICES III di copertina

DOMUS REAL ESTATE pag. 30

IMPERMEO pag. 48

POSTA POWER pag. 18

PROGIM pag. 54

SARA SERVIZI III di copertina

VERY FAST PEOPLE pag. 14



Foto © Marina Ciai 2024