

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

DOSSIER CONDOMINIO



Rivista fondata da Carlo Parodi

SOMMARIO

NOVEMBRE - DICEMBRE 2024

- Editoriale
di Francesco Pellicanò pag. 3
- Ancora sull'articolo 1126 c.c.
di Gisella Casamassima pag. 9
- Una patente *in fieri*
di Benedetta Galanti pag. 19
- Notizie (aggiornamento ISTAT, rivalutazione TFR, misura
interessi legali e registrazione contratti di locazione) pag. 29
- Oltre il conflitto: storie di mediazione
a cura di Alberto Maria Mauri pag. 33
- Fatti in rete - indagini sul web
di Laura Villirilli pag. 37
- Quante ne sai sulla vita di condominio? pag. 39
- La voce della giurisprudenza
di Carlo Patti pag. 47
- L'altra Roma:
Una torre... fuori sede
di Sandro Bari pag. 55

*Periodico bimestrale
Novembre-Dicembre 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*

Segreteria di redazione: *Margherita Marino*

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 Francesco Pellicanò *

Un piccolo passo per i CTU un grande passo per gli Amministratori

Il recente D.L. 109 del 04/08/2023, recante le disposizioni per l'individuazione di ulteriori categorie dell'albo dei consulenti tecnici d'ufficio, pur essendo stato trattato e diffuso nei vari corsi di formazione, forse non è stato ben compreso per gli effetti che potrebbe avere sulla nostra professione e sulla nostra associazione.

Detto decreto all'art. 4 comma 1, nell'elencare i requisiti per l'iscrizione all'albo, stabilisce che possono iscriversi coloro che tra gli altri requisiti previsti dalla norma, sono:

- a) *iscritti nei rispettivi ordini o collegi professionali, o ruoli, **o associazioni professionali**;*
- b) ***in regola con gli obblighi di formazione professionale continua, ove previsti;***
- c) *di condotta morale specchiata;*
- d) *dotati di speciale competenza tecnica nelle materie oggetto della categoria di interesse.*

Relativamente al punto **b)** detto articolo precisa al comma 3 che:

Gli obblighi di formazione professionale continua di cui al comma 1, lettera b), sono quelli previsti dai rispettivi ordinamenti professionali o, per le professioni non organizzate in ordini o collegi, dall'associazione di cui all'articolo 2 della legge n. 4 del 2013 alla quale è iscritto l'aspirante.

Relativamente al punto **d)** detto articolo precisa al comma 4 che:

Il requisito della speciale competenza tecnica previsto dal comma 1, lettera d), sussiste quando con specifico riferimento alla categoria e all'eventuale settore di specializzazione l'attività professionale è stata esercitata per almeno cinque anni in modo effettivo e continuativo.

Inoltre l'articolo 4 continua al comma 5 precisando che in mancanza del requisito previsto dall'articolo 4, la speciale competenza tecnica è riconosciuta se ricorrono almeno due delle seguenti circostanze:

- a) *possesso di adeguati titoli di specializzazione o approfondimento post-universitari, purché l'aspirante sia iscritto da almeno cinque anni nei rispettivi ordini, collegi o associazioni professionali;*

C
O
n
d
o
m
i
n
i
O

CONSULENZE A DISPOSIZIONE DEGLI ASSOCIATI

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

- b) possesso di adeguato curriculum scientifico, comprendente, a titolo esemplificativo, attività di docenza, attività di ricerca, iscrizione a società scientifiche, pubblicazioni su riviste scientifiche;
- c) conseguimento della certificazione UNI relativa all'attività professionale svolta, rilasciata da un organismo di certificazione accreditato.

Riassumendo gli amministratori di Condominio per potersi iscrivere all'Albo dei CTU devono presentare una domanda di iscrizione mediante presentazione di una dichiarazione sostitutiva dove devono dichiarare, tra le altre cose, di:

- essere iscritti ad una delle 17 (su 52 associazioni), che come l'ANACI, sono iscritte ad oggi nell'elenco del MISE;
- essere in regola con gli obblighi di formazione, che nel nostro caso sono assolti superando ogni anno l'esame fatto alla fine del corso svolto ai sensi del DM140/2014;
- non aver riportato condanne passate in giudicato;
- essere dotato di una specifica competenza tecnica, che si ha o quando l'attività professionale è stata esercitata per almeno 5 anni, fatto che si può dimostrare attraverso il possesso della norma UNI 10801, o se si esercita da meno di 5 anni bisogna avere due dei requisiti previsti dal comma 5.

A questo punto non si può non notare che nel dichiarare l'iscrizione ad una associazione di amministratori, il richiedente deve necessariamente essere anche in regola con i requisiti previsti dall'articolo 71 bis delle disposizioni di attuazione del codice civile, ossia:

- a) che hanno il godimento dei diritti civili;
- b) che non sono stati condannati per delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, il patrimonio e per ogni altro delitto non colposo per il quale la legge commina la pena della reclusione non inferiore, nel minimo, a due anni e, nel massimo, a cinque anni;
- c) che non sono stati sottoposti a misure di prevenzione divenute definitive, salvo che non sia intervenuta la riabilitazione;
- d) che non sono interdetti o inabilitati;
- e) il cui nome non risulta annotato nell'elenco dei protesti cambiari;
- f) che hanno conseguito il diploma di scuola secondaria di secondo grado;
- g) che hanno frequentato un corso di formazione iniziale e svolgono attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale.

La dichiarazione sostitutiva differisce dall'autocertificazione, in quanto:

Nell'autocertificazione il soggetto può dichiarare fatti, stati o qualità personali contenuti in pubblici elenchi o registri, e quindi facilmente controllabili consultando le banche dati, per questo motivo l'autocertificazione può essere semplicemente scritta e firmata.

Nella dichiarazione sostitutiva il soggetto può dichiarare fatti, stati o qualità personali non contenuti in pubblici elenchi o registri, per questo motivo è necessario che la dichiarazione sia firmata davanti ad un funzionario competente a ricevere la documentazione.

Bisogna capire se le associazioni rientrano tra quei soggetti che custodiscono dati in pubblici elenchi o registri. Ciò è importante per le modalità con le quali il MISE dovrà svolgere l'attività di controllo sulle dichiarazioni sostitutive, previste dalla legge 445/2000 art. 43, quindi:

- se le associazioni non rientrano tra i soggetti che custodiscono dati in pubblici registri il ministero per effettuare i controlli deve necessariamente verificare la veridicità delle dichiarazioni sulla base di testimonianze, indagini o altro;
- se invece le associazioni rientrano tra quelle che custodiscono dati in pubblici registri il compito di controllo sarà più semplice, in tal caso basterà consultare il sito web, ad esempio di un ordine professionale, per verificare se il dichiarante risulti iscritto e sia in possesso dei requisiti.

Considerato che l'ANACI è stata riconosciuta dal MISE e quindi deve avere, tra le altre caratteristiche previste dalla Circolare 3708/C del MISE, sia un sito web che permetta la consultazione degli iscritti che la possibilità di rilasciare attestazioni, in tal caso si deve ritenere che le associazioni riconosciute dal MISE e quindi l'ANACI rientrano tra i soggetti che custodiscono dati in pubblici registri. Questo, come detto, agevola notevolmente le operazioni di controllo del MISE sulle dichiarazioni sostitutive presentate dall'aspirante CTU.

Si riporta di seguito un estratto del testo della Circolare sopra citata:

- *"Nel caso l'associazione intenda rilasciare ai propri associati l'attestazione di qualità dei servizi professionali, il sito web (attraverso il quale il ministero di Giustizia può verificare le dichiarazioni sostitutive), deve contenere:*
- *il codice di condotta;*
- *l'elenco degli associati, da aggiornarsi annualmente;*
- *eventuale possesso del professionista di una certificazione UNI;*
- *ecc".*

Appare a questo punto evidente come compito dell'associazione, sia anche quello di certificare al ministero, attraverso il proprio sito web, che l'aspirante CTU sia in possesso della certificazione UNI, svolga la professione da almeno 5 anni, e possieda tutti i requisiti previsti dall'articolo 71 bis delle disposizioni di attuazione del codice civile; si ricorda che in mancanza anche di uno dei detti requisiti il soggetto non potrebbe svolgere la professione di amministratore, non potrebbe essere iscritto all'associazione e di conseguenza non potrebbe essere iscritto all'albo dei CTU.

Tale attività di controllo e monitoraggio dei requisiti, deve essere svolta dall'associazione continuamente per tutti gli iscritti, non potendo sapere quale tra questi deciderà di iscriversi all'albo dei CTU.

Ci si chiede a questo punto cosa dovrebbe fare l'associazione se tra i propri iscritti ha dei professionisti che svolgano solo l'attività di CTU e non quella di amministratori di condominio:

- dovrebbe tenere un elenco per tali professionisti separato da quello degli amministratori;

- dovrebbe modificare il proprio statuto prevedendo la presenza tra gli iscritti di tale particolare categoria di professionisti;
- dovrebbe forse anche cambiare nome.

Stesse considerazioni andrebbero fatte anche per i professionisti che si iscrivono nell'Albo degli amministratori giudiziari, in quanto anche loro dovrebbero possedere i requisiti dell'art. 71 bis delle disposizioni di attuazione del codice civile. Purtroppo per questi professionisti non si richiede l'iscrizione all'associazione ma solo quella ad uno dei seguenti due ordini professionali: quello dei dottori commercialisti ed esperti contabili o quello degli avvocati, che attualmente non sono in grado di certificare che il proprio iscritto possieda i requisiti del 71 bis, come invece può fare l'ANACI.

Sarebbe opportuno a tal proposito uniformare le caratteristiche dei due Albi, non si comprende infatti come l'albo dei CTU in materia condominiale preveda quale requisito di iscrizione l'appartenenza ad una associazione e quindi il possesso dei requisiti del 71bis, mentre per l'iscrizione all'albo degli amministratori giudiziari si prevede solo l'iscrizione ad un albo mentre non è espressamente richiesto il possesso dei requisiti del 71bis. Il paradosso è che i "normali" amministratori devono possedere più requisiti (vedi art. 71 bis) di quelli richiesti per l'amministratore giudiziario nominato dal Giudice, che in teoria dovrebbe dare più garanzie rispetto al "normale amministratore".

Ci si chiede infine se un'associazione che debba certificare annualmente il possesso dei requisiti di tutti gli associati, al fine di consentire al Ministero di Giustizia di poter controllare i requisiti dell'aspirante CTU, non stia svolgendo il ruolo tipico degli albi professionali.

La conseguenza del D.L.109/2023 è che gli iscritti ad associazioni non riconosciute dal MISE non possono iscriversi all'albo dei CTU, il che potrebbe portare ad una riduzione delle attuali 52 associazioni.

Appare ora chiaro il motivo del titolo del presente articolo, ossia come questo sia un piccolo passo per i CTU ma un grande passo per gli amministratori:

- verso una maggiore professionalizzazione della categoria
- verso un maggiore riconoscimento della stessa da parte delle istituzioni
- per il ruolo sempre più centrale che svolgono le associazioni iscritte al MISE per la certificazione dei requisiti.

Il prossimo difficile passo sarà quello di far capire tutto questo ai condòmini, ma questo è un altro film che spero si riduca ad un cortometraggio e non una serie infinita di puntate.



Ancora sull'articolo 1126 c.c.

di Gisella Casamassima *

Il 25 ottobre scorso presso l'Hotel American Palace di Roma si è riunito il Centro Studi Anaci Roma.

All'incontro è stato invitato anche l'amico e giurista avvocato Riccio, Presidente del Centro Studi Nazionale.

Il tema è stato l'esame dell'articolo 1126 c.c.: un tema denso, pieno di insidie e foriero di molteplici interpretazioni che ad oggi continuano a generare dubbi nei colleghi amministratori.

Non è facile, infatti, per chi svolge la professione di amministratore, essere sottoposto alle continue pressioni dei condomini ogni qualvolta si tratta di ripartire le spese sostenute per il rifacimento di un lastrico solare o di una terrazza a livello di proprietà o uso esclusivo.

Siamo partiti dall'esame letterale del testo.

Il Codice recita *...Quelli che ne hanno l'uso esclusivo*: di chi si tratta?

È pacifico che non si tratta di andare ad esaminare il titolo da cui detto uso deriva. Il compito di noi amministratori deve limitarsi a riconoscere che, per il dato lastrico o per la data terrazza a livello, uno o più condomini abbiano la possibilità di utilizzo esclusivo del bene (che è invece preclusa al resto della collettività condominiale).

L'accento è posto dal Legislatore proprio sulla prerogativa di tali condomini (potremmo definirlo finanche privilegio) ai quali addebita una maggiore partecipazione alla spesa, ritenuta equa nella misura di 1/3 rispetto all'intero.

Sia dunque nel caso in cui il lastrico sia di proprietà condominiale ma accessibile e godibile soltanto da uno/più condomini, sia nel caso in cui esso sia di proprietà dei citati condòmino/condòmini, che quindi ne hanno a maggior ragione l'uso esclusivo, si applica l'art. 1126 c.c.

La necessità di maggiore esborso è direttamente connessa alla particolare condizione di poterne usare a fronte di coloro che non possono farlo.

Ovviamente, il lastrico (o la terrazza a livello di proprietà che ad esso è assimilata per giurisprudenza consolidata) svolge anche funzione di copertura dell'edificio.

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

Ecco, dunque, che il Legislatore coinvolge la collettività condominiale che beneficia dell'elemento architettonico in questione.

Chi sono coloro che ne beneficiano? Sicuramente i condòmini ai quali il lastrico serve da copertura, ossia quelli che stanno nella proiezione del lastrico.

Nel prevedere la duplice possibilità che siano chiamati a pagare i 2/3 della spesa TUTTI o solo coloro ai quali il lastrico solare serve, appare definito che TUTTI intervengono soltanto quando il lastrico copre effettivamente TUTTE le unità immobiliari sottostanti (ex multis Cass. 7472/2001; Cass.11484/17).

Isolata e contraria Cass. II sez. 27846/2023 che sostiene che TUTTI siano chiamati a pagare ogni qualvolta vi siano nella proiezione del lastrico beni comuni. Ma – come ben argomentato dal consigliere Scarpa - questo orientamento lascerebbe ampio spazio al paradosso secondo il quale la ripartizione dei 2/3 a carico dei soli condòmini cui il lastrico solare serve sarebbe applicabile solo nel caso in cui non vi siano beni comuni serviti da detto lastrico, e quindi di fatto non sarebbe MAI applicabile, in quanto almeno le fondamenta e il suolo su cui sorge il fabbricato sarebbero sempre coperti.

Meno certo appare il meccanismo di calcolo di detta proiezione per l'ipotesi in cui uno o più appartamenti sottostanti non ricadano con la loro intera superficie sotto il lastrico.

Aiuta certamente la lettura attenta e letterale dell'art. 1126 che recita:

"...gli altri due terzi sono a carico di tutti i condòmini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve, in proporzione del valore del piano o della porzione di piano di ciascuno".

Sembrerebbe dunque che nell'ipotesi in cui su ciascun piano ci sia un unico appartamento, esso partecipi con tutti i suoi millesimi (valore del piano), a nulla rilevando se il lastrico copra una sola porzione di essa unità.

Allo stesso modo, dunque, qualora sul piano vi siano più unità immobiliari (porzioni di piano), esse parteciperanno con tutti i loro millesimi, indipendentemente dal fatto che il lastrico copra una sola parte di esse unità.

Non va però sottaciuta la diversa opinione secondo la quale, nel calcolo della quota a carico dei condòmini coperti, occorra dare rilievo anche alla "quantità di superficie coperta" dell'immobile, ovvero se il concorso alla spesa dei 2/3 sia in base all'intera caratura millesimale, a prescindere dalla porzione dell'immobile che ricade nella verticale del lastrico.

Una parte della Giurisprudenza sembra infatti orientata in tal senso, ravvisando nel calcolo della superficie di effettiva incidenza della copertura, un requisito di applicazione del criterio di ripartizione di cui all'art. 1126 c.c. In tal caso, pertanto, la caratura millesimale va opportunamente rapportata, ovvero ridotta, alla quantità di superficie posta realmente al di sotto del lastrico (c.d. **tesi dei "millesimi virtuali"**).

Non mancano pronunce di merito (Tribunale di Bologna Sez. I 24.11.2001 N° 3343) e soprattutto della Suprema Corte di segno contrario, nel senso che sia indifferente la quantità di superficie che si giova dell'utilità di copertura, **do-
vendo il condòmino sempre contribuire con l'intera quota millesimale,** ai sensi dell'art. 1123 .c.c. comma primo **anche laddove solo una modesta**

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

porzione dell'immobile ricada nella verticale del lastrico. Si riferisce, a sostegno, che quando il 1126 c.c. riporta la formula "*porzione di piano*" non intende la porzione di immobile ma la porzione come unità immobiliare dell'edificio (Cass. 1861/2001). Un precedente di legittimità, seppure datato (Cass. 4054/1968) optava per questa impostazione anche in forza del principio della indivisibilità dei singoli millesimi.

Questo CSP Roma ritiene di poter aderire a tale maggioritaria opinione, anche in considerazione del fatto che ove il Legislatore abbia inteso disporre in modo particolare della partecipazione alla spesa condominiale lo ha fatto in modo espresso, e mai tenendo conto della estensione delle proprietà ma della semplice circostanza che ad esse fossero attribuiti millesimi.

Si pensi all'articolo 1124 c.c., che in materia di spesa inerente scale o ascensori include cantine, soppalchi ecc. La logica è la medesima: valori del bene espressi in millesimi, con necessità di partecipare alla spesa comune in base ad essi.

Tanto che, ove il condomino che ha l'uso esclusivo del lastrico abbia proprietà ricomprese sotto di esso, è tenuto ad una doppia contribuzione.

Si segnala a riguardo la sentenza *Cassazione Civile n. 1451 del 23.01.2014*: "*nel caso che colui che abbia l'uso esclusivo del lastrico sia anche proprietario di una delle unità ad essi sottostante, si verifica l'obbligo della doppia contribuzione alla spesa: per un terzo, quale utente esclusivo del lastrico o della terrazza, e per i rimanenti due terzi, in proporzione del valore millesimale dell'unità compresa nella colonna sottostante al lastrico*".

La sentenza è particolarmente chiara per comprendere che tipo di criterio si debba applicare riguardo ai 2/3, facendo espresso ed unico riferimento al valore millesimale della proprietà precisandosi che se non altro per equità, in caso di **appartamento strutturato su due livelli con terrazzo esclusivo che copre il solo immobile sottostante**, la quota a carico del condòmino per l'unità coperta va calcolata in ragione della porzione di immobile sottostante il lastrico e non secondo la caratura millesimale (Cass. 1451/2014).

* * *

È stato esaminato quindi l'aspetto relativo alle responsabilità derivanti dall'uso esclusivo del lastrico /terrazza a livello.

Nel campo del risarcimento del danno non è possibile generalizzare poiché l'articolo 2043 c.c. si limita a tracciare una cornice entro la quale, di volta in volta, ogni singolo elemento va valutato: se danno vi sia stato, il nesso causale con l'evento e l'ammontare del danno stesso; l'individuazione del soggetto obbligato.

Tuttavia va ricordato che, in materia condominiale, il principio di cui all'articolo 2051 c.c. (beni in custodia) è difficilmente superabile.

Ancorché il lastrico sia di uso esclusivo o addirittura di proprietà privata, la funzione di copertura che interessa la generalità chiama a rispondere del danno la collettività condominiale (condominio parziale) secondo la stessa misura in cui è chiamata alla riparazione del bene da cui il danno deriva (lastrico solare di uso esclusivo art.1126 c.c.).

Perciò, poiché è diretta derivazione del mandato professionale la custodia delle parti comuni, da un lato ogni dubbio che del bene il soggetto usuario esclusivo stia facendo un uso che possa produrre danni deve essere stigmatizzato con tempestività, riservando al condominio la rivalsa nel caso di danni;

dall'altro, ogni qual volta vi sia la segnalazione di un danno in fase iniziale, si dovrà intervenire prontamente allo scopo di LIMITARE il danno stesso.

Gli strumenti sono diffide, richieste di sopralluogo con tecnici di fiducia del condominio per ispezionare i luoghi e persino ricorsi d'urgenza ex art.700 c.p.c., che notoriamente non necessitano del placet assembleare, nonché la convocazione dell'assemblea perché deliberi le opere necessarie. Ciò al fine di evitare malaugurate ipotesi di responsabilità professionale discendenti da inerzia.

In tema di coinvolgimento ex art.2051 c.c. si ricorda la sentenza seguente.

In ambito condominiale, nelle ipotesi ove l'utilizzazione del lastrico solare, o della terrazza a livello, non sia comune alla totalità dei condomini, dei danni che derivano da infiltrazioni nell'unità immobiliare sottostante, rispondono sia il proprietario, ovvero l'usuario esclusivo (del lastrico solare o della terrazza a livello), in qualità di custode del bene in conformità all'art. 2051 c.c., **sia l'ente condominiale**, poiché la funzione di copertura dell'intero edificio, o comunque di parte di esso, che risulta propria del lastrico solare (o della terrazza a livello), benché di proprietà esclusiva ovvero in uso esclusivo, richiama l'amministratore ad eseguire tutti i controlli che si rendano necessari, ai sensi dell'art. 1130, co. 1, n. 4, c.c., alla conservazione delle parti comuni, nonché l'assemblea dei condòmini a prov-



vedere alle opere di manutenzione di carattere straordinario, in virtù del contenuto dell'art. 1135, co. 1, n. 4, c.c. (**Cassazione Civile, SS.UU., sentenza 10/05/2016 n° 9449**).

Ovviamente ove le opere di rifacimento ecc. non siano state commissionate a beneficio comune ma siano iniziativa individuale del soggetto che ha l'uso esclusivo del lastrico tutto quanto appena riferito non trova applicazione.

Sul punto riportiamo una interessante pronuncia della Corte di Cassazione, la quale recita: "In tema di condominio negli edifici, il criterio di ripartizione fra i condòmini delle spese di riparazione o di ricostruzione delle terrazze a livello che servano di copertura dei piani sottostanti, fissato dall'art. 1126 c.c. (un terzo a carico del condominio che abbia l'uso esclusivo del lastrico o della terrazza; due terzi a carico **dei proprietari delle unità abitative sottostanti**), è applicabile in ogni caso di spesa, ordinaria o straordinaria, di manutenzione o di rifacimento, che riguardi la struttura delle terrazze stesse e la loro finalità di copertura, escluse le spese dirette unicamente al miglior godimento delle unità immobiliari di proprietà individuale di cui le terrazze siano il prolungamento "(**Cassazione Civile, sez. II, sentenza 28/09/2012 n° 16583**).

Concludendo, sotto il profilo della responsabilità, la distinzione va operata a monte sulla natura degli interventi da compiersi, se a beneficio della collettività o frutto di scelte individuali.

Ne consegue che il processo decisionale per il rifacimento/manutenzione, a livello condominiale, debba coinvolgere soltanto coloro che beneficiano della copertura, sempre salvo il titolo (leggasi: regolamento) non disponga diversamente.

* * *

Che succede se sotto al lastrico vi è un solo piano?

La Cassazione al riguardo ritiene non applicabile l'art. 1126 bensì l'art. 1125 c.c.

Tra le altre Sez. II n.14511/2019.

In materia di condominio, qualora si debba procedere alla riparazione del cortile o viale di accesso all'edificio condominiale, che funga anche da copertura per i locali sotterranei di proprietà esclusiva di un singolo condomino, ai fini della ripartizione delle relative spese non si può ricorrere ai criteri previsti dall'articolo 1126 Cc (nel presupposto dell'equiparazione del bene fuori dalla proiezione dell'immobile condominiale, ma al servizio di questo, a una terrazza a livello), ma si deve procedere a un'applicazione analogica dell'articolo 1125 Cc, il quale accolla per intero le spese relative alla manutenzione della parte della struttura complessa identificantesi con il pavimento del piano superiore a chi con l'uso esclusivo della stessa determina la necessità della inerente manutenzione, in tal senso verificandosi un'applicazione particolare del principio generale dettato dall'articolo 1123.

Principio analogo espresso da Cass.; 30935/2018; 21337/2017; ma anche da meno recenti 2243/2012; 18194/2015.

* * *

Che succede se il lastrico o la terrazza a livello eccedono la proiezione delle unità immobiliari cui fungono da copertura? Pochissima è la giurisprudenza al riguardo, ma va da sé che se l'eccedenza è minima (tanto che non assolve ad una funzione di maggiore utilità per l'appartamento, ma piuttosto è il completamento di una struttura unica quale il lastrico di copertura), si considererà facente parte del lastrico stesso; viceversa se l'aggetto dovesse assumere specifica funzionalità di maggior utilizzo per l'appartamento, si applicherà la regola che vale per i balconi in aggetto (ossia il manufatto nella porzione eccedente il lastrico sarà considerato bene privato).

* * *

Non può chiudersi questo excursus sull'art. 1126 c.c., se non ricordando che al pari degli altri articoli che stabiliscono criteri di ripartizione delle spese esso è derogabile.

Ben potrebbe pertanto un regolamento CONTRATTUALE prevedere un criterio diverso, applicandosi però le norme relative alla modifica dei contratti, qualora si volesse modificare tale criterio in un momento successivo (UNANIMITA').



Una patente *in fieri*

di Benedetta Galanti *

Tale documento ha lo scopo di trovare qualche pertugio da cui entri un po' di luce che illumini, o almeno tenti di farlo, i dubbi che al momento velano l'obbligo della patente a crediti, protagonista della sicurezza nei cantieri edili dal 1 ottobre 2024.

Cercheremo di fare del nostro meglio. Possiamo a tal proposito dare subito una buona notizia che funga da buon antipasto per le prossime righe: la procedura da seguire sulla piattaforma per la richiesta di rilascio della patente a crediti consiste in un procedimento lineare e intuitivo. Qual è la *conditio sine qua non*? Naturalmente che l'azienda abbia tutte le "carte in regola" per giocare!

Aggiungiamo inoltre che gli stessi organi di vigilanza non hanno istruzioni più precise rispetto a quelle che abbiamo anche noi ad oggi. Facciamo riferimento ad una realtà in divenire, *in fieri*! Come possiamo dunque pretendere che gli stessi consulenti, commercialisti e associazioni di categoria non chiedano chiarimenti?

1. Patente a crediti: conoscere o riconoscere?

Stiamo davvero parlando di una novità o di una realtà già presente?

Al fine di cercare di sciogliere questo dubbio occorre stabilire quali sono i documenti e le radici da cui muoversi. Sono dunque da tenere in considerazione:

- I principi a fondamento del D.lgs. 9 aprile 2008, n. 81
- Le recenti dichiarazioni della Ministra Calderone
- La circolare INL del 23 settembre 2024
- Il decreto ministeriale del 18 settembre 2024 n. 132.

L'INL ha attivato un indirizzo mail al quale rivolgere quesiti, sulla base dei quali verranno vagliate delle FAQ che non vediamo l'ora di leggere!

Eccolo: PatenteACrediti_FAQ@ispettorato.gov.it

- Fondamentali sono inoltre le occasioni di confronto e conseguente crescita con professionisti del settore.

C
O
n
d
o
m
i
n
i
O

È opportuno premettere che il D.lgs. 9 aprile 2008, n. 81 prevedeva già la patente a crediti; oggi semplicemente le viene data attuazione. Probabilmente quel che ci stupisce è che questo stia avvenendo dopo sedici anni ma è proprio così!

Non è stato dunque innovato alcunché, tutti gli elementi che compongono la patente a crediti sono obblighi già vigenti dall'introduzione del D.lgs. 9 aprile 2008, n. 81 e ancora prima dal D.lgs. 626 del 1994. Si tratta dunque di un intervento che non sta nascendo ora e non è dunque da **conoscere**; è piuttosto una realtà da **riconoscere** a cui probabilmente fino ad ora non avevamo dato rilevanza.

Le regole da seguire, sia per i committenti sia per le ditte operanti in cantiere, non sembrano essere cambiate. La patente a crediti non impatta sulla normativa dei cantieri, che è sempre la stessa.

Dove sono da ricercare dunque i suoi effetti? Questi riguardano le modalità con cui imprese e lavoratori autonomi sono chiamati a dimostrare le proprie capacità tecniche e professionali. Di cosa stiamo parlando più precisamente? Prima della patente a crediti, la valutazione di un'impresa avveniva tramite uno scambio di documenti tra il committente e le ditte operanti nel cantiere. Ora semplicemente ruota tutto intorno ad una banca dati elettronica dell'INL in cui quelle stesse ditte hanno già a monte registrato le loro capacità tecniche e professionali. Non sono stati aggiunti adempimenti e non vengono richieste produzioni documentali che già non fossero all'interno della normativa della sicurezza o della normativa appalti.

Si tratta dunque di cambiare le parole senza alterarne il significato!

Giungeranno sicuramente maggiori specifiche e ulteriori chiarimenti.

Ciò che è certo è che le disposizioni attuative del D.lgs. 9 aprile 2008, n. 81 sono all'ordine del giorno da ormai sedici anni e che la circolare dell'INL parla di «prime modalità di lavoro.»

2. Una patente *in fieri*.

Stiamo facendo riferimento ad un decreto ancora in via di formazione.

A tal proposito la Ministra Calderone ha dichiarato che il documento dovrà rimanere aperto perché, come per ogni adempimento che entra in vigore, bisogna avere l'elasticità di pensare a una serie di suggerimenti migliorativi e integrativi.

Per il Ministero del Lavoro l'introduzione della patente a crediti ha come obiettivo quello di definire un sistema di qualificazione delle imprese e di valorizzare quelle realtà lavorative virtuose le quali dimostrano di possedere le capacità di fare investimenti ponendo al centro della loro attività il lavoro sicuro.

La Ministra ha poi specificato che «Si parte con la patente a crediti per il settore dell'edilizia. In futuro verrà estesa ad altri settori.»

Ha aggiunto inoltre che la patente a crediti, unita al potenziamento del personale ispettivo, si pone all'interno di una strategia che ha la finalità di valorizzare il lavoro regolare, contrastando in tal modo le realtà del lavoro irregolare, del lavoro sommerso e dello sfruttamento del lavoro.

C
O
n
d
O
m
i
n
i
O

Ad oggi sono quasi 900.000 i soggetti che a vario titolo hanno un coinvolgimento nella normativa della patente a crediti in edilizia.

Non parliamo dunque solo delle imprese edili iscritte in CCIA con il codice ateco relativo all'edilizia, ma comprendiamo anche i lavoratori autonomi e tutti coloro i quali hanno una interessenza e una correlazione con le attività di cantiere.

3. Gli ambiti di applicazione.

Circa i limiti ed i precisi ambiti di applicazione della patente, dare definite delucidazioni è difficoltoso.

Ogni situazione, ogni impresa ed ogni cantiere va valutato singolarmente. Per espressa previsione normativa sono esclusi da tale obbligo:

- I soggetti che effettuano mere forniture o prestazioni di natura intellettuale quali ingegneri, architetti, geometri ecc.
- Le imprese in possesso dell'attestazione di qualificazione SOA, in classifica pari o superiore alla III, di cui all'art. 100, comma 4, del D.lgs. n. 36/2023 a prescindere, in assenza di diverse indicazioni, dalla categoria di appartenenza.

Ad ogni modo per l'ambito di applicazione abbiamo come base sempre il D.lgs. 9 aprile 2008, n. 81.

Il sistema di qualificazione delle imprese e dei lavoratori autonomi tramite crediti, a decorrere dal 1 ottobre 2024, è stabilito dell'art. 27 del D.lgs. 9 aprile 2008, n. 81 che ci impone di fare riferimento ai **cantieri temporanei o mobili** di cui all'articolo 89, comma 1, lettera a).

A sua volta l'art. 89 definisce «cantiere temporaneo o mobile, di seguito denominato: "cantiere": qualunque luogo in cui si effettuano lavori edili o di ingegneria civile il cui elenco è riportato nell'ALLEGATO X.»

Vediamo dunque l'ALLEGATO X - ELENCO DEI LAVORI EDILI O DI INGEGNERIA CIVILE di cui all'articolo 89, comma 1, lettera a). Vi troviamo:

«1. I lavori di costruzione, manutenzione, riparazione, demolizione, conservazione, risanamento, ristrutturazione o equipaggiamento, la trasformazione, il rinnovamento o lo smantellamento di opere fisse, permanenti o temporanee, in muratura, in cemento armato, in metallo, in legno o in altri materiali, comprese le parti strutturali delle linee elettriche e le parti strutturali degli impianti elettrici, le opere stradali, ferroviarie, idrauliche, marittime, idroelettriche e, solo per la parte che comporta lavori edili o di ingegneria civile, le opere di bonifica, di sistemazione forestale e di sterro.

2. Sono, inoltre, lavori di costruzione edile o di ingegneria civile gli scavi, ed il montaggio e lo smontaggio di elementi prefabbricati utilizzati per la realizzazione di lavori edili o di ingegneria civile.»

Passiamo ora all'Art. 88 del Titolo IV (Cantieri temporanei e mobili) - Campo di applicazione. «1. Il presente capo contiene disposizioni specifiche relative alle misure per la tutela della salute e per la sicurezza dei lavoratori nei cantieri temporanei o mobili quali definiti all'articolo 89, comma 1, lettera a).

2. Le disposizioni del presente capo non si applicano:

a) ai lavori di prospezione, ricerca e coltivazione delle sostanze minerali;
b) ai lavori svolti negli impianti connessi alle attività minerarie esistenti entro il perimetro dei permessi di ricerca, delle concessioni o delle autorizzazioni;

c) ai lavori svolti negli impianti che costituiscono pertinenze della miniera: gli impianti fissi interni o esterni, i pozzi, le gallerie, nonché i macchinari, gli apparecchi e utensili destinati alla coltivazione della miniera, le opere e gli impianti destinati all'arricchimento dei minerali, anche se ubicati fuori del perimetro delle concessioni;

d) ai lavori di frantumazione, vagliatura, squadratura e trasporto dei prodotti delle cave ed alle operazioni di caricamento di tali prodotti dai piazzali;

e) alle attività di prospezione, ricerca, coltivazione e stoccaggio degli idrocarburi liquidi e gassosi nel territorio nazionale, nel mare territoriale e nella piattaforma continentale e nelle altre aree sottomarine comunque soggette ai poteri dello Stato;

f) ai lavori svolti in mare;

g) alle attività svolte in studi teatrali, cinematografici, televisivi o in altri luoghi in cui si effettuino riprese, purché tali attività non implicino l'allestimento di un cantiere temporaneo o mobile;

g-bis) ai lavori relativi a impianti elettrici, reti informatiche, gas, acqua, condizionamento e riscaldamento che non comportino lavori edili o di ingegneria civile di cui all'ALLEGATO X.

g-ter) alle attività di cui al decreto legislativo 27 luglio 1999, n. 272, che non comportino lavori edili o di ingegneria civile di cui all'ALLEGATO X.



Foto © Marina Ciaï 2024

2-bis. Le disposizioni di cui al presente Titolo si applicano agli spettacoli musicali, cinematografici e teatrali e alle manifestazioni fieristiche tenendo conto delle particolari esigenze connesse allo svolgimento delle relative attività, individuate con decreto del Ministro del lavoro e delle politiche sociali, di concerto con il Ministro della salute, sentita la Commissione consultiva permanente per la salute e sicurezza sul lavoro, che deve essere adottato entro il 31 dicembre 2013.»

L'INL con la circolare del 23 settembre 2024 sottolinea che **l'operatività fisica** di una ditta all'interno del cantiere rientra nella normativa della patente. Si fa riferimento, dunque, a imprese e lavoratori autonomi che non sono strettamente qualificabili come imprese edili ma che, tuttavia, **si trovano comunque a operare all'interno dei cantieri** come sopra definiti. Forniamo un esempio. Nel punto 1 dell'allegato X si citano le «parti strutturali delle linee elettriche e degli impianti elettrici.» In altri termini, i lavori di costruzione, manutenzione e/o riparazione di linee elettriche e/o di impianti elettrici dovrebbero rientrare nella normativa sui cantieri soltanto se essi richiedessero anche opere edili o se si svolgessero all'interno di un cantiere edile. **L'elettricista che cambia un interruttore o una lampadina lo escluderemmo completamente.**

In questa interpretazione ci viene in favore il comma 2, lettera g-bis dell'art. 88 del D.lgs. 9 aprile 2008, n. 81: «Le disposizioni del presente capo non si applicano ai lavori relativi a impianti elettrici, reti informatiche, gas, acqua, condizionamento e riscaldamento che non comportino lavori edili o di ingegneria civile di cui all'allegato X».

Conclusione.

Cosa possiamo dedurre da questa breve riflessione? Possiamo essere certi di aver scorto almeno due piccoli pertugi che abbiano illuminato chi si è imbattuto in questo intervento.

Il primo ha chiarito che la patente a crediti non è una novità del 2024 ma era già insita nel D.lgs. 9 aprile 2008, n. 81; sale ora a galla con il fine di valorizzare l'attività di vigilanza in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro. Abbiamo infine compreso che l'attuazione e gli ambiti di applicazione di questa nuova protagonista sono ancora *in fieri*: alcune sono chiare, in merito ad altre è necessario attendere ulteriori delucidazioni. Siamo dunque pronti ad integrare, discutere e correggere quanto contenuto in questo documento!

■

AGGIORNAMENTO ISTAT - VARIAZIONI ANNUALI

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
Settembre 2023 - Settembre 2024	0,6% (75% = 0,450%)	G.U. 25/10/2024 n. 251
Ottobre 2023 - Ottobre 2024	0,8% (75% = 0,600%)	G.U. 23/11/2024 n. 275



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%.

Oltre il conflitto: *storie di mediazione*

a cura di Alberto Maria Mauri *

La recente Riforma "Cartabia" del processo civile, introdotta dal D.lgs 149/2022, dovrebbe rappresentare, almeno nelle intenzioni del Legislatore, un passo decisivo nella direzione della semplificazione e dell'efficienza nella gestione delle controversie condominiali.

Una delle novità più rilevanti, con un impatto davvero significativo nel panorama delle mediazioni condominiali, riguarda proprio il ruolo dell'amministratore che in virtù della novella legislativa è ora legittimato a iniziare, aderire e partecipare ai procedimenti di mediazione senza la necessità di una previa delibera assembleare.

Il legislatore ha disposto l'abrogazione dei commi 2, 4, 5 e 6 del vigente articolo 71-quater disp. att. c.c., mantenendo in vigore il solo comma 1 che definisce l'ambito di applicabilità della condizione di procedibilità in materia condominiale, oltre a modificare il comma 3 con il rinvio all'articolo 5-ter Dlgs. n. 28/2010 che stabilisce quanto segue *"...l'amministratore del condominio è legittimato ad attivare un procedimento di mediazione, ad aderirvi e a parteciparvi. Il verbale contenente l'accordo di conciliazione o la proposta conciliativa del mediatore sono sottoposti all'approvazione dell'assemblea condominiale, la quale delibera entro il termine fissato nell'accordo o nella proposta con le maggioranze previste dall'articolo 1136 del codice civile. In caso di mancata approvazione entro tale termine la conciliazione si intende non conclusa..."*.

Prima dell'introduzione di detta norma, l'amministratore di condominio non aveva il potere di avviare o aderire alla mediazione liberamente, perché doveva essere preventivamente autorizzato da una delibera assembleare approvata con il rispetto delle maggioranze previste dall'art. 1136, secondo comma del cod. civ.; dunque è evidente la portata dirompente di tali disposizioni, efficaci dal 30 giugno 2023 e applicabili ai procedimenti instaurati successivamente a tale data.

Chiunque abbia mai partecipato ad una mediazione, come parte, legale o mediatore, sa che uno dei principali ostacoli della procedura era costituito proprio dalla necessità dell'amministratore di acquisire la legittimazione assem-

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

bleare, esigenza che si traduceva il più delle volte in una serie infinita di rinvii della mediazione, sottoposta ad un percorso ad ostacoli tra *quorum* mancati e delibere criptiche, dove la chiara distinzione tra autorizzazione a partecipare e ad aderire alla mediazione appariva troppo spesso un miraggio, con buona pace delle esigenze di celerità della procedura e di tutela delle parti.

Al Legislatore va dunque riconosciuto di aver appianato tale criticità, senza ad ogni modo svilire il ruolo dell'assemblea che al contrario ne esce valorizzato nel momento temporale più appropriato, atteso che l'amministratore è pur sempre obbligato al vaglio assembleare per ottenere l'approvazione della proposta conciliativa suggerita dal mediatore o dell'accordo raggiunto entro i termini concertati dalle parti, con le maggioranze previste dall'articolo 1136 del codice civile.

Dunque se da una parte si può affermare con certezza che non è più necessario il passaggio assembleare prima di aderire alla mediazione, al contempo resta difficile anche soltanto immaginare un amministratore che, assumendo su di sé l'ingombrante rischio di possibili e infinite contestazioni, scelga di non conoscere le intenzioni di almeno parte della collettività condominiale e non informi i condòmini con i sistemi di comunicazioni classici (circolari) o moderni (posta elettronica).

Sembrerebbe tale assetto aver risolto ogni criticità ma come spesso accade, il piano teorico su cui si muove il Legislatore, calato nella prassi operativa, si scopre meno forte di certezze, demandando a chi la mediazione la svolge sul campo, il compito di dissipare tutta una serie di dubbi anche interpretativi.



Foto © Marina Ciai 2024

Ci si riferisce, ad esempio, alla possibile interpretazione della maggioranza con cui i condòmini devono approvare l'accordo di conciliazione o la proposta conciliativa del mediatore, laddove la norma evoca le "maggioranze previste dall'articolo 1136 del codice civile", a differenza del previgente testo che prescriveva con precisione i quorum di cui all'articolo 1136 c.c., secondo comma (ovvero la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio); alcuni ritengono di dover continuare ad approvare l'accordo di mediazione con quest'ultima maggioranza mentre la novella intende perseguire, chiaramente, un'ulteriore semplificazione in quanto molte fattispecie in condominio possono essere approvate con la maggioranza dei condòmini presenti che raggiungano almeno un terzo dei millesimi. In questo senso è bene ricordare alcuni principi per evitare errori nel computo dei millesimi: 1) quando le delibere riguardino solo una parte del condominio, le maggioranze dovranno essere calcolate in relazione ai soggetti ad esse direttamente interessati; 2) l'allontanamento di uno o più condòmini, dopo la regolare costituzione dell'assemblea, non incide sulla determinazione del *quorum* costitutivo, poiché per esso rileva il momento iniziale della riunione; 3) non è ipotizzabile un'adesione successiva alla delibera assunta da parte del condòmino che si è allontanato, salvo che egli non abbia delegato un condòmino che risulti essere stato presente alla votazione.

La riforma in sostanza accentua il ruolo cruciale dell'amministratore nella gestione delle vicende condominiali, investito del potere di assumere decisioni importanti da vero protagonista ma, al contempo, maggiormente responsabile del suo operato; in altri termini il nobile fine di rendere più celere ed agevole l'ausilio della mediazione quale strumento di composizione delle controversie alternativo rispetto al giudizio, si è tradotto in un significativo maggior carico di responsabilità in capo all'amministratore, che avrà la facoltà di agire in modo indipendente rispetto all'assemblea, la quale potrà essere consultata solo in merito alla decisione finale.

■

Fatti in rete

indagini sul web

di Laura Villirilli *

In relazione a quanto rinvenuto tra le varie pubblicazioni sul web in ordine alla durata dell'incarico dell'amministratore, si impongono una serie di dovose precisazioni.

Un "Esperto" risponde in merito al quesito posto dal lettore che chiede deducidazioni in merito al mancato inserimento nell'ODG da parte dell'amministratore, della sua conferma, alla luce di quanto previsto dall'art. 1129 comma 10 c.c.

Diverse sono le informazioni sulle quali è opportuno fare alcune precisazioni.

In primis, nel titolo si legge: *"Amministratore: il rinnovo dev'essere inserito nell'ordine del giorno"* e nel sottotitolo: *"Il mancato inserimento del punto integra una delle gravi irregolarità che possono portare alla revoca"*.

Così non è.

Invero, nel codice civile **non si rinviene** alcuna norma che imponga all'amministratore di inserire nell'ordine del giorno il rinnovo della sua carica.

Nell'art. 1129 c.c. il mancato inserimento del punto **non figura** tra le gravi irregolarità che possono giustificare la revoca dell'amministratore da parte dell'Autorità giudiziaria.

Nella risposta, l'Esperto asserisce che la grave irregolarità risiederebbe nel disposto di cui al dodicesimo comma n. 1 dell'art. 1129 c.c. consistente *"nel ripetuto rifiuto dell'amministratore di convocare l'assemblea per la revoca e per la nomina del nuovo amministratore"*.

La semplice lettura di tale disposizione normativa rende evidente che si tratta di un'ipotesi diversa da quella prospettata dal lettore.

Invero, la condotta ritenuta passibile di revoca a norma del dodicesimo comma n. 1 dell'art. 1129 c.c. consiste nel ripetuto rifiuto dell'amministratore di convocare l'assemblea per la revoca e per la nomina del nuovo amministratore.

Il rifiuto di cui parla la norma presuppone necessariamente la richiesta da parte dei condomini di convocazione dell'assemblea evidentemente nelle forme

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

di cui all'art. 66 disp. att. c.c. (almeno due condomini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio che, decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta, possono provvedere direttamente alla convocazione).

Inevitabilmente ne discende che, in assenza di richiesta da parte dei condomini di convocazione dell'assemblea per la revoca e nomina nuovo amministratore, l'amministratore non è suscettibile di revoca giudiziale. Anzi, poiché la norma parla di "ripetuto rifiuto" il presupposto della grave irregolarità di cui all'art. 1129 comma 12 n. 1 appare fondato su richieste reiterate e rimaste disattese.

Ciò posto, l'Esperto afferma che per le ipotesi di gravi irregolarità (quale sarebbe, a suo dire, il mancato inserimento nell'ODG del punto sulla nomina dell'amministratore) la revoca dell'amministratore è disposta dall'Autorità Giudiziaria *"su ricorso di almeno un quinto dei condomini"*. Anche questa informazione è del tutto errata. Infatti, l'art. 1129 c.c. statuisce che in caso di gravi irregolarità, la revoca dell'amministratore può essere disposta dall'Autorità Giudiziaria **su ricorso di ciascun condòmino, quindi anche di uno solo.**

Secondo l'Esperto, quanto da Lui rappresentato sarebbe avallato dalla giurisprudenza maggioritaria sul punto. Nulla di tutto ciò si rinviene nelle sentenze di merito richiamate dall'Esperto nelle quali i diversi Tribunali menzionati, pur propendendo per la tesi della limitazione temporale dell'incarico al solo anno successivo alla nomina, mai hanno affermato che l'omessa indicazione, nell'ODG dell'assemblea, dell'argomento relativo alla nomina dell'amministratore sia obbligatorio o configuri una grave irregolarità.

Da ultimo, per completezza di informazione si rende necessario puntualizzare che, diversamente da quanto riferito dall'Esperto, la tesi del cosiddetto *sine die* secondo la quale l'incarico si rinnova tacitamente senza limiti di tempo fino a quando l'amministratore non si dimetta o i condomini chiedano la revoca, non è affatto minoritaria, risultando ad oggi in paritaria contrapposizione con quella del limite temporale di un solo anno dopo la nomina (Si vedano: Tribunale di Sassari, sentenza 1114/2022; Corte di appello di Palermo, decreto del 6 maggio 2019; Cassazione civile, seconda sezione, 2242/2016).

È bene porre attenzione, soprattutto quando il canale di comunicazione è quello web, alla correttezza delle informazioni fornite tanto più nel caso in cui ci si presenti ai lettori come esperti della materia.



Quante ne sai sulla vita di condominio?

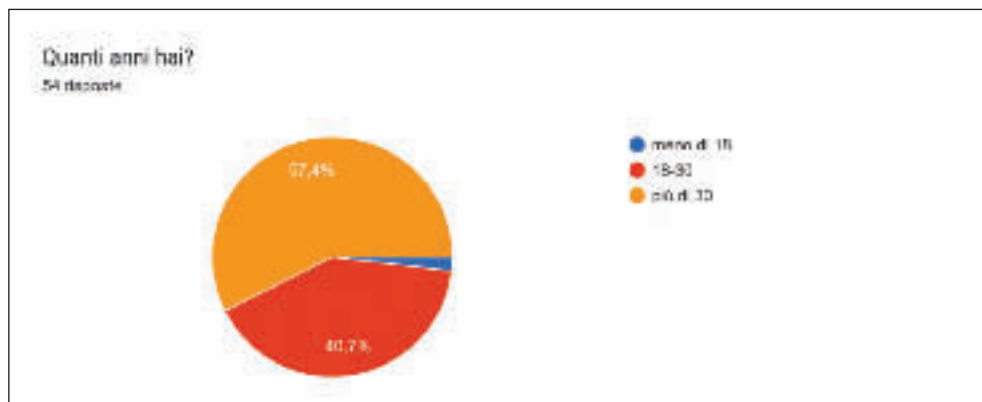
Vi presentiamo i risultati di ricerca condotta da Dossier Condominio, per conoscere la percezione che le persone hanno della vita di condominio e di ANACI



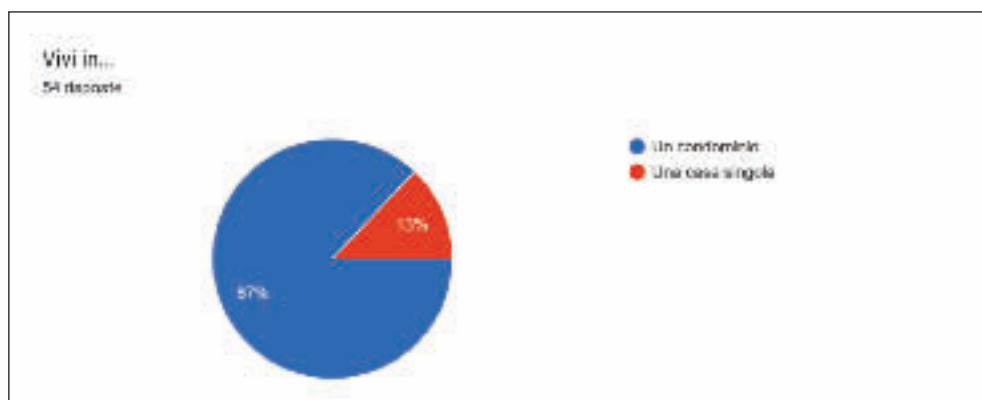
Abbiamo chiesto a un gruppo di persone “non del mestiere” di rispondere a un questionario, per conoscere la loro percezione sulla vita condominiale e sull’Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari (ANACI).

Le risposte che ci sono pervenute, a tratti ironiche, pungenti e irridenti, hanno disegnato l’immagine di un condominio eterogeneo e rumoroso, pieno di persone con esperienze in comune e legami di ogni tipo.

Delle 54 persone che hanno partecipato al questionario, la maggior parte ha più di 30 anni, mentre il resto ha un'età compresa tra i 18 e i 30 e solo uno è minorenne (immagine 1).



Il 61% dei partecipanti sono donne, il resto uomini, e quasi tutti (47 persone su 54) vivono in un condominio (immagine 2).



La vita condominiale: croce e delizia!

"Tranquilla", "Piacevole", "ottima" e "meravigliosa" da un lato, "stressante", "difficile", "problematica" e "oscena" dall'altro. Alla domanda su come descriverebbero la loro vita di condominio, i partecipanti si dividono in due fronti diametralmente opposti. C'è chi vi riscontra la presenza di educazione civica ("molto rara oggi!"), ma anche chi dichiara che, se avesse scelta, non vivrebbe - "mai" - in un condominio.

La chiave per un palazzo felice, secondo un partecipante, sta nell'essere disposti a "comprendere che si è tutti parte di una realtà comune, per quanto piccola possa essere". Dunque, rispetto in abbondanza, una buona dose di comprensione e una spolverata - come minimo - di educazione: sono i pochi ma fondamentali ingredienti per una convivenza pacifica ed efficace.

I disagi per i condomini possono invece scaturire dalle cause più disparate: l'irrazionalità e il disinteresse degli altri, il mancato rispetto degli orari di silenzio, i "tuttologi" che pretendono di scavalcare l'amministratore, la morosità e la scarsa manutenzione del condominio...

Tutte situazioni che concorrono all'accendersi di litigi, i quali ruotano prevalentemente attorno all'uso delle parti comuni (ad esempio, chi parcheggia nei cortili), e in misura minore agli stillicidi (come l'acqua che proviene da chi annaffia dal piano di sopra), agli odori e all'aumento dei costi e delle bollette.

Un'ulteriore origine di fastidio per i condòmini è la scarsa partecipazione degli altri, o, in altre parole, il loro "nascondersi quando c'è da parlare o agire". Il che si collega ad un altro dato interessante: quello per cui solo il 45% dei condòmini partecipanti al questionario prende parte alla vita condominiale, mentre il resto la ignora (21,6%), o delega ad altri.

Se tutti partecipassero alle assemblee condominiali sarebbe più facile scambiarsi i reciproci punti di vista e comunicare con gli altri, prendendo le decisioni migliori per il condominio intero (e riducendo le lungaggini).

Nel giudizio sulla qualità della vita condominiale un ruolo fondamentale è ricoperto dall'amministratore. Laddove "risolve sempre tutto" o riesce "a trovare un compromesso" i condòmini si dimostrano soddisfatti e più felici della vita di condominio. In altri casi invece "è lui - l'amministratore - il problema", oppure le questioni sono talmente gravi che "nemmeno le forze dell'ordine sono riuscite a risolverlo", o non sono di sua competenza.

ANACI, una garanzia di competenze

Il 74% dei partecipanti al questionario conosce ANACI: o perché il loro amministratore appartiene all'associazione, o perché ne hanno sentito parlare da parenti o amici, o ancora avendone appreso sui social o in televisione.

Un dato che lusinga ma non stupisce è quello per cui quasi tutti assimilano l'appartenenza ad ANACI con il possesso di spiccate competenze, perché gli amministratori che ne fanno parte "si tengono sempre aggiornati con corsi specifici". Ciò consente una maggiore professionalità e attenzione alle esigenze dei condòmini, nonché la conoscenza approfondita delle più recenti evoluzioni legislative.

Fermo restando che "indipendentemente dall'associazione che può dare una garanzia generale circa i propri associati, subentra sempre la specificità di ognuno di essi". Alcuni dei partecipanti al questionario vorrebbero più controllo sull'operato degli iscritti, mentre altri chiedono maggiore presenza da parte degli amministratori stessi.

Ad ogni modo, l'esperienza con gli amministratori ANACI è stata descritta come "positiva", "molto buona" e "bellissima". Segnali di un'ottima percezione da parte degli utenti e dei condòmini, rassicurati dalla garanzia di qualità degli associati ANACI.



Le soluzioni per l'efficienza energetica dei condomini e il case study dell'autoconsumo collettivo

Intervista a Stefano Manes Sales Director B2B&B2Condo E.ON Energia

Siamo oggi qui a parlare di condomini più sostenibili e di autoconsumo collettivo con Stefano Manes Sales Director B2B&B2Condo E.ON Energia

Quali soluzioni propone E.ON per il risparmio e l'efficienza energetica nel condominio?

“Da anni, come E.ON gestiamo il business condominiale fornendo energia e gas. Negli ultimi tempi, abbiamo introdotto due soluzioni specifiche: il fotovoltaico condominiale con il cosiddetto *autoconsumo collettivo*, possibile grazie alla normativa sulle Comunità Energetiche, e la *gestione calore*, il cosiddetto “servizio energia”, che prevede la riqualificazione energetica delle centrali termiche condominiali e la loro gestione in ottica di efficienza energetica. Inoltre offriamo un servizio verticale, sia a livello residenziale sia a livello condominiale che è la mobilità elettrica. In particolare per il mondo condominiale offriamo l'installazione di colonnine di ricarica collegate al contatore delle parti comuni con i relativi dettagli sui consumi individuali forniti direttamente all'amministratore di condominio.

Per quanto riguarda il servizio Energia grazie all'introduzione dell'ultima normativa Case green del Parlamento Europeo, che prevede lo stop dal 2040 alle caldaie a gas, si sta sviluppando sempre di più lo spostamento verso il vettore elettrico passando anche da quello ibrido ovvero l'utilizzo sia di energia elettrica sia di gas.

La riserva di potenza elettrica, che fornisce l'impianto fotovoltaico sul tetto, non solo va a beneficio del principio di autoconsumo collettivo ma può alimentare anche una centrale termica di tipo ibrida o elettrica nonché le eventuali colonnine di ricarica che sono collegate alle parti comuni.

Questo in sintesi è l'efficientamento energetico che possiamo fornire come E.ON per rendere un condominio più sostenibile ed efficiente”.

Autoconsumo collettivo: state ricevendo molte richieste per questo tipo di soluzione?

“Diciamo che come utility nel mercato energetico siamo stati tra i primi a sviluppare un'offerta in tal senso. Siamo partiti dalle soluzioni fotovoltaiche che offrivamo alle PMI e le abbiamo rivisitate per il condominio, infatti gli impianti fotovoltaici delle piccole-medie imprese hanno dei tagli simili di potenza (tra i 10 e i 30kw) e una volta che è uscito il primo decreto relativo all'AUC abbiamo definito l'offerta per il condominio.

Si tratta di E.ON WeSolar, un servizio dedicato all'autoconsumo collettivo di energia solare che consiste nell'installazione sul tetto del condominio di un impianto fotovoltaico con possibilità di installare tra tre tagli di potenza: 10-15-20 KW, generando energia pulita direttamente sul posto. Ma non solo, l'impianto garantisce diversi benefici: il primo è il risparmio sulla spesa energetica delle parti comuni (ascensori, luci scale ecc...). Normalmente però questi consumi non sono alti per cui l'impianto produrrà anche delle 'eccedenze' ovvero dell'energia in più che verrà immessa in rete e andrà a beneficio di tutto il sistema elettrico, il cosiddetto 'ritiro dedicato' da parte del GSE che predisporrà un incentivo ai condòmini.

Inoltre il GSE riconosce ai condòmini che accettano di partecipare all'autoconsumo, una tariffa premio per ogni kWh di energia elettrica condivisa tra i membri del gruppo di autoconsumatori.

Si tratta di un rimborso per la quota parte di energia fotovoltaica virtualmente utilizzata dai condòmini, che avrebbe comportato una diminuzione della bolletta. In mancanza di un collegamento fisico tra l'impianto fotovoltaico e i contatori dei singoli utenti, che permetterebbe ai condòmini di utilizzare parte dell'energia solare prodotta dall'impianto, ma che sarebbe oneroso da realizzare, è previsto che l'energia immessa in rete e non utilizzata direttamente dai condòmini sia remunerata. In termini tec-

nici è l'autoconsumo virtuale dei contatori dei privati che hanno aderito all'autoconsumo ai quali viene riconosciuta una tariffa premio per l'energia condivisa”.

Quali sono le maggiori difficoltà nello sviluppo di questo settore in Italia?

“Sicuramente far comprendere il funzionamento dell'autoconsumo collettivo e i relativi benefici ai condòmini e all'amministratore condominiale. Occorre presentare in modo chiaro e comprensibile i reali vantaggi e benefici dell'autoconsumo perché venga compreso a pieno dai vari interlocutori condominiali.

Il valore aggiunto di E.ON in questo contesto è proprio questo: la disponibilità dell'azienda a seguire l'amministratore di condominio in tutte le fasi del progetto, partendo dalla partecipazione all'assemblea condominiale fino alla fase decisionale. E.ON si adopera per rappresentare, durante l'assemblea, in modo dettagliato ma semplice, sia il funzionamento dell'autoconsumo collettivo sia il flusso economico in modo che sia i condòmini sia l'amministratore abbiano chiari oltre ai vantaggi economici e ambientali gli step fondamentali del processo.

Inoltre la recente approvazione definitiva della normativa sulle Comunità Energetiche, il passaparola nel mercato energetico con una spinta anche da parte delle istituzioni (come le iniziative del GSE sul territorio per illustrare i benefici economici ambientali e di sostenibilità che ne derivano) favoriscono lo sviluppo di questa opportunità”.

Avete qualche obiettivo particolare per l'Italia (un numero di AUC entro l'anno, per esempio)?

“Si tratta di un mercato in espansione nel quale come E.ON contiamo di mantenere un certo rilievo con circa 20-40 progetti di autoconsumo collettivo l'anno.

Siamo all'inizio, è un mercato che si sta sviluppando ma abbiamo diversi progetti di AUC in pipeline in tutta Italia”.

Tra i condomini seguiti da E.ON è significativo il progetto del Condominio Monte Cervialto. Ce lo racconta?

“Il condominio è sito a Roma, ha 38 unità immobiliari disposte su 8 piani, e presenta un tetto piatto con una superficie di 100mq dove è stato realizzato l'impianto fotovoltaico di potenza 9,88 kWp con una produzione attesa di circa 14.000 kWh/a. L'energia prodotta dall'impianto viene utilizzata al 30% circa per l'autoconsumo mentre il restante 70% viene immesso in rete e valorizzato in base alla normativa.

Nel caso del Condominio Monte Cervialto E.ON ha partecipato alla definizione dell'accordo per la costituzione del gruppo di autoconsumo collettivo secondo la normativa del GSE al quale circa la metà dei condòmini hanno aderito.

L'impianto fotovoltaico del Condominio Cervialto progettato, realizzato e installato da E.ON, che monitora le performance dell'impianto da remoto e fornisce teleassistenza all'amministratore, ha un tempo di ritorno dell'investimento in 6 anni e produce flussi positivi (grazie agli incentivi) per i successivi 14 anni.

I tempi di realizzazione di questi progetti dipendono ovviamente dalle fasi assembleari. Nel caso del Condominio Monte Cervialto, dopo la delibera condominiale, E.ON ha installato l'impianto fotovoltaico a fine agosto 2023, l'allaccio in rete è avvenuto ad ottobre 2023, e l'Autoconsumo collettivo è stato riconosciuto dal GSE, dopo l'approvazione definitiva del decreto, a fine gennaio 2024. Solitamente, il tempo medio è di circa 6 mesi.

Il contributo dell'amministratore del condominio Monte Cervialto, Andrea Laconi dello Studio Amministrazione Laconi, associato ad ANACI, è stato determinante e fondamentale per portare a conoscenza dei condòmini i vantaggi dell'autoconsumo collettivo e per definire e sviluppare il progetto insieme ad E.ON”.

ANACI Roma offre un Servizio di consulenza gratuita al cittadino nell'ambito delle problematiche condominiali giuridiche, legali, tecniche e contabili correlate. Le consulenze sono prestate a titolo gratuito dai consulenti ANACI presso i Municipi di Roma Capitale allo

SPORTELLO DEL CONDOMINIO

II	Giovedì	14,00-17,00	Pistacchi - Gonnellini
Via Dire Dava 11	<i>(primo piano)</i>		Malgeri - Calderano - Picconi
IV	Venerdì <i>(su app.to)</i>	12,00-14,00	Giuliano
Via Filippo Meda 71			Somma - della Corte
VIII	Mercoledì	10,00-12,30	
	Venerdì	15,00-17,30	Dragone
Via Benedetto Croce 50			

Per una migliore fruizione del servizio si consiglia di fissare un appuntamento chiamando la segreteria allo 06-4746903

RIAPRE LO SPORTELLO DEL II MUNICIPIO



La voce della giurisprudenza

di Carlo Patti *

Nel condominio parziale si suddividono fra i soli partecipanti le spese di manutenzione, il risarcimento del danno e anche le spese legali, senza coinvolgere anche gli altri condòmini.

Corte di Appello di Roma, Sent.4 luglio 2024 n.4736

La vicenda all'esame della Corte territoriale di Roma, aveva ad oggetto la ripartizione della spesa di risarcimento dei danni arrecati dal dissesto di un terrazzo e le spese legali del giudizio, che ne era scaturito a seguito della delibera condominiale che divideva queste ultime fra tutti i condòmini e non fra i soli partecipanti alla comunione parziale.

Nella specie, il condominio risultava formato da due stabili distinti e separati e il danneggiato aveva evocato in giudizio il Condominio in persona del suo amministratore pro tempore.

La pronuncia che ne era seguita in primo grado aveva condannato il Condominio soccombente a risarcire i danni e a rifondere le spese legali; queste appunto erano state poi indebitamente divise fra tutti i condòmini delle due palazzine e non fra i soli appartenenti alla palazzina interessata secondo i principi del condominio parziale.

Premessa la applicazione dell'art.1126 cod.civ.,il Tribunale affermava in primo grado che la regola speciale di riparto è dettata per le spese di rifacimento del terrazzo ma non anche per le spese legali del giudizio.

Il diverso avviso della Corte di Appello specifica che la norma dell'art.1126 c.c., nel prevedere il riparto delle spese di manutenzione, non può che riguardare le spese di conservazione, sia per un dato letterale: il termine "manutenzione" equivale a "conservazione" posto che mantenere significa preservare l'integrità; e sia perché, se riguardasse il riparto in base all'utilità, sarebbe un inutile doppione del secondo comma dell'articolo in esame.

Ciò detto si può quindi affermare che nell'ipotesi di condominio parziale 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.

C
O
n
d
o
m
i
n
i
O

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. Dovrà fare applicazione dei criteri normativi previsti in materia di condominio parziale, escludendo da ogni spesa, anche legale, i condòmini non facenti parte del condominio parziale. La Corte di Appello di Roma ha quindi riformato la Sentenza del Tribunale nel senso sopra indicato.

In esito alla modifica delle tabelle millesimali errate il Condominio ha diritto di ripetere l'indebitato da chi ha pagato negli esercizi precedenti in misura inferiore al dovuto.

Cassazione, 4 settembre 2024 n.23739

La vicenda si origina da una pronuncia giudiziale di modifica dei valori millesimali, in forza della quale il Condominio aveva poi modificato i riparti degli esercizi precedenti e aveva chiesto ad una condòmina di pagare le differenze risultanti da tale rettifica, siccome indebitamente trattenute.

Afferma la Corte di Cassazione, nella pronuncia in esame, che la sentenza che accoglie la domanda di revisione o modifica dei valori proporzionali di piano nei casi previsti dall'art.69 disp.att.cod.civ. non ha natura dichiarativa ma costitutiva, avendo la stessa funzione dell'accordo raggiunto all'unanimità dai condòmini; l'efficacia di tale sentenza, in mancanza di specifica disposizione di legge contraria, decorre dal passaggio in giudicato.

Di conseguenza, ove il singolo abbia versato, prima della modifica, quote condominiali calcolate sulla base di valori millesimali non rispondenti alla reale valore dell'unità, al risparmio di spesa ottenuto corrisponde un arricchimento indebito con depauperamento della cassa comune dell'intero Condominio, che è, quindi, legittimato ad agire per l'indennizzo ai sensi dell'art.2041 cod.civ. (in tal senso Cass.5690/2011 in motivazione ove si legge che il condominio non avrebbe altro rimedio per recuperare il minore incasso subito; nel senso della esperibilità della domanda ex art. 2041, anche Cass. 4844/2017 in motivazione).

Il condòmino in lite con il Condominio non è legittimato a partecipare alla deliberazione di incarico al legale

Cassazione, 1 agosto 2024 n.21750

In questo arresto la Corte di Cassazione conferma il proprio indirizzo, già espresso con la pronuncia n.3192/2023, secondo la quale il condòmino in lite

con il Condominio, rivestendo un centro di interessi distinto e contrapposto all'ente, non ha diritto a partecipare all'assemblea che delibera la lite.

Nella specie, la delibera contestata riguardava la nomina di due legali che assistessero il condominio nei confronti di una condòmina autrice di violazioni del regolamento.

Tale condòmina impugnava la delibera in questione sostenendo di non essere stata regolarmente convocata.

Osserva ora la Suprema Corte che nel caso di controversia tra condominio e uno o più condòmini, la compagine condominiale viene a scindersi per dare vita a due gruppi di partecipanti al condominio in contrasto tra loro; tale scissione - ha proseguito questa Corte - non può non determinare implicazioni sullo stesso diritto di partecipare all'assemblea, così che la fattispecie in esame non va ricondotta alla disciplina del conflitto d'interessi, conflitto che si manifesta solo in sede di assemblea al momento dell'esercizio del potere deliberativo e neppure è configurabile giuridicamente un interesse a partecipare alla fase preparatoria antecedente al momento deliberativo; nel caso di scissione della compagine condominiale a fronte del particolare oggetto della lite - ha concluso questa Corte - non sussiste il diritto del singolo, quale portatore di un interesse contrario a quello rimesso alla gestione collegiale, a partecipare all'assemblea, così che non ha legittimazione a domandare l'annullamento della deliberazione per omessa, tardiva o incompleta convocazione.

Anche il conduttore ha diritto di utilizzare la cosa comune al pari del proprietario locatore installando una canna fumaria sulle parti comuni.

Cassazione 31 luglio 2024 n.21483

La controversia prende origine dal diniego, opposto ad un conduttore, di apporre una canna fumaria sulla parete dell'edificio in corrispondenza con la chiostrina condominiale.

La Corte di legittimità chiarisce i diritti del conduttore e, in forza dell'“effetto traslativo” del rapporto contrattuale circa il diritto di utilizzo dei beni comuni, afferma che la locazione a terzi di una unità immobiliare compresa in un edificio in condominio pone il conduttore in una posizione non diversa da quella del proprietario in nome del quale egli detiene il bene.

Il conduttore può, al pari del suo dante causa, liberamente godere ed eventualmente modificare le parti comuni dell'edificio, purché in funzione del godimento o del miglior godimento dell'unità immobiliare oggetto della locazione e purché non risulti alterata la destinazione di dette parti, né pregiudicato il pari uso da parte degli altri condomini (Cass. 14529/2021; Cass. 3874/1997; Cass. 6229/1986; Cass. 2331/1981). Gli è quindi consentito apporre targhe, insegne e installare una canna fumaria funzionale all'esercizio dell'attività commerciale cui sia adibito l'immobile locato. L'esercizio di tali facoltà, se compatibili con i limiti dell'art. 1102 c.c., non è soggetto ad autorizzazione assembleare (fatte salve eventuali clausole del regolamento che la richiedano), rientrando nella facoltà che derivano, in capo al locatore, dall'appartenenza

delle parti comuni e che, in virtù della locazione, sono consentite anche conduttore.

Il mandato del rappresentante del condominio nel supercondominio non ha limiti temporali.

Tribunale di Napoli, 9 luglio 2024 n.6942

Questa pronuncia di merito affronta il dilemma sull'esistenza di un limite temporale al mandato del rappresentante del singolo condominio nelle realtà di supercondominio.

Il problema è assai dibattuto in dottrina e in giurisprudenza, con una varietà di posizioni che fanno richiamo per analogia alla dimensione annuale del mandato dell'amministratore, alla assenza di limiti temporali normativamente previsti, data la diversità ontologica dei due incarichi.

La pronuncia in rassegna si colloca nel solco di questo secondo indirizzo per il quale, in tema di condominio negli edifici, le profonde differenze esistenti tra l'incarico, i poteri ed il ruolo del rappresentante del condominio partecipante ad un supercondominio, rispetto alla figura dell'amministratore, depongono per l'inapplicabilità della disciplina sulla durata dell'incarico di quest'ultimo al rappresentante previsto e disciplinato dall'art. 67 disp att. cod. civ.

Quest'ultimo, infatti, pur essendo libero nell'esercizio delle sue funzioni si limita a rappresentare il condominio nelle assemblee dei delegati dei singoli enti di gestione al fine di semplificare la gestione dei beni comuni ai diversi condòmini e per la nomina dell'amministratore del supercondominio; diversamente, come è noto, l'amministratore di condominio è dotato di maggiori poteri e capacità di iniziative (anche giudiziali a tutela del credito del condominio ad esempio) con molteplicità di doveri cui corrispondono altrettante ipotesi codificate di revoca dalle sue funzioni. Pertanto, in mancanza di una specifica disciplina sulla durata dell'incarico del rappresentante all'interno di un supercondominio, le diversità evidenziate rendono incompatibile tale specifica disciplina relativa alla figura dell'amministratore, sicché è ben possibile che i condòmini possano decidere di nominare un rappresentante senza limiti temporali, salva la possibilità di revoca senza particolari ragioni.

L'appaltatore che agisce in giudizio per il pagamento del prezzo deve provare l'esatto adempimento della prestazione

Cassazione, 23 settembre n.25410

Il Supremo Collegio esamina una controversia in materia di opere appaltate.

Nella specie l'appaltatore di opere di giardinaggio agiva nei confronti del Condominio per ottenere il saldo del prezzo, mentre il Condominio si opponeva alla domanda lamentando il mancato adempimento del contratto di appalto stante che non tutte le piante fossero state consegnate e che alcune non avessero attecchito.

La controversia si incentrava su chi avesse l'onere di provare l'inadempimento o l'esatto adempimento nella specifica materia contrattuale, ove vige un principio di inversione dell'onere della prova.

Osserva la Corte che, secondo l'insegnamento delle Sezioni Unite, il creditore che agisce in giudizio, sia per l'adempimento del contratto sia per la risoluzione ed il risarcimento del danno, deve fornire la prova della fonte negoziale o legale del suo diritto (ed eventualmente del termine di scadenza), limitandosi ad allegare l'inadempimento della controparte, su cui incombe l'onere della dimostrazione del fatto estintivo costituito dall'adempimento (Cass., Sez. Un., 30/10/2001 n.13533). L'applicazione di tale principio al contratto di appalto - cui per giurisprudenza costante si estende la disciplina generale dell'inadempimento del contratto - comporta che l'appaltatore che agisca in giudizio per il pagamento del corrispettivo convenuto ha l'onere di provare di avere esattamente adempiuto la propria obbligazione, cioè di avere eseguito l'opera conformemente al contratto ed alle regole dell'arte, integrando tale adempimento il fatto costitutivo del diritto di credito oggetto della sua pretesa (Cass., Sez. II, 13/02/2008 n.3472). Con l'effetto che la sua domanda non può essere accolta nel caso in cui l'altra parte contesti il suo adempimento, come avvenuto nel caso di specie, in cui il committente ha contestato che la prestazione non era stata integralmente eseguita e che alcune piante non erano attecchite.

A fronte di tale contestazione, la Corte d'appello avrebbe dovuto accertare se la prestazione dell'appaltatore fosse stata integralmente e correttamente eseguita e, solo in caso positivo, avrebbe potuto condannare il committente al pagamento del prezzo.

A completamento di quanto sopra la Corte aggiunge che il committente può rifiutare l'adempimento parziale oppure accettarlo e, anche se la parziale esecuzione del contratto sia tale da giustificare la risoluzione, può trattenere la parte di manufatto realizzata e provvedere direttamente al suo completamento, essendo, poi, legittimato a chiedere in via giudiziale che il prezzo sia proporzionalmente diminuito e, in caso di colpa dell'appaltatore, anche il risarcimento del danno.



* Consulente legale ANACI Roma

L'ALTRA ROMA

UNA TORRE... FUORI SEDE

di Sandro Bari *

La via Flaminia antica era contornata da monumenti funebri, come d'uso in epoca romana, in particolare nel periodo imperiale. Ritrovamenti avvengono periodicamente anche tuttora: spesso, nonostante l'eccezionalità delle strutture e dei contenuti, vengono ricoperti, come è accaduto di recente a poche decine di metri da Ponte Milvio. Altre volte vengono conservati e recintati, e quindi abbandonati, come tra Tor di Quinto e Saxa Rubra (si salva, per fortuna la bellissima tomba dei Nasonii, visitabile in via Flaminia 961).



Christoffer Wilhelm Eckersberg, Sant'Agnese fuori le mura, olio 1815



Basilica di Sant'Agnese, lavori stradali, metà Ottocento



A proposito di Tor di Quinto, esiste un viale, esiste un quartiere, ma manca la torre che dà origine al toponimo. Ne restano solo ruderi poco accessibili sulla collinetta prospiciente il Tevere, al V miglio di distanza dall'Arce Capitolina (dove si trovava probabilmente la Porta Ratumena) e da ciò deriverebbe il nome, che non avrebbe attinenza con i vari personaggi storicamente coinvolti nella località, come Tito Quinzio Cincinnato, che vi coltivava i suoi campi, o Quinto Nasonio titolare della tomba omonima.

Nelle carte e nelle piante si parla di un Mausoleo esistente nella zona, ma in effetti invisibile, in quanto i suoi resti sono compresi nel territorio occupato dai Lancieri di Montebello e dall'ippodromo militare, per visitare il quale occorrono permessi spe-

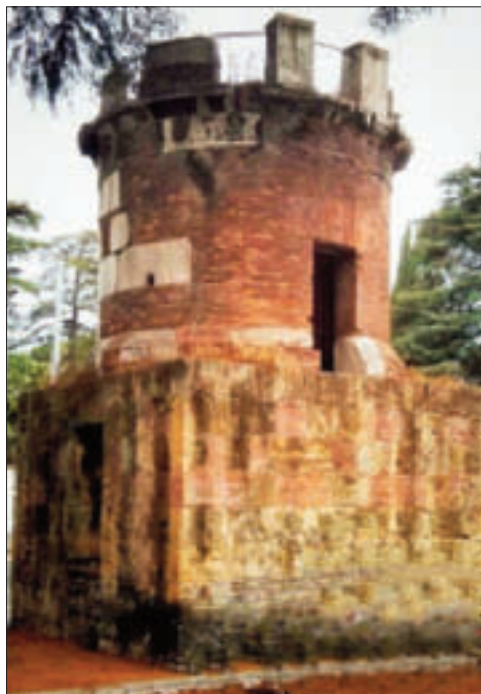
Sepolcro di Tor di Quinto ricostruito da Giacomo Boni a Villa Blanc, 1896

ciali che non siamo riusciti ad ottenere. Ma lo stesso Mausoleo esiste sulla via Nomentana. Come spiegarlo?

I reperti archeologici hanno sempre fatto una brutta fine: ogni oggetto marmoreo veniva calcinato nelle fornaci finché papa Adriano VI (1522) ne vietò il prelievo all'interno dell'Urbe: in tal modo i "calcatari" e i tombaroli si rivolsero a spogliare e saccheggiare le ville e le tombe suburbane, cosa ben più facile che non andare a scavare sui monti vicini. L'uso restò in voga anche dopo l'Unità fino alla fine dell'800 e solo la serietà di alcuni funzionari governativi impedì la totale distruzione dei nostri reperti archeologici, cosa che si riuscì a fermare solo con la prima disposizione legislativa del Regno d'Italia dedicata ai beni culturali (L. n.185/1902 sulla tutela del patrimonio monumentale) detta "Legge Nasi" dal nome del Ministro della Pubblica Istruzione in carica, che introduceva il diritto di prelazione da parte dello Stato e il divieto d'esportazione di opere artistiche e storiche. Prima di ciò, dobbiamo solo a personaggi seri e appassionati come l'archeologo Giacomo Boni, e all'autorità conferitagli da ministri illuminati come Paolo Boselli e come Guido Baccelli, se parte del nostro patrimonio si è salvata. Boni ebbe tra l'altro l'incarico dal ministro degli Esteri, "amico esigente e sensibile", barone Alberto de Blanc, di arredare la sua villetta sulla via Nomentana, poco oltre la Basilica di Sant'Agnese. Si era nel 1895 circa, il Boni aveva visto la rovina di un sepolcro sulla Flaminia che correva accanto al Tevere, originariamente edificato a "pianta gemini" (due cilindri gemelli rivestiti in marmo che insistevano su un basamento parallelepipedo in calcestruzzo) che era ridotto a un cumulo di detriti, essendo stati venduti o depredati la maggior parte degli elementi marmorei. I preziosi resti salvati, sempre di proprietà del titolare del fondo, erano destinati ad essere dispersi nel mercato antiquario o all'abbandono, in quanto il Museo Nazionale Romano non disponeva dei fondi necessari per acquistarli. Il Boni ne propose allora l'acquisto al Blanc, al fine di ricostruire uno dei due cilindri con i materiali rimasti, spostandolo all'interno della sua villa. In tal modo Villa Blanc fu abbellita da questo monumento, ricostruito su un podio cubico di tufo e mattoni, con il cilindro ricomposto dai marmi recuperati e integrato da mattoni rossi ove carenti. Il bel parco della villa, antesignana del Liberty, ebbe così il suo Mausoleo di Tor di Quinto, che spiccava nel



Abbattimento del muro di cinta di Villa Blanc, anni Sessanta del 900



Torre di Villa Blanc nello spartitraffico di Via Nomentana - oggi

verde, alto circa 10 metri col basamento, e conservava in alto alcuni fregi di coronamento in marmo risalenti al I o II secolo.

Negli anni '60 del '900, il Comune di Roma decise la modifica al tracciato della via Nomentana, con un allargamento della sede stradale che comportò l'esproprio di un tratto del parco di Villa Blanc e l'abbattimento e l'arretramento del muro di cinta, lasciando all'esterno il Mausoleo. La Torre restò così isolata in un'aiuola circondata dal traffico, ignorata dal pubblico che la riteneva un vecchio serbatoio. Oggi si trova seminasosta tra gli alberi nel divisorio con la corsia laterale, adibita a parcheggio e pista ciclabile (che quasi nessuno utilizza), esposto al peggior inquinamento.

Eppure il monumento riveste una notevole importanza, ed è anche stata avanzata l'ipotesi che potesse trattarsi di mausoleo dedicato al poeta Publio Ovidio Nasone, il quale

possedeva una grande villa fuori città, sotto l'attuale collina Fleming, sulla via Flaminia vecchia dove ne sono stati ritrovati i resti.



Torre di Villa Blanc tra parcheggio e pista ciclabile - oggi

*Fontana
dell'Acqua
Marcia, oggi*



*Via Nomentana direzione Porta Pia,
a dx la Basilica di Sant'Agnese, a sx la Fontana dell'Acqua Marcia*

Un folto comitato di cittadini della XX Circoscrizione, ora XV Municipio, ha chiesto ripetutamente che il Mausoleo di Tor di Quinto, stante la disgraziata posizione in cui si trova attualmente, venga restituito al suo luogo d'origine, e in effetti avrebbe ottima collocazione nell'omonimo Parco da poco costituito. Inutile dire che le ripetute istanze non hanno mai avuto alcun esito, nonostante fossero documentate e appoggiate da insigni studiosi come l'archeologo Gaetano Messineo, il maggior competente del territorio, al quale dobbiamo scoperte e salvataggi altrimenti impossibili.

Messineo, scomparso nel 2010, funzionario della Soprintendenza Archeologica di Roma, fu ricordato da Italia Nostra come "Uomo colto e di straordinaria intelligenza, venuto dalla Sicilia per insegnare ai romani quale sia il ruolo di un grande pubblico funzionario al servizio dello Stato".

Anche lui fa parte dello stuolo di personaggi illustri, competenti, colti, appassionati, che furono custodi e coltivatori del nostro patrimonio culturale e che oggi rimpiangiamo.

* Direttore Rivista "Voce romana"

WELFARE CARD

Grazie alla partnership con Interclub Welfare Card gli associati ANACI Roma in possesso della Card potranno usufruire di importanti promozioni. Ecco alcune delle tante proposte Interclub Welfare Card per Gennaio e Febbraio 2025!

Per info e prenotazioni scrivi a: anaciroma@prenotaeventi.com



Teatro dell'Opera
Stagione 2024/2025



Teatro Il Sistina
23/1/2025 > 9/2/2025



Auditorium Parco della Musica
'Sala Santa Cecilia'
5 gennaio 2025 ore 21:00

Sport | Harlem Globe Trotters World Tour 2025



Domenica 9 marzo 2025 ore 18:30
Palazzo dello Sport



Las Éstrellas
Gala di Flamenco
Auditorium Parco della Musica
'Sala Santa Cecilia'
20/1/2025 ore 21:00



Domenica 9 marzo 2025 ore 18:30
Palazzo dello Sport

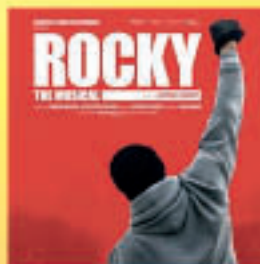
Teatro | Spettacoli in promozione a Roma



MIGLIORE
Dal 15 gennaio al 12 febbraio 2025
ROMA | Teatro Ambra Jovine



VAN GOGH CAFE'
Opera Musical
Dal 23 al 26 gennaio 2025
ROMA | Teatro Brancaccio



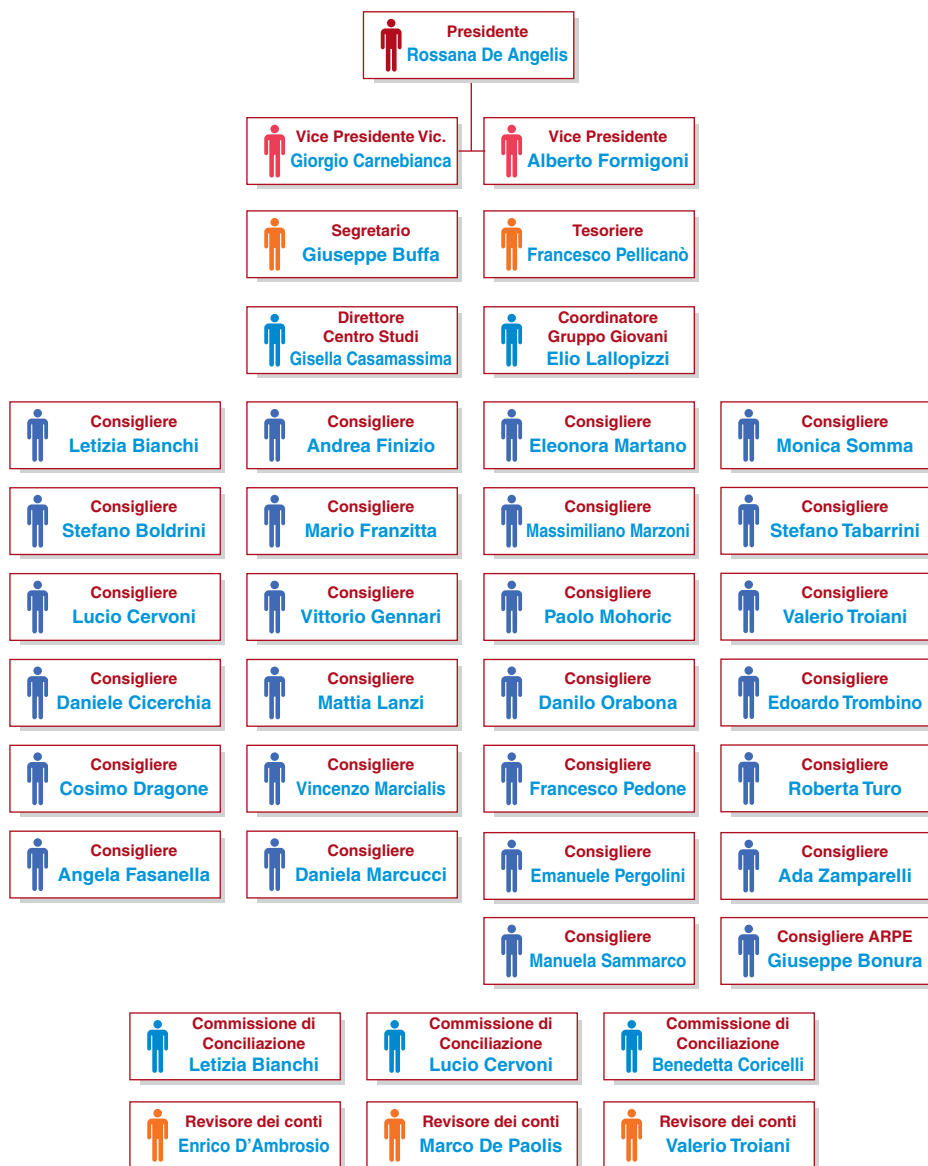
ROCKY
Il Musical
Dal 22 al 16 febbraio 2025
ROMA | Teatro Brancaccio



MAURIZIO BATTISTA SHOW
Il Gran Varietà
Dal 11 gennaio al 16 febbraio 2025
ROMA | Teatro Olimpico

ANACI SEDE PROVINCIALE DI ROMA

ORGANIGRAMMA ASSOCIATIVO



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. 16

EDILIZIA

BAIOCCO pag. 18

EDILFLY pag. 46

RENOVALO pag. 8

ENERGIA

DUFERCO pag. 12

E-ON ENERGIA pag. 44

PLENITUDE pag. 10

UNOENERGY pag. 22

ORGANISMI NOTIFICATI

ELTI IV di copertina

RISCALDAMENTO E CONTABILIZZAZIONE

CONSULTING & SERVICE pag. 28

MULTIENERGY & SERVICE pag. 38

ROSSETTI pag. 48

SERVIZI

CONTEA & PARTNERS pag. 26

SARA ANTINCENDIO pag. 20

DOMUS REAL ESTATE pag. 52

GRUPPO POUCHAIN II di copertina

IMPERMEO pag. 50

MEDIATORI

PROFESSIONISTI ROMA pag. 32

POSTA POWER pag. 24

PROGIM pag. 60

SARA SERVIZI pag. 20

VERY FAST PEOPLE III di copertina



Foto © Marina Ciai 2024