

GENNAIO - FEBBRAIO 2025 - N° 205 - Poste Italiane S.p.A. - Spedizione in Abbonamento Postale - 70% - DCB Roma

DOSSIER CONDOMINIO



Rivista fondata da Carlo Parodi

SOMMARIO

GENNAIO - FEBBRAIO 2025

N. 205

- Editoriale
di Giuseppe Buffa pag. 3
- La chiusura della terrazza esclusiva:
la copertura diviene condominiale?
di Roberta Nardone pag. 7
- Vivere a tempi brevi: Affitti temporanei nei condomini
a cura della Redazione pag. 17
- Il consulente tecnico di parte e la sua attività
di Gaetano Zecchinelli pag. 23
- Notizie (aggiornamento ISTAT, rivalutazione TFR, misura
interessi legali e registrazione contratti di locazione) pag. 29
- Il "Sistema Buffa"
di Ferdinando della Corte pag. 33
- Oltre il conflitto
di Alberto Maria Mauri pag. 39
- L'amministratore tra regole e prassi:
I provvedimenti dell'amministratore sull'uso dei beni comuni
di Luigi Salciarini pag. 43
- La voce della giurisprudenza
di Carlo Patti pag. 51
- L'altra Roma:
Freddo, neve, ghiaccio: i "giorni della merla"
di Sandro Bari pag. 59

*Periodico bimestrale
Gennaio-Febbraio 2025 n. 205*

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 Giuseppe Buffa *

ANACI NEI MUNICIPI ROMANI

Ormai da anni l'Anaci Roma offre un servizio ai cittadini romani di Consulenza in Materia condominiale presso i Municipi che ospitano lo Sportello del Condominio.

Un servizio totalmente gratuito che Anaci Roma ritiene di offrire a tutti coloro che hanno necessità di approfondire la materia condominiale con l'ausilio di Professionisti Amministratori e Consulenti Legali Anaci.

Le Consulenze riguardano le diverse problematiche che investono il mondo condominio nelle diverse tematiche, tecniche, contabili, giuridiche.

È molto apprezzato dai cittadini/condomini romani, considerato il numero di Consulenze che vengono prestate nelle giornate in cui vedono impegnati i nostri Consulenti presso gli Sportelli del Condominio.

Oggi gli Sportelli del Condominio attivi sul territorio sono tre, non ultimo lo Sportello del Condominio attivato presso il II Municipio nel mese di novembre u.s.

Contiamo nel corso dell'anno 2025 di aprire altri Sportelli del Condominio, molte sono le richieste che pervengono in sede, da parte di cittadini che non avendo nei propri Municipi lo Sportello, per poter fruire gratuitamente delle Consulenze in materia condominiale si devono spostare nei Municipi in cui il servizio è attivo e funzionante.

Sono state inoltrate a tutti i Presidenti le richieste con la disponibilità di Anaci Roma ad attivare lo Sportello del Condominio in spazi idonei all'interno dei Municipi, mettendo a disposizione i propri Associati Professionisti in materia Condominiale.

Auspichiamo che chi ha responsabilità Amministrative voglia ascoltare la richiesta dei cittadini romani che abitando per la maggior parte nel condominio vivono quotidianamente le problematiche che insorgono all'interno degli stabili.

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. Petraggiani 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. Sanfilippo	Avv. Pistacchi Avv. Mastrocicco
VENERDÌ	TECNICA	Ing. De Rossi	Arch. Barberini
	LEGALE	Avv. Patti Avv. Vitullo	Avv. Zoina Avv. Albini
	CONTABILE	Dott. Gennari Dott. Aliberti	Dott.ssa Pandolfi Amm. Giulimondi Amm. Persichetti
	MEDIAZIONE	Avv. Mauri	
	RISCALDAMENTO		P.I. Schiavone

La materia condominiale è divenuta ormai molto complessa, basti pensare a tutti gli adempimenti a cui è sottoposto il condominio, e alle diverse norme che obbligano il condominio a continui adeguamenti in materia di efficientamento e risparmio energetico, sostenibilità, alla transizione digitale con integrazione di tecnologia e strumenti digitali.

Materie che inevitabilmente fanno insorgere domande ai condomini che si vedono porre all'ordine del giorno delle assemblee, la discussione e condivisione di queste tematiche.

Ecco perché oggi più di ieri si sente la necessità di approfondire e divulgare la materia condominiale, affinché tutti i cittadini/condomini possano arrivare in assemblea con quelle informazioni utili e consapevoli, tali che possano agevolare e non ostacolare la discussione delle tematiche, evitando inutili perdite di tempo, a volte dovute proprio alla mancanza di idonee conoscenze.

E allora il nostro obiettivo come Professionisti della materia condominiale è, come disse il saggio Socrate " Io non posso insegnare niente a nessuno, io posso solo farli pensare"



La chiusura della terrazza esclusiva: la copertura diviene condominiale?

di Roberta Nardone *

1) LA FATTISPECIE CONCRETA

La *chiusura* che viene in rilievo in ambito condominiale, nel senso che può incidere rispetto alla possibile *trasformazione del lastrico o terrazza* (ad uso esclusivo) *in tetto* (inteso come bene comune ai sensi dell'art.1117 n.1 c.c.) è quella in cui si realizzi uno spazio coperto e stabile, con nuova volumetria vivibile, dotata di un *tetto* ovvero, a sua volta, di un lastrico.

2) ASPETTO PREGIUDIZIALE: LA LEGITTIMITÀ EDILIZIA

La realizzazione di una siffatta opera presuppone, ovviamente, la sua regolarità da un punto di vista edilizio-urbanistico. Diversamente, non si pone un problema di condominalità (o meno dell'opera) giacché il manufatto eseguito contra legem sarebbe semplicemente abusivo.

Necessita, infatti, per la chiusura della terrazza – condominiale o ad uso esclusivo – il permesso del Comune, ciò che un tempo andava sotto il nome di licenza edilizia e che oggi viene chiamato "permesso di costruire" necessario per realizzare un manufatto che non sia movibile e costituisce, perciò, «nuova costruzione»¹.

Diverso, evidentemente, dalla fattispecie di cui ci stiamo occupando è il caso delle ormai diffusissime nuove forme di copertura sia orizzontale che verticale con strutture non in muratura ma con materiali facilmente rimovibili che, in quanto tali, non richiedono alcun permesso (cfr. nuovo *Glossario* delle opere di edilizia libera).

3) I LIMITI ALLA REALIZZAZIONE DI UN NUOVO VOLUME (DEROGABILI E NON): STABILITÀ, SICUREZZA E DECORO (ART.1122 C.C.)

Ulteriori limiti alla realizzabilità di un nuovo volume di cui stiamo ragionando in ambito condominiale sono enunciati dall'art.1122 c.c. che, nel testo innovato dalla l. n. 220/2012, consente al condomino di eseguire opere nella porzione immobiliare di sua proprietà esclusiva, ma a condizione che tali interventi non pregiudichino la stabilità/sicurezza/decoro dell'edificio condo-

C
O
n
d
o
m
i
n
i
o

miniale. Sicché anche gli interventi su porzioni di piano di proprietà personale e inerenti a beni esclusivi non possono apportare modifiche che rechino danno alla cosa comune (così Cass. civ., sez. II, 31.7.2013 a proposito di una canna fumaria).

Nella stessa ottica il quarto comma dell'art. 1120 c.c. che vieta le innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, e che ne alterino il decoro architettonico.

Il limite del possibile pregiudizio alla stabilità è un limite assoluto, cui non sarebbe possibile ovviare neanche con il consenso unanime dei condòmini, diversamente dagli altri due, pregiudizio dell'aspetto architettonico dell'edificio e notevole diminuzione di aria o luce dei piani sottostanti.

Proprio con riferimento alla "sopraelevazione", in una recente pronuncia della Cassazione – ordinanza n. 2000/2020 – si precisa che le condizioni statiche dell'edificio rappresentano un limite all'esistenza stessa del diritto di sopraelevazione, e non già l'oggetto di verifica e di consolidamento per il futuro esercizio dello stesso, limite che si sostanzia nel potenziale pericolo per la stabilità del fabbricato derivante dalla sopraelevazione, il cui accertamento costituisce apprezzamento di fatto, tra l'altro, riservato al giudice di merito e non sindacabile in sede di legittimità se congruamente motivato. Inoltre, si legge nel provvedimento, il divieto di sopraelevazione per inidoneità delle condizioni statiche dell'edificio, previsto dall'art. 1127, comma 2, c.c., deve interpretarsi non nel senso che la sopraelevazione sia vietata soltanto se le strutture dell'edificio non consentano di sopportarne il peso, ma nel senso che il divieto sussiste anche nel caso in cui le strutture siano tali che, una volta elevata la nuova fabbrica, non consentano di sopportare l'urto di forze in movimento quali le sollecitazioni di origine sismica.

Pertanto, qualora le leggi antisismiche prescrivano particolari cautele tecniche da adottarsi, in ragione delle caratteristiche del territorio, nella sopraelevazione degli edifici, esse sono da considerarsi integrative dell'art. 1127, comma 2, c.c., e la loro inosservanza determina una presunzione di pericolosità della sopraelevazione, che può essere vinta esclusivamente mediante la prova, incombente sull'autore della nuova fabbrica, che non solo la sopraelevazione, ma anche la struttura sottostante sia idonea a fronteggiare il rischio sismico.

Quanto al «decoro architettonico» del fabbricato, deve intendersi per tale l'estetica data dall'insieme delle linee e strutture che connotano il fabbricato stesso e che gli imprimono una determinata, armonica, fisionomia (cfr. *ex multis* Tribunale di Bari sez. III, sentenza del 25/09/2017, n. 4433).

Al fine di stabilire se le opere modificatrici abbiano alterato il decoro architettonico di un fabbricato condominiale, devono essere tenute presenti le condizioni in cui quest'ultimo si trovava prima dell'esecuzione delle opere stesse, con la conseguenza che una modifica non può essere ritenuta pregiudizievole per il predetto decoro se apportata ad un edificio la cui estetica era già stata menomata a seguito di precedenti lavori oppure che sia di mediocre livello architettonico. Pertanto, non può avere incidenza lesiva del decoro architettonico di un edificio un'opera modificativa compiuta da un

condòmino, «quando sussista degrado di detto decoro a causa di preesistenti interventi modificativi di cui non sia stato preteso il ripristino» (così Cass. civ., sez. II, 7 settembre 2012, n. 14992). Sicché uno stabile condominiale è considerabile privo, già di per sé, di elementi architettonici armonici, in quanto le originarie linee della facciata dell'edificio risultino già modificate a seguito degli interventi dei singoli condòmini attraverso la realizzazione di verande, tende, chiusure varie, canne fumarie, armadietti, scale, e quant'altro.

In altri termini, se è vero che un fabbricato pregiudicato sensibilmente sotto il profilo estetico non autorizza, di per sé, un ulteriore aggravio dello stesso, è altrettanto vero che non si può parlare di snaturamento delle linee architettoniche di uno stabile, se il suo prospetto esterno risulta già fortemente compromesso per la presenza di una serie disordinata di manufatti non a filo con i muri perimetrali, infissi di varia natura, balconi «tamponati» con verande di ogni tipo - come la fattispecie in oggetto - ringhiere con disegni bizzarri, persiane multicolori, tende con diverso aspetto cromatico, contatori del gas con relative tubazioni, e quant'altro. Pertanto, secondo l'indirizzo oramai prevalente, il giudice, nel decidere dell'incidenza di un'innovazione sul decoro architettonico, deve adottare, caso per caso, criteri di maggiore o minore rigore in considerazione delle caratteristiche del singolo edificio e/o della parte di esso interessata, accertando anche se esso avesse originariamente ed in quale misura un'unitarietà di linee e di stile, suscettibile di significativa alterazione in rapporto all'innovazione dedotta in giudizio, nonché se su di essa avessero o meno inciso, menomandola, precedenti diverse modifiche operate da altri condòmini (v., altresì, Cass. civ., sez. II, 27 ottobre 2003, n. 16098; Cass. civ., sez. II, 15 aprile 2002, n. 5417; Cass. civ., sez. II, 29 luglio 1989, n. 3549).

Infatti, la lesività estetica dell'opera abusivamente compiuta da uno dei condòmini - che costituisca l'unico contestato profilo di illegittimità dell'opera stessa - non può assumere rilievo in presenza di una «già grave evidente compromissione del decoro architettonico dovuto a precedenti interventi sull'immobile» (in tal senso, v. Cass. civ., sez. II, 17 ottobre 2007, n. 21835).

4) **LA NORMATIVA CONDOMINIALE IN CASO DI CHIUSURA DELLA TERRAZZA**

In caso di chiusura della terrazza con una struttura fissa ("nuova fabbrica") che costituisce nuovo volume possono ricorrere due ipotesi a seconda di quale condòmino effettui l'opera: a) l'ipotesi della sopraelevazione (art.1127 c.c.), se il manufatto viene realizzato dal proprietario dell'ultimo piano dell'edificio o dal proprietario esclusivo del lastrico solare; b) l'ipotesi di cui all'art.1102 c.c. se il manufatto viene realizzato da un condòmino diverso dal proprietario dell'ultimo piano dell'edificio: in questo caso è richiesto il consenso unanime degli altri condòmini.

Nel caso di cui all'art.1102 c.c. occorre il consenso di tutti i condòmini perché il volume che si va a realizzare chiudendo la terrazza fa parte del volume residuo edificabile che ancora insiste sul terreno del condominio ed in virtù del quale (volume residuo edificabile) il Comune autorizza la chiusura.

Di norma, salvo diverse condizioni riscontrabili dall'atto di acquisto dell'appartamento, il volume residuo, e dunque ancora utilizzabile, presente presso il proprio condominio è bene comune ed indivisibile sicché per utilizzarlo, in toto od in parte, occorre disporre del consenso di tutti i condòmini (unanimità ex art. 1102 C.C.). Infatti chiudendo la propria terrazza (creando nuovo volume) si assorbe parte del volume residuo edificabile, sottraendolo alla comunità : da cui la necessità del consenso di tutti i condòmini.

Se, invece, come nell'ipotesi di cui all'art.1127 c.c., la nuova fabbrica (con la chiusura della veranda che non sia una opera mobile) è realizzata dal proprietario dell'ultimo piano o del lastrico solare che intende esercitare il proprio diritto di sopraelevazione², questi non deve chiedere l'autorizzazione dei proprietari dei piani sottostanti. I singoli condòmini (o il condominio) possono opporsi solo in caso di pregiudizio alla stabilità dell'edificio e/o al decoro architettonico o se la nuova opera diminuisce notevolmente l'aria o la luce dei piani sottostanti. Oppure quando sussiste uno specifico divieto nel regolamento condominiale approvato all'unanimità (es. se il regolamento condominiale vieta qualsiasi modifica ai prospetti).

Chi opera la sopraelevazione³ deve corrispondere agli altri condòmini un'indennità pari al valore attuale dell'area da occuparsi con la nuova fabbrica, diviso per il numero dei piani, ivi compreso quello da edificare, e detratto l'importo della quota a lui spettante (Cass. civ. Sez. 2 - , *Ordinanza n. 12202 del 14/04/2022*). Tale indennità trae fondamento dall'aumento proporzionale del diritto di comproprietà sulle parti comuni conseguente all'incremento della porzione di proprietà esclusiva e, in applicazione del principio di proporzionalità, si determina sulla base del maggior valore dell'area occupata ai sensi del citato art. 1127, quarto comma, c.c. Va poi rilevato che, nel caso in cui venga effettuata una sopraelevazione occorrerà anche valutarne la portata e l'incidenza sulle carature millesimali al fine di verificare l'applicabilità dell'art. 69 disp. att. c.c. circa l'eventuale revisione delle tabelle millesimali e questo in quanto la norma in parola disciplina la rettifica o la modifica delle tabelle anche in conseguenza di sopraelevazione, quando vi sia incremento di superfici o di incremento o diminuzione delle unità immobiliari, per più di un quinto del valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condòmino.

5) **SULLA LEGITTIMITÀ DELLA TRASFORMAZIONE DA LASTRICO A TETTO**

Certamente la giurisprudenza ha ormai dato risposta positiva alla situazione inversa, ovvero, alla trasformazione da tetto a terrazza (Cass. civ. n. 2126/2021; Corte appello Firenze sez. III, 20/06/2023, n.1302) a condizione che sia salvaguardata la funzione di copertura e protezione dell'edificio - mantenendo dunque la destinazione principale del bene - e che gli altri condòmini non siano privati di reali possibilità di farne uso.

Tale favorevole orientamento è stato inaugurato dalle sentenze della Cassazione n. 14107/2012 e n. 14109/2012 che sottolineavano la condizione che fosse "*salvaguardata, mediante opere adeguate, la funzione di copertura e*

protezione delle sottostanti strutture svolta dal tetto preesistente, restando così complessivamente mantenuta, per la non significativa portata della modifica, la destinazione principale del bene". Principio ribadito ⁴ da ultimo da Cass. civ. n. 2126/2021.

In applicazione di tali principi non sembrano, pertanto, esservi ostacoli alla possibile trasformazione di un lastrico in tetto – per effetto di una nuova costruzione – purché, appunto, risulti salvaguardata la funzione di copertura e protezione che il lastrico aveva realizzandosi nel contempo un uso più intenso da parte del condòmino che, tuttavia, sappiamo bene non essere vietato.

CONCLUSIONI: dati per assolti tutti gli adempimenti sopra descritti – autorizzazione edilizia, rispetto dei limiti della stabilità e del decoro – il condòmino avrà realizzato un nuovo manufatto, legittimo sia dal punto urbanistico che condominiale, trasformando il terrazzo (o meglio, il lastrico condominiale ma di proprio uso esclusivo) in tetto, condominiale ai sensi dell'art.1117 c.c. . Si è verificata la mera trasformazione da lastrico a tetto: non vietata, ove permanga, e non vi è dubbio che permane, la destinazione essenziale di copertura. Ne seguirà l'applicazione della disciplina condominiale in tema di manutenzione e ripartizione delle spese comuni anche per la nuova costruzione.

GUIDA ALL'APPROFONDIMENTO

- CELESTE A., *La realizzazione di una veranda sul balcone altera il decoro architettonico dell'edificio?* nota a Tribunale Bari sez. III, 25/09/2017, n. 4433 in IUS Condominio e Locazione , 25 OTTOBRE 2017
- MEO, *Costruzione di una veranda ed alterazione del decoro architettonico*, in *Immob. & proprietà*, 2011, 11;
- PALOMBELLA, *Anche una semplice veranda può diventare una sopraelevazione*, in *www.dirittoeggiustizia.it*, 2011;
- SPOSÌTO, *Presupposti formali per la realizzazione di strutture a veranda*, in *Ventiquattrore avvocato*, 2007, fasc. 2, 100;
- SANTERSIERE, *Uso esclusivo del lastrico solare condominiale e illegittima costruzione di veranda*, in *Arch. loc. e cond.*, 2003, 834;
- DE TILLA, *Le questioni (e gli equivoci) in tema di decoro ed aspetto architettonico dell'edificio condominiale con particolare riferimento alla veranda costruita sulla terrazza comune*, in *Giust. civ.*, 1989, I, 2634.
- MUSOLINO G., *"La costruzione di una veranda sul terrazzo a livello"*, *Quesito operativo* in IUS locazione e condominio del 14.9.2018;
- VOLPE F., *"Appunti sulla cosiddetta liberalizzazione edilizia delle verande"* in *Rivista Giuridica dell'Edilizia*, fasc.5, 1 OTTOBRE 2022, pag. 79.

1 Sulla necessità del titolo edilizio cfr. Consiglio di Stato , sez. VI , 26/03/2024 , n. 2856 (in ordine al condono di manufatto consistente proprio nella chiusura della terrazza); T.A.R. , Salerno, sez. II , 22/04/2024 , n. 865 "La trasformazione di un balcone o di una loggia in veranda chiusa (mediante infissi e tamponature) non costituisce realizzazione di una pertinenza, ma è opera non precaria, perché stabilmente infissa al

suolo, assoggettata a permesso di costruire, la quale comporta, tramite la perimetrazione dello spazio interno abitabile, oltre ad una modifica prospettica, un ampliamento plano-volumetrico urbanisticamente rilevante, siccome arrecante un impatto significativo sull'assetto del territorio); T.A.R. , Napoli , sez. IV , 04/04/2024 , n. 2192.; T.A.R. , Salerno , sez. II , 13/07/2023 , n. 1682 " Il pergolato assolve tendenzialmente una mera funzione ornamentale... Dalla pergola si distingue il gazebo quale struttura leggera, non aderente ad altro immobile, coperta nella parte superiore ed aperta ai lati, realizzata con una struttura portante in ferro battuto, in alluminio o in legno strutturale... Diversamente la veranda, realizzabile su balconi, terrazzi, attici o giardini, è caratterizzata da ampie superfici vetrate che all'occorrenza si aprono tramite finestre scorrevoli o a libro con la conseguenza che essa, dal punto di vista edilizio, determina un aumento della volumetria dell'edificio e una modifica della sua sagoma e necessita quindi del permesso di costruire); T.A.R. , Napoli , sez. III , 14/04/2023 , n. 2312; Consiglio di Stato , sez. VII , 23/02/2023 , n. 1876.

- 2 Art.1122 c.c. *Nell'unità immobiliare di sua proprietà ovvero nelle parti normalmente destinate all'uso comune, che siano state attribuite in proprietà esclusiva o destinate all'uso individuale, il condòmino non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni ovvero determinino un pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio. In ogni caso è data preventiva notizia all'amministratore che ne riferisce all'assemblea.*
- 3 La nozione di sopraelevazione viene ben delineata dalla giurisprudenza. Infatti, la Suprema Corte (Cassazione Civile Sentenza n. 5839/1997) ha specificato che la sopraelevazione "può concretarsi sia in una costruzione, intesa come struttura realizzata con muri di cemento o laterizi, sia come manufatto composto da materiali diversi, che emerga in modo apprezzabile al di sopra dell'ultimo piano ed abbia analoghe caratteristiche di consistenza, stabilità e compattezza". Sono intervenute, anche, le Sezioni Unite della Corte di cassazione (Sentenza n. 16794/2007), che hanno statuito che "la nozione di sopraelevazione ex art. 1127 c.c. comprende, peraltro, non solo il caso della realizzazione di nuovi piani o nuove fabbriche, ma anche quello della trasformazione dei locali preesistenti mediante l'incremento delle superfici e delle volumetrie, seppur indipendentemente dall'aumento dell'altezza del fabbricato". Quindi, per costante indirizzo della Suprema Corte, costituisce costruzione agli effetti civilistici qualsiasi manufatto, stabilmente infisso al suolo o collegato a preesistente immobile e tale da incrementarne la relativa consistenza, indipendentemente dalle caratteristiche costruttive. Non incidono sulla qualificazione di sopraelevazione le dimensioni del manufatto e ciò in quanto anche se esso sia di ridotte dimensioni, ciò comporta in linea di principio un aumento della volumetria e della superficie di ingombro e va, pertanto, considerata a tutti gli effetti come nuova costruzione (Cass. Ord. N. 2042/2019, Cass. Sez. 3, Sentenza n. 15732 del 15/06/2018, Cass. Sez. 3, Sentenza n. 21059 del 01/10/2009).
- 4 Anche Cass. civ. n. 2500/2013: *"...il condòmino, proprietario del piano sottostante al tetto comune dell'edificio, può effettuare la parziale trasformazione in terrazza di proprio uso esclusivo, purché risulti - da un giudizio di fatto, sindacabile in sede di legittimità solo riguardo alla motivazione - che sia salvaguardata, mediante opere adeguate, la funzione di copertura e protezione svolta dal tetto e che gli altri potenziali condomini-utenti".*



* Magistrato

Vivere a tempi brevi:

AFFITTI TEMPORANEI NEI CONDOMINI

a cura della Redazione

Acerrimi nemici degli albergatori, incubo dei residenti nel centro storico e di tutti coloro che amano le cose fatte “alla vecchia maniera”, compresa la prenotazione delle vacanze. Le piattaforme per gli affitti brevi, cioè i soggiorni di uno o pochi giorni, si sono fatte largo nel mondo turistico giungendo a ricoprire una posizione di dominanza. Questa ascesa, non senza polemiche da parte di alcune categorie, ha sollevato alcuni dubbi in materia di diritto, che ci si appresta a chiarire alla luce delle più recenti norme di legge. Le prime a beneficiare della popolarità degli affitti brevi sono le piattaforme online, che operano da vent’anni e hanno riportato un boom di registrazioni dal 2020 in poi. Booking e Airbnb: queste le regine del settore. La prima, nata per il pernottamento di strutture alberghiere, opera ormai con tutti i tipi di alloggio. La seconda è specificata in residenze private e in alloggi particolari, come case sull’albero o palchetti di teatri, alloggi di VIP (e, per ultimo, il vero e proprio Colosseo). Booking prevede commissioni solo in capo agli host, mentre Airbnb le divide tra loro e i clienti.

Per gli host, gli affitti brevi promettono guadagni rapidi e relativamente facili. Una volta investito sull’allestimento dell’alloggio e organizzate le pulizie, basta fornire le istruzioni sull’accesso et voilà! Con le *keybox* non c’è bisogno nemmeno di entrare in contatto con gli ospiti, i quali lasceranno al loro rientro le chiavi dentro casa. Per i clienti il vantaggio prevalente è quello di poter soggiornare una o poche notti all’interno di alloggi sempre più unici, in location particolari come nel centro città. Si tratta di turisti che non vogliono più visitare un solo luogo con un viaggio. Impegnati come sono in un Grand Tour forsennato, rimbalzano da Milano a Parigi prima ancora di aver imparato a pronunciare correttamente *bruschetta*.

Tutti soddisfatti quindi, tranne gli albergatori non ancora entrati nei circuiti delle piattaforme e i vicini degli appartamenti locati. Condòmini che vivono in centro, spesso anziani, che lamentano la mancanza di dirimpettai affidabili e la rumorosità dei turisti. Oltretutto, spesso chi viaggia da lontano non conosce le regole della raccolta differenziata, e i loro errori spesso non giovano al buon caro vecchio spirito di accoglienza condominiale.

C
O
n
d
O
m
i
n
i
O

Quelle citate sono solo alcune delle numerose conseguenze negative dell'*overtourism*, tradotto dalla Treccani come "sovraffollamento turistico". Il fenomeno causa, oltre ai disagi per i residenti, anche molti danni all'ambiente e ai monumenti e siti storici di una città. Consiste in un eccessivo affollamento delle località più frequentate, che nel tempo ha costretto alcuni comuni ad adottare delle misure sempre più drastiche: si pensi al comune di Venezia, che da quest'anno ha sperimentato l'introduzione di un biglietto d'ingresso alla città, un limite di numero per i gruppi organizzati (massimo 25) e il divieto di utilizzare microfoni o altoparlanti per le guide turistiche (tenute ad osservare un codice deontologico promosso dalla Federazione del Turismo Organizzato).

Allora Cin agli affitti brevi! E no, non è un brindisi. Il Codice Identificativo Nazionale (CIN), è assegnato su richiesta del titolare della struttura ricettiva o del locatore, e consiste in un bollino attestante la regolarità urbanistica e catastale dell'immobile. Chi ne sarà sprovvisto dal 2025 vedrà il suo annuncio rimosso. Valentina Reino, head of public policy di Airbnb Italia, ha spiegato che la misura "rappresenta una soluzione semplificata e più fruibile per gli host rispetto alle normative locali frammentate, e consentirà alle autorità di avere maggiore trasparenza sulle dimensioni dell'ospitalità in casa nelle diverse aree geografiche". Il Cin permetterà di tutelare il cliente-consumatore (da truffe o annunci falsi) e di contrastare l'evasione fiscale.

Un altro fronte su cui la normativa si sta orientando per contrastare le conseguenze dannose degli affitti brevi è quello delle *keybox*. Da un lato estetico, la città di Firenze ne ha vietato l'affissione in tutta l'area Unesco. Dal lato della sicurezza, il timore del Governo (fatto presente in una circolare del dipartimento della pubblica sicurezza del Ministero dell'Interno, risalente al 18 novembre 2024) è che tale modalità di ricezione della clientela possa scavalcare "la fase di identificazione personale degli ospiti al momento dell'accesso alla struttura" e soprattutto "non garantisce la verifica della corrispondenza del documento al suo portatore". La gestione automatizzata del check in non assicura infatti che qualcuno - di diverso da coloro i quali abbiano inviato i documenti - possa eventualmente accedere all'immobile, rimanendo la sua identità ignota alla Questura competente. Per questo, la circolare impone ai proprietari un controllo *de visu* degli ospiti per verificarne l'identità, in base alla ratio della relativa normativa (ossia l'articolo 109 Testo Unico delle Leggi di Pubblica Sicurezza).

In questo contesto, l'amministratore di condominio potrebbe svolgere un ruolo fondamentale, posto come intermediario tra i proprietari degli appartamenti locati e gli altri condomini infastiditi dal traffico continuo di inquilini. Chiaramente, né l'amministratore né il proprietario potranno nulla contro un regolamento condominiale di natura contrattuale (ossia quello firmato da tutti i condomini al momento dell'acquisto dell'immobile) che ammette tali attività nella proprietà individuale del singolo condòmino. Ogni modifica del regolamento contrattuale dovrà essere decisa all'unanimità, sicché per vietare l'attività di b&b nell'appartamento del singolo, i condòmini dovranno essere tutti d'accordo (Cass. sentenza 21562 del 7 ottobre 2020).

Le misure sono sempre più stringenti, ma la vita degli affitti brevi non sembra destinata ancora a finire. Molto presto arriverà il Giubileo, che porterà con sé una folla da tutto il mondo. Si stima infatti che nel 2025 in Italia giungeranno tra i 30-35 milioni di visitatori, che transiteranno per Roma. Secondo uno studio de Il Sole 24 Ore però, pian piano sopravvivranno solamente i professionisti, gli unici "in grado di reggere la concorrenza e restare sul mercato con profitto." Per il momento quindi, la curva degli affitti brevi rimane stabile: con buona pace delle vecchiette che si lamentano in assemblea di condominio.



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

Il consulente tecnico di parte e la sua attività

di Gaetano Zecchinelli *

CODICE DI PROCEDURA CIVILE

Art. 201. Il Consulente Tecnico di Parte

(*omissis*) Il consulente della parte, oltre ad assistere a norma dell'art. 194 alle operazioni del consulente del Giudice, può partecipare all'udienza e alla camera di consiglio ogni volta che vi interviene il consulente del Giudice, per chiarire e svolgere, con autorizzazione del presidente, le sue osservazioni sui risultati delle indagini tecniche.

Il Consulente Tecnico di Parte rappresenta la parte stessa nel limitato ambito delle indagini tecniche e pertanto riveste il ruolo di ausiliario della parte.

Il compito del Consulente è:

- redigere una relazione tecnica per la fase istruttoria da allegare al fascicolo di parte;
- presenziare alle indagini eseguite in contraddittorio con il CTU; partecipare alle udienze allorquando vi interviene il CTU; presentare osservazioni e istanze per iscritto nel processo verbale delle operazioni peritali;
- produrre note critiche alla prima relazione di consulenza tecnica (ex art. 195 Codice di Procedura Civile) nel termine disposto dal Giudice.

Il Consulente Tecnico di Parte, quindi, è il professionista in grado motivare tecnicamente le richieste della parte presumibilmente con maggiore competenza tecnica della parte stessa e del suo difensore.

La funzione primaria del CTP, è quella di verificare e controllare l'operato del consulente del Giudice, esponendo le ragioni tecniche della parte assistita in relazione agli obiettivi e alle finalità della consulenza tecnica d'ufficio.

Il Consulente Tecnico di Parte non presta giuramento e non è soggetto alle norme relative all'astensione e alla ricusazione.

Al fine del contraddittorio tecnico, il CTU deve consentire la partecipazione attiva dei Consulenti delle Parti, informarli di ogni iniziativa attinente le indagini, consegnare loro una copia dei documenti acquisiti durante le indagini affinché possano eseguire i medesimi accertamenti.

C
O
n
d
o
m
i
n
i
O

QUANDO E COME VIENE NOMINATO

CODICE DI PROCEDURA CIVILE

Art. 201. II Consulente Tecnico di Parte

Il Giudice istruttore, con l'ordinanza di nomina del consulente (art. 191 Codice di procedura Civile), assegna alle parti un termine entro il quale possono nominare con dichiarazione ricevuta dal cancelliere, un loro consulente tecnico (articoli 91, 145, 146 Disposizioni per l'Attuazione del Codice di procedura Civile)

Art. 87. Assistenza degli avvocati e del Consulente Tecnico

La parte può farsi assistere da uno o più avvocati e anche da un consulente tecnico nei casi e con i modi stabiliti nel presente Codice (art. 201)

Disposizioni per L'attuazione Del Codice Di Procedura Civile**Art. 91. Comunicazioni a Consulenti di parte**

Nella dichiarazione di cui all'art. 201, comma 1 del Codice deve essere indicato il domicilio o il recapito del consulente della parte.

Il cancelliere deve dare comunicazione al consulente tecnico di parte, regolarmente nominato, delle indagini predisposte dal consulente d'ufficio, perché vi possa assistere a norma degli articoli 191 e 201 del Codice di Procedura Civile.

L'art. 201 del Codice di Procedura Civile dispone che, con lo stesso provvedimento di nomina del consulente tecnico d'ufficio, il Magistrato assegna un termine entro cui la parte deve nominare il suo consulente tecnico di parte. Qualora il Giudice non abbia indicato alcun termini, si ritiene che le parti potranno individuare i propri consulenti tecnici fino a quando il CTU non abbia dato inizio alle operazioni peritali.

La scelta di ricorrere all'ausilio del consulente di parte è demandata alla discrezione della parte, che può comunque presenziare alle operazioni peritali per mezzo del solo difensore, nonché esprimere direttamente ogni opportuna valutazione sull'indagine svolta dal CTU, qualora ne abbia le competenze tecniche.

Nella prassi il CTP viene nominato qualora le parti necessitino di competenze tecniche di cui non dispongono a supporto delle proprie pretese. La sua nomina è subordinata a quella del CTU.

A differenza del CTU, il CTP non deve essere iscritto all'Albo del Tribunale, pertanto non è soggetto a particolari limitazioni se non all'obbligo di iscrizione all'Albo professionale. Resta inteso che se verrà nominato un CTP anche iscritto all'Albo del Tribunale il vantaggio per il cliente sarà quello di avere un

consulente di parte che si muoverà nella complessa procedura di un giudizio con maggior efficacia.

IL VALORE DELLA CONSULENZA TECNICA DI PARTE

La relazione di parte rappresenta un atto difensivo privo di "autonomo valore probatorio": di conseguenza il Giudice di merito non è obbligato ad analizzarne o a confutarne i contenuti, qualora i suoi convincimenti siano contrari ad essa e conformi al parere del proprio Consulente (Corte di Cassazione, III Sezione civile, sentenza 29 gennaio 2010, n. 263)

Uguale valenza hanno le dichiarazioni rese dal consulente della parte: sono prive di valore confessorio non essendo vincolanti per la parte rappresentata (Corte di Cassazione, III Sezione civile, sentenza 15 dicembre 2003 n. 19189)

Il Giudice, nonostante possa recepire le conclusioni del proprio consulente e ignorare i risultati della consulenza di parte, è tenuto a prenderle in considerazione qualora le stesse siano fondate.

Le stesse considerazioni meritano le perizie giurate, depositate da una parte che non hanno valenza probatoria ma solo indiziaria il cui apprezzamento è demandato alle valutazioni discrezionali del Giudice.

Se i fatti indicati dal Consulente sono confermati dal medesimo in qualità di testimone, possono acquisire valenza probatoria ed in tal caso il Giudice dovrà prenderli in considerazione nelle proprie valutazioni (Cassazione 19 maggio 1997, n. 1997)

NATURA DEL RAPPORTO CON LA PARTE E IL SUO COMPENSO

Tra il consulente e il cliente intercorre un rapporto di prestazione d'opera intellettuale.

Il consulente è l'ausiliario della parte, per cui le valutazioni di tale rapporto non possono influenzare l'esito della controversia.

Nel contratto di prestazione d'opera intellettuale (art. 2230 Codice Civile), le obbligazioni assunte dal professionista sono obbligazioni di mezzi e non di risultato; il compenso gli è dovuto anche in caso di esito negativo della controversia.

LA RESPONSABILITÀ DEL CONSULENTE TECNICO DI PARTE

Lo specialista-consulente di parte contribuisce, in sinergia con l'Avvocato, ciascuno limitatamente alle proprie competenze e ruolo, alla definizione della linea difensiva del proprio assistito.

Le argomentazioni tecnico-scientifiche e giuridiche adottate, infatti, sostengono la posizione processuale della parte.

* Ingegnere, consulente ANACI Roma

NOTIZIE

AGGIORNAMENTO ISTAT - VARIAZIONI ANNUALI

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
Novembre 2023 - Novembre 2024	1,2%	(75% = 0,900%)	G.U. 28/12/2024 n. 303

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)
2,0%	Dal 1/1/2025	(D.M. 10/12/24 in G.U. n. 294 del 16/12/2024)

REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE

Il nuovo contratto va presentato ad uno degli Uffici Entrate entro trenta giorni dalla decorrenza del contratto in tre copie (ciascuna con marca da bollo da euro 16,00, contrassegno telematico rilasciato dall'intermediario) unitamente alla copia del Modello F24 che attesta l'avvenuto pagamento dell'imposta di registro 2% (minimo di euro 67,00) da calcolare sul totale del canone annuo con arrotondamento all'unità di euro. Due copie del contratto vengono restituite subito. Dal 1/7/2010 è previsto l'obbligo di indicare i dati catastali di riferimento.

In occasione di successivi rinnovi o proroghe è sufficiente effettuare il solo versamento dell'imposta sul totale annuo del canone aggiornato con Mod. F24 elide (non esiste minimale). È possibile beneficiare di uno sconto sull'imposta (alla registrazione del contratto iniziale) anticipando il pagamento per tutto il periodo di vigenza del contratto (quattro o sei anni). In caso di risoluzione anticipata del contratto è dovuta l'imposta di registro di euro 67,00 (entro 30 gg. dall'evento).

È possibile utilizzare la modalità telematica per la registrazione; il pagamento on-line è contestuale utilizzando lo specifico modello compresa l'imposta di bollo con addebito su c/c esistente presso banche convenzionate con Agenzia delle Entrate.

I codici tributo sono i seguenti (causale RP):

• NUOVO CONTRATTO	1500	• SANZIONI ritardato pagamento	1509
• RINNOVO ANNUALE	1501	• INTERESSI ritardato pagamento	1510
• PROROGA	1504		

ROMA 1 VIA IPPOLITO NIEVO, 36	TJN
ROMA 2 LARGO LORENZO MOSSA, 8	TJP
ROMA 3 VIA DI SETTEBAGNI, 384	TJQ
ROMA 4 VIA MARCELLO BOGLIONE, 7/25	TJR
ROMA 5 VIA DI TORRE SPACCATA, 110	TJS
ROMA 6 VIA CANTON 20	TJT
ROMA 7 VIA G. BATTISTA CONTI, 15 - Acilia	TJU
ROMA 8 VIA CARLO POMA, 7A - Pomezia	TJV
CIVITAVECCHIA VIA ACQUEDOTTO ROMANO, 1	TJF

L'eventuale deposito cauzionale indicato nel contratto non è soggetto ad imposta di registro se la garanzia è prestata direttamente dall'inquilino. Se invece la garanzia è prestata da terzi (es. polizza fidejussoria) l'importo del deposito deve essere assoggettato all'imposta di registro nella misura dello 0,50% (risoluzione ministeriale 22/5/02 n. 151).

In caso di ritardato pagamento dell'imposta è possibile utilizzare il ravvedimento operoso aggiungendo al versamento con i relativi codici tributo gli interessi legali (0,05% annuo nel 2020, 0,01% nel 2021, 1,25% nel 2022, 5,00% nel 2023 e 2,5% dal 01/01/2024) rapportati ai giorni di ritardo oltre la sanzione che va così calcolata per ogni giorno di ritardo: 0,1% dell'imposta dovuta fino al 14° giorno; dal 15° al 30° giorno 6,00%; dal 31° al 90° giorno 12,00%; entro un anno 15,00%, entro due anni 17,14%; oltre i due anni 20,00%.

Il “Sistema Buffa”

di Ferdinando della Corte *

La vicenda nasce nel lontano 2007. Quartiere Ponte di Nona, sito a Nord Est di Roma. Decine e decine di palazzi sorti nel giro di pochi anni a partire dal 2000 circa. Più di ventimila abitanti.

Gran parte sono stati edificati da società dalle denominazioni più varie, apparentemente distinte, in realtà tutte riconducibili allo stessa impresa costruttrice, la quale, come sempre, ha dotato ogni edificio del regolamento di condominio, definito contrattuale perché registrato e poi accettato dal singolo acquirente con una specifica clausola di richiamo inserita nel rogito di compravendita. Regolamenti fatti con lo “stampino”, con due clausole di estremo rilievo, scritte con particolare attenzione ad esclusivo vantaggio della società costruttrice.

La prima è il diritto della società costruttrice di nominare l'amministratore per un determinato periodo di tempo (in genere 3 anni). Clausola palesemente nulla per la evidente violazione del 1° comma dell'art. 1129 c.c., articolo indelebile per espressa previsione normativa.

La seconda clausola invece dispone l'esonero dell'impresa costruttrice dall'obbligo di contribuire al pagamento degli oneri condominiali per le unità immobiliari invendute, seppure regolarmente millesimate.

Il testo è più o meno sempre questo *"in parziale deroga a quanto stabilito circa la rinuncia dei servizi, la Società venditrice resta esonerata da ogni contribuzione di tutti gli oneri condominiali relativamente alle unità immobiliari invendute."*

Clausola evidentemente iniqua sotto il profilo etico perché esenta il costruttore dall'obbligo di contribuire pro quota alle spese condominiali, ma nel contempo non gli vieta di partecipare alle decisioni collegiali, sulle quali a volte incide in misura decisiva in forza della sua caratura millesimale complessiva.

Ma soprattutto dannosa per i condomini dal punto di vista economico, soprattutto nei primi tempi di vita del condominio, quando le unità immobiliari invendute siano numerose e pertanto le spese debbano essere ripartite tra pochi soggetti.

Si consideri che tuttora in molti casi le unità immobiliari invendute sono una percentuale rilevante e che molti dei palazzi in questione hanno avuto la necessità di onerosi interventi manutentivi straordinari.

C
O
n
d
o
m
i
n
i
O

Quindi da una clausola di poche righe - di solito collocata tra gli ultimi articoli del regolamento, tra le norme "transitorie" alle quali quasi nessuno bada al momento dell'acquisto dell'unità immobiliare - possono derivare e derivano esborsi rilevanti per gli altri condomini. Il che ha creato una situazione di disagio e proteste generalizzate di cui si sono occupati anche televisione e giornali. Se non il più importante, di sicuro uno dei più importanti (e preparati) amministratori che opera a Ponte di Nona è il Dott. Giuseppe Buffa, tra l'altro Segretario della Sede Romana di ANACI.

Il Dott. Buffa ha cercato di trovare una soluzione che ovviasse in qualche modo ad alcune situazioni veramente pesanti per molti suoi amministratori.

Consapevole della giuridica impossibilità di cambiare la norma contrattuale del regolamento tramite una delibera valida, vista l'ovvia necessità del voto favorevole della totalità dei condomini, il Dott. Buffa ha ipotizzato un percorso diverso, chiedendo al sottoscritto il supporto giuridico e poi giudiziario a puntello della sua idea. Pertanto siamo partiti dalla decisione di non "toccare" la norma contrattuale, che pertanto ancora oggi rimane valida e vincolante, anche se sono state aperte delle piccole crepe che lasciano timidamente sperare che in un futuro non troppo lontano si possa arrivare alla sua cancellazione.

Ben consci dell'invalidità delle delibere che dispongano una ripartizione delle spese difforme da quella prevista dal codice civile o dalle norme contrattuali del regolamento, abbiamo fatto affidamento sulla convinzione che fosse *annullabile* e non *nulla* la delibera viziata per aver deliberato una ripartizione delle spese diversa da quella prevista contrattualmente.

Contavamo quindi che trovasse piena applicazione quanto disposto dall'art. 1137 c.c. cioè il termine di 30 giorni, a pena di decadenza, per impugnare validamente. Convincimento che all'epoca costituiva un po' un azzardo.

Proprio per evitare che il nostro comportamento potesse essere interpretato come implicita volontà di abrogare la norma contrattuale *de qua*, si era deciso di utilizzare solo in pochissimi casi, all'interno dello stesso condominio, quello che sin dall'inizio ho denominato *Sistema Buffa* un po' per gioco, ma anche per dare il giusto merito all'autore.

Il sistema "Buffa" in estrema sintesi consiste in questo. Viene convocata l'assemblea, stando ben attenti ad inviare in modo personalizzato la convocazione alla società costruttrice e/o venditrice, per avere la prova certa della sua regolare convocazione.

In assemblea viene approvato la ripartizione delle spese pro quota in capo a ciascun condomino, ivi compresa la società costruttrice, imputandole le quote condominiali per tutte le unità immobiliari di sua proprietà perché invendute. Si consideri, per avere l'esatta rilevanza del quadro economico, che nel primo caso in cui in un condominio abbiamo utilizzato questo sistema, la società costruttrice era ancora titolare di una caratura complessiva di oltre 400 millesimi. Successivamente, con lo stesso metodo della convocazione, si trasmette il verbale alla società venditrice, assente in assemblea.

Si attende la scadenza del rituale termine di 30 giorni per l'impugnativa della delibera assembleare, dopo di che, constatata la mancata impugnazione, si sollecita la società al pagamento delle quote, mettendola formalmente in mora.

Tale attività – che non ha dato mai frutti - è solo un di più non necessario, viene svolta un po' perché "non i sa mai" la società costruttrice pagasse senza sollevare obiezioni, ma anche per avere un'ulteriore prova della conoscenza della situazione da parte della società costruttrice.

Andato a vuoto il sollecito si chiede l'emissione del decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo. Emesso e notificato il decreto ingiuntivo con il pedissequo atto di precetto, immancabilmente la società costruttrice propone il giudizio di opposizione, fondato sull'affermata nullità della delibera, per avere imputato in capo alla società costruttrice il pagamento di somme in contrasto con la previsione della norma contrattuale del regolamento che la esenta dal pagamento.

Semplifico la storia giudiziaria molto lunga e complessa. Dopo varie vicissitudini processuali - e anche l'abbandono delle cause da parte di alcuni condomini in ragione dei costi, delle lungaggini e non da ultimo per la sfiducia in un esito finale positivo -. rimangono aperti tre distinti fronti di scontro che arrivano fino alla Corte di Cassazione.

A) Il 30 novembre 2012 il Tribunale di Roma emetteva il decreto ingiuntivo n. 23876/12 di condanna della società costruttrice al pagamento degli oneri condominiali. La società costruttrice promuoveva il giudizio di opposizione contro il decreto ingiuntivo. Il Tribunale con la **sentenza n. 19432/2014** del 2 ottobre 2014 accoglieva l'opposizione, revocava il decreto ingiuntivo e condannava il Condominio al pagamento delle spese di lite.

Il Condominio proponeva appello contro la sentenza del Tribunale

La Corte di Appello con la **sentenza n. 5534/2020** del 13 ottobre 2020 respingeva l'appello del Condominio, confermando la revoca del decreto ingiuntivo. Il Condominio quindi proponeva ricorso per cassazione.

La Corte di Cassazione con l'ordinanza **n. 1798/22, ruolo n. 796/21, respinge** il ricorso del Condominio, confermando la sentenza della Corte di Appello. La motivazione della Suprema Corte fa un po' il processo alle intenzioni.

Afferma infatti la Corte di Cassazione che è senz'altro vero e condivisibile che siano *"affette da nullità le delibere condominiali attraverso le quali, a maggioranza siano stabiliti o modificati i criteri di ripartizione delle spese comuni in difformità da quanto previsto dall'art. 1123 cod. civ o dal regolamento condominiale contrattuale ..."*

Ma nel caso di specie *"... il criterio adottato dall'assemblea con la deliberazione impugnata risulta seguito ed applicato in altre delibere condominiali aventi il medesimo oggetto, da cui il giudice a quo ha tratto il convincimento che il deliberato non sia frutto di una erronea applicazione dei criteri esistenti, ma della volontà di disapplicarli e di modificarli."*

Ad ogni buon conto la pronuncia della Corte di Cassazione all'epoca è un secchio d'acqua gelata sulle nostre aspettative. Ma poi tutto viene ribaltato.

B) Il 29 aprile 2010 il Tribunale di Roma emetteva il decreto ingiuntivo n. 9364/10 di condanna della società costruttrice al pagamento delle quote condominiali.

La società promuoveva il giudizio di opposizione. Il Tribunale con la sentenza n. 8961/2013 accoglieva l'opposizione, ritenendo sussistere *"la nullità"*

delle delibere assunte dal Condominio opposto ... segnatamente di quelle che hanno approvato il riparto del ..."

Il Condominio proponeva appello, ma la Corte di Appello con la sentenza n. 5187/18 del 3 luglio 2018 confermava la nullità della delibera che aveva approvato la ripartizione delle spese in modo difforme da quella prevista dal regolamento contrattuale. Il Condominio proponeva pertanto ricorso per cassazione.

La Corte di Cassazione (Presidente Dott.ssa Falaschi, Consiglieri Dott. Carrato, Dott. Scarpa e Dott.ssa Giannacari, Relatore Dott. Caponi) con la sentenza **n.18005/24** del 1° luglio 2024, ruolo n. 4216/19 **accoglie** il ricorso del Condominio, cancella la sentenza della Corte di Appello e rinvia le parti alla Corte di Appello, ad un Collegio giudicante diverso, per le quantificazioni delle somme.

Con la sentenza in esame la Corte di Cassazione, in pratica rispondendo alla motivazione della precedente ordinanza sopra citata, chiarisce che *" se si applicano al caso di specie i principi desumibili da Cass SSUU 9839/2021, ne deriva che la delibera oggetto di impugnazione non è affetta da nullità, ma da annullabilità. In senso contrario non si può invocare la serie di delibere emanate in violazione dei criteri legali o negoziali, anche se si tratta della ripetizione di una violazione identica ... tale situazione non dà luogo a nullità delle delibere, poiché non si ravvisano gli estremi di una espressione di volontà di carattere programmatico – normativo intesa illegittimamente a modificare attraverso una delibera semplicemente maggioritaria i criteri legali o negoziali di ripartizione delle spese e di abrogazione tatta dell'art. 49 reg. contrattuale ..."*

C) Il 22 ottobre 2007 il Tribunale di Roma emetteva il decreto ingiuntivo n. 19805/2007 di condanna della società costruttrice a al pagamento degli oneri condominiali. La società costruttrice promuoveva more solito il giudizio di opposizione. Il Tribunale con la **sentenza n. 12538/2010** del 28 maggio 2010 respingeva l'opposizione, confermando il decreto ingiuntivo..

La società costruttrice proponeva appello.

La Corte di Appello con la **sentenza n. 4386/18** del 14 giugno 2018 respingeva l'appello. La società costruttrice quindi presentava il ricorso per cassazione.

La Suprema Corte (Presidente Dott.ssa Falaschi, Consiglieri Dott.ssa Papa, Dott. Scarpa e Dott.ssa Giannacari, Relatore Dott. Caponi) con l'ordinanza del 18/4/24 pubblicata il 27 luglio 2024 ha respinto il ricorso della società costruttrice con una motivazione del tutto analoga a quella espressa con la sentenza n. 18005 del 1° luglio 2024.

Le ultime due pronunce hanno quindi confermato quanto già statuito dalle Sezioni Unite in merito alla distinzione tra delibere nulle e delibere annullabili,

Ma, per quando ci riguarda da vicino, ha chiarito che ripartire in modo difforme dalle norme codicistiche o contrattuali, è sì un vizio, ma di annullabilità, anche nel caso in cui l'assemblea sia consapevole di derogare alla norma.

■

* Avvocato, coordinatore consulenti legali ANACI Roma
Responsabile scientifico corsi di formazione

Oltre il conflitto

di Alberto Maria Mauri *

Recupero credito degli oneri condominiali: decreto ingiuntivo o mediazione civile commerciale?

Tra i principali compiti demandati alla figura dell'Amministratore del Condominio vi è quello del controllo sui condòmini morosi che si esercita attraverso le prerogative attribuite dall'art. 1129 c.c.

Il menzionato articolo impone all'Amministratore, decorsi sei mesi dalla chiusura dell'esercizio, di agire allo scopo di ottenere un titolo esecutivo ai fini del recupero del credito condominiale per oneri non corrisposti alla singola scadenza da parte dei morosi, salvo che l'assemblea non disponga diversamente.

Si tratta certamente un potere nevralgico e centrale nell'ambito della gestione condominiale nonché fonte di grande responsabilità per l'Amministratore che è obbligato a perseguire i debiti dei condòmini, se non vuole incorrere in profili di *mala gestio* del suo operato.

Per tale ragione merita particolare attenzione la recente novella legislativa che è intervenuta in tale ambito.

Per ottenere un titolo esecutivo, l'art. 63 delle disposizioni di attuazione del codice civile consente all'Amministratore di poter promuovere immediatamente il ricorso per decreto ingiuntivo. Tuttavia la riforma Cartabia attribuisce il potere all'Amministratore di attivare, aderire o promuovere procedimenti di mediazione civile (anch'essi idonei ad ottenere il titolo esecutivo), senza dover ricorrere ad un preventivo parere assembleare.

E' di tutta evidenza l'impatto e la portata della riforma che stravolge la classica sequenza del recupero del credito finora utilizzata.

Rispetto al periodo ante riforma, l'Amministratore può dunque scegliere quale strumento adire (procedura di mediazione civile commerciale o ricorso per decreto ingiuntivo) per adempiere all'obbligo previsto dall'art. 1129 c.c. La scelta dello strumento è ovviamente affidata al buon senso dell'Amministratore e alla valutazione congiunta che potrà essere effettuata con il suo legale di riferimento.

C
O
n
d
o
m
i
n
i
O

Vi sono d'altra parte degli argomenti oggettivi che rendono la via della mediazione talvolta preferibile e attengono principalmente al fattore temporale, ossia alla velocità con la quale l'attività di recupero del credito può essere portata a termine.

Come noto, il decreto ingiuntivo viene concesso al termine di una fase sommaria e senza contraddittorio, con tempi che variano a seconda delle condizioni, mai davvero prevedibili, dei nostri Tribunali, ma se fosse solo questa la variabile da mettere in conto, potremmo ritenere la scelta del rito monitorio quella più incisiva e vantaggiosa; peccato che, una volta emesso il decreto, questo rimane sospeso in una sorta di limbo che dura 40 giorni durante il cui lasso di tempo al debitore/ingiunto viene data, come è giusto che sia, la possibilità di opporsi all'ingiunzione di pagamento, decretando con tale iniziativa l'avvio di un giudizio ordinario, con tutte le conseguenze connesse, sia sotto il profilo dei costi da sostenere, che del tempo necessario per la sua conclusione, senza considerare l'incomprimibile alea del giudizio.

Anche laddove il decreto ingiuntivo fosse dotato, alla sua emissione, di efficacia esecutiva, resta l'incognita dell'eventuale opposizione, non soltanto quella del giudizio monitorio ma anche quella proponibile nell'ambito della procedura esecutiva, nel frattempo avviata con la notifica dell'atto di precetto da parte del Condominio e sottoposta, inevitabilmente, al pericolo di sospensive e/o conversione del pignoramento, in un percorso tortuoso, difficile da fugare, almeno fin quando non venga acquisito un accertamento nel merito della fondatezza del credito.

Vi è poi un'altra circostanza non trascurabile nella nostra "corsa contro il tempo" ed è quella che attiene all'obbligo che grava sul creditore opposto di avviare comunque il procedimento di mediazione (art. 5 bis L. n. 28/2010 modificato dalla riforma Cartabia).

La procedura prevede che alla prima udienza il Giudice, oltre a decidere sulle istanze di concessione o revoca dell'esecuzione provvisoria, se accerta il mancato esperimento del tentativo obbligatorio di mediazione, fissa un'udienza successiva entro la quale deve essere avviata la mediazione; dall'eventuale inerzia nel proporre l'istanza di mediazione deriva l'improcedibilità della domanda giudiziale, con conseguente revoca del decreto opposto e statuizione sulle spese.

La norma fa peraltro proprio il principio di diritto espresso dalle Sezioni Unite della Cassazione, con sentenza n. 19596/2020, laddove è stato risolto il contrasto giurisprudenziale sull'individuazione della parte processuale tenuta a instaurare la procedura di mediazione obbligatoria in un giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo, sancendo come l'obbligo in questione debba ritenersi a carico del creditore opposto.

Nel contesto di tale quadro normativo l'Amministratore e il suo consulente legale sono chiamati a valutare la convenienza o meno di procedere con un'attività giudiziale, tenuto conto delle ragioni descritte in favore del percorso stragiudiziale, fermo restando che il decreto ingiuntivo resta uno strumento efficace quando il credito è tale da poter confidare nell'immediata efficacia esecutiva del provvedimento monitorio.

C
O
n
d
O
m
i
n
i
O

Optando per il recupero del credito tramite procedura di mediazione è necessario che la parte invitata aderisca alla procedura e sottoscriva il verbale di accordo, concordando eventualmente un piano di rientro del debito.

Nel caso in cui il debitore non dovesse rispettare la dilazione concordata il Condominio avrà comunque acquisito un titolo esecutivo, evitando dunque il contenzioso giudiziario derivante dall'eventuale opposizione, avendo già cristallizzato il credito.

L'autonomia privata, riconosciuta nell'ambito della procedura di mediazione, consente del resto alle parti di elaborare liberamente il testo dell'accordo, prevedendo ad esempio la sottoscrizione del verbale anche di un garante, in modo da offrire al creditore un ulteriore soggetto verso cui dirigere l'esecuzione coattiva del credito, in caso di mancato adempimento dell'obbligazione di pagamento.

Se dunque il Condominio può con la mediazione ridurre sia le tempistiche che i costi, altrimenti da affrontare in sede di opposizione al decreto ingiuntivo nonché nell'ambito dell'espropriazione forzata, anche al debitore si profila il vantaggio di non dover sostenere le spese del contributo unificato, della marca da bollo nonché di registrazione del decreto ingiuntivo, ma esclusivamente quelle da versare a titolo di indennità all'Organismo di mediazione, peraltro sottoposte a credito di imposta e benefici fiscali.

Ultima considerazione ma assolutamente di rilievo per ogni Amministratore, attiene ad un ambito meno formale e giuridico ma parimenti importante, ossia quello dei rapporti personali che si instaurano tra chi gestisce il Condominio e i condòmini; non è trascurabile infatti che la mediazione, per la sua vocazione per definizione conciliativa e partecipativa, consente, da una parte, all'amministratore di assolvere diligentemente ai compiti del proprio mandato, ma dall'altra di salvaguardare, laddove possibile, anche la sfera dei rapporti con i condòmini, preservando il maggior dialogo che offre la mediazione rispetto all'iniziativa giudiziaria *tout court*.

Forse quando si legge rispetto all'istituto della mediazione che si tratta di un'evoluzione sociale e culturale, si eccede in esaltazione, ma di certo i possibili vantaggi sono oggettivi e si tratta di un risultato immediatamente misurabile, fermo restando che se la parte invitata non dovesse partecipare alla procedura, nulla vieta di procedere con l'attività monitoria, a fronte dei costi del tentativo di mediazione comunque risibili, nonché coperti da agevolazioni fiscali, anche per questo forse il rischio vale la pena.



* Avvocato, responsabile scientifico MPR



I provvedimenti dell'amministratore sull'uso dei beni comuni

di Luigi Salciarini *

All'interno dell'art. 1130 cod. civ. (che, sotto la rubrica "attribuzioni dell'amministratore", si occupa di elencare, quasi partitamente, le facoltà e, soprattutto, gli obblighi che sono riferibili al "gestore" dell'edificio) è presente il paragrafo 2) nel quale, espressamente, viene stabilito che *"l'amministratore... deve... 2) disciplinare l'uso delle cose comuni e la fruizione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a ciascuno dei condomini"*.

Sorge immediatamente spontaneo il riferimento ad un'altra norma costituita dal paragrafo 1) dello stesso articolo secondo cui, ancora una volta, *"l'amministratore... deve... 1) eseguire le deliberazioni dell'assemblea, ... e curare l'osservanza del regolamento di condominio"*.

Dalla correlazione tra dette due disposizioni deriva che, da una parte, viene attribuito all'amministratore un chiaro potere di "disciplinare" l'uso delle cose comuni e la fruizione dei servizi, e che, dall'altra parte, tale potere si pone come "vicario" rispetto a quanto già previsto nel regolamento di condominio e/o a quanto deliberato dall'assemblea condominiale.

In altri termini, è lo stesso codice civile a porre – implicitamente, senza dirlo espressamente – una sorta di gerarchia "disciplinare" in cui (secondo logica e a scalare) al primo posto c'è il regolamento, al secondo l'assemblea e al terzo l'amministratore.

Una conferma di ciò (ndA: tutto torna!) ci viene anche dall'art. 1138 cod. civ. che, nell'individuare il "contenuto" del regolamento di condominio (di natura assembleare) chiaramente enumera, tra altre "materie", anche quella delle *"norme circa l'uso delle cose comuni"*.

Va detto che il ruolo dell'assemblea su tali questioni appare formalmente subordinato ma, in realtà, si pone sostanzialmente sullo stesso piano di quello del regolamento in quanto è lei stessa (l'assemblea) a costituire la fonte normativa che "crea" lo "statuto regolamentare" e il suo contenuto.

Questo non si verifica solo all'atto dell'approvazione iniziale e originaria del regolamento di condominio ma anche *in itinere* nel momento in cui l'assem-

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O



blea interviene per modificare e/o integrare il contenuto del regolamento medesimo.

A questo proposito va ricordato che, secondo pacifici principi, quando l'assemblea delibera, per esempio, sulle modalità di utilizzazione di un bene comune, e nel far ciò prevede delle norme che valgono *sine die* per l'avvenire, la relativa decisione ha valore programmatico per il futuro (non si applica solo puntualmente, ma per sempre, ovvero fino a che non venga modificata) e quindi possiede intrinseca natura regolamentare. Ciò vuol dire, in pratica, sia che quella particolare delibera fa parte del regolamento, sia che quest'ultimo è composto dal testo originario più tutte le decisioni di carattere "regolamentare" che sono state assunte durante la vita dell'edificio. Non va dimenticato, infine, che le decisioni dell'assemblea che hanno tale natura devono esser assunte con la maggioranza qualificata prevista dal 2° comma dell'art. 1136 cod. civ. in virtù dell'espresso richiamo contenuto nell'art. 1138 cod. civ. (in pratica: con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio).

A tutto ciò si aggiunga (e per chiudere su tale aspetto) che un ulteriore collegamento con il potere di disciplinare beni e servizi attribuito all'amministratore può essere individuato anche nel paragrafo 3) sempre dell'art. 1130 cod. civ. nel quale è stabilito che *"l'amministratore... deve... 3) riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti ... per l'esercizio dei servizi comuni"*.

Si potrebbe dire, sul punto, che il legislatore vuole che l'edificio in condominio "funzioni" perfettamente e, a tal scopo, onera l'amministratore del relativo potere/dovere d'intervento.

Viene ora da chiedersi: come può (e deve) configurarsi l'agire dell'amministratore in merito alla "disciplina delle cose comuni"?

Va detto che riguardo alle parti comuni (che vanno individuate secondo il meccanismo contenuto nell'art. 1117 cod. civ.: vale a dire, in base al rogito costitutivo e/o in base alla c.d. "destinazione" e che, nel nostro caso, possono essere indicate nelle ipotesi di: parcheggi o altre aree comuni, sala riunione, scale, androne, anditi, pianerottoli, corridoi, lastrici solari, cortili interni, strade di accesso, impianti sportivi, ecc.) l'amministratore è tenuto ad assumere i necessari impegni in condizioni di autonomia (salvo pregresse disposizioni assembleari) quantomeno nella individuazione delle specifiche modalità e dei mezzi idonei al fine dell'adempimento di quanto previsto dall'art. 1130 cod. civ. (cioè, il miglior godimento dei condomini). Secondo tale impostazione, potrà, quindi, provvedere a stipulare contratti con i fornitori, acquistare merci o quanto occorre per consentire l'utilizzazione, far eseguire le riparazioni necessarie al mantenimento della piena funzionalità del "bene" il tutto, però, avendo cura di conservare lo stato attuale delle "cose" ed evitando in ogni modo di incidere sulla loro sostanzialità. Non è un caso, infatti, che la Suprema Corte, seppur in tempi risalenti, ha chiaramente stabilito che *"l'amministratore di un edificio in condominio è tenuto a disciplinare l'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato a tutti i condomini il migliore godimento peraltro, egli non ha il potere di apportare, di propria iniziativa, modifiche strutturali all'edificio condominiale"* (Cass. 25/7/1967, n. 1945).



Si potrebbe dire, in maniera un po' più *tranchant*, che l'edificio, sostanzialmente, non si tocca.

Relativamente alla fruizione dei servizi, anch'essa eventualmente sottoposta alla potestà regolamentare dell'amministratore (i quali, in via di esempio, possono essere individuati nel riscaldamento, nel portierato, nell'ascensore, nel giardinaggio, nella vigilanza della proprietà, e quant'altro), sarà possibile, sempre per l'amministratore, intervenire sia di persona sia incaricando personale di sua fiducia del quale, ovviamente, sarà il riferimento direttivo potendo impartire disposizioni di ogni genere e/o sorvegliare e controllare l'operato (adottando tutti quei provvedimenti necessari e/o opportuni al "miglior godimento" dei singoli condomini). In tale ultimo senso, infatti, viene affermato che l'amministratore ha il pieno potere di accedere ad ogni luogo e/o locale condominiale, non solo a fini manutentivi e/o di conservazione ma anche, e proprio, allo scopo di garantirne la perfetta efficienza sotto tutti i punti di vista. *Ca va san dire* che tale diritto comprende la detenzione delle relative chiavi.

L'esperienza sul campo insegna che per quanto il regolamento sia stato redatto con accuratezza, approvato o magari integrato nel tempo dall'assemblea, e, quindi, per quanto detto documento contenga minuziose norme in merito all'utilizzazione delle cose comuni e alla fruizione dei servizi, vi potrà sempre essere uno spazio di manovra per l'amministratore anche perché la sua "facoltà" disciplinare si rende fondamentale per far fronte al sorgere di "nuove" esigenze all'interno dell'edificio (si pensi, ad esempio, all'installazione di particolari nuovi impianti tecnologici) che, in quanto tali, non sono state (e non potevano essere) previste dal regolamento condominiale, non di rado assai risalente nel tempo.

Non è un caso, infatti, che la potestà di intervento da parte dell'amministratore viene riconosciuta in maniera ampia dalla giurisprudenza, tanto che è pacificamente ammessa la facoltà di chiedere al Giudice un provvedimento urgente ex art. 700 cod. proc. civ. finalizzato a far cessare l'uso non consentito del bene comune (Cass. 25/7/1980, n. 4841), oppure di proporre la denuncia di nuova opera o danno temuto di cui all'art. 1171 cod. civ. (nel caso in cui, per esempio, soggetti terzi vogliano realizzare un'opera dalla quale è evidente che possa derivare un danno alle parti comuni dell'edificio - Cass. 8/5/1968 n. 1413).

Più generalmente, è pacifico il principio per cui *"l'amministratore del condominio è legittimato senza la necessità di una specifica deliberazione assembleare, ad agire in giudizio nei confronti dei singoli condòmini e dei terzi al fine di ... disciplinare l'uso delle cose comuni così da assicurare il godimento a tutti i partecipanti al condominio..."* (Cass. 15/12/1999, n. 14088) e *"quando la controversia esorbita dai limiti indicati e riguarda obblighi esclusivi dei singoli condòmini la rappresentanza «ope legis» è esclusa"* (Cass. 24/9/1997, n. 9378).

L'aspetto di questa fattispecie che, tuttavia, è più interessante è costituito dal problema riguardante l'individuazione delle modalità e del contenuto che i provvedimenti dell'amministratore in merito alla disciplina dell'uso comune devono avere per risultare legittimi.



Nel tentare di dare una risposta alla questione, va prima di tutto registrato che gli interventi interpretativi in merito, e quindi soprattutto la giurisprudenza, sono piuttosto limitati. Si tratta, a ben vedere, di una conseguenza naturale di uno stato di cose: se, infatti, la regolamentazione dell'utilizzo dei beni e degli impianti condominiali si trova principalmente nel regolamento e/o nelle delibere dell'assemblea che hanno deciso in merito, è evidente che l'ulteriore ipotesi (terza gerarchicamente) di intervento dell'amministratore non potrà che essere residuale.

È questa una realtà che va accettata ma che, però, si rivela foriera di un'utile riflessione (ed anche soluzione). Infatti, se si vuole comprendere in quale modo l'amministratore può intervenire emettendo regole di godimento vincolanti per tutti i condòmini, può esser sufficiente far riferimento a tutta quella giurisprudenza che ha affrontato e risolto la valutazione di legittimità delle clausole regolamentari e/o delle deliberazioni assunte dall'assemblea. In altre parole, se la giurisprudenza ha ritenuto ammissibile e conforme a legge una soluzione in merito al godimento dei beni e degli impianti comuni contenuta in un regolamento e/o adottata dall'assemblea, la stessa soluzione (con medesimi requisiti e connotati) può ben essere adottata dall'amministratore all'atto dell'esercizio dei suoi poteri ex n. 2) dell'art. 1130 cod. civ.

Se, quindi, si analizza l'impianto giurisprudenziale in materia, si può certamente affermare che:

- sussistono più tipologie legittime di godimento dei beni e/o degli impianti comuni: una "cosa", infatti, se le sue caratteristiche lo consentono, può essere fruita contemporaneamente da tutti i condòmini e con differenti modalità, dando luogo alla figura del c.d. "uso promiscuo" (s'immagini il frequente caso delle aree comuni che mostrano varie destinazioni: parcheggio, passeggio e stazionamento, deposito materiali, giuoco dei bambini, ecc.); se invece tale possibilità non è attuabile e non è materialmente possibile un uso contemporaneo da parte dei partecipanti, può essere previsto un "uso turnario" (riguardo al tempo - Cass. 14/3/1977 n. 1030) oppure un "uso frazionato" (riguardo allo spazio e senza interferenze con la proprietà che rimane in capo a tutti e non è in discussione); su tale ultimo aspetto, assai significativa è una pronuncia di legittimità secondo cui *"l'utilizzazione a parcheggio dei viali adiacenti agli edifici di un complesso condominiale configura un uso della cosa comune (ulteriore rispetto alla ordinaria destinazione degli stessi ad accesso ai vari fabbricati); pertanto la disciplina di tale utilizzazione (con limitazione, nella specie, ad una sola vettura per unità abitativa) disposta dall'amministratore nell'ambito delle attribuzioni che gli competono a norma dell'art. 1130, primo comma, cod. civ. ovvero, a maggior ragione dall'assemblea, non riguarda la misura del godimento riconosciuto ai singoli condòmini sulla cosa comune ma raffigura una modalità d'uso della cosa stessa"* (Cass. 25/1/1997, n. 772); ancor più significativo è il più recente arresto dei Giudici ermellini (sul c.d. "uso turnario") in base al quale *"è legittima la delibera assembleare assunta a maggioranza dei condòmini che, in considerazione dell'insufficienza dei posti auto in rapporto al numero delle vetture possedute da ciascun*



condòmino, preveda in un'area cortilizia comune la creazione di posti auto supplementari stabilendone l'assegnazione turnaria annuale, sulla base di un sorteggio, contro il pagamento di un corrispettivo mensile, poiché essa costituisce corretta espressione del potere di regolamentazione dell'uso della cosa comune da parte dell'assemblea" (Cass. 22/5/2023, n. 14019); a ciò si aggiunga, dal punto di vista più pratico, che "la delibera assembleare che, in considerazione dell'insufficienza dei posti auto compresi nel garage comune in rapporto al numero dei condomini, preveda il godimento turnario del bene e vieti ai singoli partecipanti di occupare gli spazi ad essi non assegnati, anche se gli aventi diritto non occupino in quel momento l'area di parcheggio loro riservata, non si pone in contrasto con l'art. 1102 cod. civ., ma costituisce corretto esercizio del potere di regolamentazione dell'uso della cosa comune da parte dell'assemblea. Né la volontà collettiva espressa in assemblea, la quale, preso atto dell'impossibilità del simultaneo godimento in favore di tutti i comproprietari, escluda l'utilizzazione, da parte degli altri condomini, degli spazi adibiti a parcheggio eventualmente lasciati liberi dai soggetti che beneficiano del turno, neppure comporta una violazione dell'art. 1138 cod. civ., in quanto non impedisce il godimento individuale del bene comune, ed evita, piuttosto, che, attraverso un uso più intenso da parte di singoli condòmini, venga meno, per i restanti, la possibilità di godere pienamente e liberamente della cosa durante i rispettivi turni, senza subire alcuna interferenza esterna, tale da negare l'avvicinamento nel godimento o da indurre all'incertezza del suo avverarsi" (Cass. 19/7/2012, n. 12485);

- non è legittimo rapportare tale ultima modalità (uso turnario o frazionato) con la quota millesimale spettante ai singoli, con la conseguenza che non è ammissibile un turno che preveda un tempo o uno spazio maggiori attribuiti al condòmino portatore di una quota millesimale d'entità superiore rispetto agli altri (in altri termini, l'uso è, e sempre rimane, "paritario");
- qualora l'uso diretto da parte dei condòmini non sia possibile, è consentito che l'assemblea deliberi di concederlo (anche dietro corrispettivo) a singoli condòmini e/o a soggetti terzi (Cass. 19/10/1994, n. 8258; Cass. 22/11.1984, n. 6010; Cass. 18/1/1982 n. 313), ribadendo sempre che tale ipotesi è fattibile solo se non vi è pregiudizio per i condòmini, vale a dire non si sottrae a costoro la possibilità di utilizzare concretamente e soprattutto direttamente il bene e/o l'impianto che viene poi concesso a terzi (sul punto, si veda Cass. 12/6/2023, n. 16557 che parla proprio di "*spazio condominiale insufficiente per un uso diretto*"); non va inoltre dimenticato che si tratta sempre di una soluzione che deve sottostare al volere dell'assemblea condominiale in quanto, in questo caso, l'amministratore risulta sfornito di poteri: non va ignorato, infatti, che anche il non-uso è un diritto dei proprietari i quali possono discrezionalmente decidere il da farsi caso per caso; una conferma di tale impostazione può esser ritrovata in una specifica pronuncia che si è occupata del caso dell'unità immobiliare originariamente adibita ad alloggio del portiere e rimasta inutilizzata a seguito dell'eliminazione del relativo servizio per decisione dei condòmini; ciò non vale, però, a legittimare la concessione in locazione del predetto apparta-



mento per iniziativa autonoma dell'amministratore, che, invece, dev'esser specificatamente autorizzato da una regolare delibera dell'assemblea (Cass. 24/3/1972, n. 899; Cass. 2/4/1965, n. 575); a ciò si aggiunga però che, anche qualora l'amministratore si sia avventurato nella locazione a terzi di un bene condominiale, la sua iniziativa può esser sempre ratificata dall'assemblea condominiale (con maggioranza semplice trattandosi di ordinaria amministrazione (Cass. 22/3/2001, n. 4131; Cass. 21/10/1998, n. 10446); a corollario, va ricordato che l'assemblea ha il discrezionale potere di approvare un rendiconto che preveda *"l'impiego degli attivi di gestione, costituiti dai proventi che il condominio trae dalla locazione a terzi di parti comuni, al fine di ridurre, per parziale compensazione, l'importo totale delle spese da ripartire tra i singoli condòmini, con conseguente proporzionale incidenza sui conti individuali di questi ultimi e sulle quote dovute dagli stessi"* e questo perché *"tale decisione, infatti, espressione del potere discrezionale dell'assemblea, non pregiudica l'interesse dei condòmini alla corretta gestione del condominio, né il loro diritto patrimoniale all'accredito della proporzionale somma, perché compensata dal corrispondente minore addebito degli oneri di contribuzione alle spese"* (Cass. 9/2/2021, n. 3043);

- non va dimenticato, però ed infine, che l'amministratore non ha in realtà poteri disciplinari nei confronti dei condòmini, infatti: *"l'amministratore del condominio, che è responsabile dei danni cagionati dalla sua negligenza, dal cattivo uso dei poteri e in genere di qualsiasi inadempimento degli obblighi legali o regolamentari, non può essere ritenuto responsabile, ancorché sia tenuto a far osservare il regolamento condominiale, dei danni cagionati dall'abuso dei condòmini nell'uso della cosa comune, non essendo dotato di poteri coercitivi e disciplinari nei confronti dei singoli condòmini - salvo che il regolamento di condominio, ai sensi dell'art. 70 disp. att. cod. civ., preveda la possibilità di applicazione di sanzioni nei confronti dei condòmini che violano le norme da esso stabilite sull'uso delle cose comuni - ne è obbligato a promuovere azione giudiziaria contro i detti condòmini in mancanza di una espressa disposizione condominiale o di una delibera assembleare"* (Cass. 20/8/1993, n. 8804).

■

La voce della giurisprudenza

di Carlo Patti *

La nomina di un amministratore privo dei requisiti di legge (art.71 bis disp.att.cod.civ.) rende nulla la delibera dell'assemblea.

Cass.31-10-2024 n.28195

Cass.31-10-2024 n.28196

Con le due ormai notissime "sentenze gemelle" depositate nel mese di ottobre 2024 la Corte di Cassazione ha stabilito che la nomina di un amministratore privo di almeno uno dei requisiti elencati dall'art.71 bis disp.att.cod.civ. rende nulla la delibera dell'assemblea.

Se è difficile condensare in poche righe i concetti espressi dalla Suprema Corte per giungere a questo principio di diritto, ancora più difficile appare descrivere le possibili conseguenze delle decisioni in commento.

Questi provvedimenti della Suprema Corte decidono due controversie simili, ma non identiche, giungendo tuttavia alla medesima conclusione.

Nella motivazione di entrambe la Corte premette che la legge 220/2012, negli artt.1129, 1130 e 1130-bis cod.civ. ha profondamente rimodellato la figura dell'amministratore.

L'art.71-bis disp.att.c.c. rende chiara l'intenzione del legislatore di assoggettare il contratto di amministrazione di condominio al possesso di requisiti di professionalità e onorabilità in capo al soggetto nominato (vd. Cass.7874/2021) disposti nel superiore interesse della collettività.

In sostanza l'art.71-bis delimita, per ragioni di ordine pubblico, il numero delle persone che, essendo in possesso dei requisiti richiesti, siano idonee al compimento delle attività inerenti alla complessa prestazione dell'amministratore di condominio, rivelandosi pertanto norma imperativa e inderogabile.

Le Sezioni Unite della Corte di Cassazione, con la pronuncia n.9839/2021, hanno confermato che sono nulle, e pertanto sottratte al termine perentorio di trenta giorni per l'impugnazione, le deliberazioni dell'assemblea illecite, ossia quelle che risultano contrarie a norme imperative, all'ordine pubblico o al buon costume.

C
O
n
d
O
m
i
n
i
O

L'art.71-bis disp.att.cod.civ. è appunto norma imperativa, poiché non è derogabile dalla volontà dei privati ed è posta a tutela degli interessi generali della collettività.

La previsione dell'art.71 bis d.a.c.c. circa la cessazione dell'incarico in caso di perdita sopravvenuta dei requisiti non significa affatto che tale soluzione debba adottarsi anche nell'ipotesi di difetto originario dei requisiti, ed anzi sarebbe irragionevole parificare nel trattamento normativo la carenza originaria dei requisiti, con effetto *ex tunc*, alla carenza sopravvenuta di essi, con effetto invece *ex nunc*.

Nemmeno ha rilevanza che l'art.71-bis non preveda espressamente la sanzione di nullità per il caso della sua violazione, perché la norma di riferimento applicabile, art.1418 cod.civ., sanziona di nullità l'atto di autonomia privata che sia contrario a norme imperative salvo che la legge disponga diversamente.

A conclusione delle proprie stringenti argomentazioni le due sentenze esprimono pertanto il seguente principio di diritto: "la deliberazione dell'assemblea condominiale che nomina amministratore un soggetto privo dei requisiti di professionalità e onorabilità prescritti dall'art.71-bis disp.att.cod.civ. è nulla per contrarietà a norma imperativa, trattandosi di requisiti dettati a tutela degli interessi generali della collettività ed influenti perciò sulla capacità del contraente".

Importanti riflessi rivestono le due pronunce, afferenti, da un lato, la natura della professione di amministratore, elevata a funzione di interesse collettivo generale che travalica quella della collettività condominiale del singolo stabile; dall'altro lato riguardanti le possibili ricadute sulla legittimità degli atti compiuti in carenza di valido mandato, per il principio della nullità derivata degli atti conseguenti.

La Cassazione conferma che le modifiche del Regolamento devono realizzarsi in forma scritta e non per fatti concludenti.

Cass.ord.21-11- 2024 n.30060

Nell'ordinanza in rassegna la Suprema Corte affronta ancora una volta il tema delle modifiche del Regolamento condominiale, tanto con riferimento alle norme di carattere convenzionale o contrattuale, quanto con riferimento alle norme di tipo assembleare o regolamentare.

Il tema, affrontato più volte nel corso degli ultimi anni (vedasi la fondamentale Cass.26042/2019), vede la divaricazione fra un indirizzo giuridicamente e formalmente assai rigoroso seguito dalla giurisprudenza di legittimità, a fronte di pronunce di merito ancorate al vecchio indirizzo che ammetteva l'efficacia modificativa dei fatti concludenti, ancorché necessariamente assistiti dalla prova dell'inequivoca volontà modificativa.

Afferma nuovamente la Corte che in tema di condominio negli edifici, il regolamento e le sue successive modifiche richiedono per la validità la forma scritta a pena di invalidità anche con riferimento alle clausole non aventi natura contrattuale, ma regolamentare in senso stretto.

Non possono valere comportamenti concludenti o la reiterata applicazione delle previsioni modificative in spregio al vincolo di forma, stabilito dall'art.1123 cod.civ.e dall'art.68 d.a.c.c.. Fermo tale principio, mentre le previsioni del regolamento che incidono sui diritti esclusivi o che contemplino un'eventuale convenzione sulla ripartizione delle spese in deroga ai criteri legali, ai sensi dell'art.1123 comma 1 cod.civ., richiedono l'approvazione unanime di tutti i condòmini, avendo natura contrattuale, quelle di adozione o modifica di clausole che, ancorché originariamente inserite in un regolamento contrattuale, disciplinano i servizi e l'uso dei beni comuni e che hanno natura organizzativa può, invece, essere disposta con la maggioranza prescritta dagli artt.1138 e 1136 cod.civ.

La nomina dell'amministratore è nulla se non specifica il compenso analitico, ma le somme percepite in forza del mandato invalido non devono essere restituite.

Tribunale di Roma, 7-11-2024 n.16992 est.Berti

Un condòmino impugnava le delibere con le quali, nel corso degli anni, veniva nominata un'amministratrice che non provvedeva a specificare analiticamente il compenso per l'attività di mandataria.

Chiedeva pertanto dichiararsi la nullità delle decisioni dell'assemblea e disporre la restituzione ai condòmini delle somme percepite indebitamente dall'amministratrice.

Osserva nella sentenza in esame il Tribunale di Roma che l'articolo 1129, comma 14, c.c. prevede che l'amministratore, all'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo, deve specificare analiticamente, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta. La *ratio* della norma è quella di impedire all'amministratore di richiedere compensi aggiuntivi non predeterminati al momento del conferimento dell'incarico evitando così "spiacevoli sorprese" ai condomini.

Il Tribunale si richiama ad un recente indirizzo giurisprudenziale per il quale "la delibera tramite cui si nomina l'amministratore senza specificare il compenso risulta nulla, a meno che non siano richiamate e allegate, alla medesima, le comunicazioni inviate ai condòmini con l'indicazione dell'importo da corrispondere. La nomina dell'amministratore, a seguito della riforma del 2012, si struttura quale scambio di proposta e accettazione, così come si desume dai commi 2 e 14 dell'articolo 1129 del Cc, come pure dall'articolo 1130 del Cc, il quale dispone che la nomina deve essere annotata in apposito registro e, più in generale, la delibera di nomina e il correlato contratto di amministrazione devono avere forma scritta" (cfr. Corte di Cassazione, Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 12927 del 22/04/2022). Pertanto, il testo novellato dell'art. 1129, comma 14 c.c., nel disporre espressamente che "l'amministratore all'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo, deve specificare analiticamente, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta", disciplina un'ipotesi di nullità testuale, in quanto stabilita dalla legge sicché la specificazione dell'importo deve ritenersi

necessaria anche nel caso di rinnovo dell'incarico e non può ritenersi implicita.

Inoltre, come chiarito nella medesima pronuncia, "al fine della costituzione di un valido rapporto di amministrazione condominiale, ai sensi dell'art. 1129 c.c., il requisito formale della nomina sussiste in presenza di un documento, approvato dall'assemblea, che rechi, anche mediante richiamo ad un preventivo espressamente indicato come parte integrante del contenuto di esso, l'elemento essenziale della analitica specificazione dell'importo dovuto a titolo di compenso, specificazione che non può invece ritenersi implicita nella delibera assembleare di approvazione del rendiconto" (cfr. Cass. n. 12927/2022 cit.).

Talchè il Tribunale ritiene senz'altro la nullità dei mandati conferiti nel corso degli anni in assenza di specificazione del compenso.

Il Tribunale di Roma nega tuttavia accesso alla domanda di restituzione dei compensi percepiti.

Osserva infatti che al rapporto che lega l'amministratore al condominio si applica la presunzione di onerosità di cui all'art. 1709 c.c. e quindi, al pari di qualsiasi altro mandatario, all'amministratore di condominio spetta "comunque" un compenso per l'attività svolta salvo il caso in cui sia stata espressamente pattuita la natura gratuita della prestazione. Nel caso in esame, è pacifico che l'amministratrice abbia svolto la propria attività gestoria in favore del Condominio e che, come si ricava dai documenti allegati da entrambe le parti, l'assemblea ha approvato i consuntivi nei vari anni di gestione tra le cui voci è stato sempre esposto il compenso dell'amministratore.

Può pertanto affermarsi che l'assemblea del condominio con l'approvazione dei rendiconti di esercizio abbia ratificato l'operato dell'amministratrice riconoscendo come dovuti i relativi compensi e, pertanto, ritiene di disattendere la relativa domanda di restituzione avanzata dall'attore.

L'usucapione della servitù di passaggio si acquista solo se esistono opere visibili e permanenti che ne rivelano l'esistenza e la finalità (art.1061 cod.civ.)

Cassazione 22-10-2024 n.27344

In questa pronuncia il supremo Collegio si occupa di dirimere una controversia in materia di servitù fra fondi agricoli.

Tuttavia i principi che vengono espressi nella sentenza sono idonei ad essere applicati anche nella realtà condominiale, che spesso presenta, nei rapporti di vicinato o nell'esercizio delle facoltà proprietarie, connotazioni nebuloze che possono nascondere l'insidia di un acquisto per usucapione ove non sia fatta chiarezza sulle rispettive posizioni.

Sulla vicenda va tenuto presente che in materia di servitù di passaggio e, in genere, nelle servitù non apparenti l'art.1061 cod.civ. esclude che esse possano acquistarsi per usucapione o per destinazione del padre di famiglia se non esistono opere visibili e permanenti atte a rivelarne l'esistenza.

L'usucapione infatti richiede, per stessa natura dell'istituto, che il possesso ventennale continuato sia esercitato pacificamente e pubblicamente in modo

da renderlo visibile o percepibile da una apprezzabile e indistinta generalità di persone, ivi compreso il titolare del preteso fondo servente (Cass.30-04-2024 n.11639).

In mancanza di opere visibili e permanenti, tale requisito di pubblicità non può realizzarsi.

Per giurisprudenza consolidata della Corte, il requisito dell'apparenza della servitù, necessario ai fini del relativo acquisto per usucapione, o per destinazione del padre di famiglia, si configura come presenza di segni visibili di opere permanenti obiettivamente destinate al suo esercizio, che devono rivelare in modo non equivoco, l'esistenza del peso gravante sul fondo servente, così da rendere manifesto che non si tratta di attività compiuta in via precaria, bensì di un preciso onere a carattere di passaggio a favore del preteso fondo dominante, per cui non basta avere prova dell'esistenza di una strada, o di un percorso idoneo a consentire il passaggio, essendo essenziale che essi mostrino di essere stati realizzati al preciso scopo di dare accesso al fondo preteso dominante attraverso quello preteso servente, ed occorrendo quindi un *quid pluris* che dimostri la loro specifica destinazione all'esercizio della servitù (vedi in tal senso Cass. ord. n. 11123/2022 in motivazione a pagina 5; Cass. ord. n.29579/2021 in motivazione a pagina 12; Cass. ord. 6.5.2021 n.11834; Cass. ord. 17.3.2017 n. 7004).

La permanente destinazione di un appartamento privato ad abitazione del portiere non comporta che il vincolo diventi perpetuo ed immutabile anche a carico del successivo acquirente.

Cass.12-11-2024 n.29199

La vicenda oggetto di questa pronuncia origina dalla cessazione del rapporto di portierato, in forza del quale il portiere utilizzava un appartamento di proprietà di un condòmino.

Tale appartamento era stato infatti destinato, molti anni prima, ad abitazione del portiere in forza di un contratto di locazione fra il proprietario e il Condominio utilizzatore.

Il nuovo acquirente dell'appartamento intimava al Condominio lo sfratto per finita locazione.

Il Condominio si opponeva sostenendo che il vincolo reale di destinazione, menzionato anche dal Regolamento condominiale, che impediva la risoluzione della vicenda con le norme sulle locazioni, mantenesse la destinazione dell'immobile anche in capo agli aventi causa del proprietario fino alla cessazione della destinazione o alla soppressione del servizio di portierato.

Sia in primo grado che in appello la domanda di restituzione veniva rigettata, con la considerazione che il vincolo contenuto nel regolamento contrattuale fosse passato in capo ai successori dell'originario proprietari, configurando così un'obbligazione *propter rem*.

La Corte di Cassazione va invece in diverso avviso e cassa la sentenza di appello in base alle motivazioni che seguono.

La Corte aderisce infatti all'orientamento più volte affermato secondo il quale il negozio con cui, successivamente alla costituzione del condominio, si imprime ad un immobile, ab origine di proprietà di uno dei condòmini, il vincolo di destinazione in perpetuo ad alloggio del portiere, non rientra nella categoria delle obbligazioni propter rem, difettando il requisito della tipicità, giacché non esiste una disposizione di legge che contempra l'obbligazione reale tipica di concedere in uso perpetuo un bene immobile (Cass. n. 26987 del 24/10/2018; ma v. già Cass. n. 4572 del 26/02/2014; principio ripreso e confermato, in motivazione, da Cass. 18/06/2020, n. 11802; Cass. 14/10/2022, n. 30302; v. anche da ultimo, in motivazione, Cass. n. 16083 del 10/06/2024).

Le obbligazioni propter rem hanno titolo nella legge, al pari dei diritti reali, e sono caratterizzate oltre che dall'accessorietà e dall'ambulatorietà (dal lato soggettivo passivo), dal requisito della tipicità, vale a dire non possono essere liberamente costituite dall'autonomia privata, ma sono ammissibili solo nei casi voluti dalla legge, e cioè quando una norma giuridica consente che, in relazione ad un determinato diritto reale ed in considerazione di esigenze permanenti di cooperazione o di tutela di interessi generali, il soggetto si obblighi ad una prestazione accessoria, che può consistere Corte di Cassazione - copia non ufficiale 7 anche in un facere (così, in motivazione, Cass. 02/01/1997, n. 8);

Diversamente, non è consentito creare obbligazioni propter rem atipiche poiché tale limite va rinvenuto essenzialmente nell'impossibilità, in capo ai singoli, di incidere sulla posizione giuridico-economica del terzo indipendentemente da una sua determinazione di volontà, vincolo che, dunque, deve necessariamente discendere da una disposizione normativa.

L'intangibilità della sfera giuridica del terzo a prescindere dalla sua accettazione, dunque, oltre a costituire un limite alla creazione di oneri reali, risulta altrettanto efficace in relazione all'ammissibilità di un'obbligazione reale atipica.

Ne consegue che il vincolo reale di destinazione dell'appartamento esclusivo ad abitazione del portiere, stante la sua atipicità, non può perpetuarsi in capo al successivo acquirente.



* Avvocato, consulente legale ANACI Roma
Responsabile scientifico corsi di aggiornamento

L'ALTRA ROMA

FREDDO, NEVE, GHIACCIO: I "GIORNI DELLA MERLA"

di Sandro Bari *

IL GHIACCIO

Si sente spesso dire che non si era mai avuta un'estate così calda, né un inverno così secco, né un luglio così piovoso, né un gennaio così freddo. Ma a Roma le temperature sono state sempre piuttosto miti e i freddi mitigati dalla conformazione geologica e dall'umidità. Si ricordano bene, quindi, le rare e affascinanti nevicate (come quella storica del 1956 alla quale Franco Califano dedicò una bellissima canzone), e nello stesso modo i freddi particolarmente intensi.



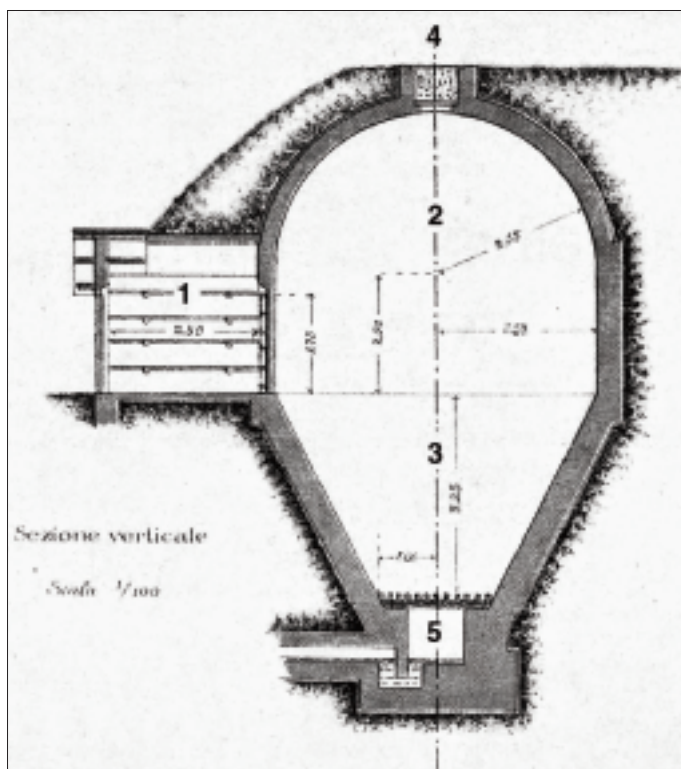
Pozzo della neve, monte Pellecchia

Nel gennaio 1694, ad esempio, si era verificato un freddo che non si ricordava da almeno trent'anni, con gran quantità di neve che rendeva impraticabili le strade ed era causa di malattie, disagi e povertà. Ebbene in tale occasione, papa Innocenzo XII promulgò un editto che vietava, sotto pena di galera (!), di giocare a... palle di neve, per evitare ulteriori guai da raffreddamento!

Nel 1891 il Cracas riferisce: "Una bella nevicata da cinque giorni imbianca tetti e vie; il freddo è crudissimo. Confortiamoci col nostro antico proverbio: Per sant'Agnese, la lucertola va per la maese". Ciò significava che se il 21 gennaio era soleggiato, ci si riprometteva una primavera calda.

La neve, divertimento dei bambini, dannazione degli agricoltori, disgrazia per i poveri, era ricercata invece dai ricchi per immagazzinarla allo scopo di conservare gli alimenti e adoperarla d'estate per rinfrescare le bevande. La fornitura del ghiaccio per Roma proveniva dai territori lincei, dai Monti Lucretili, i più alti del circondario, tra la Sabina romana e quella reatina. Monte Zappi, Monte Pellecchia, Monte Guardia, ad un'altezza maggiore di 1200 metri, costituivano il complesso di Monte Gennaro, così chiamato dal freddo che lo contraddistingueva, e la zona più interna, quella di Monte Flavio, rappresentava fin dai tempi dell'Impero la "riserva di ghiaccio" dell'Urbe: dalla copiosa e purissima neve, compattata e tagliata, venivano tratti blocchi di ghiaccio che, opportunamente isolati da

strati di paglia, e ricoperti addirittura di letame, si trasportavano a Roma coi carri. Una quarantina di chilometri di viaggio: dai "pozzi della neve" di Monteflavio la strada montana fino a Moricone, poi la collinosa "strada della neve" che portava alla Salaria e quindi in città. Qui si conservavano in luoghi appositi, chiamati fin dall'antichità le "riserve della neve" o "neviere".



Spaccato laterale di ghiacciaia settecentesca (disegno di G. Cassani 1733):

- 1) ingresso
- 2) deposito derrate alimentari
- 3) deposito neve compressa
- 4) botola di ispezione
- 5) pozzetto di drenaggio



Riserva della neve a Villa Borghese



Lavorazione della neve

LA MERLA

La tradizione popolare sostiene che gli ultimi tre giorni di gennaio siano i più freddi di tutto l'anno.

Se ciò si verifica, la primavera sarà mite e fruttuosa; se invece tali giorni saranno caldi, la buona stagione tarderà. Sono chiamati "i giorni della Merla" e vi sono al riguardo svariate leggende.



Merlo

Una di queste non poteva mancare nella villa "gioiello" tra le romane, Villa Borghese: tra voliere, aranciere, serre, giardini segreti, c'era anche un cosiddetto "pozzo della neve". La servitù la utilizzava per servire bevande ghiacciate agli ospiti che passeggiavano per i vialetti ombrosi sotto la calura estiva.

Chi non poteva permettersi la villa con la "riserva" ma aveva comunque buoni mezzi economici, teneva in casa, in cucina o più spesso in cantina, la "ghiacciaia", quel mobile di legno con intercapedine rivestito internamente di lamiera zincata, dove si inserivano i pezzi di ghiaccio utili a tenere in fresco il burro, il latte, la carne e il vino bianco. Le ghiacciaie funzionavano ancora fino agli anni '50 del Novecento, utilizzando le colonne di ghiaccio prodotto col sistema industriale a basso costo, generalmente dalle fabbriche di birra. Poi arrivò l'esplosione economica e con essa l'uso indispensabile del frigorifero.



Leggendario merlo bianco

Pare che i merli, originariamente, fossero bianchi. Il merlo che, proprio nei giorni in questione, si posò infreddolito su un camino, rimase annerito dalla fuliggine dando inizio ad una "variazione genetica" che dura da sempre.

Varie trasposizioni della leggenda spiegano anche perché in quei giorni si sente in modo particolare il vento, che sembra emettere un lugubre pianto.

Si dice che una coppia di merli (bianchi) si posò su un camino: il maschio si allontanò poi per cercare cibo e ritrovò la compagna tutta nera; non la riconobbe e se ne andò facendola morire di fame, mentre lei disperata lo chiamava piangendo.

Un'altra versione narra che una merla lasciò i suoi piccoli sul famoso (e fumoso) comignolo, al calduccio, e si allontanò per cercare nutrimento: tornando li trovò neri, non li riconobbe e li lasciò morire tra i lamenti.

Secondo un'altra ancora, la merla lasciò i piccoli al nido, si allontanò e sorpresa da una tempesta si rifugiò in un camino; tornata al nido i piccoli, non riconoscendola dal colore, la cacciarono via e morirono tutti, loro di fame e lei gemendo dal dolore.

L'ultima più tragica racconta di due giovani, soprannominati Merlo e Merla, che vivevano sulle rive opposte del fiume. Si sposarono alla fine di gennaio al paese di lei, poi si accinsero a tornare a casa sull'altra sponda. Sorpresi dalla tempesta, cercarono riparo invano finché lui tentò di attraversare il fiume a nuoto per cercare una barca con la quale riprendere la sua sposa. Intirizzito dal freddo, morì nel tentativo, mentre Merla ne aspettava il ritorno invano, piangendo sconsolata tra gli alberi (e ancora oggi si sente il suo lamento).



Raccolta del ghiaccio regioni settentrionali

* direttore del Salotto Romano
(salottoromano.it)

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.

SINTESE INSERZIONISTI DI QUESTO NUMERO

ASCENSORI

AFM pag. 20

EDILIZIA

BAIOCCO pag. 46

GRUPPO POUCHAIN pag. 22

RENOVALO II di copertina

ENERGIA

DUFERCO pag. 10

E-ON ENERGIA pag. 26

MIWA ENERGIA pag. 32

PLENITUDE pag. 24

UNOENERGY pag. 8

ORGANISMI NOTIFICATI

ELTI IV di copertina

RISCALDAMENTO E CONTABILIZZAZIONE

CONSULTING & SERVICE pag. 16

MULTIENERGY & SERVICE pag. 52

ROSSETTI pag. 38

SERVIZI

CONTEA & PARTNERS III di copertina

SARA ANTINCENDIO pag. 28

DOMUS REAL ESTATE pag. 36

GRAMMALDO MAZZIOTTI pag. 6

IMPERMEO pag. 50

MEDIATORI

PROFESSIONISTI ROMA pag. 40

POSTA POWER pag. 14

SARA SERVIZI pag. 28

VERY FAST PEOPLE pag. 18