

MARZO - APRILE 2025 - N° 206 - Poste Italiane S.p.A. - Speciazione in Abbonamento Postale - 70% - DCB Roma

DOSSIER CONDOMINIO



Rivista fondata da Carlo Parodi

SOMMARIO

MARZO - APRILE 2025

N. 206

C
O
n
d
o
m
i
n
i
O

- Editoriale
di Giorgio Carnebianca pag. 3
- Amministratore di condominio senza requisiti!
La nomina è...
di Mario Felli pag. 9
- Notizie (aggiornamento ISTAT, rivalutazione TFR, misura
interessi legali e registrazione contratti di locazione) pag. 15
- La presenza dell'amministratore in mediazione
di Gian Vincenzo Tortorici pag. 19
- Il diritto di abitare
di Francesca Belperio pag. 29
- **INSERTO**
Sopraelevazione (art. 1127) e perimento dell'edificio (art. 1128)
di Gisella Casamassima..... pag. 33
- Qui Centro Studi Roma: Baveno 2025
di Gisella Casamassima..... pag. 47
- La voce della giurisprudenza
di Carlo Patti pag. 59
- L'altra Roma:
Sileno, Bacco, Ovidio e Catel a Ponte Milvio
di Sandro Bari pag. 67

*Periodico bimestrale
Marzo-Aprile 2025 n. 206*

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 Giorgio Carnebianca *

CONTRO CORRENTE

Quante volte, durante i pranzi con i colleghi, ci ritroviamo a raccontare problemi complessi, episodi inverosimili, comportamenti scorretti, incompetenze, sentenze discutibili, pretese assurde?

La nostra professione, spesso, ci espone a situazioni difficili che fanno parte di un quadro più ampio di incarichi e incombenze che a volte esulano dal nostro mandato. Carichi di lavoro e responsabilità dei quali a volte ci sentiamo impotenti per la mancanza di risorse e delibere.

E che dire quando ci incontriamo con i colleghi della provinciale o di altre Regioni? Che nonostante i compensi più bassi, si trovano a gestire le stesse problematiche?

È vero, il nostro lavoro, contrariamente ad altre professioni, ci espone a rischi e responsabilità che non sono sempre adeguatamente remunerati, ma ciononostante, ravvedo lati positivi e potenzialità per migliorare. Analizziamo questi 3 aspetti.

1) I LATI POSITIVI DELLA PROFESSIONE

Oggi mi preme ricordare a tutti noi (me compreso) i lati positivi del nostro lavoro, spesso trascurati o dimenticati. Guardare il bicchiere mezzo pieno potrebbe aiutarci a superare quei momenti di sconforto che, invece, sono emblematici per altre attività professionali.

Troppe volte ci soffermiamo solo sugli aspetti negativi, dimenticandoci di quelli positivi. Eppure, se ogni tanto provassimo a guardarci intorno, scopriremmo che la nostra attività non è poi così male. Vediamo insieme alcuni dei nostri punti di forza rispetto ad altre attività:

1. **Investimenti minimi:** Per svolgere la professione di amministratore non sono necessari grandi capitali. Non abbiamo, come altre attività commerciali, le giacenze di magazzino, macchinari, costi di rappresentanza o affitti importanti. Per iniziare bastano pochi strumenti informatici e un corso di formazione. E, sebbene fossimo ambiziosi e volessimo ingrandirci, le spese aumenterebbero in proporzione al progetto (struttura, personale, programmi gestionali, formazione), ma nulla che sia impossibile da sostenere.

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 Spena 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. Petraghani 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

2. **Un'isola felice nella crisi:** Mentre molte attività soffrono recessioni e chiusure, la nostra professione appartiene a una nicchia di mercato indispensabile. Gli edifici ci sono e ci saranno sempre, e avranno sempre bisogno di essere gestiti. L'importante è sapersi adattare ai cambiamenti in atto e imparare a utilizzare le nuove tecnologie (basti pensare alle grandi aziende che vendono servizi e che hanno scelto i condomini come clienti).
3. **Parcelle garantite:** A differenza di altre categorie, noi possiamo emettere fattura per il nostro compenso e auto-pagarcelo, riducendo il rischio di insolvenze. Il cliente "condominio" è una garanzia rispetto al cliente "privato" o "pubblico". Il condominio non potrà mai fallire, come il privato. Non dobbiamo ricorrere a prestiti bancari o fidi per coprire eventuali insolvenze, che sono all'ordine del giorno in altri settori. Magari dovremmo attendere ma non saranno mai persi.
4. **Autonomia gestionale:** Siamo padroni della nostra agenda. Scegliamo giorni e orari di lavoro, senza dover rendere conto a nessun datore di lavoro. Possiamo lavorare dove, quando e come meglio crediamo, rispettando sempre il servizio che vogliamo rendere.
5. **Un lavoro dinamico:** Chi pensa che questa professione sia sedentaria e monotona si sbaglia. Si spazia dalle attività di ufficio alla gestione dei cantieri. Dai contenziosi ai sopralluoghi in condominio. Dai rapporti con le istituzioni alle riunioni con i professionisti. Questo settore è vivo fin troppo. Non è avvilente per coloro che sono costretti a rimanere dietro una scrivania in attesa che arrivi l'ora per andare a casa?

Questi 5 fattori dovrebbero essere sempre tenuti a mente e farci comprendere che il bicchiere non è mezzo vuoto.

Ma anche i lati positivi da soli non bastano. Un ulteriore impulso potrebbe arrivare dall'unione delle forze.

2) L'UNIONE FA LA FORZA

Pur non essendo riuscito nel corso di 40 anni di attività a convincere qualche collega ad unirsi, oggi più che mai, il mercato ci impone un cambio di rotta. Le grandi società stanno inglobando gli studi professionali, se non vogliamo esserne travolti, per diventare loro dipendenti, dobbiamo reagire con intelligenza.

La soluzione? Fare squadra, unire le nostre competenze e specializzazioni per offrire un servizio di qualità superiore.

Perché un amministratore da solo non può eccellere in tutto: contabilità, fiscalità, leggi, sicurezza, normative tecniche, ecc.ecc. Ma un gruppo di professionisti ben organizzato, sì.

Un modello di collaborazione tra amministratori e altri esperti del settore, come avvocati, tecnici, commercialisti, commerciali, ci permetterebbe di migliorare l'efficienza, ridurre i rischi e offrire ai clienti un servizio completo al giusto prezzo. Non solo: lavorando in rete, potremmo risparmiare sui costi di gestione e ottenere margini migliori, senza dover accettare compensi al ribasso.

Ecco i principali vantaggi:

1. **Riduzione dello stress e del burnout:** La possibilità di delegare temporaneamente il lavoro a un collega o di avere una rete di supporto aiuta

C
O
n
d
o
m
i
n
i
o

a prevenire il sovraccarico e l'esaurimento mentale. I professionisti possono prendersi una pausa senza il timore che i loro compiti restino in-evasi, riducendo così il rischio di burnout.

2. **Ottimizzazione delle risorse:** In un contesto di interscambio, le risorse (sia umane che materiali) possono essere utilizzate in modo più efficiente. Ad esempio, se un professionista ha meno lavoro in un determinato periodo, può essere coinvolto in attività di altri colleghi, ottimizzando il carico di lavoro per tutti i membri della rete.
3. **Risorse condivise:** I costi fissi come affitti, software, segreteria e formazione vengono suddivisi tra i soci, riducendo le spese individuali e aumentando l'efficienza complessiva.
4. **Maggiore resilienza aziendale:** Un gruppo di professionisti che si supportano a vicenda è più resistente di un singolo individuo. Se un professionista è assente per un periodo prolungato (ad esempio, malattia grave o ferie), il resto del gruppo può gestire il flusso di lavoro senza compromettere la qualità del servizio.
5. **Resilienza economica:** In momenti di crisi o difficoltà, un gruppo strutturato ha maggiori possibilità di resistere e adattarsi ai cambiamenti del mercato rispetto a un singolo professionista.
6. **Ampliamento della clientela:** Lavorare in una rete di professionisti permette di accedere a nuovi clienti, che magari sono stati acquisiti da altri membri del gruppo. Questo porta anche a una crescita professionale grazie alla diversificazione delle attività e dei settori trattati.
7. **Maggiore potere contrattuale:** Unendo le forze, possiamo negoziare le migliori condizioni con fornitori, banche e assicurazioni, ottenendo vantaggi economici per i clienti e per la società stessa.
8. **Crescita e specializzazione:** In un team, ogni professionista può sviluppare e perfezionare le proprie competenze, senza doversi occupare di ogni aspetto dell'attività.
9. **Semplificazione delle pratiche burocratiche e fiscali:** In alcuni casi, l'essere parte di una società tra professionisti può semplificare la gestione fiscale e legale del proprio lavoro, grazie alla condivisione di risorse, come l'amministrazione o l'assistenza legale, riducendo i costi individuali.

L'interscambio tra professionisti e la creazione di società tra professionisti offre sicuramente numerosi vantaggi, come la continuità del servizio, la flessibilità, e il supporto reciproco. Tuttavia, ci sono anche dei rischi da considerare, come i conflitti interni, la dipendenza dal gruppo e la possibile diluizione della qualità. La chiave del successo sta nell'organizzare correttamente la rete, stabilire regole chiare di funzionamento e mantenere una comunicazione costante e trasparente tra i membri. Con un buon equilibrio, è possibile godere dei benefici senza incorrere nei lati negativi.

Creare una società tra professionisti non è solo un'opportunità di crescita, ma una necessità per affrontare il futuro con maggiore sicurezza e prospettive. Il mercato si evolve, e chi resta ancorato a un modello di lavoro individuale rischia di essere sopraffatto da una concorrenza sempre più strutturata. Solo insieme possiamo costruire un futuro più solido e prospero.

3) EQUO COMPENSO

Questa è la nota dolente più dura da sconfiggere ma che ci permetterebbe, congiuntamente alle altre due risorse di vedere la professione sotto altri occhi.

Durante un recente corso di aggiornamento, il nostro Presidente Provinciale Romano ci ha fornito dati relativi alle spese di gestione di un piccolo, medio e grande studio professionale e le tariffe da applicare ad ogni unità, a seconda del numero di condomini gestiti.

Le slide mostravano quando si stava lavorando in perdita, quando a pareggio o quando si ottenevano gli auspicati ricavi.

Non nascondo che in prima battuta quei numeri mi hanno preoccupato. Davvero io stavo lavorando solo per pagare le spese di studio e del personale? Mi stavo accontentando dello stesso stipendio di un collaboratore pur lavorando il doppio di lui e con tutte le preoccupazioni e responsabilità?

Prontamente nei giorni successivi ho fatto un'analisi dei costi e ricavi di ogni condominio. Ho tirato un sospiro di sollievo quando ai compensi ordinari sono andato ad aggiungere il fatturato delle attività straordinarie, ma soprattutto quelli extra-ordinari, riportati nell'offerta (gestione ritenute acconto, mod.770, solleciti, subentri, liberatorie, dichiarazioni detrazioni fiscali, rimborsi, mediazioni, assemblee, gestione portieri, gestione decreti ingiuntivi, ecc.ecc.) che non sono poi tanto occasionali, ma ripetitivi e costanti.

Ben vengano le nuove normative e adempimenti di cui sovente ci si lamenta. Io li ho sempre visti come opportunità, fonti di guadagno e riduzione degli improvvisati.

Vedendo raddoppiare od aumentare di oltre un terzo il compenso ordinario e vedendo che ero oltre le cifre elencate da Rossana, mi sono tranquillizzato.

Ciò nonostante, ritengo che ancora che i nostri compensi, nonostante le slider di Rossana, siano iniqui al nostro lavoro.

Perché un commercialista chiede al suo cliente (artigiano, professionista, piccola ditta) per la gestione della sua contabilità un compenso medio di circa €/mese 200/300?e noi circa €/mese 10? . Costui per avere un compenso ipotetico di €/anno 30.000,00 dovrà relazionarsi con 10 clienti, noi con 250. Eppure questi non hanno le nostre stesse responsabilità, certamente non lavorano 14 ore al giorno per 360 giorni. Non hanno necessità di essere interdisciplinari.

Potrei continuare all'infinito per accentuare il divario tra le due professioni. Riusciremo mai a livellarci a loro?

Il mercato impone parcelle più basse per colpa di coloro che non si fanno i conti in tasca. Ma lavorare al di sotto dell'equo compenso per acquisire clientela non è una strategia vincente. In realtà, è solo un lento suicidio professionale. Dopo pochi anni questi abbandonano o si rendono conto che devono aumentare i prezzi. Ma oramai il danno è fatto. Quei condomini sarà difficile riportarli ai valori reali.

Ciò nonostante ritengo che non è mai troppo tardi per cambiare rotta e chiedere un equo compenso.



ANACI ROMA SERVICE SRL

Servizi al Condominio
Tel. 0642020941
ced@anaciroma.it



CED

LINEE DI SERVIZIO RISERVATE AGLI AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO

Servizi al Condominio



www.anaciroma.it

Sala Izzo Assemblee

Recupero crediti

BUSTE PAGA E CONTRIBUTI

- elaborazione cedolini paga
- comunicazioni Uniemens/F24
- C.U. Certificazioni Uniche dipendenti
- servizi e consulenze lavoro
- servizi di sostituzione portierato
- richieste DURC, regolarità contributiva

SERVIZI FISCALI

- variazione Codice Fiscale Amministratore
- variazione Codice ATECO del condominio
- C.U. Certificazioni Uniche Professionisti
- Mod. 770, elaborazioni e/o invio
- asseverazioni lavori per detrazioni fiscali
- consulenze fiscali

CATASTO E CONSERVATORIA

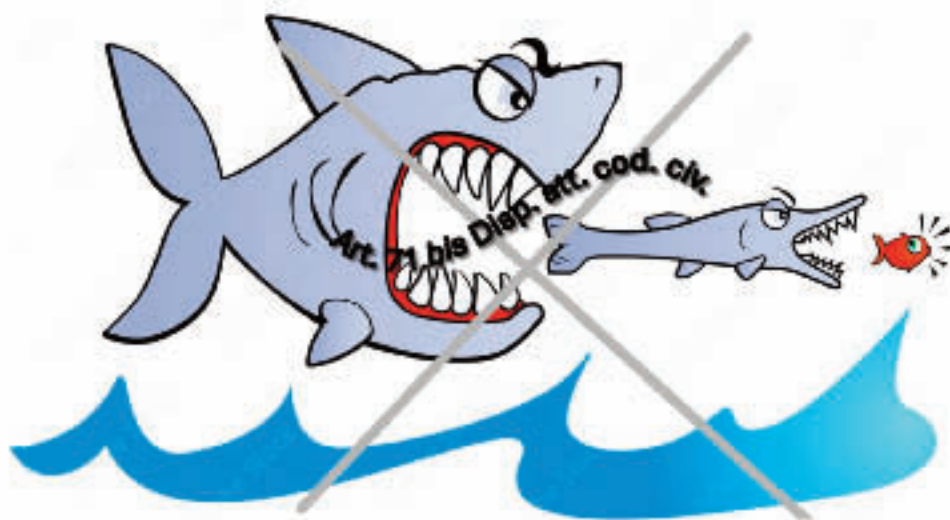
- visure catastali e ipocatastali
- planimetria catastale
- regolarità urbanistico-edilizia
- atti di conservatoria

Amministratore di condominio senza requisiti! La nomina è...

di Mario Felli *

Sempre più frequentemente numerosi amministratori (allettati da facili guadagni con conseguente risparmio di energie sia fisiche che mentali nella attività profusa a favore dei propri Condominii) "cedono" le loro gestioni (per le quali sono stati precedentemente nominati) a strutture societarie alle quali, poi, si vincolano con la sottoscrizione di contratti di collaborazione (*aventi ad oggetto l'incarico di svolgere le funzioni di amministrazione del Condominio*) che, però, distanza di poco tempo, potrebbero rivelarsi non convenienti e portare a risultati completamente diversi da quelli sperati (mancati incassi e perdita di Condominii).

La prima domanda che obbligatoriamente e necessariamente dobbiamo farci è se tali contratti siano validi oppure nulli o annullabili?



Preliminarmente occorre fare un breve *excursus* sia giurisprudenziale che normativo in merito alla possibilità da parte di una società (di persone o di capitali) di amministrare un Condominio.

La Suprema Corte, inizialmente, si era espressa in maniera negativa (cfr. Cass. 24.12.1997 n. 11155) argomentando ed evidenziando che il rapporto di mandato (che si instaura tra i singoli condomini e lo stesso amministratore) è essenzialmente caratterizzato dalla fiducia e che le stesse enormi codicistiche presuppongono che l'amministratore sia una persona fisica.

Successivamente, i giudici di Piazza Cavour (cfr. Cass. 4.10.2006 n. 22840) hanno mutato tale orientamento legittimando la possibilità di conferire l'incarico ad una persona giuridica atteso che il rapporto di mandato istituito con una società ben può essere caratterizzato dagli stessi indici di affidabilità che contrassegnano il mandato a persona fisica ed, ancora, che nel nostro ordinamento giuridico non sono contenute – fatta eccezione per i casi tassativamente previsti – limitazioni alla capacità o alla legittimazione della persona giuridica che, pertanto, ha piena facoltà di gestire beni e servizi condominiali.

Hanno aggiunto che il contratto di mandato – pur essendo un rapporto caratterizzato dall'elemento della fiducia – non è necessariamente basato sull'*intuitus personae* e, conseguentemente, nulla impedisce allo stesso mandatario, nella gestione e nell'amministrazione di uno stabile condominiale, di avvalersi della prestazione e della collaborazione di un sostituto.

Dopodiché, con l'entrata in vigore della legge di riforma del Condominio (L. 11 dicembre 2002 n. 220) ogni dubbio è stato dissolto; invero, è stato introdotto l'art. 71 *bis*, comma 3°, disp. att. c.c. a mente del quale: " ... *Possono svolgere l'incarico di amministratore di condominio anche società di cui al titolo V del libro V del codice. In tal caso, i requisiti devono essere posseduti dai soci illimitatamente responsabili, dagli amministratori e dai dipendenti incaricati di svolgere le funzioni di amministrazione dei condomini a favore dei quali la società presta i servizi ...*".

Tale norma evidenzia che, nel caso in cui venisse nominata una persona giuridica alla guida di un Condominio, i requisiti di professionalità ed onorabilità (di cui al primo comma del cit. art.) debbono essere posseduti sin dall'inizio del rapporto contrattuale di amministrazione condominiale dalle figure sopra indicate ed, inoltre, che la perdita dei predetti requisiti comporta (ai sensi del quarto comma) la cessazione dall'incarico con conseguente facoltà di ogni condomino di convocare, senza formalità, l'assemblea per la nomina di un nuovo amministratore.

Parimenti, comporta la cessazione dell'incarico anche la nomina dell'amministratore che *ab origine* non sia in possesso dei requisiti sopra menzionati.

Da ciò discende che il legislatore giustamente ha voluto assoggettare il contratto di amministrazione di condominio al possesso di requisiti di professionalità ed onorabilità in capo al soggetto nominato (Cass. n. 7874 del 2021) e ciò nell'interesse superiore della collettività.

Pertanto l'art. 71 *bis* delimita, per ragioni di ordine pubblico, il novero delle persone che, giacché munite di tali requisiti, sono idonee al compimento delle attività inerenti alla complessa prestazione dell'amministratore di condominio, rivelandosi perciò norma imperativa ed inderogabile (Cass. 31.10.2024 n. 28195).

Conseguentemente nel caso di nomina di una persona giuridica con contestuale conferimento dell'incarico – in virtù di un contratto di collaborazione – al precedente amministratore (quale soggetto estraneo alla nuova compagine in quanto non legato alla medesima da alcun vincolo societario e/o di un rapporto di lavoro subordinato) di svolgere le funzioni di amministrazione e di gestione del Condominio la relativa delibera è affetta da nullità e come tale è sottratta al termine perentorio di impugnazione di trenta giorni stabilito dal secondo comma dell'art. 1137 c.c. in quanto seppur adottata nell'ambito delle attribuzioni dell'assemblea, risulta essere contraria, nel caso specifico, a "norme imperative" (Cass. SS.UU. n. 14.04.2021 n. 9839).

Invero, l'art. 71 *bis* disp. att. c.c. è una norma imperativa, in quanto, come si è già evidenziato, non è derogabile dalla volontà dei privati ed è posta a tutela degli interessi generali della collettività.

A ciò è doveroso aggiungere che nell'ipotesi di sopravvenuto venir meno dei presupposti di professionalità ed onorabilità la conseguente cessazione dall'incarico produce effetti *ex nunc* mentre, nel diverso caso di accertamento dell'insussistenza *ab initio* di tali requisiti, gli effetti della predetta cessazione si producono *ex tunc*.

Infine, è doveroso aggiungere che la violazione della norma imperativa di cui all'art. 71 *bis* disp. att. c.c. determina la nullità non soltanto della delibera di nomina, ma anche del contratto di amministrazione condominiale stipulato con il soggetto privo dei requisiti normativi di capacità, il quale non ha pertanto azione per il pagamento del compenso corrispondente all'attività illegalmente prestata.



* Avvocato, consulente legale ANACI Roma

NOTIZIE

AGGIORNAMENTO ISTAT - VARIAZIONI ANNUALI

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
Dicembre 2023 - Dicembre 2024	1,1%	(75% = 0,825%)	G.U. 24/01/2025 n. 19
Gennaio 2024 - Gennaio 2025	1,3%	(75% = 0,975%)	G.U. 10/03/2025 n. 57
Febbraio 2024 - Febbraio 2025	1,5%	(75% = 1,125%)	<i>in corso di pubblicazione</i>

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%	2024	2,32%
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%.

La presenza dell'amministratore in mediazione

di Gian Vincenzo Tortorici *

LA FIGURA DELL'AMMINISTRATORE

Come è noto, il legislatore del 1942, con la promulgazione *ex novo* del codice civile, ha introdotto la disciplina del condominio, solo marginalmente trattata nelle normative precedenti; del resto lo sviluppo degli edifici eretti in verticale, composto da più unità immobiliari in proprietà esclusiva, funzionalmente e strutturalmente collegate alle parti comuni, si è verificato soltanto con la diffusione, nelle costruzioni edilizie, del cemento armato.

Sempre il legislatore del 1942, introducendo gli articoli concernenti il condominio nel libro terzo, della proprietà, si è limitato a indicare quali siano i beni che presuntivamente si devono considerare comuni (*Cass. civ., Sez. II, 25 luglio 2024, n. 20835*), senza definire la natura giuridica del condominio, che la prevalente giurisprudenza ha individuato in un mero ente di gestione sfornito di personalità giuridica.

Gli artt. 1129 e 1130 cod. civ., inerenti alla attività dell'amministratore sono stati notevolmente modificati con la legge 11 dicembre 2012 n. 220, entrata in vigore nel giugno 2013, e, soprattutto, si devono interpretare alla luce del nuovo disposto dell'art. 71 *bis* disp. att. cod. civ., e susseguente D. L. 23 dicembre 2013 n. 145 che ha, poi, consentito la promulgazione del D. M. 13 agosto 2014, n. 140, inerente alla formazione e all'aggiornamento degli amministratori di condominio; d'altronde, la legge 14 gennaio 2013, n. 4 riconosce la qualifica di professionista a coloro che svolgono, abitualmente e prevalentemente, un'attività, intellettuale ed economica rivolta alla prestazione di servizi a favore di terzi, non organizzata in Ordini e in Collegi.

Il contratto di gestione condominiale, stipulato tra amministratore e condominio, deve essere svolto con competenza e professionalità soprattutto oggi, considerato che necessita la conoscenza delle leggi, sempre più numerose, concernenti, direttamente o indirettamente, il condominio.

Con gli articoli 1129, 1130, 1130 bis, 1131 e 1135 del codice civile, il legislatore ha fissato gli obblighi e i diritti dell'amministratore, seppure, in alcuni casi, a grandi linee; il legislatore ha specificato, altresì, che l'amministratore,

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

pur non essendo un organo, in senso tecnico, del condominio, ne ha la rappresentanza sostanziale e processuale.

In forza dell'art. 1131 cod. civ. l'amministratore non ha soltanto la legittimazione processuale, attiva e passiva, dell'ente che rappresenta, ma anche il potere sostanziale di impegnare i condomini, suoi rappresentati, nei confronti dei terzi, compresi gli stessi condomini, come in un accordo conciliativo al termine del procedimento di mediazione.

Si sostanzia, quindi, che dal testo legislativo, emerge una figura sì di un soggetto che mette in esecuzione ogni volontà dell'assemblea, ma, soprattutto che rispettosamente attua tutti i molteplici oneri posti a suo carico direttamente dalle varie leggi, che lo chiamano in causa.

Del resto, l'amministratore ha un potere autonomo di intervento, concesso in particolare dagli incombeni previsti nell'art. 1130 cod. civ., purché le sue attività siano sempre finalizzate a soddisfare e realizzare le esigenze e gli interessi dei condomini.

L'amministratore, che è un professionista, per esercitare lecitamente questa attività deve possedere i requisiti di moralità e di professionalità che l'art. 71 *bis* disp. att. cod. civ. prescrive; la sua nomina, in assenza di queste prerogative, è nulla (Cass. civ., sez II, 31 ottobre 2024, n. 28196) con efficacia *ex tunc* (Cass. civ., Sez. II, 31 ottobre 2024, n. 28195).

LA NORMATIVA DELLA MEDIAZIONE OBBLIGATORIA

La normativa della mediazione, ispirata alla più ampia libertà di forme, presupponendo il raggiungimento di un negozio autonomamente convenuto tra le parti confliggenti, non sempre è facilmente coordinabile con altre discipline e concretamente attuabile, considerati gli istituti giuridici esistenti e la loro interpretazione giurisprudenziale.

In tema di condominio si deve considerare, in particolare, l'applicabilità da ultimo del D. Lgs. 17 ottobre 2022 n. 149, che ha integrato in particolare l'art. 5 del d. lgs. n. 28/2010, così come modificato dal d. l. 21 giugno 2013, n. 69, convertito in legge 9 agosto 2013, n.98, che dispone, fatte salve le deroghe dallo stesso previste, la improcedibilità dell'azione giudiziaria promossa senza aver preventivamente proposta la mediazione obbligatoria, tra le quali rilevano le citazioni per impugnazioni di delibere, per esempio riguardanti il rendiconto consuntivo o gli interventi manutentivi dei beni comuni.

Il d. lgs. 4 marzo 2010, n. 28, ha definito la mediazione l'attività svolta da un terzo, imparziale e indipendente. finalizzata a ricercare un accordo amichevole per la soluzione di una controversia sorta tra due o più soggetti, concernente un loro diritto disponibile, per il quale, quindi, hanno un potere negoziale.

La mediazione si distingue certamente dai procedimenti giudiziari e arbitrali nei quali il magistrato e l'arbitro decino la vertenza sottoposta al loro esame secondo diritto, mentre il mediatore è chiamato a facilitare la soluzione conciliativa tra le parti, individuando gli interessi che intendono soddisfare; si differenzia anche dalla conciliazione che viene raggiunta in sede

giudiziaria prevista dagli artt. 185 e 320 cod. proc. civ. rispettivamente avanti al Tribunale in sede monocratica e al Giudice di pace. La mediazione è diversa, inoltre, dalla transazione che è un contratto, disciplinato dall'art. 1965 cod. civ., con il quale le parti, facendosi reciproche concessioni, prevengono una lite che può sorgere tra loro, senza l'intervento di alcun terzo estraneo, con la conseguenza che in caso d'inadempimento di una parte, l'altra deve rivolgersi all'autorità giudiziaria per richiederne la risoluzione o l'esecuzione in forma specifica. Per contro, l'accordo raggiunto in mediazione, con l'ausilio del moderatore, costituisce un titolo esecutivo, con la conseguenza che, in caso di inosservanza di una parte, l'altra può dare corso senza indugio alla procedura esecutiva per conseguire coattivamente l'interesse convenuto nell'accordo di mediazione.

La mediazione si distingue anche dalla negoziazione assistita, che è anch'essa obbligatoria, ma è gestita direttamente dagli avvocati delle parti confliggenti, senza l'intermediazione di alcun soggetto terzo e indipendente ex D.L. 12 settembre 2014 n. 132 convertito in legge 10 novembre 2014 n. 162.

Si rammenta che per controversie in tema di condominio si intendono quelle inerenti e derivanti dagli articoli del codice civile dal 1117 al 1139, e relative disposizioni d'attuazione, ai sensi del primo comma, non abrogato dal precitato D. Lgs. 149/2022, dell'art. 71 *quater* disp. att. cod. civ..

Alle materie già previste dall'art. 5 D. Lgs. 4 marzo 2010 n. 28, come successivamente modificato, quindi, per quanto concerne il condominio, i diritti reali, le locazioni urbane, i contratti di assicurazione, sono stati introdotti i contratti d'opera, di somministrazione e di società di persone.

Le fattispecie più frequenti, concernenti il condominio, riguardano le impugnazioni delle delibere assunte dall'assemblea, per esempio di approvazione del rendiconto consuntivo o di determinate manutenzioni o, ancora, che comportano violazioni del decoro architettonico del fabbricato.

Si deve rammentare che, qualora nel regolamento di condominio fosse presente una clausola contrattuale che imponga il ricorso alla mediazione, per risolvere le controversie insorte tra i condomini ovvero tra questi e l'amministratore, il relativo esperimento costituisce una condizione di procedibilità, ai sensi dell'art. 5 *sexies* Lgs. 28/2010 dell'eventuale azione giudiziaria, promuovibile tra le parti confliggenti.

IL PROCEDIMENTO DI MEDIAZIONE

L'art. 8, del predetto decreto legislativo 28/2010, stabilisce la procedura con la quale la mediazione debba essere trattata.

Preliminarmente è specificato che il procedimento di mediazione si svolge senza formalità alcuna presso la sede dell'organismo di mediazione al quale il richiedente ha presentato la domanda.

Inoltre ha stabilito che le parti debbano presenziare alle sessioni personalmente e, qualora ne siano impediti, possono rilasciare una delega in forma scritta con firma non autenticata ex art. 8, c. 4 bis, D. Lgs. 28/2010, purché l'accordo non inerisca a diritti reali ex art. 1350 cod. civ. per i quali è prescritta

la forma scritta con atto pubblico, anche ai sensi dell'art 1392 cod. civ.; la forma scritta necessita anche ai fini probatori per il combinato disposto degli artt. 1967 e 2697 cod. civ. (*Trib. Napoli, Sez. IV, 4 settembre 2023, n. 8171*).

La presenza delle parti è, pertanto, imprescindibile per garantire che il tentativo di mediazione sia stato effettivamente sostenuto (*Trib. Tivoli, 7 gennaio 2025, n. 25*).

Considerato che la *ratio* della norma è finalizzata a risolvere le controversie con un negozio intervenuto tra le parti, queste debbono partecipare personalmente, salvo il conferimento di una delega con poteri sostanziali, anche ai loro avvocati (*Trib. Firenze, Sez. III, 15 marzo 2024, n. 316*), non essendo sufficiente che alla mediazione si presentino soltanto questi ultimi; infatti, il precitato D. Lgs. 28/2010 conferisce a costoro esclusivamente una funzione di assistenza tecnica-legale.

Il principio sopra dedotto si applica anche nella fattispecie della mediazione delegata dal magistrato, davanti al quale pende la causa *inter partes* (*Corte App. Napoli, Sez. VII, 1° dicembre 2023, n. 5095*),

La parte, pweraltro, può delegare persino il proprio legale, se a conoscenza dei fatti controversi, con una procura come sopra identificata, non avendo alcun valore, in mediazione, la procura *ad litem* conferita, che ha finalità esclusivamente processuali (*Trib. Velletri, Sez. I, 1° marzo 2024, n. 509*), ed è pacifico che la mediazione è un procedimento totalmente differente da quello giudiziario, come sopra precisato.

La presenza delle parti è obbligatoria anche allorché la mancanza renda improcedibile il giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo, da radicarsi da colui che ha presentato il relativo ricorso, nel caso del condominio, ex art. 63 disp. att. cod. civ. (*Trib. Ascoli Piceno, 8 gennaio 2024, n. 14*).

L'amministratore, conseguentemente, che deve essere, pur sempre, assistito dall'avvocato del condominio, deve presenziare personalmente e può farsi sostituire da un rappresentante sostanziale, munito di una procura speciale *ad hoc*, rilasciata anche al legale, purché questi sia a conoscenza dei fatti sui quali è chiamato a discutere; non solo, la procura deve conferirgli il potere, se del caso, di prevedere i termini di un eventuale accordo.

IL TRIBUNALE DI ROMA

Con la sentenza 4 gennaio 2025 n. 172 il Tribunale di Roma ha sanzionato l'amministratore, personalmente, che non aveva partecipato alla mediazione, con quanto disposto dall'art. 12 bis del D. Lgs. 28/2010.

Il giudice monocratico ha riconosciuto l'importanza della prestazione professionale dell'amministratore, che, quale rappresentante del condominio, influisce positivamente, o negativamente, sul successo, o meno, della risoluzione delle controversie condominiali; la condotta, trasparente e competente, dell'amministratore è, pertanto, rilevante per garantire gli interessi dei condomini ed evitare, a loro danno, conseguenze onerose e spiacevoli.

La mancata partecipazione dell'amministratore alla mediazione, senza giustificato motivo, impedisce di poter giungere ad un accordo tra il condominio

e i singoli condomini ricorrenti, in particolare se si tratta di una impugnazione inerente ad una delibera radicabile da parte di uno o più condomini.

La mancata partecipazione alla mediazione comporta, altresì, la violazione della relativa procedura finalizzata a deflazionare le vertenze giudiziarie radicate avanti la magistratura ordinaria.

Non si deve, neppure, dimenticare che, a seguito della riforma del decreto legislativo in esame, l'amministratore può autonomamente partecipare ad un incontro di mediazione, ex art. 5 ter D. Lgs. 28/2010, senza necessità di una preventiva autorizzazione da parte dell'assemblea del condominio.

Per questo motivo il Tribunale ha condannato l'amministratore al versamento a favore del bilancio dello Stato di una somma di importo corrispondente al contributo unificato dovuto per il giudizio ai sensi dell'art. 8, c. 4 bis, D. Lgs. 28/2010.



* Direttore onorario CSN ANACI

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

di Francesca Belperio *

C'è chi è sordo per lesioni o malattie, e chi lo diventa a fronte delle richieste di aiuto. Esiste la cecità derivante da una malattia, e quella che si limita a non vedere i problemi degli altri.

C'è chi non può camminare verso gli altri per un impedimento fisico, e chi invece potrebbe, ma sceglie di non farlo.

La solidarietà nel condominio - quella pubblicistica, non privatistica e riferita alle obbligazioni - non è solo una regola di buon senso, ma anche un principio sociale, secondo cui il diritto (fondamentale) all'abbattimento delle barriere architettoniche prevale su ogni altro interesse. Si tratta di un concetto basato sul diritto alla salute, ma anche a quello a una normale vita di relazione, che portano il diritto di proprietà in secondo piano. A stabilirlo, plurime volte, è stata la corte di Cassazione, la quale sostiene che l'installazione di un ascensore che elimini le barriere architettoniche o faciliti l'accesso alla propria abitazione è possibile anche con il dissenso degli altri condomini. Anche per quanto riguarda i parcheggi è garantito il diritto di riservare un posto per la propria macchina nel punto più vicino all'abitazione. E ancora, è consentito di allargare gli ingressi comuni e di eliminare i dislivelli, per permettere il passaggio della sedia a rotelle.

L'ASCENSORE: UN'INNOVAZIONE "AGEVOLATA"

L'articolo 1120 ci parla delle innovazioni, ossia di tutte quelle operazioni "dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggiore rendimento delle cose comuni" (per ulteriori approfondimenti si rimanda alla sentenza Cass. civ. n. 12654 del 2006). Per approvare le innovazioni ordinarie l'assemblea deve raggiungere la maggioranza (ex art. 1136 comma 5) degli intervenuti e almeno i due terzi del valore dell'edificio. Ci sono poi delle innovazioni cosiddette "agevolate" o "virtuose", che richiedono la maggioranza - più bassa - degli intervenuti, che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio. Si tratta di una serie di operazioni, ex L. 220/2012, che hanno a oggetto interventi di un certo rilievo sociale, e quindi particolarmente meritevole. Tra queste, rientrano le opere dirette a eliminare le barriere architettoniche.

C
O
n
d
o
m
i
n
i
o

E qui entra in gioco l'ascensore.

I giudici Ermellini, nell'ordinanza n. 19087 del 2022, hanno infatti stabilito che: *"Allorché l'installazione di un ascensore su area comune sia funzionale allo scopo di eliminare delle barriere architettoniche (o comunque di agevolare l'accesso alle proprie abitazioni, specie se poste ai piani alti, evitando di affrontare le scale), occorre tenere conto del principio di solidarietà condominiale, che implica il contemperamento di vari interessi, tra i quali deve includersi anche quello delle persone disabili all'eliminazione delle barriere architettoniche (o comunque delle persone che hanno difficoltà ad affrontare le rampe), trattandosi di un diritto fondamentale che prescinde dall'effettiva utilizzazione, da parte di costoro, degli edifici interessati e che conferisce comunque legittimità all'intervento innovativo, purché lo stesso sia idoneo, anche se non ad eliminare del tutto, quantomeno ad attenuare sensibilmente le condizioni di disagio nella fruizione del bene primario dell'abitazione."*

In altre parole, l'installazione di un ascensore che permetta alle persone disabili o che hanno difficoltà a fare le rampe, di accedere più facilmente a casa propria, costituisce un'agevolazione meritevole di tutela e preponderante rispetto ad altri interessi (tra cui ad esempio il cosiddetto "interesse storico", ex Cass. sent. n. 9101 del 2018).

La Cassazione (ex multis, nella storica sentenza n. 24006 del 2004) ha inoltre sancito che l'ascensore sia installabile anche in caso di voto contrario da parte dell'assemblea: quindi anche un solo condòmino può installare l'ascensore, se gli altri non sono d'accordo. Questo diritto rientrerebbe tra le facoltà concesse al comproprietario dall'articolo 1102 cc, una norma che regola la comunione, ma che si estende anche al condominio. Chiaramente però, a seconda che l'innovazione sia disposta dall'assemblea o da un solo condòmino, c'è una diversa suddivisione dei costi: nel primo caso saranno ripartiti tra tutti, nel secondo ricadranno solo sul condòmino disabile o portatore di handicap che ha voluto l'installazione. Di conseguenza, solo chi ha pagato avrà il diritto di usufruire dell'ascensore (sovente si usa un sistema di chiavi, possedute solo da alcuni condomini). Fermo restando che, se in futuro alcuni condòmini decidessero di volerlo utilizzare, potrebbero farlo dopo aver versato la quota relativa alla loro contribuzione per l'installazione, e impegnandosi a pagare i futuri costi di manutenzione.

Per ultimo, occorre tenere a mente che le innovazioni agevolate soggiacciono ai medesimi limiti previsti per quelle ordinarie. Pertanto, ai sensi del quarto comma dell'articolo 1120, saranno in ogni caso vietate qualora rechino pregiudizio alla stabilità e alla sicurezza del fabbricato, ne alterino il decoro architettonico e rendano talune parti inservibili all'uso o al godimento di un solo condòmino (questo limite è piuttosto flessibile, poiché, come abbiamo visto, richiede un bilanciamento costante con le finalità dell'intervento).

I PARCHEGGI NON SONO MAI ABBASTANZA

Ai sensi dell'articolo 1117 cc i parcheggi sono di proprietà comune, salvo diverso titolo. Ciò significa che l'assemblea può regolamentarne l'uso, specialmente se lo spazio non sia abbastanza grande da contenere tutte le macchine.

La Cassazione ha allora ammesso, ad esempio, la possibilità di disporre un regolamento turnario. La legge n. 13 del 1989 (e il relativo regolamento di attuazione, art. 8, co. 2, punto 3, D.M. n. 236/1989) stabilisce inoltre che *"nelle aree di parcheggio devono comunque essere previsti, nella misura minima di 1 ogni 50 o frazione di 50, posti auto di larghezza non inferiore a m 3,20, e riservati gratuitamente ai veicoli al servizio di persone disabili. Detti posti auto, opportunamente segnalati, sono ubicati in aderenza ai percorsi pedonali e nelle vicinanze dell'accesso dell'edificio o attrezzatura. Al fine di agevolare la manovra di trasferimento della persona su sedia a ruote in comuni condizioni atmosferiche, detti posti auto riservati sono, preferibilmente, dotati di copertura"*. La persona disabile o portatrice di handicap avrà quindi sicuramente il diritto a vedersi riservato un parcheggio, negli edifici realizzati dopo il 1989. Per quelli costruiti prima, e in cui il parcheggio vi sia già ma non basti per tutti, la questione è più complessa: se l'edificio è soggetto a ristrutturazione vi si estende la normativa ex L. 13/1989, e quindi ogni delibera che deroghi alla legge sarà nulla. Se non ricorrono tali presupposti, l'assemblea dovrà approvare l'assegnazione esclusiva del posto auto al disabile, con una delibera che richiede l'unanimità.

"NON POSSO NÉ SCENDERE, NÉ SALIRE"

Per attutire i dislivelli delle barriere architettoniche, spesso si rende necessaria l'apposizione di una rampa, che consenta il passaggio della sedia a rotelle. Anche per questo, come per gli interventi precedenti, non è obbligatorio l'assenso dell'assemblea. E non solo: non servono neppure particolari permessi amministrativi, dato che le rampe, al contrario degli ascensori esterni, rientrano tra le opere di cosiddetta "edilizia libera". Infine, proprio come per l'ascensore, rimangono i limiti del decoro e della sicurezza.

Tutte queste regole fanno capo all'ormai famoso principio di solidarietà: un concetto - come si è visto - assai concreto, e in grado, se condiviso, di creare nel condominio - una piccola, come sappiamo, fetta di mondo - un'atmosfera di inclusione e rispetto reciproco. Affinché tre o più uomini, anche se con una sola gamba, possano collaborare per garantire l'un l'altro un diritto: quello di abitare.



* Allieva della Scuola di Giornalismo Radiotelevisivo di Perugia

Sopraelevazione (art. 1127) e perimento dell'edificio (art. 1128)

di Gisella Casamassima *

Questi due argomenti, assegnatimi per un intervento al recente DM Calabria, sono una novità, nel senso che mai li ho letti inseriti nei Dm e nei convegni. Il loro approfondimento in funzione di questo DM è stata occasione per allenare la mente a collegamenti con altre questioni, di approccio più o meno frequente e comunque fondamentali, che interessano il nostro mondo condominiale. Li propongo alla lettura e alla riflessione per tutti.

Cominciamo con la **SOPRAELEVAZIONE: ART. 1127 C.C**

Il proprietario dell'ultimo piano dell'edificio può elevare nuovi piani o nuove fabbriche, salvo che risulti altrimenti dal titolo. La stessa facoltà spetta a chi è proprietario esclusivo del lastrico solare.

La sopraelevazione non è ammessa se le condizioni statiche dell'edificio non la consentono.

I condòmini possono altresì opporsi alla sopraelevazione, se questa pregiudica l'aspetto architettonico dell'edificio ovvero diminuisce notevolmente l'aria o la luce dei piani sottostanti.

Chi fa la sopraelevazione 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. Egli è inoltre tenuto a ricostruire il lastrico solare di cui tutti o parte dei condòmini avevano il diritto di usare.

L'art.1127 c.c. attribuisce al proprietario dell'ultimo piano dell'edificio o del lastrico solare il diritto di elevare nuovi piani o nuove fabbriche, salvo che non risulti diversamente dal titolo.

E' un diritto imprescrittibile, sulla cui natura la dottrina si divide: per alcuni si tratterebbe di un autonomo diritto di superficie; per altri, di una facoltà che spetta al proprietario in quanto tale. Io propendo per questa seconda tesi e ne spiegherò il perché.

L'attribuzione ex lege di tale diritto può essere derogata dalla volontà delle parti, mediante divieto assoluto o limitazione al diritto di sopraelevare conte-

nuto nel regolamento contrattuale o in un contratto appositamente sottoscritto tra tutti i condòmini che va a costituire una servitù altius non tollendi a carico dell'ultimo piano e a favore degli altri condòmini.

Ecco il primo excursus che ci consente questo articolo: la validità ed estensibilità a terzi dei limiti alla proprietà privata contenuti nel regolamento cosiddetto contrattuale. Mi vengono subito alla mente le sentenze di Cassazione, tra tutte la n. 6769/2018 relatore Scarpa che è stata oggetto di un apposito incontro del CSP di ROMA con lo stesso dr. Scarpa il 27/2/2019 e che si può riassumere nella seguente massima:

"le restrizioni alle facoltà inerenti al godimento della proprietà esclusiva contenute nel regolamento di condominio volte a vietare lo svolgimento di determinate attività costituiscono servitù reciproche e devono perciò essere approvate mediante espressione di una volontà contrattuale, e quindi con il consenso di tutti i condòmini, mentre la loro opponibilità ai terzi, che non vi abbiano espressamente e consapevolmente aderito, rimane subordinata all'adempimento dell'onere di trascrizione. In particolare, l'esigenza dell'unanimità dell'approvazione delle clausole del regolamento che costituiscano servitù sulle parti comuni è imposta dall'art. 1108 c.c., comma 3, mentre la costituzione contrattuale di servitù che restringono i poteri e le facoltà sulle singole proprietà esclusive suppone che il documento sia sottoscritto dai rispettivi titolari al fine di adempiere al requisito della forma scritta ad substantiam. In assenza di trascrizione, peraltro, queste disposizioni del regolamento, che stabiliscono limiti alla destinazione delle proprietà esclusive, valgono soltanto nei confronti del terzo acquirente che prenda atto in maniera specifica, nel medesimo contratto d'acquisto, del vincolo reale gravante sull'immobile. Non basta, dunque, una generica, e perciò irrilevante, accettazione del regolamento da parte dell'acquirente, essendo invece necessaria, ai fini dell'opponibilità di una disposizione istitutiva di servitù, una dichiarazione di specifica conoscenza dell'esistenza delle reciproche servitù (cfr. Cass. n. 21024/2016, Cass. n. 6769/2018, Cass. 24188/2021, non massimata).

Di particolare attualità nell'anno del Giubileo è dunque la validità dei limiti alla destinazione diversa dall'abitazione propria degli appartamenti nei quali fioriscono B&B e altre forme di locazione turistica, spesso mal digerite dagli altri condòmini. Limiti che sono vincolanti solo se contenuti nel Regolamento contrattuale e riportati per esteso nella nota di trascrizione o nell'atto di acquisto, posto che occorre provarne l'accettazione con un segnale più forte del mero richiamo di stile contenuto nelle compravendite (dichiara di conoscere e accettare il Regolamento di condominio).

Ma questa sarebbe un'altra lezione, quella che l'avv. Della Corte a Roma intitola: "in morte del regolamento contrattuale".

Torniamo invece alla nostra sopraelevazione.

Il diritto di sopraelevazione prevede l'innalzamento di nuovi piani ma anche di nuove fabbriche; il che significa che ben si potrebbe chiudere una terrazza a livello pertinenza dell'attico, ampliando sullo stesso ultimo piano la proprietà esclusiva, e scatterebbe ugualmente l'obbligo di corrispondere l'indennità prevista dal quarto comma in quanto questa indennità va a compensare il valore

della colonna d'aria sovrastante il fabbricato che è di proprietà comune. Naturalmente l'indennità andrà parametrata alla porzione di colonna d'aria occupata.

“Con riferimento al disposto di cui all'articolo 1127 Cc, la sopraelevazione di edificio condominiale deve intendersi non nel senso di costruzione oltre l'altezza precedente di questo, ma come costruzione di uno o più nuovi piani o di una o più nuove fabbriche sopra l'ultimo piano dell'edificio, quale che sia il rapporto con l'altezza precedente del medesimo; ciò perché tale norma trova giustificazione nell'occupazione, da parte di chi sopraeleva, dell'area comune su cui sorge il fabbricato, ossia della maggiore utilizzazione, mediante sfruttamento della colonna d'aria sovrastante l'edificio, di detta area. Ne consegue che anche la costruzione realizzata su lastrico solare di proprietà esclusiva del proprietario dell'adiacente appartamento - e, quindi, in prolungamento orizzontale dello stesso - quando detto lastrico sia quello dell'ultimo piano dell'edificio condominiale, così assolvendo la funzione di copertura della parte sottostante detto edificio, va considerata come sopraelevazione, ed è soggetta al relativo regime legale, perché comporta le stesse conseguenze in termini di occupazione e di utilizzazione della colonna d'aria sovrastante il fabbricato di qualsiasi altra ipotesi di sopraelevazione, costituente espressione del diritto di proprietà esclusiva dell'ultimo piano del lastrico solare. (Cass. VI 2500/2013)

L'obbligo di corrispondere l'indennità trova il suo fondamento nel diritto di proprietà terriera che fin dal diritto romano si considera usque ad sidera, usque ad inferos, cioè dalle stelle agli inferi.

Quindi, la colonna d'aria sovrastante il fabbricato è un bene comune così come il suolo su cui sorge e il sottosuolo.

Il diritto di sopraelevazione, a mio parere - come ho anticipato - non è altro che una facoltà insita nel diritto di sfruttamento della proprietà (nel caso specifico la colonna d'aria sovrastante l'ultimo piano o il lastrico esclusivo) che però - in quanto non esclusiva ma condominiale - sarebbe soggetta ai limiti di cui all'art. 1102 c.c. e segnatamente al limite di non alterarne la destinazione e di non impedire agli altri di farne parimenti uso, senza dar adito ad alcuna indennità (si pensi al caso sopra richiamato del B&B che usi in maniera più intensa le scale o l'ascensore al quale non possono essere imposti maggiori costi per l'uso più intenso). Qui invece, a fronte di un diritto astratto e riconosciuto esclusivamente ai soli proprietari degli ultimi piani non solo di modificare la destinazione d'uso della colonna d'aria condominiale, ma addirittura di sottrarla al godimento degli altri, l'art. 1127 prevede il pagamento agli altri condòmini di una indennità pari al valore attuale dell'area da occuparsi con la nuova fabbrica e l'obbligo di ricostituire al piano più elevato il lastrico solare di cui tutti o parte dei condòmini avevano diritto di usare.

Se ne deduce il carattere di norma SPECIALE dell'art. 1127 c.c., che sembrerebbe dunque applicabile soltanto al lastrico solare (condominiale o privato) posto alla sommità del fabbricato. E invece la giurisprudenza ha equiparato alla sopraelevazione anche la modifica del TETTO che ne aumenti l'altezza, in quella fattispecie, dichiarando altresì applicabili le norme sulle distanze legali tra edifici (Cass. 4009/2022).

“Quanto alle possibilità edificatorie da parte del proprietario dell’ultimo piano, deve ricordarsi che l’articolo 1127 c.c. consente soltanto le sopraelevazioni e non le demolizioni con abbassamento delle quote: la sopraelevazione, infatti, è ravvisabile soltanto in presenza di un intervento edificatorio che comporti lo spostamento in alto della copertura del fabbricato, tetto o lastrico solare che sia realizzato in modo da interessare la colonna d’aria sovrastante lo stabile; detta sopraelevazione presuppone comunque che chi la realizza ricostruisca il lastrico solare di cui tutti o parte dei condomini avevano il diritto di usare: in sostanza nell’ipotesi di sopraelevazione si sostituisce il diritto dei condòmini sulla superficie terminale - sia essa tetto o lastrico solare - su un identico bene, posto ad una quota superiore. Deve dunque ritenersi illegittima l’opera realizzata dal proprietario dell’ultimo piano laddove quest’ultimo, per realizzare il proprio terrazzo, si è appropriato di una porzione di tetto comune sostituendola con una superficie in suo godimento esclusivo”(Cass.II 35525/22).

Inoltre, “l’art. 1127 c.c. presuppone l’esistenza di un edificio, per tale intendendosi la costruzione realizzata almeno in parte fuori terra e sviluppata in senso verticale rispetto al piano di campagna, sulla quale venga eseguita, a cura del proprietario dell’ultimo piano o del lastrico solare di copertura, una **sopraelevazione**. La disposizione non è applicabile, pertanto, al manufatto edificato sulla soletta di copertura di un garage interrato, a prescindere dal regime di proprietà dello stesso” (Cass. II 33104/2021).

L’indennità dovuta costituisce un’obbligazione di natura personale e non propter rem, quindi è dovuta da chi esegue la sopraelevazione e non si trasmette ad eventuali acquirenti del piano sopraelevato.

L’indennità è dovuta anche se il proprietario dell’ultimo piano si limita a trasformare i locali preesistenti mediante incremento delle superfici e delle volumetrie. Il diritto all’indennità spetta a colui che rivestiva la qualifica di condòmino al tempo della sopraelevazione o ai suoi successori secondo la disciplina della cessione del credito: non spetta automaticamente a chi sia divenuto proprietario successivamente.

“In tema di condominio, la quantificazione, in sede giudiziale, dell’indennità di **sopraelevazione** ex art. 1127 c.c. non fa stato nei confronti dei condomini che non abbiano partecipato al processo, né colui che ha eseguito la **sopraelevazione** può opporla ai condòmini che non abbiano partecipato al processo, atteso che il diritto di ciascun condòmino alla predetta indennità è autonomo e si distingue da quello degli altri sia per “causa petendi” (il diritto di proprietà delle singole unità immobiliari), sia per “petitum” (il “quantum” determinato per ciascuno), mentre la partecipazione di più condòmini al medesimo processo rinviene la propria disciplina nel c.d. litisconsorzio facoltativo ex art. 103 c.p.c., che lascia impregiudicate le posizioni dei condomini non partecipanti al processo, che non possono vedersi opporre l’indennità così come calcolata, pena la violazione dell’art. 2909c.c.” (**Cass.II-5023/2022**).

Quali sono i limiti a tale diritto, oltre quelli previsti eventualmente dal titolo?

Sono sostanzialmente tre: 1) le condizioni statiche del fabbricato; 2) il rispetto dell’aspetto architettonico; 3) la riduzione notevole dell’aria e della luce dei piani sottostanti.

C'è una sostanziale differenza tra il limite della statica e gli altri due limiti.

Infatti, la nuova costruzione NON E' AMMESSA, cioè NON SI PUO' FARE, se le condizioni statiche dell'edificio non lo consentono. Trattandosi di un divieto assoluto, per cui la relativa azione è imprescrittibile, si può ovviare solo se gli altri condòmini prestino unanime consenso alle opere di rafforzamento e di consolidamento necessarie all'edificio. Se si tiene a mente che il codice è del 1942, quando cioè non esistevano norme antisismiche, ci si potrebbe aspettare che tale limite sia relativo ai soli aspetti statici (cioè, di tenuta delle strutture portanti). Invece "la norma codicistica va interpretata in collegamento con le speciali prescrizioni antisismiche, per cui tale diritto sorge solo nel momento in cui la stabilità strutturale dell'edificio in condizioni di quiete lo consente o, nelle zone sottoposte a rischio sismico, solo nel momento in cui la struttura del fabbricato è adeguata al grado di sismicità della zona e, perciò è pronta a sopportare la sopraelevazione. Ne consegue che la domanda di demolizione può essere paralizzata solo dalla prova che non solo la sopraelevazione ma anche la struttura sottostante è adeguata a fronteggiare il rischio sismico e che se tale prova non è acquisita diritto di sopraelevare non può sorgere" (Cass. II 25103/22).

Questo aspetto è ambito di immediato intervento dell'Amministratore, il quale alla notizia della sopraelevazione (che - sebbene non preveda autorizzazioni da parte del Condominio, è quanto meno soggetta alle comunicazioni ex art. 1122), dovrà immediatamente pretendere la consegna della documentazione di progetto che comprovi che non solo la sopraelevazione ma anche la struttura sottostante è adeguata a fronteggiare il rischio sismico, fatti salvi eventuali atti conservativi a tutela delle parti comuni da adottare in attesa delle eventuali delibere dell'assemblea che - in questo specifico caso - non esisterei a convocare.

Per quanto riguarda invece le possibili ripercussioni sull'aspetto architettonico e sulla riduzione di aria e di luce, è riconosciuta la facoltà ai condòmini di opporsi alla sopraelevazione e quindi l'azione si prescrive in venti anni.

Il che significa che l'Amministratore aspetterà che siano uno o più condòmini a valutare l'opportunità di opporsi alla sopraelevazione per tutelare l'aspetto architettonico o la riduzione di aria e luce, pur rimanendo vigile alle richieste degli stessi di riunirsi in assemblea per eventualmente deliberare o coordinare le singole azioni.

"La nozione di aspetto architettonico, la cui violazione costituisce uno dei limiti del diritto di **sopraelevazione** ex art. 1127, comma 3, c.c., è complementare, ancorché differente, rispetto a quella di decoro architettonico ex art. 1120 c.c., dalla quale non può prescindere, sicché anche l'intervento edificatorio in **sopraelevazione** deve rispettare lo stile del fabbricato e non rappresentare, rispetto al preesistente complesso, una rilevante disarmonia percepibile da qualunque osservatore, senza che occorra che l'edificio sia dotato di particolare pregio artistico, ma soltanto di una fisionomia propria, a meno che, per le modalità costruttive o le modificazioni apportate, non si trovi in stato di degrado complessivo tale da rendere influente ogni ulteriore intervento. Peraltro, l'apprezzamento del giudice, da condurre in base alle ca-

ratteristiche stilistiche dell'immobile al fine di verificare l'esistenza di un danno economicamente valutabile, sfugge al sindacato di legittimità ove congruamente motivato. (Nella specie, la **sopraelevazione**, connotandosi come un corpo estraneo visibile per un breve tratto dalla strada e dalle finestre dei condomini attori e di altri fondi privati, è stata considerata lesiva del decoro e dell'aspetto architettonico)". **(Cass. II 33104/2021)**.

Un'ultima nota di natura pratica su un fatto che sicuramente sarà capitato a molti di voi.

Quando il proprietario dell'ultimo piano, proprietario anche della terrazza a livello, equiparata - ai fini della riparazione - al lastrico solare di uso esclusivo realizza una cubatura (una veranda o una nuova fabbrica), non ha l'obbligo di ricreare al piano superiore un lastrico, perché il lastrico preesistente non era di proprietà di nessuno dei condòmini e quindi non si realizza la condizione di cui all'ultimo comma dell'art. 1127: **Egli è inoltre tenuto a ricostruire il lastrico solare di cui tutti o parte dei condòmini avevano il diritto di usare.**

Quindi la ripartizione delle spese per gli eventuali successivi interventi di manutenzione della REALIZZATA COPERTURA della nuova cubatura, non potranno più ripartirsi con l'art. 1126 c.c. 1/3 a carico del proprietario esclusivo e 2/3 ai condòmini sottostanti, ma dovranno ripartirsi tra tutti i condòmini in base alla tabella di proprietà, trattandosi ormai di un TETTO (ancorché eventualmente piano) e non più di un lastrico solare di uso esclusivo, avendone perso l'originario proprietario l'uso più intenso (esclusivo) che ne giustificava l'applicazione della ripartizione di cui all'art. 1126 c.c.

Vi lascio con una domanda provocatoria: chi paga lo spostamento e il riposizionamento dei pannelli solari eventualmente apposti sulla superficie sommitale dell'edificio da un condòmino NON dell'ultimo piano?

Io non condivido il criterio adottato dal legislatore per favorire l'applicazione su tutte le superfici comuni dei pannelli, e cioè il criterio del "chi prima arriva meglio alloggia", che poi è lo stesso criterio adottato per normare all'art. 1118 c.c. il distacco dal riscaldamento centralizzato fino al limite del superamento del "notevole squilibrio" arrecato all'impianto nel suo complesso. Infatti se il primo si può staccare perché non reca notevole squilibrio; il secondo si può staccare perché non reca notevole squilibrio; il terzo si può staccare perché non reca notevole squilibrio, quando si vuole staccare il quarto non lo può fare perché a quel punto l'impianto sarebbe notevolmente squilibrato.

E però questo diritto all'applicazione sulle superfici condominiali dei pannelli esiste ed è agevolato. Quindi poiché l'uso del lastrico per i pannelli solari è un diritto, chi vuole sopraelevare si dovrebbe accollare anche l'onere di fare smontaggio e rimontaggio dei pannelli eventualmente applicati dal primo che ha agito secondo il suo diritto.

Veniamo al **PERIMENTO DELL'EDIFICIO (ART. 1128)**

Se l'edificio perisce interamente o per una parte che rappresenti i tre quarti del suo valore, ciascuno dei condòmini può richiedere la vendita all'asta del suolo e dei materiali, salvo che sia stato diversamente convenuto.

Nel caso di perimento di una parte minore, l'assemblea dei condòmini delibera circa la ricostruzione delle parti comuni dell'edificio, e ciascuno è tenuto a concorrervi in proporzione dei suoi diritti sulle parti stesse.

L'indennità corrisposta per l'assicurazione relativa alle parti comuni è destinata alla ricostruzione di queste.

Il condòmino che non intende partecipare alla ricostruzione dell'edificio è tenuto a cedere agli altri condòmini i suoi diritti, anche sulle parti di sua esclusiva proprietà secondo la stima che ne sarà fatta, salvo che non preferisca cedere i diritti stessi ad alcuni soltanto dei condomini.

Prima di parlare di ricostruzione è necessario parlare di perimento dell'edificio e prima ancora di parlare di perimento dell'edificio occorre riportare alla mente la struttura intrinseca dell'edificio in condominio, laddove - come noto - esso comprende tanto parti di proprietà esclusiva quanto parti comuni perché funzionali all'utilizzo dei beni individuali. Da qui la magistrale intitolazione del capo II nel libro III del codice, che tratta la proprietà in generale, con la locuzione **del condominio negli edifici**, a specificare cioè che la disciplina contenuta nel capo II è relativa a quella fattispecie particolare di proprietà (o meglio comproprietà) su alcuni dei beni che compongono l'edificio, che sono appunto i beni comuni di cui all'articolo 1117 c.c., rispetto alla quale disciplina rimangono per lo più estranee le parti non comuni, ossia le parti di proprietà esclusiva. Ebbene, definito quindi l'edificio a cui applicabile la disciplina del capo II, si esamini il caso che esso perisca in tutto o in parte. Se l'edificio non fosse in condominio, il proprietario non avrebbe alcun obbligo di ricostruzione o di riparazione e sarebbe dunque libero di disporre della sua proprietà secondo il suo piacimento o interesse. Viceversa, il vincolo della condominialità fa scattare l'obbligo di osservare una specifica disciplina che distingue il caso di perimento totale, o per una parte che rappresenti tre quarti del valore dell'intero edificio, e il caso di perimento minore.

Naturalmente qui si parla di perimento per eventi accidentali ed obiettivi e non della demolizione a scopo di ricostruzione o della distruzione per fatto o colpa di qualcuno, assimilandosi alle cause accidentali l'abbattimento di una parte dell'edificio necessitata da vetustà, allo scopo di prevenire danni a persone o cose.

Nell'ipotesi di perimento totale dell'immobile viene meno l'oggetto stesso sul quale i comproprietari possono esercitare il diritto di comproprietà, cioè il condominio, che si estingue così con il crollo dell'edificio, residuando soltanto eventualmente in comunione la proprietà del suolo o del diritto di superficie sul lotto già edificato. Comunione che potrà essere sciolta con la vendita all'asta che ciascuno dei condòmini può chiedere del terreno e delle parti residue, nei modi e nei termini di cui all'articolo 1116 e 720 del codice civile, salvo che non sia stato diversamente convenuto.

Questa diversa pattuizione, può consistere o in una espressa previsione di obbligo a ricostruire contenuta nel regolamento contrattuale (e valgono le considerazioni che abbiamo già fatte sull'opponibilità dei pesi imposti alla pro-

prietà privata), oppure in un contratto tra tutti i condòmini che decidano per la riedificazione.

Allo stesso modo si procede in caso di perimento per i tre quarti del valore dell'edificio.

E' evidente che sorge l'esigenza di stabilire come si calcola il valore dell'edificio. La dottrina è unanimemente concorde nell'affermare che il suolo non debba rientrare nella determinazione del valore, anche stando al dettato letterale dell'articolo 1128.

Resta però il problema di come si valuti il "valore" dell'immobile. Probabilmente facendo riferimento alla nota circolare LL.PP. 12480 del 26/3/1966 che aveva come scopo quello di individuare il valore proporzionale del costo-valore di ciascun alloggio assegnato ai soci delle Cooperative edilizie soggette a CONTRIBUTO statale e che è a tutt'oggi l'unico strumento per la determinazione delle tabelle millesimali.

Qui mi permetto un'altra digressione che solo apparentemente non c'entra con l'argomento che trattiamo, ma che vuole essere una PROVOCAZIONE ALLA RIFLESSIONE COLLETTIVA su un'altra questione spinosa, quella della natura delle tabelle millesimali.

La misura del diritto di proprietà sui beni comuni, ai sensi dell'art. 1118 c.c., è data dal valore proporzionale della proprietà di ciascuno in relazione al valore complessivo del fabbricato e – giusta la previsione dell'art. 68 d.a.c.c., II comma - non può tener conto del canone locatizio, dei miglioramenti e dello stato di manutenzione di ciascuna unità immobiliare. Nessuna altra indicazione è data dalla legge su COME tale proporzionalità deve essere determinata. L'unico criterio utile per la determinazione di tali valori rimane la circolare LL.PP. 12480 del 26/3/1966.

Altro discorso invece meritano le tabelle di ripartizione delle spese di cui all'art. 1123 secondo e terzo comma, e agli articoli 1124; 1125; 1126 che esplicano le modalità di calcolo, prevedendo espressamente che tali criteri si applicano in mancanza di diversa convenzione.

Su questo particolare aspetto della diversità tra la tabella cosiddetta di proprietà e le tabelle di ripartizione delle spese (che esula dalla odierna trattazione), mi permetto di richiamare la necessità di tornare ad approfondire ulteriormente il tema affrontato nella nota sentenza di Cassazione Sezioni Unite 18477/2010 relatore dr. Triola, che tratta le tabelle millesimali TUTTE come atti di accertamento e non come atti negoziali e perciò stesso le dichiara TUTTE modificabili a maggioranza.

Pur riconoscendo ovviamente il Magistero della Suprema Corte e del relatore, non mi ha mai completamente convinto l'argomentazione secondo la quale TUTTE le tabelle millesimali di cui parlano gli articoli del codice in tema di condominio abbiano lo stesso significato e la stessa portata.

La tabella che riporta il "valore della proprietà" individuale che è – salvo che il titolo non disponga altrimenti - proporzionale al valore dell'intero edificio cui fanno riferimento implicitamente o esplicitamente l'art. 1117 ter I comma; l'art. 1117 quater; l'art. 1118 I comma; art. 1120; 1121; 1122 bis terzo comma; 1122 ter; l' 1123 I comma, 1127 IV comma; 1128; 1130 bis; 1131;

1135; 1136 non può a mio parere essere modificata a maggioranza, in quanto la quota di comproprietà sui beni comuni individua la misura del diritto che ciascuno ha acquistato ed è determinata solo ed in dipendenza di un atto negoziale che non può essere soggetto né alla volontà di terzi né a forme libere diverse da quelle prescritte dalla legge ad substantiam per il trasferimento di beni immobili e neppure a rinuncia ex art. 1118, II comma. E d'altra parte il peso della volontà del singolo condominio nelle determinazioni che riguardano i beni comuni non può che dipendere dalla misura del suo diritto di disporre in quanto proprietario.

Altro discorso meritano le tabelle di ripartizione delle spese di cui agli articoli 1123 secondo e terzo comma; 1124; 1125; 1126) che stabiliscono invece in che misura ciascun bene produce una commoditas o una utilitas alla singola proprietà privata e perciò stesso la chiama a pagare proporzionalmente a quella misura. Questa misura può cambiare nel tempo e nella valutazione di essa possono incidere anche considerazioni di diverso tipo, tanto che l'art. 1138 nel prevedere l'inderogabilità di alcune norme tra cui l'art. 1118, non indica tra quelle inderogabili le norme che stabiliscono criteri legali di ripartizione delle spese, che vigono soltanto in mancanza di diversa convenzione (art. 1123, I comma).

La lettura della circolare min. LL.PP.12480 del 26/3/1966, può essere utile ai fini delle ulteriori riflessioni sulla Sentenza di Cassazione richiamata, oltre che a consentire di comprendere come si debba stabilire la misura del perimento dell'edificio, ai fini dell'art. 1118 c.c.

Se dunque l'edificio perisce si dovrà soltanto prenderne atto e procedere alle attività conseguenti necessarie alla liquidazione dei diritti residuali, sempre che non sia stato diversamente convenuto ossia fatta salva l'ipotesi del regolamento contrattuale che preveda l'obbligo di ricostruzione ovvero tutti i condòmini decidano per la riedificazione.

Nell'ipotesi invece di perimento inferiore ai tre quarti del valore dell'edificio, ciascun condòmino può esigere la ricostruzione delle parti comuni crollate.

In questo caso, sia le spese per ricostruire che gli eventuali indennizzi dell'assicurazione vanno divisi in due parti:

una parte per la ricostruzione delle cose comuni come già esistenti nell'edificio perito e come indicati negli originari titoli, in base alla quota millesimale di proprietà di ognuno con riferimento alle parti strutturali o comuni a tutti; una parte per le proprietà individuali e per i beni comuni non a tutti ma a singoli gruppi di condòmini, quali soffitti e pavimenti (che andranno ripartiti secondo articolo 1125); i lastrici di uso esclusivo (che andranno ripartiti secondo l'articolo 1126); i muri divisorii (che andranno ripartiti tra i due condòmini confinanti); le scale (che andranno ripartite secondo l'articolo 1124) e così via, secondo il concetto aureo che vige nel Condominio che ognuno sopporta i costi di ricostruzione delle parti e degli accessori di cui è proprietario e che ha diritto di usare.

Stante il diritto di ciascuno ad ottenere la ricostruzione delle parti comuni, l'assemblea **deve** deliberare le ricostruzioni. Quindi a meno di imposizioni delle

Autorità di demolire per ragioni di pubblica incolumità, l'assemblea non può deliberare di demolire e ricostruire l'edificio, ma deve limitarsi a deliberare - con la maggioranza del secondo comma dell'articolo 1136 c.c. - la ricostruzione delle parti comuni. Il potere conferito ai condòmini riguarda solo la ricostruzione delle parti comuni, mentre non può essere deliberata a maggioranza la ricostruzione delle parti di proprietà esclusiva.

Nel caso in cui l'assemblea deliberi di non ricostruire o deliberi la demolizione e la ricostruzione, la delibera sarà **nulla** e potrà essere impugnata ai sensi dell'articolo 1137 c.c. Il giudice adito dovrà limitarsi alla declaratoria della nullità, non potendosi spingere ad ordinare la ricostruzione delle parti comuni, in quanto il giudizio è limitato alla sola legittimità della delibera non a regolare le modalità di attuazione dei diritti dei singoli. Cosicché dovrà essere oggetto di autonomo giudizio il risarcimento del danno eventualmente patito per il ritardo nella ricostruzione.

Nel caso in cui il singolo condòmino non intenda sottostare alla delibera di ricostruzione delle parti comuni, dovrà cedere agli altri condomini i suoi diritti anche sulle parti di sua esclusiva proprietà.

Molto interessante questo inciso dell'articolo 1128 quarto comma che ci consente un'altra digressione. L'art. 1118 c.c. sancisce il divieto per il CONDOMINO di rinunciare al suo diritto sulle parti comuni e di sottrarsi all'obbligo di contribuire alle spese per la loro conservazione; l'articolo 1103 c.c. consente invece al comunista di cedere il proprio diritto sulla cosa comune. La differenza di disciplina trova giustificazione nel legame imprescindibile che lega la proprietà privata e le parti comuni a servizio di essa. A volte si parla addirittura di incorporazione tra parti comuni e parti private (si pensi ad esempio ai muri maestri, ai pilastri, alle travi portanti, ai lastrici che concorrono in modo indissolubile a formare le unità private, pur essendo beni comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c.; a volte si parla di rapporto funzionale tra ben comuni e beni privati (come ad esempio le scale e gli impianti comuni che consentono l'utilizzabilità e l'accessibilità alle parti private, altrimenti inservibili).

Quindi - per tornare al nostro tema - non potendo esistere nel Condominio negli edifici il diritto sulle parti comuni scisso da una proprietà individuale, e altrettanto non potendo esistere una proprietà individuale senza i corrispettivi diritti sulle cose comuni, chi non intenda sottostare alla delibera di ricostruzione delle parti comuni DOVRA' cedere i suoi diritti su di esse agli altri condòmini (o a terzi che dovessero acquistare la sua proprietà privata) UNITAMENTE alla cessione della sua proprietà esclusiva.

Sempre cercando di guardare le cose in maniera connessa tra loro, e spaziando tra un argomento e l'altro, il richiamo alle travi portanti non può non portare a ricordare la posizione espressa di recente dal nostro Centro Studi Nazionale in merito alla necessità di reinterpretare l'articolo 1125 c.c. in tema di ripartizione delle spese dei solai interpiano.

Si sostiene cioè che l'evoluzione delle tecniche costruttive, rispetto a quanto era normale all'epoca di emanazione del codice civile (1942) e lo sviluppo del cemento armato, con l'utilizzo di travi e elementi laterizi di alleggerimento, abbiano di fatto modificato nel tempo la struttura e la funzione del solaio in-

terpiano che non è più necessario soltanto per dividere i due piani, ma forma parte integrante dell'ossatura dell'edificio e, sotto questo aspetto, si deve considerare comune a tutti i condòmini.

Lo stesso legislatore della riforma ha ricompreso nell'art. 1117 c.c. che enumera le parti comuni, le travi portanti che prima non c'erano, nozione nella quale - secondo il CSN - devono logicamente includersi le travi che costituiscono la struttura portante del moderno solaio interpiano.

Poiché l'attribuzione alla proprietà comune di una parte dell'edificio dipende dall'esistenza del collegamento funzionale tra quella cosa e tutte le unità immobiliari, è del tutto evidente che il collegamento funzionale tra le travi portanti contenute nel solaio interpiano e l'intero edificio sussiste in tutti gli edifici di moderna costruzione.

Per questo è possibile affermare che il solaio interpiano è composto da elementi differenti ovvero da travi e laterizi. Le travi, in quanto inerenti alla struttura portante dell'intero edificio, sono parti comuni e dunque rientranti nell'alveo applicativo dell'articolo 1117 Codice civile, che oggi espressamente le contempla. I laterizi, in quanto aventi meramente funzione di dare corpo alla struttura di separazione orizzontale tra i piani, sono parti in comproprietà dei proprietari esclusivi delle due unità immobiliari l'un l'altra sovrapposte e dunque riconducibili all'articolo 1125 Codice civile.

Per concludere:

cosa deve fare l'Amministratore in caso di perimento dell'edificio, oltre ad accendere un cero a Sant'Antonio o altro Santo protettore e Patrono della città in cui opera se non ci sono state vittime e, in qualsiasi caso, rivolgersi ad un bravo Avvocato, perché sarà lui Amministratore, comunque, il primo soggetto preso di mira?

La prima cosa da fare, superata la fase emergenziale di verifica della stabilità e agibilità della parte dell'edificio residua, sarà verificare se il regolamento di condominio preveda qualche specifica norma al riguardo (ricordiamo il salvo diversa convenzione che potrebbe imporre la ricostruzione anche per il l'ipotesi di perimento totale); poi occorrerà convocare un'assemblea per la nomina di uno o più Tecnici che valutino l'entità del perimento, perché abbiamo visto che a seconda del valore dell'edificio perito, va applicata una determinata disciplina.

Se l'edificio dovrà essere ricostruito, ci saranno altre assemblee per le delibere del caso, che chiameranno all'opera i tecnici necessari alla valutazione delle soluzioni e dei costi, nonché degli aspetti amministrativi e legali. Questi ultimi da non sottovalutare e anzi far prevalere (cosa che generalmente non si fa), dal momento che si tratta di contemperare e coordinare una serie di diritti e di obblighi in capo a diversi soggetti e su cose diverse (beni privati e beni comuni). L'assistenza di un legale è fondamentale e serve a sgravare le responsabilità e soprattutto ad individuare e parare a priori le insidie presenti in frangenti delicati come quello di cui trattiamo, che potrebbero sfuggire a chi si dovesse trovare per la prima volta ad affrontare eventi catastrofici come un crollo o un terremoto.

Nell'ipotesi di perimento totale o di almeno $\frac{3}{4}$ del valore, tecnicamente il condominio ha cessato di esistere, essendo venuto meno l'edificio in cui il condominio si estrinsecava.

Ma va da sé che l'Amministratore avrà ancora il suo da fare, intanto per la messa in sicurezza dell'area e forse anche – benché cambiata la veste da Amministratore a mandatario dei singoli condòmini – per l'eventuale vendita di materiali e del suolo.

Ma si consideri anche la complessità dei rapporti già in capo al condòmino che andranno comunque gestiti, fino a completa liquidazione. Penso ad esempio alla gestione dei rapporti contrattuali e alla estinzione delle obbligazioni connesse (cessazione contratti di somministrazione; rapporti con l'Assicurazione per il recupero del risarcimento; saldo dei creditori e recupero dei crediti verso terzi; comunicazioni varie agli ENTI, per esempio al Comune per cessazione passo carrabile; e IN ULTIMO comunicazione di cancellazione del codice fiscale del Condominio per sopravvenuta estinzione dello stesso).



Qui Centro Studi Roma: Baveno 2025

di Gisella Casamassima *

Il 27/3/2025 si è svolto a Baveno, Grand Hotel Dino, il VI incontro organizzato dal CSN ANACI dedicato al dibattito tra i consulenti dei Centri Studi Locali, su tre temi, tutti estremamente interessanti e di attualità:

Dibattito 1

Il quesito ha ad oggetto la responsabilità *ex lege* in capo all'Amministratore, in materie nelle quali sono richieste specifiche competenze che esorbitano da quelle tipiche del Professionista (ad esempio il responsabile dell'impianto termico ex DPR 74/2013 e responsabile dei lavori ai fini della sicurezza in capo al committente ex D. Lgs. 81/2008). Il quesito verte sulla legittimità o meno di una clausola inserita nell'offerta professionale dell'Amministratore che prevede l'esclusione di questa responsabilità o, in alternativa, la legittimità di altre soluzioni proposte.

Dibattito 2

In caso di appalto avente oggetto opere che godono del beneficio fiscale si chiede quali siano le sorti del contratto nel caso in cui l'impresa non abbia i requisiti di legge a tal fine (ad esempio DURC, SOA, patente a crediti, ecc). Individuazione di eventuali soggetti responsabili.

Dibattito 3

Attese le due sentenze recenti della Cassazione secondo le quali è nulla la delibera che ha affidato l'amministrazione del condominio a professionista non in possesso dei requisiti dell'art. 71-bis d.a.c.c., ed il conseguente contratto, si chiede se gli atti compiuti dallo stesso siano o meno validi.

Gli interventi esposti a Baveno saranno raccolti in una pubblicazione ANACI, ma il tempo a disposizione per ogni interventore (5 minuti) ha comportato tagli drastici all'esposizione in quella sede.

Offro qui il testo integrale del mio lavoro preparatorio a quell'intervento sul dibattito n. 1.

* * *

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

Per rispondere al quesito sulla estensione e sui limiti della responsabilità dell'Amministratore, occorre necessariamente partire dalla natura del rapporto che lega l'Amministratore al Condominio (o meglio, ai Condomini) e addirittura - ancora più a monte - dalla natura stessa del Condominio.

Il Condominio - come noto - è normato nel Codice civile al libro III "della proprietà" - Titolo VII "della comunione" - Capo II "del Condominio negli edifici", dopo un Capo I "della comunione in generale".

La stessa collocazione sistematica nonché la lettera dell'art. 1117 c.c. fanno dedurre che il Condominio è una forma speciale di proprietà in comunione e che la sua specialità consiste nel fatto che si svolge in un edificio nel quale oggetto di condominialità sono soltanto alcune parti, quelle cioè destinate per loro natura a servire una pluralità di soggetti, a garanzia della fruibilità o migliore fruibilità di beni di proprietà esclusiva, che pure compongono il fabbricato, ma che senza le prime non sarebbero utilizzabili (si pensi al tetto, alle fondamenta, alle scale, agli impianti in genere).

Infatti, l'art. 1117 recita: sono di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari le parti dell'edificio necessarie all'uso comune. Quindi è la natura stessa del bene che è necessario all'uso comune che lo rende - in mancanza del titolo contrario - di proprietà dei singoli partecipanti al condominio, come corollario della proprietà sul bene individuale.

Solo per inciso, perché ci porterebbe altrove, ma dal momento che siamo in un think tank mi spingo a gettare sul tavolo anche questa provocazione, quando l'art. 1117 c.c. individua i beni comuni "salvo che non risulti il contrario dal titolo", ammette l'ipotesi astratta che anche tutti e ciascuno dei beni normalmente destinati all'uso comune possano essere oggetto di riserva di proprietà esclusiva da parte del costruttore/unico venditore. E quindi quid iuris se il tetto, le scale, gli impianti e tutte le altre parti necessarie all'uso comune fossero escluse dal costituendo condominio in base al TITOLO?

FINE DELLA PROVOCAZIONE. Torniamo al tema.

In dottrina la natura del Condominio è stata ampiamente dibattuta e come sappiamo sono state diverse le conclusioni a cui i vari studiosi sono giunti. Va per la maggiore la definizione di ENTE DI GESTIONE, suffragata anche dalla giurisprudenza, in quanto al Condominio non si attagliano altre definizioni quali proprietà collettiva o società, non avendo il Condominio personalità giuridica propria e neppure un patrimonio proprio.

Ne consegue che tanto l'Assemblea quanto l'Amministratore non possono configurarsi quali ORGANI, ma l'Assemblea è la riunione degli aventi diritto nella quale - con le forme, i limiti e le modalità di legge - si stabiliscono di volta in volta gli interessi che il gruppo di condòmini intervenuti, risultato maggioritario, ritiene meritevoli di tutela nel momento della delibera e che sono obbligatori per tutti; l'Amministratore è invece il soggetto a cui viene demandata l'attuazione effettiva di quanto deliberato.

Se dunque l'Amministratore non è ORGANO, il rapporto che lo lega ai Condomini (anche a coloro che non lo hanno nominato perché assenti nell'assemblea di nomina o contrari) è un rapporto di mandato. La legge 220/12 ha tipizzato il mandato di Amministratore di Condominio, riconoscendone l'obblì-

gatorietà negli edifici con più di otto condòmini e individuandone le facoltà, le competenze e i doveri in maniera dettagliata e puntuale e stabilendo i requisiti, le forme e la durata del mandato stesso. Il rinvio del comma XV dell'art. 1129 c.c. alla disciplina del mandato per quanto non disciplinato espressamente ha definitivamente sciolto i dubbi sull'argomento.

Inoltre, come discende dall'art. 1131 c.c. l'Amministratore - nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'art. 1130 c.c. o dei maggiori poteri conferitigli dal Regolamento o dall'Assemblea - ha la rappresentanza sostanziale dei partecipanti (quindi, ancora una volta, non del Condominio ma dei singoli) e può agire in giudizio per loro conto (rappresentanza processuale).

In conclusione, l'Amministratore è un mandatario con rappresentanza. L'oggetto del mandato è il compimento di una serie di atti che la legge precisa e codifica, alcuni funzionali e quindi non delegabili, quali:

- 1) **la rappresentanza** dei condòmini nel loro complesso (Condominio) per quanto attiene le parti comuni dell'edificio,
- 2) **la disciplina dell'uso delle cose comuni e della fruizione dei servizi nell'interesse comune**, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a ciascuno dei condòmini anche attraverso la cura dell'osservanza del Regolamento e con la facoltà di emanare provvedimenti obbligatori per tutti i condòmini (art. 1133);
- 3) **gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio** ossia le attività materiali e giudiziarie che l'amministratore ha il potere e il dovere di compiere per prevenire o far cessare comportamenti che pongono a rischio o creano danno alle parti comuni (F. Della Corte, Foligno 8/11/2019).
- 4) **la certificazione** (in esecuzione della funzione di UFFICIO di diritto privato, in cui si è voluto ricondurre l'attività dell'Amministratore di Condominio e che ha via via assunto sempre più caratteri e rilevanza pubblicistica, si pensi alla attestazione dello stato dei pagamenti; alla gestione dei dati dell'anagrafe condominiale; alle certificazioni ai fini fiscali);
- altri meramente gestionali, quali **la manutenzione ordinaria dei beni comuni e gli interventi straordinari in urgenza**.

Il tutto ovviamente sotto l'egida dell'Assemblea dei Condomini ai quali l'Amministratore deve rendere il conto di quanto agito nel loro interesse, anche in relazione alla spesa del loro nome che produce effetti patrimoniali diretti in capo agli stessi.

Nei rapporti con i terzi, l'Amministratore è il soggetto che rappresenta unitariamente il gruppo dei condòmini, ma non assume su di sé le conseguenze giuridiche degli atti, o delle omissioni di atti dovuti, che ricadono invece sui rappresentati, fatte salve le rivalse dei mandatari con le forme previste dalla legge per responsabilità contrattuale.

Va da sé che - anche in dipendenza dei requisiti introdotti con l'art. 71 bis delle d.a.c.c. e delle previsioni legge 4/2013 - la responsabilità contrattuale dell'Amministratore non può più ricondursi ai limiti del I comma dell'art. 1176 (diligenza del buon padre di famiglia), ma deve estendersi a quella del II comma (diligenza qualificata come professionale).

Ci sono casi in cui l'Amministratore ha responsabilità proprie della funzione imposte all'Amministratore in proprio e non in quanto rappresentante dei condòmini.

La recentissima Sentenza della Corte di Cassazione 1002/2025 ha affermato che *l'obbligo di comunicare i dati dei condòmini morosi al terzo creditore che li richiede, previsto dall'art. 63, comma 1 disp. att. c.c., grava sull'Amministratore in proprio e non sul condominio in persona del suo amministratore, trattandosi di un obbligo che esula dal rapporto di mandato ed espressione di un dovere legale di cooperazione col terzo creditore, funzionale al soddisfacimento delle sue pretese.*

La richiamata sentenza ci è estremamente utile per rispondere al tema specifico del dibattito negli altri due casi in cui si chiede di delineare i limiti della responsabilità dell'Amministratore.

La Corte afferma che l'obbligo di comunicare ai creditori insoddisfatti i dati dei condòmini morosi esula dagli obblighi interni del rapporto di mandato corrente tra Amministratore e condòmini, visto che il soggetto a cui va fatta la comunicazione è estraneo al contratto e che essa non costituisce incombenza o adempimento finalizzato all'attuazione del contratto di amministrazione, in quanto l'obbligo di comunicazione è funzionale soltanto al rispetto da parte dei creditori dell'obbligo di preventiva escussione dei morosi.

In sostanza, prosegue la Corte, le consegne dei dati dei morosi al terzo creditore non rientra tra le attribuzioni dispositive e i poteri di rappresentanza dell'Amministratore riferibili al Condominio alla luce degli artt. 1130 e 1131 c.c. e quindi dall'inosservanza di tale obbligo non può ridondare alcuna responsabilità nella sfera giuridica dei condòmini.

Qual è il principio giuridico che si desume da tale sentenza?

Che quando l'Amministratore è gravato in proprio, quale destinatario di un comando fissato dalla legge a tutela di terzi, e quindi non in qualità di rappresentante dei condòmini, gli effetti del suo mancato adempimento non si producono in capo ad essi, ma originano una responsabilità aquiliana, dunque extracontrattuale, propria dell'Amministratore.

Ma si può ricavare anche, ex adverso, che qualora l'Amministratore agisca in nome e per conto dei rappresentati, e cioè quasi sempre, la sua attività o mancata attività produca effetti in capo ai rappresentati, fatta salva la responsabilità per fatti illeciti, quanto meno sotto il profilo penale.

E veniamo allora al DPR 74/2013.

Occorre prima richiamare le disposizioni del Dlgs 192/2005 recante **Attuazione della direttiva (UE) 2018/844, che modifica la direttiva 2010/31/UE sulla prestazione energetica nell'edilizia e la direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica, della direttiva 2010/31/UE, sulla prestazione energetica nell'edilizia, e della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia.**

L'art. 7 dispone che:

- 1. Il proprietario, il conduttore, l'amministratore di condominio, o per essi un terzo,** che se ne assume la responsabilità, mantiene in esercizio

gli impianti e provvede affinché siano eseguite le operazioni di controllo e di manutenzione secondo le prescrizioni della normativa vigente.

2. L'operatore incaricato del controllo e della manutenzione degli impianti per la climatizzazione invernale ed estiva, esegue dette attività a regola d'arte, nel rispetto della normativa vigente.

L'art. 6 del DPR 74/2013 recante **Regolamento recante definizione dei criteri generali in materia di esercizio, conduzione, controllo, manutenzione e ispezione degli impianti termici per la climatizzazione invernale ed estiva degli edifici e per la preparazione dell'acqua calda per usi igienici sanitari, a norma dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e c), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, dispone:**

Criteri generali, requisiti e soggetti responsabili per l'esercizio, la conduzione, il controllo e la manutenzione degli impianti termici per la climatizzazione invernale ed estiva.

1. **L'esercizio, la conduzione, il controllo, la manutenzione dell'impianto termico e il rispetto delle disposizioni di legge in materia di efficienza energetica sono affidati al responsabile dell'impianto, che può delegarle ad un terzo.(omissis).**
2. In caso di impianti non conformi alle disposizioni di legge, la delega di cui al comma 1 non può essere rilasciata, salvo che nell'atto di delega sia espressamente conferito l'incarico di procedere alla loro messa a norma. Il delegante deve porre in essere ogni atto, fatto o comportamento necessario affinché il terzo responsabile possa adempiere agli obblighi previsti dalla normativa vigente e garantire la copertura finanziaria per l'esecuzione dei necessari interventi nei tempi concordati. Negli edifici in cui sia instaurato un regime di condominio, la predetta garanzia è fornita attraverso apposita delibera dell'assemblea dei condòmini. In tale ipotesi la responsabilità degli impianti resta in carico al delegante, fino alla comunicazione dell'avvenuto completamento degli interventi necessari da inviarsi per iscritto da parte del delegato al delegante entro e non oltre cinque giorni lavorativi dal termine dei lavori.
3. Il responsabile o, ove delegato, il terzo responsabile rispondono del mancato rispetto delle norme relative all'impianto termico, in particolare in materia di sicurezza e di tutela dell'ambiente. L'atto di assunzione di responsabilità da parte del terzo, anche come destinatario delle sanzioni amministrative, applicabili ai sensi dell'articolo 11, deve essere redatto in forma scritta contestualmente all'atto di delega.
4. Il terzo responsabile, ai fini di cui al comma 3, comunica tempestivamente in forma scritta al delegante l'esigenza di effettuare gli interventi, non previsti al momento dell'atto di delega o richiesti dalle evoluzioni della normativa, indispensabili al corretto funzionamento dell'impianto termico affidatogli e alla sua rispondenza alle vigenti prescrizioni normative. Negli edifici in cui vige un regime di condominio il delegante deve espressamente autorizzare con apposita delibera condominiale il terzo responsabile a effettuare i predetti interventi entro 10 giorni dalla comunicazione di cui sopra, facendosi carico dei relativi costi. In assenza della delibera condo-

C
O
n
d
O
m
i
n
i
O

miniale nei detti termini, la delega del terzo responsabile decade automaticamente.

Ne discende quindi che:

- il responsabile dell'impianto è il proprietario o il conduttore, e - nel caso del Condominio - i Condòmini, rappresentati dall'Amministratore, i quali hanno l'obbligo di esercitare, condurre, controllare e mantenere l'impianto termico nel rispetto delle disposizioni di legge in materia di sicurezza e di efficienza energetica, avendo essi il potere di disposizione economica necessaria, non dunque l'Amministratore che non potrebbe disporre opere straordinarie di messa a norma, giusta disposto del II comma art. 1135 c.c.

La responsabilità connessa alle attività di cui sopra può essere demandata ad un terzo che deve avere specifici requisiti atti a garantire che la gestione avvenga secondo la regola dell'arte. Per il Condominio la delega viene sottoscritta dall'Amministratore quale rappresentante dei condòmini, in esecuzione di apposita delibera.

La delega non è consentita in caso di impianti non conformi a legge, salvo che nella delega sia contenuto l'incarico di provvedere alla messa a norma, garantendone la copertura finanziaria e decade qualora il terzo responsabile segnali la necessità sopravvenuta di fare lavori di adeguamento e l'assemblea non deliberi in conformità.

Specificatamente per gli edifici in condominio è previsto che la garanzia di copertura finanziaria necessaria per la messa a norma tanto iniziale quanto sopravvenuta deve essere fornita attraverso apposita delibera dell'assemblea perché tale attività ricade nella competenza specifica di cui all'art. 1135 c.c. I comma n. 4 (manutenzione straordinaria).

L'Amministratore che sia consapevole (e lo deve essere, perché ha l'obbligo di tenuta dell'anagrafica condominiale e quindi ha l'obbligo di far controllare periodicamente gli impianti a soggetti abilitati) che un impianto termico o di raffrescamento non sia a norma, ha il dovere: 1) di informare l'assemblea per le delibere del caso in merito all'attuazione dei lavori necessari; 2) di sospendere l'erogazione del servizio qualora l'assemblea non deliberi quanto necessario.

La risposta al quesito è dunque certamente affermativa, anche se va maggiormente articolata, nel senso che la responsabilità è imposta dalla legge, ma è imposta in relazione all'esercizio di una attività. Poiché nessuno può obbligare nessuno ad esercitare un'attività al di fuori della normativa, quindi neppure l'Assemblea può pretendere che l'Amministratore esegua una delibera nulla perché contra legem, quale quella di accendere il riscaldamento con un impianto fuori norma - la responsabilità dell'Amministratore sussiste se ed in quanto - venendo meno ai suoi doveri - non porta a conoscenza i condòmini delle problematiche connesse a quel bene o se accetta la responsabilità connessa alla gestione di un bene non conforme alle norme.

L'offerta professionale dell'Amministratore dovrà essere dunque adeguatamente formulata nel senso che - qualora l'Amministratore abbia competenze specifiche proprie e intenda assumere su di sé le responsabilità del titolare dell'attività - potrà indicare nell'offerta iniziale la remunerazione specifica per

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

tale attività; nel caso in cui non abbia specifiche competenze, dovrà prevedere che l'offerta per i servizi per così dire generali **escluda le attività delegabili per legge a terzi responsabili per servizi e attività specifiche.**

In tal modo rimane affermato il principio che nel caso del DPR 74/2013 l'Amministratore è responsabile per l'attività in quanto rappresentante dei Condomini e non in proprio; che nel caso non abbia competenze specifiche è previsto che le responsabilità inerenti siano delegate al terzo responsabile, da individuarsi tra soggetti abilitati mediante delibera dell'assemblea; che in mancanza di tale delega, l'attività non sarà esercitata mancandone i presupposti di legge, neppure per impossibilità sopravvenute segnalate dal terzo responsabile.

* * *

Allo stesso modo si può ragionare in merito alla responsabilità del Committente, quale responsabile dei lavori, ai fini della sicurezza (D. Lgs. 81/2008).

Chi è il Committente?

L'art.89 del Dlgs 81/08 definisce il committente come il soggetto per conto del quale l'intera opera viene realizzata. Appare ovvio che in ambito condominiale tale soggetto sia la collettività dei Condomini, dei quali l'Amministratore è il rappresentante.

Il responsabile dei lavori, invece, è il soggetto che *può essere* incaricato dal Committente per svolgere i compiti ad esso attribuiti nel successivo art. 90.

Poiché la responsabilità del Committente è notevole, soprattutto in materia di sicurezza, la nomina del Responsabile dei lavori – che di per sé non è obbligatoria – si rivela indispensabile quando il Committente (o il suo rappresentante Amministratore) non abbia le competenze tecniche necessarie per assolvere a tutti gli obblighi di legge.

In questo caso il Committente può procedere alla nomina di un **responsabile dei lavori**, al quale trasferire le proprie incombenze ferme rimanendo le responsabilità per la culpa in eligendo e la culpa in vigilando. Le forme per il trasferimento di tali responsabilità sono ben definite nel Dlgs 81/08 e soprattutto è ben precisato che al Responsabile dei Lavori devono essere espressamente conferite - per iscritto e con atto avente data certa - le funzioni e i poteri di organizzazione, gestione e controllo nonché l'autonomia di spesa necessaria allo svolgimento delle funzioni delegate ed espressamente accettate.

Il Committente sono i CONDOMINI (sarà bene iniziare ad intestare correttamente i contratti indicandone le parti e quindi i Condomini di Via Tal dei Tali, rappresentati dall'Amministratore Tizio, da una parte, d'ora in avanti COMMITTENTI, appaltano alla soc. ABC, d'ora in avanti APPALTATORE). Non il Condominio, non l'Amministratore appaltano, ma i condòmini.

Quindi i Responsabili dei lavori sono i Condòmini non l'Amministratore.

L'Amministratore lo è in nome e per conto di essi condòmini, non per un ufficio suo proprio, esterno al contratto di mandato. Quindi se non espressamente escluso dal contratto di mandato, e se non espressamente nominato di volta in volta un Responsabile dei lavori, l'Amministratore rimarrà gravato della

responsabilità del Committente, quale rappresentante di esso Committente. Va da sé che in caso di chiamata alla responsabilità in caso di infortunio, non basterà invocare la rappresentanza del COMMITTENTE reale per trasferire TUTTE le responsabilità. Infatti, al di là delle responsabilità civili, potrebbero prodursi responsabilità penali che graverebbero comunque in capo al Rappresentante quale soggetto AGENTE.

Ecco perché, l'offerta professionale dell'Amministratore dovrà essere adeguatamente formulata nel senso che – qualora l'Amministratore abbia competenze specifiche proprie e intenda assumere su di sé la figura di Responsabile dei Lavori – potrà indicare nell'offerta iniziale la remunerazione specifica per tale attività; nel caso in cui non abbia specifiche competenze, dovrà prevedere che l'offerta per i servizi per così dire generali **escluda le attività delegabili per legge a terzi responsabili per servizi e attività specifiche**.

Anche in questo caso la risposta al quesito è dunque certamente affermativa, anche se va maggiormente articolata, nel senso che la responsabilità è imposta dalla legge in capo al committente che sono i condòmini.

Poiché la legge prevede che tale responsabilità possa essere trasmessa a un soggetto terzo, che abbia le competenze specifiche carenti in capo al Committente e al suo rappresentante Amministratore, l'Amministratore può sottrarsi a tali responsabilità facendo nominare dall'Assemblea il Responsabile dei Lavori e conferendo a lui i poteri nei modi e nelle forme di legge, ferma restando l'onere della vigilanza.

Si tenga presente che la Responsabilità del committente sussiste anche al di fuori dei cantieri mobili di cui all'art. 88 e seguenti del dlgs 81/08 e pertanto anche per le attività manutentive ordinarie demandate a qualsiasi soggetto incombono sull'Amministratore la responsabilità relative al datore di lavoro, ove sussista un dipendente, o al Committente per la tutela dei lavoratori come definiti nel dlgs 81/08.

Quindi l'Amministratore avrà cura di svolgere le attività connesse alla valutazione dei rischi e alla prevenzione nei luoghi di lavoro avendo informato l'Assemblea degli obblighi di legge al riguardo e – qualora non ne abbia le competenze – avendo ottenuto la delibera a copertura della relativa spesa.

La responsabilità dell'Amministratore sussiste se ed in quanto – venendo meno ai suoi doveri – non porta a conoscenza l'Assemblea delle responsabilità in capo ai condòmini e non promuove le delibere conseguenti e necessarie e quando – in caso di necessità e urgenza – non adotta i provvedimenti volti a prevenire il pregiudizio ai suoi rappresentati.

■

La voce della giurisprudenza

di Carlo Patti *

La proprietà del lastrico solare non è determinata dal Regolamento, ma si presume comune come disposto dall'art.1117 cod.civ.

Cassazione 2 dicembre 2024 n.30791

La decisione in rassegna esamina una controversia in tema di infiltrazioni da terrazzo di uso esclusivo con funzione di copertura condominiale.

La domanda, proposta nei confronti del condominio e dell'utilizzatore del terrazzo, verteva sull'eliminazione delle infiltrazioni e sul risarcimento del danno materiale e da disagio abitativo.

Il condominio chiedeva il rigetto della domanda affermando che il regolamento attribuiva i lastrici solari in proprietà esclusiva e poneva ogni onere manutentivo in capo all'appartamento che vi aveva rispettivamente accesso.

Giunta la controversia all'esame della Suprema Corte, il Collegio osserva che l'individuazione delle parti comuni, come le terrazze di copertura, risultante dall'art. 1117 c.c. può essere superata soltanto dalle opposte risultanze di un determinato titolo e non opera con riguardo a cose che, per le loro caratteristiche strutturali, risultino destinate oggettivamente al servizio esclusivo di una o più unità immobiliari (Cass., Sez. Un., 7 luglio 1993 n. 7449; Cass. 8 settembre 2021 n. 24189).

L'art. 1117 c.c. non introduce una presunzione di appartenenza comune di determinati beni a tutti i condomini, ma fissa un criterio di attribuzione della proprietà del bene ("Sono oggetto di proprietà comune...."), che è suscettibile di essere superato mediante la produzione di un titolo che dimostri la proprietà esclusiva di quel bene in capo ad un condòmino, o a terzi, ovvero attraverso la dimostrazione che, per le sue caratteristiche strutturali, la *res* sia materialmente asservita a beneficio esclusivo di una o più unità immobiliari.

L'individuazione delle parti comuni, come i lastrici solari, emergente dall'art. 1117 c.c., ed operante con riguardo a cose che, per le loro caratteristiche strutturali, non siano destinate oggettivamente al servizio esclusivo di una o più unità immobiliari, può essere superata soltanto dalle contrarie risultanze

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

dell'atto costitutivo del Condominio, ove questo contenga in modo chiaro e inequivoco elementi tali da escludere l'alienazione del diritto di Condominio (Cass. 6 luglio 2022 n. 21440; Cass. 7 aprile 1995 n. 4060).

Il lastrico, in definitiva, assolve alla primaria funzione di copertura dell'edificio e rientra dunque nel novero delle parti comuni, salva la prova contraria che, però, deve essere fornita in modo chiaro ed univoco, attraverso una espressa riserva di proprietà.

Non è consentito costituire un condominio "autorimessa" solo al fine di una gestione separata dal resto dell'originario unico condominio.

Tribunale Torino 29 ottobre 2024 n.5435

La sentenza di merito qui esaminata si misura con il frequentissimo problema dello scioglimento del condominio richiesto da soggetti che non intendono assoggettarsi alla gestione unitaria delle cose comuni del condominio.

La lite verte sulla richiesta della società attrice di disporre la separazione dell'autorimessa di sua esclusiva proprietà dal Condominio sito a Torino, in forza degli artt.61 e 62 d.a.c.c., ritenendo che essa rientrasse nelle condizioni di autonomia strutturale per potersi procedere allo scorporo.

In sede di indagine peritale, disposta in istruttoria, emergeva tuttavia che il corpo di fabbrica non potesse considerarsi strutturalmente autonomo, rilevandosi invece commistioni impiantistiche per l'adduzione e lo scarico delle acque, nonché potenziali situazioni di servitù di passaggio per eseguire le future manutenzioni.

La sentenza ricorda che la Corte di Cassazione ha chiarito che "l'autorità giudiziaria può disporre lo scioglimento del condominio, ai sensi degli artt. 61 e 62 disp. att. cod. civ., *solo quando l'immobile sia divisibile in parti strutturalmente autonome, ciò che è escluso dall'esistenza di interferenze materiali involgenti elementi strutturali essenziali* (quali fondazioni, facciata e perimetro)" (Cass. civ., Sez. II, 14 ottobre 2014, 21686, richiamata nella successiva decisione Cass. civ., Sez. II, 28 marzo 2022, n. 9846).

Precisamente, nella sentenza della Seconda Sezione n. 21686 del 2014 si è statuito che: "a norma degli artt. 61 e 62 disp. att. c.c., lo scioglimento del condominio di un edificio o di un gruppo di edifici, appartenenti per piani o porzioni di piano a proprietari diversi, in tanto può dare luogo alla costituzione di condomini separati, in quanto l'immobile o gli immobili oggetto del condominio originario, possano dividersi in parti che abbiano le caratteristiche di edifici autonomi, quand'anche restino in comune con gli originari partecipanti alcune delle cose indicate dall'art. 1117 c.c. Il tenore della norma, riferito all'espressione "edifici autonomi", *esclude di per sé che il risultato della separazione si concreti in una autonomia meramente amministrativa*, giacché, più che ad un concetto di gestione, il termine "edificio" va riferito ad una costruzione, la quale, per dare luogo alla costituzione di più condomini, deve essere suscettibile di divisione in parti distinte, aventi ciascuna una propria autonomia strutturale, indipendentemente dalle semplici esigenze di carattere amministrativo.

Per quanto espresso in sentenza il Tribunale di Torino ha rigettato la domanda di divisione.



In caso di condominio parziale sono legittimati a deliberare solo i partecipanti alla comunione limitata e ne sono esclusi gli altri condòmini che non ne fanno parte.

Tribunale di Roma 17 ottobre 2024 n.15748

Il principio stabilito dal Tribunale capitolino è ormai pacifico, ma giova ricordare che in molti casi sfugge all'assemblea la necessaria attenzione alla separazione delle spettanze di voto e di spesa nei casi in cui un bene sia oggettivamente destinato a servire una parte soltanto dell'edificio.

La pronuncia in rassegna esprime il principio in base alla particolare fattispecie decisa.

Il Condominio è composto nella sua interezza da due corpi di fabbrica (palazzina A e palazzina B), ciascuno diviso in quattro scale (A-D e E-H).

Ciascun corpo di fabbrica ha una copertura piana a lastrico solare.

La controversia nasce dall'impugnazione della delibera condominiale "plenaria" di entrambi i corpi di fabbrica A e B che deliberava negativamente in ordine alla spesa di manutenzione del lastrico di copertura soprastante la sola scala E del corpo di fabbrica B.

L'impugnazione veniva proposta dai condòmini della scala E interessata, al fine di evitare interferenze da parte di appartenenti alle altre scale del condominio, non legittimati al voto.

Il Tribunale di Roma osserva tuttavia che non è esatto invocare l'appartenenza in condominio parziale del "terrazzo della scala E", atteso che la copertura del corpo di fabbrica B è realizzato in unica gittata uniforme e piana e non presenta setti o altre costruzioni idonee a ravvisarne autonomia strutturale rapportata alla singola scala.

Il Tribunale ha quindi ritenuto infondata la domanda degli impugnanti sotto tale aspetto.

La pronuncia del Tribunale di Roma impone massima attenzione, dunque, alla spesso leggera attribuzione di spese ad un "condominio parziale" che in realtà non presenta caratteri distintivi sufficientemente univoci.

Per le infiltrazioni provenienti da terrazzo esclusivo che copre un solo piano si applica l'art.1125 cod.civ.

Tribunale di Roma, 10 ottobre 2024 n.15451

Il Tribunale di Roma ha pronunciato sulla fattispecie di terrazzo posto a copertura dell'unità immobiliare commerciale su strada che ne subisce infiltrazioni di acqua.

In particolare – secondo la sentenza in commento – quando la terrazza da cui provengono le infiltrazioni sovrasti un unico piano e non costituisca la parte terminale e di copertura dell'edificio, trova applicazione analogica l'articolo 1125 c.c., dettato con riferimento ai soffitti, alle volte ed ai solai, a mente del quale le spese per la manutenzione e la ricostruzione sono sostenute in parti uguali dai proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti, restando, tutta-

via, a carico del proprietario del piano superiore la copertura del pavimento ed a carico del proprietario del piano inferiore l'intonaco, la tinta e la decorazione del soffitto.

La disposizione richiamata, dunque, accolla per intero le spese relative alla manutenzione di una parte di una struttura complessa, ossia la pavimentazione del piano superiore, a chi con l'uso esclusivo della stessa determina la necessità di tale manutenzione ossia al proprietario del piano sovrastante. L'operatività alla fattispecie concreta dell'art. 1125 c.c. esclude, dunque, l'ipotizzabilità di un coinvolgimento del Condominio in relazione alla omessa manutenzione della terrazza (Vedasi a tal proposito anche **Cass.16625/2019**)

Non è ammissibile l'impugnazione della delibera per motivi di opportunità, convenienza e congruità della spesa.

Tribunale di Roma, 22-10-2024 n.15964

Nella controversia posta all'esame del Tribunale di Roma si verte sull'impugnazione della delibera condominiale impugnata per:

- apertura di un conto corrente a condizioni svantaggiose;
- incongruenza di spese per lo sfalcio dell'erba;
- eccessivo costo della "Raccomandata1", anziché la più economica posta raccomandata.

Simili addebiti e lamentele sono ben noti agli operatori del settore, avvocati e amministratori, e rispecchiano una pretesa di sindacare le voci di spesa sotto il profilo di soggettive opinioni che vanno ben al di là del controllo di legittimità del deliberato rispetto alla legge e al regolamento.

Osserva dunque il Tribunale capitolino che secondo un principio consolidato nella giurisprudenza di legittimità "il sindacato dell'autorità giudiziaria sulle delibere assembleari non può estendersi alla valutazione del merito e al controllo della discrezionalità di cui dispone l'assemblea, quale organo sovrano della volontà dei condòmini, ma deve limitarsi ad un riscontro di legittimità che, oltre ad avere riguardo alle norme di legge o del regolamento condominiale, può abbracciare anche l'eccesso di potere, purché la causa della deliberazione risulti - sulla base di un apprezzamento di fatto del relativo contenuto, che spetta al giudice di merito - falsamente deviata dal suo modo di essere, in quanto anche in tal caso lo strumento di cui all'art. 1137 c.c. non è finalizzato a controllare l'opportunità o convenienza della soluzione adottata dall'impugnata delibera, ma solo a stabilire se la decisione collegiale sia, o meno, il risultato del legittimo esercizio del potere dell'assemblea" (Cass. n. 20135/2017).

Ed ancora, "In tema di condominio negli edifici, il sindacato dell'autorità giudiziaria sulle delibere assembleari è limitato ad un riscontro di legittimità della decisione, avuto riguardo all'osservanza delle norme di legge o del regolamento condominiale ovvero all'eccesso di potere, inteso quale controllo del legittimo esercizio del potere di cui l'assemblea medesima dispone, non potendosi invece estendere al merito ed al controllo della discrezionalità di cui tale organo sovrano è investito; ne consegue che ragioni attinenti alla opportunità ed alla convenienza della gestione del possono essere valutate soltanto in caso di delibera che arrechi grave pregiudizio alla cosa comune, ai sensi dell'art. 1109, comma 1, c.c." (Cass. n. 5061/2020).

Ne consegue che i motivi di impugnazione, già di per sé inammissibili, e per di più affetti da genericità e confusione, hanno comportato il rigetto della domanda con robusta condanna alle spese di lite.

■

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

iwelfare

INTERCLUB WELFARE CARD

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

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



Magic - Gran Galà di Magia

Auditorium Conciliazione

24 maggio 2025

20% di sconto



Golden Gala Pietro

Mennea 2025

Stadio Olimpico

6 giugno 2025

Biglietti ridotti



Rock in Roma 2025

Ippodromo delle Capannelle

Giugno/Luglio/Agosto

15% di sconto circa



Caracalla Festival 2025

Dal 29 giugno al 7 agosto

Sconto 10%, esclusi Extra

L'ALTRA ROMA

SILENO, BACCO, OVIDIO E CATEL A PONTE MILVIO

di Sandro Bari *

Come è noto (c'è internet che ormai racconta ogni cosa) uno dei più grandi poeti romani, Ovidio (Publius Ovidius Naso, 43 a. C – 17 d. C.) dopo essere stato sulla cresta dell'onda e stimatissimo da Augusto viene costretto all'esilio dall'imperatore, probabilmente per un involontario sgarbo. Da Ponte al Ponto, verrebbe da scherzare... ma lasciare la sua magnifica villa a Ponte Milvio per andarsene a Tomi sul Mar Nero non deve essere stato affatto piacevole. La villa, nei secoli, abbandonata, viene sepolta tra rovine e esondazioni del



Franz Catel, Colazione dei mietitori, 1830 circa



Franz Ludwig Catel, Autoritratto, 1810

Fiume, scomparendo. Se ne ritrovano tracce soltanto grazie agli studi e agli scavi, che riportano alla luce antichi percorsi viari, sepolture, monumenti, dei quali tutta la zona tra la Flaminia, la Clodia, la Cassia, il Tevere è ricchissima (lo testimonia Plinio il Vecchio). A seguito dei lavori di sterro nella zona in cui l'ACEA doveva edificare capannoni, su via di Tor di Quinto a fianco a Ponte Flaminio, nel 1999 emergono quindi le rovine di una villa e suoi annessi che viene identificata per quella di Ovidio. Si trovano a circa sette metri di profondità, sepolte sia

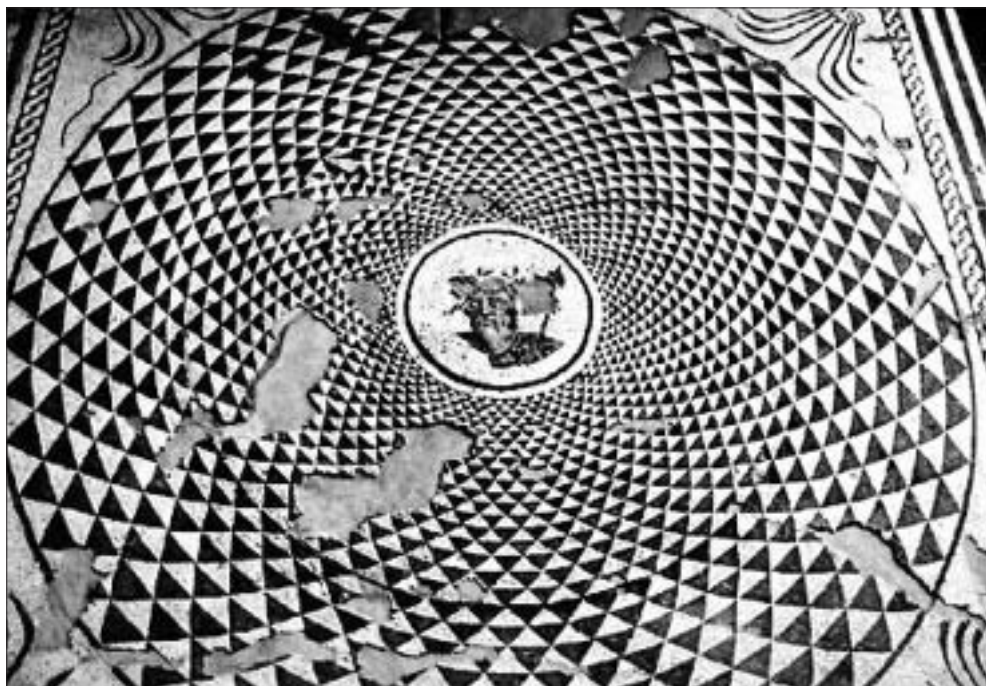


Immagine centrale del Mosaico della Villa di Ovidio



*Torre
Lazzaroni,
prima metà
del 900*

dagli smottamenti della collina soprastante che dai materiali di esondazione del Tevere, lì a fianco. Vi si trovano importanti reperti, tra i quali un interessante mosaico che viene esposto solo al Museo Nazionale Romano, quando ancora funzionava, per merito del nostro già citato Soprintendente Gaetano Messineo, vent'anni fa. Ora la mancanza cronica di fondi del Comune e della Soprintendenza costringono a tenerlo relegato e invisibile nei locali della sede Acea limitrofa. Poiché è molto difficile trovarne le immagini, ve lo proponiamo come già pubblicato su Voce Romana n.53 del 2018 in b/n e con l'immagine centrale a colori. Vi è stato identificato il volto di Sileno, l'antica divinità agricola della mitologia greca, sempre raffigurato come un vecchio grassoccio, saggio e gaudente, immerso tra pampini di vite in quanto grande estimatore del vino, e per questo strettamente collegato alla figura del più giovane dio Bacco. L'allusione a Bacco è dovuta al fatto che la villa di Ovidio era inclusa in un grande terreno comprendente una vigna, dalla quale si otteneva l'amato e pregiato succo che inebriava l'animo del poeta. E che, stranamente, milleottocento anni dopo, aveva identico effetto sul grande artista Franz Ludwig Catel, che sullo stesso terreno ma certo senza saperlo, aveva edificato la sua villa "fuori Roma" con annesso vigneto e produzione di buon vino per sé e per gli ospiti, artisti e visitatori che provenendo dai paesi del nord erano costretti a percorrere quella strada e ai quali sembra gradisse offrire sempre qualche buon bicchiere. Oggi quel terreno, oltre che nelle biografie di Catel (Berlino 1778 – Roma 1856), è identificabile da un quadro che dipinse intorno al 1830, proprio dal sommo dell'attuale collina, cosiddetta Fleming dal nome del suo colonizzatore, cioè parte di Vigna Clara, per l'esattezza quella traforata negli anni Venti del Novecento per il passaggio di una fantomatica linea ferroviaria e trent'anni dopo dal tunnel della nuova "via Olimpica". Dal quadro, che ritrae una scena campestre di mietitori in riposo tra gli alberi, si evince l'esatta posizione



Mosaico Villa di Ovidio, foto 1999 circa

dell'autore, notando i campi di grano che scendono fino al Tevere (nel punto che sarà attraversato da via del Foro Italico), con la sottostante Torre Lazzeroni, e di fronte, ben identificabili, la collina sovrastata da Villa Glori, l'ansa tiberina dell'Acqua Acetosa (oggi sede della Canottieri Aniene) e a sinistra Monte Antenne, mentre Ponte Milvio è nascosto dal colmo del colle dietro agli olivi. Dobbiamo a questi artisti se, in mancanza della fotografia a colori, possiamo oggi godere della vista di quei paesaggi affascinanti con tutti i loro particolari, che altrimenti sarebbero stati perduti per sempre.

■

* 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.

SINTESI INSERZIONISTI DI QUESTO NUMERO

ASCENSORI

AFM II di copertina

EDILIZIA

GRUPPO POUCHAIN pag. 14

RENOVALO pag. 20

ENERGIA

DUFERCO III di copertina

E-ON ENERGIA pag. 45

MIWA ENERGIA pag. 46

PLENITUDE pag. 12

UNOENERGY pag. 18

ORGANISMI NOTIFICATI

ELTI IV di copertina

RISCALDAMENTO E CONTABILIZZAZIONE

CONSULTING & SERVICE pag. 50

MULTIENERGY & SERVICE pag. 58

ROSSETTI pag. 60

SERVIZI

CED pag. 8

CONTEA & PARTNERS pag. 24

SARA ANTINCENDIO pag. 28

DOMUS REAL ESTATE pag. 52

GRAMMALDO MAZZIOTTI pag. 26

IMPERMEO pag. 54

MEDIATORI

PROFESSIONISTI ROMA pag. 22

POSTA POWER pag. 30

SARA SERVIZI pag. 28

VERY FAST PEOPLE pag. 10