

MAGGIO - GIUGNO 2025 - N° 207 - Poste Italiane S.p.A. - Spedizione in Abbonamento Postale - 70% - DCB Roma

DOSSIER CONDOMINIO



Rivista fondata da Carlo Parodi

SOMMARIO

MAGGIO - GIUGNO 2025

N. 207

C

O

n

d

O

m

i

n

i

O

- Editoriale
di Manuele M. Maggi pag. 3
- Abbattimento barriere architettoniche
di Paola di Bartolomeo pag. 11
- Notizie (aggiornamento ISTAT, rivalutazione TFR, misura
interessi legali e registrazione contratti di locazione) pag. 21
- Quando il lastrico ad uso esclusivo copre soltanto
parzialmente gli appartamenti sottostanti
di Giovanni Contrada pag. 25
- La riservatezza in mediazione
di Alberto Maria Mauri pag. 29
- **INSERTO**
La sicurezza in condominio (il D.V.R. e D.U.V.R.I.)
di Giorgio Carnebianca pag. 35
- La voce della giurisprudenza
di Carlo Patti pag. 47
- Legittimazione ad impugnare una delibera
dell'assemblea del super condominio
di Gian Vincenzo Tortorici pag. 55
- L'altra Roma:
La fine dello Stadio dei Marmi?
di Sandro Bari pag. 65

*Periodico bimestrale
Maggio-Giugno 2025 n. 207*

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 Manuele M. Maggi *

LA PREVENZIONE INCENDI NEL CONDOMINIO

La vicenda che mi vede coinvolto in qualità di amministratore pro-tempore di un condominio a Roma, conclusasi con un'ordinanza di archiviazione del Tribunale di Roma in data 31 gennaio 2025, rappresenta un caso emblematico che getta luce sulle complesse responsabilità degli amministratori condominiali, le dinamiche decisionali delle assemblee e l'importanza cruciale del rispetto delle normative antincendio. Questa sentenza non è solo un atto giudiziario, ma un monito e un'opportuna riflessione per tutti coloro che operano nel settore condominiale, nonché per i condomini stessi.

Il Contesto delle Indagini e il Rischio Penale dell'Amministratore

Le indagini a mio carico sono scaturite dall'accertamento, in data 23 settembre 2019, di una violazione dell'articolo 46, comma 1, lettera a), del Decreto Legislativo 81/08, relativo alle norme sulla sicurezza nei luoghi di lavoro. Nello specifico, la contestazione riguardava il mancato rispetto delle regole tecniche di prevenzione incendi per le autorimesse, come stabilito dal D.M. 01/02/1986. La criticità risiedeva nella comunicazione tra l'autorimessa condominiale e altri ambienti a diversa destinazione d'uso, tanto che l'autorimessa era stata oggetto di sequestro.

Questo scenario evidenzia il grave rischio penale a cui è esposto l'amministratore di condominio. In qualità di "datore di lavoro" ai fini della sicurezza per le parti comuni, l'amministratore ha precisi obblighi di garantire la conformità normativa e la sicurezza degli ambienti. La non osservanza di tali obblighi può comportare accuse penali, come nel caso di specie, che possono sfociare in condanne significative. È fondamentale comprendere che la responsabilità dell'amministratore non si limita agli aspetti civili o amministrativi, ma si estende alla sfera penale quando vengono violate norme a tutela della salute e della sicurezza.

Il Percorso Legale e le Difese del sottoscritto

La richiesta di archiviazione avanzata dalla Procura è stata accolta dal Giudice per le Indagini Preliminari, Dott.ssa Anna Maria Gavoni, a seguito di un'udienza tenutasi il 30 gennaio 2025. La decisione è stata fortemente influenzata dalle memorie presentate dal sottoscritto indagato che hanno deli-

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. Petraghiani 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

neato un quadro preciso delle sue azioni e delle circostanze che lo hanno portato a non poter sanare le irregolarità.

Il fulcro della mia difesa si è basato sulla dimostrazione che avevo agito con diligenza, ponendo la questione della messa a norma dell'autorimessa all'attenzione dell'assemblea condominiale in diverse occasioni. Già il 30 settembre 2019, inserivo all'ordine del giorno di un'assemblea straordinaria la "messa a norma autorimessa per titolo amministrativo ai fini antincendio, esame problematiche e decisione in merito"⁷. Tuttavia, la decisione veniva rinviata. Ancora nel 2021, l'assemblea deliberava di non procedere con i lavori necessari, dichiarando di volerli effettuare congiuntamente a quelli di efficientamento energetico (il cosiddetto "superbonus 110%"), pur essendo consapevole che tale intervento non rientrava nel superbonus energetico, ricordando all'assemblea l'assenza del Certificato di Prevenzione Incendi (CPI) dell'autorimessa.

Questo aspetto è cruciale: l'amministratore, pur avendo il dovere di segnalare le criticità e proporre soluzioni, non detiene poteri di spesa autonomi per interventi che comportano un esborso di denaro significativo da parte dei condòmini. L'intervento necessario, ovvero l'erezione di un muro divisorio tra l'autorimessa e una sala giochi per assolvere alla funzione antincendio, rientrava in lavori che avrebbero richiesto un'approvazione con assemblea straordinaria, come previsto dall'articolo 1136 del Codice civile.

L'Importanza della Norma Antincendio e i Possibili Danni

La normativa antincendio, come il D.M. 01/02/1986, non è un mero cavillo burocratico, ma un insieme di disposizioni volte a salvare vite umane e a proteggere beni. La mancata conformità a queste norme espone i condòmini e chiunque frequenti gli ambienti a rischi elevatissimi. In caso di incendio, la mancanza di un adeguato sistema di prevenzione e compartimentazione può portare a conseguenze devastanti, tra cui:

- **Perdita di vite umane:** Il rischio più grave e irreparabile.
- **Lesioni gravi:** Incapacità di evacuare rapidamente, intossicazioni da fumo.
- **Danni materiali ingenti:** Distruzione o danneggiamento dell'immobile e dei beni al suo interno.
- **Impatto ambientale:** Rilascio di sostanze tossiche e inquinanti.
- **Responsabilità civili e penali:** Oltre all'amministratore, i condòmini stessi potrebbero essere chiamati a rispondere di eventuali danni causati dalla negligenza.

La mia vicenda sottolinea che, sebbene avessi adempiuto al suo dovere di informare e sollecitare, l'inerzia dell'assemblea ha mantenuto una situazione di potenziale pericolo.

I Criteri dell'Assemblea e le Responsabilità Condominiali

Il mio caso evidenzia una problematica ricorrente nel mondo condominiale: la difficoltà di prendere decisioni importanti, soprattutto quando implicano

spese significative. Le assemblee condominiali, pur essendo il massimo organo deliberativo, spesso si scontrano con la reticenza dei singoli condòmini a sostenere costi, anche se necessari per la sicurezza.

La decisione di rinviare i lavori per legarli al superbonus 110%, pur sapendo che non rientravano in tale agevolazione, è un esempio lampante di come, talvolta, la ricerca del risparmio prevalga sulla consapevolezza del rischio. Questo atteggiamento, sebbene comprensibile sotto il profilo economico, può avere conseguenze disastrose e solleva interrogativi sulla responsabilità collettiva dei condòmini. ***Se l'amministratore ha l'obbligo di rappresentare la situazione e proporre le soluzioni, i condòmini hanno il dovere di deliberare in modo responsabile, bilanciando costi e rischi.***

L'Attivismo dell'Amministratore e le Dimissioni

A conferma della non riferibilità del reato a, la sentenza ha rilevato il mio costante attivismo per risolvere il problema dell'autorimessa. Avevo chiesto e ottenuto una proroga per lo svolgimento dei lavori fino al 19 luglio 2020. Inoltre, in data 4 ottobre 2019, aveva contattato di propria iniziativa un ingegnere per il conferimento dell'incarico tecnico per la messa a norma dell'autorimessa.

Infine, di fronte all'impossibilità di sanare le criticità dovute all'inerzia assembleare, rassegnavo le dimissioni dall'incarico di amministratore, anticipate nell'assemblea dell'8 ottobre 2021 e divenute esecutive con la nomina di un nuovo amministratore a marzo 2022. Questo gesto, dovuto, sottolinea la responsabilità professionale che, non potendo adempiere al proprio dovere per cause esterne alla sua volontà, preferivo rinunciare all'incarico.

Conclusioni: Un Precedente Significativo

L'ordinanza di archiviazione nei miei confronti è un precedente significativo. Essa riafferma la distinzione tra la responsabilità dell'amministratore di segnalare e sollecitare, e quella dell'assemblea di deliberare. Dimostra che, in presenza di un amministratore diligente che ha fatto tutto il possibile per segnalare e tentare di risolvere le criticità, l'inerzia o il diniego dell'assemblea possono scagionare l'amministratore da responsabilità penali.

Questo caso dovrebbe spingere i condòmini a una maggiore consapevolezza delle proprie responsabilità nelle decisioni assembleari, soprattutto quando queste riguardano la sicurezza. La prevenzione degli incendi non è una questione eludibile o rimandabile; è un investimento nella sicurezza e nella salvaguardia della vita e dei beni.

Per noi amministratori professionisti, la vicenda è un ulteriore stimolo a documentare in modo scrupoloso ogni passo intrapreso per adempiere ai propri doveri, specialmente di fronte a resistenze assembleari, al fine di tutelare la propria posizione legale.

La sicurezza nei condòmini è una responsabilità condivisa che richiede la collaborazione e l'impegno di tutti i soggetti coinvolti.



* Geometra, componente Giunta Provinciale ANACI Roma

N. 51305/19 R.G.N.R.,
N. 25335/21 R.G. G.I.P.



TRIBUNALE DI ROMA
SEZIONE DEI GIUDICI PER LE INDAGINI PRELIMINARI
Ufficio 13

ORDINANZA DI ARCHIVIAZIONE

Il Giudice per le Indagini Preliminari, dott.ssa Anna Maria Gavetti,

a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 30.01.2025, nell'ambito del procedimento nei confronti di **Manuele Maria MAGGI**, in atti generalizzata, in relazione al reato p. e p. dall'art. 45, c. 1, lett. a), del D.lvo 81/08, accertato in Roma il 23/09/2019;

letti gli atti del procedimento penale;

letta la richiesta di archiviazione datata 04 marzo 2024 pervenuta in Cancelleria 13 unitamente al fascicolo in data 06 marzo 2024;

sentita la procuratrice della parte indagata che ha concluso chiedendo l'archiviazione come da verbale dell'udienza ranteale,

OSSERVA

Manuele Maria MAGGI è stato oggetto di indagini in qualità amministratore *pro-tempore* del condominio di via Francesco Saverio Nitri n° 3 e dell'autocimessa condominiale con accesso alla Via Gaetano Rocchi, 4, CSO in quanto, quale datore di lavoro del dipendente del condominio, non rispettava la regola tecnica di prevenzione incendi per le autocimesse di cui al DM. 01/02/1986 per quanto riguarda la comunicazione con altri ambienti a diversa destinazione d'uso. Per tale ragione l'autocimessa in questione è stata oggetto di sequestro.

La richiesta di archiviazione avanzata dalla Procura deve essere raccolta alla luce di quanto esposto e allegato dall'indagato con le proprie memorie.

In particolare, il **MAGGI** ha dimostrato che già in occasione dell'assemblea straordinaria del 30 settembre 2019 del condominio di [redacted] poneva all'ordine del giorno la " *mozione a norma autorimessa per titolo amministrativo al fine antiscandalo, esame problematiche e decisione in merito*" (all. n. 3 alla memoria del 26.01.2024) ma che, nel corso della suddetta assemblea, la decisione in questione veniva rinviata.

Ancora nel 2021 l'Assemblea deliberava di non procedere con l'esecuzione dei lavori necessari dichiarando di volerli effettuare congiuntamente con quelli di efficientamento energetico (cd. *superbonus 110%*) pur nella consapevolezza che tale intervento non rientrasse nel *superbonus* energetico. L'amministratore ricordava inoltre all'assemblea che non era attualmente presente il certificato prevenzione incendi (CPI) dell'autocimessa. Infatti, nell'ordine del giorno del verbale di assemblea del 08.10.2021 (all. n. 7 alla memoria del 26.01.2024), al punto n. 6, si legge "arrendo

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

N. 51305/19 R.G.N.R.

N. 25335/21 R.G. G.I.P.

CPI (certificato prevenzione incendi) "autorimessa, esame compiuto merito e decisione in merito (ordinaria amministrazione)". Nel relativo verbale si legge: "Piene ricordate all'assemblea che non è attualmente presente il CPI dell'autorimessa, l'assemblea consapevole della situazione dichiara di non voler discutere tali decisioni legando gli stessi lavori con la procedura del superbonus di 110%, consapevole che tale intervento non rientra nel superbonus energetico".

Inoltre, Maggi ha contestualmente evidenziato che, in qualità di Amministratore di condominio, non deteneva poteri di spesa e non poteva quindi disporre interventi, quali quello di messa a norma del locale autorimessa, che avrebbero comportato un esborso di denaro da parte dei condomini in assenza della previa delibera dell'assemblea. Infatti, l'intervento, in cui mancanza si addebi- al Maggi sarebbe dovuto consistere nell'erezione di un muro divisorio tra i soggetti locali autorimessa e sala giochi; costruzione, a propria volta, deputata ad assolvere la funzione di prevenzione incendi. Ebbene, la realizzazione delle opere tecniche e murarie necessarie per adeguare i condomini alla normativa antincendio avrebbero richiesto, sotto il profilo progettuale ed esecutivo, attività che devono essere approvate per un'assemblea straordinaria secondo quanto disposto dall'art. 1135 c.c.

A confermare della non riferibilità del reato in oggetto al Maggi rileva altresì il fatto che questi si sia attivato a più riprese per risolvere il problema dell'autorimessa. In primo luogo, chiedendo una proroga per lo svolgimento dei lavori che veniva evasa ed accolta concedendo termine sino al 19.07.2020 per gli interventi da effettuare (all. n. 5 alla memoria del 26.01.2024). In secondo luogo, in data 04.10.2019 di propria iniziativa contattava l'ing. Valeria Giannini, ai fini del conferimento dell'incarico tecnico per la messa a norma dell'autorimessa (all. n. 6 alla memoria del 26.01.2024).

Infine, Maggi ha evidenziato che a causa dell'impossibilità di sanare le criticità dell'autorimessa rassegnava le dimissioni dall'incarico di amministratore. In particolare, anticipava le proprie dimissioni nel corso dell'assemblea del 08.10.21 (punto 5 del verbale all. n. 3 alla memoria del 26.01.2024); dimissioni diventate successivamente esecutive con la nomina di nuovo Amministratore (verbale del marzo 2022 che reca, quale ordine del giorno "nomina amministrazione gestione 2022, votazioni, all. n. 4 alla memoria del 26.01.2024).

Per le ragioni esposte, la richiesta di archiviazione del Pm va accolta.

PQM

Dispone l'archiviazione del procedimento nei confronti di Emanuele Maria MAGGI.

Ordina la restituzione del fascicolo al Pm.

Manda alla Cancelleria per gli adempimenti di competenza.

Autorimessa (art.116 c.p.p.) il rilascio di copia alle parti e ai difensori ritualmente nominati.

Così deciso in Roma, 31 gennaio 2025

IL GIUDICE

dott.ssa Anna Maria Gavoni

Il presente provvedimento è stato elaborato con la collaborazione del MOT dott. Andrea Maggioni (TRIBUNALE ORDINE PUBBLICO) Depositato in Cancelleria



Roma, 12.02.2025

Il Funzionario Addetto

Abbattimento barriere architettoniche

di Paola di Bartolomeo *

La definizione normativa di “*barriere architettoniche*” è data dal DM 236/1989 che, all’articolo 2 comma A, afferma che per barriere architettoniche si intendono:

- *gli ostacoli fisici che sono fonte di disagio per la mobilità di chiunque ed in particolare di coloro che, per qualsiasi causa, hanno capacità motoria ridotta o impedita in forma permanente o temporanea;*
- *gli ostacoli che limitano o impediscono a chiunque la comoda e sicura utilizzazione di parti, attrezzature o componenti;*
- *a mancanza di accorgimenti e segnalazioni che permettono l’orientamento e la riconoscibilità dei luoghi e delle fonti di pericolo per chiunque e in particolare per i non vedenti, per gli ipovedenti e per i sordi.*

Il quadro normativo in Italia è costituito da:

- legge n.118 del 30/03/1971, la prima legge ad affrontare il problema delle barriere e a prevederne l’eliminazione in edifici pubblici o aperti al pubblico;
- legge n.13 del 09/01/1989 recante le disposizioni volte a favorire il superamento e l’eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, andando di fatto a colmare un vuoto normativo;
- D.M. 236 DEL 14/06/1989, decreto attuativo della legge n.13/1989 che approfondisce le disposizioni dal punto di vista tecnico individuando tre livelli di qualità di spazio costruito;
- legge n.104 del 05/02/1992, legge quadro per l’assistenza, l’integrazione sociale e i diritti per le persone con handicap, che prende in esame anche l’abbattimento delle barriere architettoniche;
- D.P.R. n.380 del 06/06/2001, il Testo Unico per l’Edilizia, che indica norme e disposizioni in merito all’abbattimento delle barriere architettoniche, contenute in parte nella stessa legge n.13/1989.

Vale la pena approfondire brevemente il D.M. 236 del 14/06/1989, al quale si deve, come anticipato, l’individuazione dei tre livelli di qualità dello spazio costruito, che altro non sono che aspetti fondamentali per progettare o rendere un ambiente privo di barriere architettoniche. Essi sono:

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

- Accessibilità, ovvero la possibilità di accedere in modo sicuro e autonomo ad un edificio o ad un determinato spazio;
- Visitabilità, ovvero la possibilità di accedere a luoghi di relazione e ad almeno un servizio igienico all'interno di edifici come posti di lavoro, uffici, ecc;
- Adattabilità (livello di qualità da soddisfare nel caso specifico del condominio), ovvero la possibilità di poter modificare nel tempo lo spazio o l'edificio per renderlo idoneo ed accessibile anche alle persone disabili.

L'articolo 6 del D.M. 236 fornisce in tal senso dei criteri di progettazione distinguendoli in:

- interventi negli edifici di nuova edificazione che si considerano adattabili quando possono essere resi idonei, a costi contenuti, alla necessità delle persone con ridotta o impedita capacità motoria. La progettazione deve garantire il posizionamento e dimensionamento dei servizi e degli ambienti limitrofi, dei disimpegni, delle porte e della futura eventuale installazione di sistemi di sollevamento. A tal proposito specifica che, quando all'interno di unità immobiliari su più livelli, non è possibile ipotizzare l'inserimento di un servoscala con piattaforma, deve essere previsto uno spazio idoneo per l'inserimento di una piattaforma elevatrice;
- interventi di ristrutturazione per i quali si deve garantire il soddisfacimento di requisiti analoghi a quelli per la nuova edificazione, fermo restando il rispetto della normativa a tutela dei beni ambientali, artistici, archeologici, storici e culturali. In questo caso l'installazione di un ascensore all'interno di un vano scala, non deve compromettere la fruibilità delle rampe, dei piani orizzontali, soprattutto in relazione alla necessità di garantire un corretto deflusso in caso di evacuazione in situazione di emergenza.

Approfondendo la legge n.13/1989 recante le *Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati*,

essa interviene nel tessuto normativo per assicurare l'utilizzo degli spazi edificati ad una sempre più ampia fascia di individui, con particolare riguardo, ovviamente, a coloro che soffrono, temporaneamente o permanentemente, di una ridotta o impedita capacità motoria. Per comprendere al meglio la legge n.13/1989 possiamo approfondire la Circolare Ministeriale n. 1669 del 22/06/1989 che consiste, per l'appunto, in una circolare esplicativa della legge n.13/1989: essa, infatti, specifica che, per l'espressa disposizione contenuta nel titolo della legge, e per quanto previsto dall'articolo 1 comma 1, il campo di applicazione della normativa è da riferirsi agli edifici di nuova costruzione e agli spazi esterni di pertinenza dei suddetti edifici. La Circolare permette, inoltre, una lettura molto pratica della legge n.13/1989 dividendola in tre parti:

- la prima parte è dedicata alle previsioni relative alla costruzione di nuovi edifici e alla ristrutturazione di interi edifici, rientranti nell'articolo 1;
- la seconda parte è dedicata alle innovazioni da attuare, sugli edifici esistenti, dirette all'eliminazione delle barriere architettoniche (articoli dal n.2 al n.7);
- la terza parte, infine, è volta a regolare la concessione di contributi a fondo perduto per la realizzazione delle opere finalizzate al superamento o all'abbattimento di barriere architettoniche (articoli dal n.8 al n.12).

Andando ad approfondire brevemente la prima parte, è importante sottolineare che tutti i progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici o alla ristrutturazione di interi edifici (ad uso abitativo e non), compresi quelli di edilizia residenziale pubblica agevolata e sovvenzionata, a decorrere dall'11 agosto 1989, dovranno essere adeguati alle prescrizioni tecniche contenute nell'articolo 1 comma 2, al fine di garantire, come detto in precedenza, l'accessibilità, l'adattabilità, e la visitabilità. Il comma 3 dell'articolo 1 contiene invece una serie di norme che stabiliscono i requisiti che la progettazione deve contenere, i quali altro non sono che degli standard minimi di progettazione (fermo restando le prescrizioni tecniche necessarie a garantire i già citati livelli di qualità).

La seconda parte, dedicata alle innovazioni, stabilisce che le modifiche delle parti comuni in condominio possono essere adottate secondo quanto prescritto dall'articolo 2 comma 1, ovvero che le deliberazioni aventi oggetto innovazioni da attuare per l'eliminazione delle barriere architettoniche, nonché la realizzazione di percorsi attrezzati e l'installazione di dispositivi di segnalazione atti a favorire la mobilità di non vedenti, sono approvati dall'assemblea con le maggioranze previste dall'articolo 1136 comma 2, quindi con la maggioranza degli intervenuti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio. Stabilisce, inoltre, che la richiesta al condominio possa essere effettuata sia dal portatore di handicap che da ogni altro condòmino. Trascorsi tre mesi, oltre i quali e in mancanza di pronuncia alla modifica richiesta, il richiedente potrà installare a proprie spese, servoscala o strutture mobili facilmente rimovibili. Il comma 3 dell'articolo 2 detta poi delle disposizioni comportanti il divieto di eseguire innovazioni che possano recare pregiudizio all'immobile (articolo 1120 del codice civile) e la possibilità, da parte del condòmino che si sia inizialmente dissociato dalla volontà della modifica delle parti comuni, di parte-

cipare in un secondo momento ai vantaggi dell'innovazione, contribuendo ai sensi dell'articolo 1121 comma 3, alle spese di esecuzione e manutenzione dell'opera. Specifica inoltre che, qualora l'interessato sia proprietario e le innovazioni riguardassero parti comuni dell'edificio, sarà necessario munirsi dell'autorizzazione del condominio. Se l'assemblea approva con le maggioranze previste, la spesa sarà ripartita per quote millesimali, in caso contrario, se le opere sono quelle comprese nell'articolo 2 comma 2 (tassativamente servoscala, piattaforma, mobile o montascale), il richiedente potrà comunque procedere all'installazione sostenendone il costo (salvo comunque l'ottenimento di un contributo a fondo perduto). Nel caso in cui le opere dirette all'abbattimento delle barriere architettoniche siano da eseguirsi su immobili vincolati, sono previste delle semplificazioni per il rilascio del nullaosta:

- per gli immobili soggetti a vincolo storico - artistico la richiesta di autorizzazione andrà inviata alla Sovrintendenza competente che avrà 120 giorni di tempo dalla presentazione della domanda per pronunciarsi. Trascorso il termine il silenzio avrà valore di assenso.
- per gli immobili soggetti a vincolo ambientale la domanda andrà inviata alla Regione di competenza che dovrà pronunciarsi entro 90 giorni dalla data di presentazione.

In entrambi i casi le autorità potranno dettare delle prescrizioni tecniche.

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

SPORTELLO DEL CONDOMINIO

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

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

Contro il diniego motivato invece, si potrà presentare ricorso entro 90 giorni dalla data di presentazione e l'organo competente dovrà pronunciarsi entro 120 giorni. In questo caso, però, il silenzio avrà valore di rigetto del ricorso.

Inoltre, ai sensi dell'articolo 4 comma 5, l'organo competente è tenuto a motivare il diniego e a pronunciarsi in merito a soluzioni alternative eventualmente prospettate nella richiesta.

Nella terza ed ultima parte, la legge n.13 tutela i soggetti disabili riconoscendone la concessione di contributi a fondo perduto mirati all'abbattimento delle barriere architettoniche. In questo caso sono esclusi gli edifici di proprietà pubblica e le case di futura residenza. La richiesta dovrà ovviamente riguardare lavori di eliminazione e superamento delle barriere architettoniche che creano quindi difficoltà di fruibilità dell'alloggio.

E' possibile presentare due domande, una per lavori da realizzare su parti condominiali e una per lavori da eseguirsi all'interno dell'appartamento, e dovrà essere presentata:

- dal portatore di handicap (quindi il soggetto affetto da patologie che comportino limitazioni permanenti alla deambulazione, tra cui la cecità);
- da chi ne esercita la potestà, la tutela o l'amministratore di sostegno;
- dall'amministratore del condominio dell'immobile nel quale il portatore di handicap ha residenza oppure domicilio stabile ed abituale.

La richiesta andrà presentata prima dell'inizio dei lavori ed entro il 1 marzo al Sindaco, e la compilazione delle graduatorie dell'anno in corso sarà redatta e trasmessa alla Regione Lazio il 31 marzo. Le domande presentate oltre la data stabilita verranno inserite nella graduatoria dell'anno successivo.

Alla presentazione della domanda andranno inoltre allegati:

- un certificato di invalidità rilasciato da una commissione medica della ASL che attesti l'effettivo handicap o comunque la difficoltà/impossibilità deambulatoria parziale (che permette l'inserimento in graduatoria senza priorità);
- copia del preventivo di spesa (non è necessario, secondo quanto riportato nella Legge n.13, un preventivo analitico);
- copia dei documenti di identità del richiedente e dell'avente diritto al contributo;
- copia del verbale di assemblea nel caso in cui le opere da realizzare riguardino parti condominiali dell'immobile.

Il contributo concesso sarà pari alla spesa effettivamente sostenuta per un costo fino ad €4000,00 oltre il quale verrà concesso un ulteriore 25% della quota parte di spesa effettivamente sostenuta e superiore ai €4000,00. Per costi da €19500,00 a €52000,00 il contributo sarà aumentato di un ulteriore 5%. Per costi superiori a €52000,00 il contributo sarà pari ad €9500,00.

Per quanto riguarda le detrazioni fiscali la normativa prevede diverse tipologie di agevolazioni:

- detrazione IRPEF del 50% per le spese sostenute per ristrutturazione edilizia dell'immobile fino al 31/12/2024 da calcolare su un importo massimo di €96000,00 se la spesa è sostenuta tra il 26/06/2012 e il 31/12/2024; del

36% da calcolare su un importo massimo di €48000,00 per le spese effettuate dal 01/01/2025;

- detrazione del 75% introdotta dalla Legge di Bilancio 2022 ed estesa fino al 31/12/2025 dalla Legge di Bilancio 2023, che andrà ripartita tra gli aventi diritto in 5 quote annuali di pari importo. La detrazione andrà calcolata su un importo complessivo non superiore a:
- €50000,00 per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari indipendenti e che dispongono di uno o più accessi autonomi all'esterno;
- €40000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, per edifici da 2 a 8 unità immobiliari;
- €30000,00 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, per edifici con più di 8 unità immobiliari.

Per usufruire dell'agevolazione gli interventi devono rispettare i requisiti previsti dal D.M. n.236 del 14/06/1989.

Rientrano nella categoria di interventi agevolati quelli effettuati per l'eliminazione delle barriere architettoniche, come ad esempio ascensori e montacarichi. La detrazione non è fruibile contemporaneamente alla detrazione del 19% prevista per le spese sanitarie riguardanti mezzi di sollevamento, la quale è invece prevista per l'acquisto di beni mobili e strumenti diretti a favorire la comunicazione e la mobilità della persona con disabilità (rientranti quindi nella categoria di sussidi tecnici e informatici). Tra gli interventi che danno diritto alla detrazione rientra:

- la realizzazione di un elevatore esterno all'abitazione;
- la sostituzione di gradini mediante l'installazione di rampe, sia negli edifici che nelle singole unità immobiliari, se conformi alle prescrizioni previste dalla Legge n.13. La detrazione spetta anche per gli interventi di automazione degli impianti degli edifici e delle singole unità immobiliari nonché; in caso di sostituzione dell'impianto, per le spese relative allo smaltimento o alla bonifica dei materiali dell'impianto sostituito.

Un'ulteriore agevolazione rientra poi nell'applicazione dell'IVA al 4% per l'acquisto di mezzi necessari all'accompagnamento, alla deambulazione o al sollevamento delle persone con disabilità. Sono soggetti ad IVA agevolata, per quello che potrebbe interessare la sfera condominiale, poltrone e veicoli simili, anche con motore o con altro meccanismo, e le prestazioni di servizi dipendenti da contratti di appalto aventi oggetto appunto la realizzazione di opere volte all'abbattimento delle barriere architettoniche.



NOTIZIE

AGGIORNAMENTO ISTAT - VARIAZIONI ANNUALI

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%)	G.U. 27/03/2025 n. 72
Marzo 2024 - Marzo 2025	1,7%	(75% = 1,275%)	<i>in corso di pubblicazione</i>
Aprile 2024 - Aprile 2025	1,7%	(75% = 1,275%)	G.U. 22/05/2025 n. 117

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%.

Quando il lastrico ad uso esclusivo copre soltanto parzialmente gli appartamenti sottostanti

di Giovanni Contrada *

L'art. 1126 c.c., rubricato *"lastrici solari di uso esclusivo"* è piuttosto chiaro nella sua formulazione laddove ricorda che *"Quando l'uso dei lastrici solari o di una parte di essi non è comune a tutti i condòmini, quelli che ne hanno l'uso esclusivo sono tenuti a contribuire per un terzo nella spesa delle riparazioni o ricostruzioni del lastrico: gli altri due terzi sono a carico di tutti i condòmini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve"*; più criptico, invece, laddove continua precisando che la partecipazione dei condòmini agli altri due terzi è *"in proporzione del valore del piano o della porzione di piano di ciascuno"* a cui il lastrico serve.

Cosa accade, quindi, allorché tra le unità immobiliari situate nella zona dell'edificio sottostante al lastrico ve n'è qualcuna *"coperta"* solo in parte?

Prima di rispondere al quesito formulato, si ritengono opportune alcune riflessioni. Innanzi tutto, si deve ricordare che la norma in esame costituisce applicazione particolare del principio contenuto nell'art. 1123, 2° co., secondo cui in presenza di beni comuni destinati a servire i condòmini in misura diversa le spese di manutenzione di detti beni devono essere ripartite in proporzione dell'uso che ciascun condomino può farne. Il Legislatore, tra l'altro, ha inteso conferire rilievo alla mera potenzialità o facoltà dell'uso; del tutto irrilevante è invece l'utilizzazione concreta del lastrico. Ciò che è essenziale è che il lastrico offra delle utilità (ulteriori rispetto alla funzione di copertura) soltanto ad alcuni condòmini, a prescindere dal fatto che essi ne godano o meno.

In virtù della parziale affinità funzionale (copertura e protezione dei vani sottostanti), ai fini dell'applicazione del criterio di ripartizione delle spese fissato dalla norma in esame, al lastrico solare viene equiparata la terrazza di copertura del fabbricato, di proprietà esclusiva di un condòmino.

Infatti, mentre il lastrico solare è un sistema di copertura dell'edificio, la terrazza è quella superficie scoperta posta ai vertici di alcuni vani (a volte anche a sullo stesso livello di una proprietà esclusiva) che, oltre a quella di copertura, svolge l'ulteriore funzione di consentire un comodo accesso, con possibilità di intrattenervi.

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

Ne deriva che i condòmini, per i quali la terrazza (a livello o meno) funga da copertura, sono tenuti a contribuire alle spese per la sua manutenzione nella misura dei due terzi (in tal senso, C. 35316/2021; C. 26239/2007; C. 12682/2001; C. 9651/2000; C. 9009/1998). Si afferma, infatti, in giurisprudenza che il criterio di ripartizione delle spese previsto dall' art. 1125 è applicabile solo alla manutenzione ed alla ricostruzione dei solai e delle volte e non della terrazza a livello, pur se ad essa sia sottoposto un solo locale, perché in questo caso la funzione di copertura della terrazza medesima non viene meno (in tal senso, C. 199/2017; C. 11029/2003).

Non rientra, invece, nell'ambito di applicazione dell'articolo in esame l'ipotesi di terrazzo utilizzato da tutti i condòmini, in tal caso le spese per la sua riparazione devono essere ripartite in base all'art. 1123, comma 1, c.c. e quindi in misura proporzionale al valore delle singole proprietà esclusive (in tal senso, C. 1861/2001).

Quindi, allorché l'art. 1126 c.c. pone l'obbligo di partecipare alla spesa relativa alle riparazioni del lastrico solare di uso esclusivo, nella misura di due terzi, a carico di *"tutti i condòmini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve"*, fa riferimento ai soli condòmini che siano anche proprietari individuali delle singole unità immobiliari comprese nella proiezione verticale di detto lastrico ed alle quali esso funge da copertura, mentre restano esclusi gli altri condòmini alle cui porzioni individuali il lastrico stesso non sia sovrapposto, indipendentemente dall'esistenza, nella colonna d'aria ad esso sottostante, di parti comuni.

In particolare, l'obbligo di partecipare alla ripartizione dei cennati due terzi della spesa non deriva dalla sola, generica, qualità di partecipante del condominio, ma dall'essere proprietario di un'unità immobiliare compresa nella colonna d'aria sottostante alla terrazza o al lastrico oggetto della riparazione.

Bisogna ricordare, però, che l'art. 1126 c.c. non è compreso tra le disposizioni inderogabili richiamate dall'art. 1138 c.c.; il regolamento del condominio potrebbe, infatti, stabilire la ripartizione delle relative spese in modo pattizio, ponendo le stesse a carico di tutti i condòmini - in mancanza di tale convenzione si applica l'articolo 1126 c.c.

Veniamo, quindi, al quesito formulato, ovvero al caso in cui gli appartamenti sottostanti il lastrico solare ad uso esclusivo siano coperti da quest'ultimo soltanto parzialmente.

Ebbene, la fattispecie ha trovato, negli anni, soluzioni diverse che è possibile racchiudere nelle seguenti tesi.

Secondo una prima tesi (sposata dal Tribunale di Roma), non è legittimo il criterio che applica la ripartizione della spesa nella misura prevista dall'art. 1126 cod. civ. con esclusivo riferimento alla "*porzione*" di ogni singola unità immobiliare effettivamente coperta dal lastrico solare - secondo modalità di calcolo oltretutto opinabili - dovendosi invece considerare a tal fine l'unità immobiliare nella sua interezza, in quanto comunque a vantaggio di essa, nella sua unicità, viene espletata la funzione di copertura (l'art. 1126 c.c. - anche sul piano letterale - fa solo riferimento alla "*porzione di piano*", da intendere come "*unità*", e non sembra dunque attribuire autonoma rilevanza alla "*porzione della proprietà*") (in tal senso, Tribunale Roma, 09 gennaio 2023, n. 309; Tribunale di Bologna, 27 novembre 2001, n. 3343).

In particolare, si è affermato - coerentemente - che l'art. 1126 cod. civ.:

- non distingue in alcun modo tra unità totalmente coperte del terrazzo e unità coperte dal medesimo solo parzialmente;
- non individua alcuna relazione tra la "*misura*" della copertura - in concreto garantita ad un "*appartamento*" dal terrazzo da mantenere - e la "*misura*" della contribuzione alle spese per tale intervento;
- non legittima dunque il ricorso a tabelle millesimali di ripartizione dei costi (calcolate secondo il valore degli spazi interni ai singoli piani o porzioni di piano in concreto coperti dal lastrico da riparare) diverse rispetto alle tabelle millesimali di proprietà generale (in tal senso, Tribunale di Pescara, 5 ottobre 2006);
- e, tra l'altro, l'espressione "*porzione di piano*" si riferisce alla porzione come unità e non alla "*porzione*" della proprietà.

Pertanto, è sufficiente che si trovi sotto il lastrico solare anche una sola parte di un'unità immobiliare, perchè la proprietà di detta unità concorra alla ripartizione delle spese pari ai due terzi dell'intero restando a carico della proprietà del lastrico il restante terzo.

La seconda tesi, invece, ritiene che, in questi casi, è opportuno porre a carico dei soggetti interessati alla funzione di copertura della terrazza a livello la quota (dell'importo pari ai due terzi dell'intera spesa) proporzionale alla parte di edificio condominiale in cui sono contenute le proprietà comuni e quelle esclusive, calcolando opportunamente la misura dell'incidenza di tali parti (in tal senso, Trib. Milano 7 novembre 1994).

Le spese dei due terzi del lastrico, quindi, riguarderebbero tutti i condòmini che ne traggono utilità, ma considerando, nella ripartizione proporzionale di tali spese, il diverso uso e la diversa utilità che ciascun condòmino può trarne.

La Cassazione, in particolare, ha affermato che il riparto delle spese dei due terzi fra tutti i condòmini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve, il concorso nella suddetta quota si determini avendo riguardo al valore dell'unità immobiliare compresa nella colonna sottostante al lastrico, non già all'intero valore millesimale attribuito all'appartamento anche per la parte che non trae utilità dalla copertura, fermo restando l'obbligo di contribuire alla spesa per un terzo quale utente esclusivo del lastrico al livello della parte superiore dell'appartamento (Cass. civ., Sez. II, 23/01/2014, n. 1451).

Quindi per questa tesi le spese di manutenzione relative ai lastrici solari condominiali si dividono in base al criterio della "*verticale effettiva*", secondo il quale si paga solo per la parte di unità abitativa effettivamente coperta (calcolando cioè la spesa sulla base di millesimi proporzionalmente ridotti).

In conclusione, sebbene la problematica esaminata trovi in giurisprudenza e dottrina risposte contrastanti, è parere di chi scrive che, l'amministratore chiamato a decidere su quale criterio adottare, farebbe bene a seguire la prima delle due tesi esposte (anche in virtù dell'attuale orientamento del giudice capitolino che sarebbe chiamato a decidere un'eventuale impugnazione di delibera) e, quindi, ripartire i 2/3 della spesa tra i condòmini proprietari delle unità immobiliari comprese nella c.d. "*colonna d'aria*" sottostante il lastrico secondo i millesimi di proprietà e senza alcuna riduzione proporzionale.



* Avvocato, consulente ANACI Roma

Oltre il conflitto

di Alberto Maria Mauri *

LA RISERVATEZZA IN MEDIAZIONE

Le trattative tra legali e i tentativi di raggiungere un accordo bonario, che precedano e scongiurino la fase giudiziaria, sono da sempre coperti da un rigoroso obbligo di riservatezza e ciò da ben prima dell'introduzione della mediazione ex D.lgs 28/2010; difatti l'art. 48 del codice deontologico forense vieta non solo di produrre la corrispondenza riservata tra professionisti ma anche di riferirne in giudizio il contenuto. La ragione di tale tutela risiede essenzialmente nella salvaguardia dei rapporti di lealtà tra colleghi.

Tale premessa consente di inquadrare meglio la ratio dell'obbligo di riservatezza che per ulteriori ragioni e, con ancor più rigore, interessa ogni ambito della mediazione civile/commerciale ex D.lgs 28/2010.

Senza incorrere in esagerazioni può ritenersi la riservatezza il presupposto essenziale della procedura di mediazione, la cui assenza sarebbe sicuramente vista con riluttanza dalle parti ove non fossero adottate le cautele necessarie per salvaguardare i propri diritti, ragioni e difese.

L'obbligo di riservatezza trova la sua ragion d'essere nella necessità di favorire quanto più possibile tra le parti della mediazione un clima libero e di sincero confronto, tanto nelle sessioni congiunte quanto in quelle separate, in modo da consentire ad ognuna di esse di aprirsi senza timori, potendo esprimere, fino in fondo il proprio punto di vista, con le relative aspettative e richieste.

Con riferimento al requisito della riservatezza, la legge, sia nella stesura originaria che in quella novellata dalla Riforma Cartabia, introduce alcune disposizioni volte a garantire che quanto dichiarato dalle parti nel corso della procedura di mediazione non pregiudichi la possibilità di intraprendere la strada contenziosa, nel caso in cui la conciliazione non riesca.

Tali disposizioni contenute negli artt. 3, 9 e 10 del D.lgs 28/2010 incidono sia sul piano soggettivo che oggettivo, prescrivendo che chiunque entri in contatto o partecipi a vario titolo al procedimento di mediazione, rispetti l'obbligo

C
O
n
d
o
m
i
n
i
O

di riservatezza in ordine alle dichiarazioni rese e alle informazioni acquisite durante il procedimento medesimo, senza che possano essere utilizzate nel giudizio avente lo stesso oggetto anche parziale, iniziato, riassunto o proseguito dopo l'insuccesso della mediazione.

Sul contenuto delle dichiarazioni e delle informazioni non è ammessa prova testimoniale nè può essere deferito giuramento decisorio, mentre al mediatore è vietato di assumere la qualità di testimone su quanto recepito in mediazione.

Premessi tali principi, questi non devono essere intesi in modo indiscriminato e riguardare qualunque dato o elemento emerso nel corso della procedura.

Ci si chiede dunque quale sia l'esatto limite del divieto di producibilità dei documenti e di deducibilità delle circostanze emerse nel corso del procedimento di mediazione nel successivo giudizio.

Certamente sono producibili in giudizio i documenti costituenti la domanda di mediazione e l'adesione alla stessa; anzi vi è obbligo di farlo al fine di poter verificare il rispetto del principio di simmetria della domanda di mediazione rispetto alla *causa petendi* e al *petitum* del giudizio nonchè l'avveramento della condizione di procedibilità. Allo stesso modo anche i verbali di mediazione sia quello del primo incontro che quello conclusivo.

Sul punto anche la giurisprudenza è intervenuta, rilevando come il principio relativo alla riservatezza delle dichiarazioni delle parti debba essere riferito al solo contenuto sostanziale dell'incontro di mediazione, vale a dire il merito della lite. Quando, invece, tali dichiarazioni riguardino circostanze che attengono alle modalità della partecipazione delle parti alla mediazione e allo svolgimento (in senso procedimentale) della stessa, va predicata l'assoluta liceità della verbalizzazione e del suo utilizzo.

Ed invero, in tale ambito una compiuta verbalizzazione è necessaria al fine di consentire al giudice di poter valutare la condotta delle parti; conoscenza indispensabile anche ai fini dell'accertamento della responsabilità aggravata ex art. 96, III co. c.p.c.

A tal proposito è sempre viva la disputa tra i fautori del principio di c.d. "minima verbalizzazione" in mediazione e chi al contrario pretende dal mediatore una verbalizzazione più integrale circa la volontà delle parti e le condotte tenute durante gli incontri, sia al fine di desumere argomenti di prova, sia ai fini della decisione sulle spese ex artt. 92 e 96 c.p.c.; è tuttavia prassi diffusa negli Organismi di Mediazione garantire massimamente la riservatezza alle parti, limitando le verbalizzazioni al minimo contenuto procedimentale possibile.

E' evidente che un'applicazione eccessivamente rigorosa del principio di riservatezza finisca per frustrare un altro principio cardine cui è improntato il procedimento di mediazione, quello rappresentato dall'interesse all'effettivo svolgimento della mediazione, connesso alla finalità deflattiva del contenzioso, che a sua volta costituisce lo scopo primario che il legislatore intende perseguire mediante l'istituto della mediazione.

Ne discende pertanto la necessità di interpretare il quadro normativo di riferimento innanzi tratteggiato cercando di contemperare gli interessi perseguiti

dal legislatore: il dovere di riservatezza, da un lato, e gli interessi ad una mediazione effettiva, nonché all'economicità e all'utilità dell'attività svolta durante la conciliazione, dall'altro.

Riferire il principio di riservatezza al solo contenuto sostanziale dell'incontro di mediazione, ossia al merito della lite, rimanendo impregiudicate sotto tale profilo le circostanze che attengono alle modalità della partecipazione delle parti alla mediazione, appare un utile compromesso per contemperare con equilibrio gli interessi in gioco.

Del resto sarebbe del tutto contraddittorio prevedere da una parte che il giudice debba e possa sanzionare la mancata o irrituale partecipazione delle parti al procedimento di mediazione e per contro precludergli la conoscenza e la valutazione degli elementi fattuali di tali condotte.

Inevitabilmente la linea di confine tra ciò che concerne il mero svolgimento del procedimento e le c.d. ragioni nel merito che possono indurre una parte a rigettare una proposta è talvolta impercettibile, dunque pur apprezzando il costante contributo apportato dalla giurisprudenza che a più riprese ha cercato di definire i confini dell'obbligo di riservatezza, ciò che realmente si auspica nel prossimo futuro è un ulteriore intervento chiarificatore del Legislatore per fugare definitivamente ogni dubbio interpretativo.

Il principio di riservatezza trova, infine, alcune limitazioni di carattere soggettivo e oggettivo.

Dal punto di vista soggettivo, una deroga all'obbligo di riservatezza si rinviene nella stessa volontà delle parti, per cui il vincolo di inutilizzabilità viene meno quando la parte che ha reso le dichiarazioni o fornito le informazioni nell'ambito della procedura di mediazione presti il consenso alla loro divulgazione.

Sul piano oggettivo non vi è dubbio che il vincolo di riservatezza ceda in presenza di interessi superiori di ordine pubblico. È questo il caso in cui i fatti dichiarati integrino fattispecie di reato e qui la riservatezza, già di per sé principio derogabile e diritto rinunciabile su consenso della parte interessata, non può che retrocedere, perché soccombente nel bilanciamento degli opposti valori.

Per quanto sopra qualora l'amministratore di condominio, nel corso della procedura di mediazione, dovesse acquisire notizie o trattare dati personali (ulteriori e diversi da quelli strettamente inerenti al suo incarico) sarà tenuto a riportare all'assemblea esclusivamente informazioni limitate a ciò che può essere utile al fine di far assumere una decisione in base all'attuale normativa.

■

* Avvocato, responsabile scientifico MPR

La sicurezza in condominio (il D.V.R. e D.U.V.R.I.)

di Giorgio Carnebianca *

L'obiettivo di questo articolo è quello di fornire all'amministratore chiarezza proprio sulle responsabilità specifiche del nostro ruolo e, non meno importante, di proporre una condotta da seguire che tenga conto:

- della sicurezza dei lavoratori.
- della copertura dal punto di vista civile e penale dell'amministratore ma anche dei condòmini stessi.
- della possibilità di evitare possibili contenziosi in sede di approvazione di spese.

La sicurezza in condominio è un tema di primaria importanza per gli amministratori, i condòmini e tutte le persone che vivono e lavorano all'interno degli spazi comuni. Bisogna prevenire e garantire una gestione adeguata e tempestiva di tutte le problematiche legate alla sicurezza strutturale, agli impianti e ai dispositivi di protezione. Ogni condominio è un microcosmo di interazioni sociali, e la sicurezza rappresenta la base per una convivenza armoniosa e serena.

La sicurezza condominiale riguarda una serie di aspetti che vanno dall'integrità dell'edificio alla protezione contro incendi ed incidenti. Il nostro ruolo tra i vari compiti ha quello di garantire che tutte le misure necessarie siano adottate in modo proattivo, in linea con la normativa vigente e con la crescente attenzione delle autorità competenti.

Questa rappresenta l'incombenza primaria (certamente non secondaria agli altri compiti della nostra figura di contabili, fiscalisti, giuridici, imprenditoriali, comunicativi, sociali) ma spesso relegata all'ultimo posto delle nostre attività, assumendoci, CONSCIAMENTE, responsabilità PENALI e rischi CIVILI, questi ultimi talvolta non coperti dalle polizze professionali.

Quando ci proponiamo ad amministrare un condominio, risulterà vincente la nostra propensione nel voler tutelare uno dei beni primari rappresentato dalla "CASA" e voler garantire un'adeguata protezione per tutti coloro che vivono negli spazi condominiali e investire il nostro tempo nel documentarci sui temi della sicurezza significa aumentare il nostro valore.

L'amministratore di condominio ha un ruolo fondamentale nella gestione della sicurezza. Oltre ad avere una visione d'insieme e a coordinare tutte le attività ne-

cessarie, è tenuto a collaborare con professionisti del settore (come esperti in sicurezza, tecnici, vigili del fuoco e forze dell'ordine) per assicurarsi che tutte le misure di protezione siano adottate correttamente.

Inoltre, l'amministratore deve essere il punto di riferimento per i condòmini, ai quali deve fornire informazioni chiare e tempestive sulle misure di sicurezza e sulle azioni da intraprendere in caso di emergenza.

Ecco alcuni dei principali ambiti su cui l'amministratore deve concentrarsi per garantire la sicurezza in condominio:

Sicurezza Strutturale e Prevenzione dei Rischi

La sicurezza fisica degli edifici deve essere una priorità assoluta per ogni amministratore. Le strutture comuni, come ascensori, scale, portoni, cancelli, cortili, impianti, ecc.ecc. devono essere costantemente monitorate per verificare il loro stato di manutenzione. Ogni danno o difetto strutturale potrebbe comportare gravi rischi per la sicurezza dei residenti. L'amministratore deve quindi:

- Organizzare ispezioni periodiche delle strutture comuni.
- Gestire le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria. Dalla riparazione del semplice gradino per finire a balconi, facciate e coperture.
- Assicurarsi che gli impianti elettrici, di riscaldamento, climatizzazione, acqua e gas siano efficienti e conformi alle normative di sicurezza.

Sicurezza Antincendio

La gestione della sicurezza antincendio è uno degli obblighi più gravi a cui un amministratore deve prestare attenzione. La Legge n. 708 del 1995 e successivi aggiornamenti obbligano i condòmini a dotare gli edifici di sistemi di sicurezza contro gli incendi. L'amministratore deve:

- Garantire la regolarità dei controlli sugli impianti antincendio e provvedere alla manutenzione degli stessi, in accordo con le normative.

Sicurezza Elettrica e Impiantistica

Gli impianti elettrici devono essere periodicamente verificati per evitare cortocircuiti, incendi o disservizi. L'amministratore deve assicurarsi che gli impianti siano a norma e che ogni intervento di manutenzione venga effettuato da professionisti qualificati. In particolare:

- Devono essere previsti controlli periodici sugli impianti elettrici comuni e sugli impianti di illuminazione delle aree comuni.

Accessi e Controllo degli Accessi

La sicurezza dei residenti dipende anche dal controllo degli accessi agli spazi comuni e privati. Il sistema di accesso e la gestione delle aree comuni è cruciale per prevenire intrusioni e garantire un ambiente protetto.

L'amministratore può adottare soluzioni tecnologiche come:

- Sistemi di videosorveglianza nelle aree comuni, come ingressi e parcheggi.
- Codici di accesso o sistemi di chiusura elettronici per limitare l'ingresso ai non residenti.

- Installazione di luci automatiche nei punti critici, come ingressi e percorsi notturni, per ridurre i rischi legati all'oscurità e migliorare la visibilità.

Prevenzione dei Furti e Vandalismo

Il controllo degli accessi e l'adozione di sistemi di videosorveglianza sono importanti per prevenire furti e atti vandalici. Le statistiche indicano che la presenza di videocamere o di sistemi di allarme può fungere da deterrente per i ladri. L'amministratore dovrebbe quindi:

- Organizzare riunioni con i condòmini per sensibilizzare sul tema della sicurezza e per approvare eventuali interventi come l'installazione di videocamere o altre tecnologie di protezione.

Sicurezza e Infortuni nelle Aree Comuni

La manutenzione delle aree comuni è anche una questione di sicurezza per prevenire infortuni. Le pavimentazioni danneggiate, i corri mano instabili e l'assenza di segnaletica adeguata per i rischi (come le scale o le superfici scivolose) possono rappresentare un pericolo per i condòmini. L'amministratore deve:

- Prevedere ispezioni periodiche per individuare rischi legati all'usura o ai difetti di costruzione.
- Tenere sempre aggiornate le polizze assicurative contro infortuni che possano verificarsi nelle aree comuni.

ANALISI DEI DUE DOCUMENTI CHE L'AMMINISTRATORE DEVE AVERE NEL RISPETTO DEL D.LGS 81/08.

In ambito di sicurezza sul lavoro, il DVR (Documento di Valutazione dei Rischi) e il DUVRI (Documento Unico di Valutazione dei Rischi da Interferenze) sono due documenti distinti che rispondono a esigenze normative e operative specifiche ma, appunto, spesso vengono confusi.

Il motivo? Entrambi affrontano la gestione dei rischi per la salute e la sicurezza dei lavoratori.

Il DVR è un documento obbligatorio per il condominio nel caso avesse dei dipendenti. E' redatto in conformità al D.Lgs. 81/2008, che identifica e valuta i rischi generali presenti in un ambiente di lavoro, sia fisico che organizzativo.

Al contrario, il DUVRI è richiesto solamente in situazioni specifiche: quando in un condominio intervengono più soggetti, come fornitori e appaltatori, la normativa prevede di analizzare i rischi dovuti a potenziali interferenze tra le attività, redigendo il DUVRI per ridurre i rischi causati dalle interazioni tra i vari soggetti coinvolti.

Entrambi i documenti, seppur complementari, hanno ambiti di applicazione e finalità ben distinte, essenziali per una gestione efficace della sicurezza condominiale.

La differenza sostanziale tra DVR e DUVRI risiede nella loro finalità e nel contesto di applicazione.

Il DVR ha l'obiettivo di fornire un'analisi dettagliata di tutti i rischi presenti all'interno di un ambiente di lavoro, per consentire la pianificazione e l'adozione di misure preventive e protettive adeguate.

Il DVR analizza il contesto lavorativo interno, esaminando aspetti come il rischio chimico, il rischio biologico, il rischio da esposizione a rumori o a vibrazioni, la movimentazione manuale dei carichi e molte altre categorie di rischio che possono interessare i lavoratori. La normativa di riferimento è il D.Lgs. 81/2008, il Testo Unico sulla Salute e Sicurezza sul Lavoro, che stabilisce l'obbligo di redazione del DVR per tutte le imprese con almeno un lavoratore.

Il DUVRI, invece, è richiesto nei casi in cui vi sia la presenza di personale esterno che potrebbe causare interferenze con l'attività lavorativa ordinaria. Ad esempio, un'impresa che affida in appalto la manutenzione di un macchinario a una ditta esterna deve redigere il DUVRI per valutare i rischi legati alla possibile interazione tra i propri lavoratori e quelli dell'appaltatore.

Il DUVRI è regolamentato dallo stesso decreto (D.Lgs. 81/2008) ma solamente nel suo art. 26, che si concentra esclusivamente sui rischi interferenziali, ovvero quei rischi che emergono dall'interazione tra attività e persone diverse.

In sintesi:

DVR – documento di valutazione dei rischi interni al condominio, in presenza di dipendenti.

DUVRI – documento che valuta i rischi da interferenze e richiesto solo in presenza di lavori affidati a ditte esterne.

COSA CONTIENE IL DVR:

Identificazione dei rischi – il datore di lavoro, con l'assistenza del RSPP e del Medico Competente, procede a identificare e classificare i rischi presenti, tenendo conto delle attività svolte e dell'ambiente in cui si operano.

Valutazione e analisi dei rischi – ogni rischio viene valutato in termini di probabilità e gravità degli effetti, in modo da determinare le misure di prevenzione e protezione.

Misure di prevenzione – il DVR deve specificare le misure tecniche, organizzative e procedurali adottate per mitigare i rischi, come l'utilizzo di DPI (Dispositivi di Protezione Individuale), la formazione e informazione dei lavoratori e le istruzioni di sicurezza.

Aggiornamento – il DVR è un documento dinamico che va aggiornato periodicamente, in particolare quando si verificano modifiche rilevanti nelle attività lavorative.

COSA CONTIENE IL DUVRI:

Identificazione delle interferenze – vengono analizzati i rischi potenziali dovuti all'interazione tra i lavoratori interni e quelli esterni, specificando le attività svolte da ciascun gruppo.

Analisi congiunta dei rischi – il datore di lavoro e l'azienda appaltatrice lavorano insieme per individuare e valutare le interferenze. Eventuali misure preventive già adottate dall'azienda appaltatrice devono essere adattate al contesto specifico.

Definizione delle procedure di coordinamento – vengono stabiliti i metodi e le procedure che ciascun lavoratore e responsabile dovrà seguire per evitare in-

terferenze. Tali procedure includono indicazioni sull'uso condiviso delle aree comuni, sui tempi di lavoro e sulle procedure di emergenza.

Verifica e aggiornamento – il DUVRI deve essere aggiornato in caso di variazione delle condizioni operative o in seguito all'emergere di nuovi rischi.

Indica i costi delle misure di sicurezza adottate per eliminare o ridurre al minimo i rischi di interferenze e sicurezza (art.26, comma 5 D.Lgs 81/08).

Inoltre:

Il DUVRI, come stabilito dall'art 26 del D.Lgs. 81/08, è il documento unico di valutazione dei rischi interferenti dove il committente promuove la cooperazione all'attuazione delle misure di prevenzione e protezione dai rischi sul lavoro incidenti sull'attività lavorativa oggetto dell'appalto ed il coordinamento degli interventi di protezione e prevenzione dai rischi cui sono esposti i lavoratori.

Il documento è previsto dal legislatore per evitare o ridurre le interferenze (cioè i "contatti rischiosi") tra i lavoratori del committente e gli esecutori delle opere in appalto. L'amministratore è "datore di lavoro" quando vi è la presenza, nel condominio, di almeno un dipendente: portiere, giardiniere, custode etc.

Il committente ha l'obbligo di redigere il DUVRI, sempre, anche nei casi di affidamenti in cui non sono presenti rischi dovuti alle interferenze in quanto la compilazione di tale modello testimonia l'avvenuta valutazione dei rischi (Determinazione n° 3 del 5 marzo 2008– Autorità per la vigilanza appalti di lavori, servizi e forniture).

Il DUVRI sostituisce la precedente informativa (ex art. 7 D.Lgs. 626/94). Esso deve essere predisposto in caso di affidamento di lavori, servizi e forniture ad imprese esterne o a lavoratori autonomi (art.26, comma 3).

Nel DUVRI non devono essere valutati i rischi specifici propri dell'attività delle imprese appaltatrici o dei singoli lavoratori autonomi (art. 26 comma 3 del D.Lgs/81/08).

In tale documento si devono indicare le misure adottate per eliminare o, ove ciò non è possibile, ridurre al minimo i rischi da interferenze.

Tale documento è allegato al contratto di appalto o di opera e in esso devono essere indicati i costi relativi alla sicurezza, pena la decadenza del contratto (art. 26 comma 5 del D.Lgs. 81/08).

In un condominio con portiere e nel quale lavorano regolarmente un addetto alle pulizie di una ditta esterna o i manutentori degli ascensori, gli elettricisti o gli idraulici si configura l'obbligo della redazione del DUVRI, in quanto possono verificarsi interferenze nello svolgimento delle attività di ditte appaltatrici e dipendenti del condominio.

OBBLIGO DI VERIFICA DELLE IMPRESE APPALTATRICI

Secondo quanto disposto dall'art.26 del d.lgs 81/08, "il datore di lavoro, in caso di affidamento di lavori di vario genere all'impresa appaltatrice o a lavoratori autonomi all'interno della propria azienda..." "...ha l'obbligo di verificare con le modalità previste dal decreto di cui all'articolo 6, comma 8, lettera g "l'identità tecnico-professionale delle imprese appaltatrici o dei lavoratori autonomi.

Pertanto l'amministratore dovrà farsi consegnare da tutte le imprese appaltatrici:

- certificato di iscrizione alla camera di commercio, industria e artigianato.
- autocertificazione dell'impresa appaltatrice o dei lavoratori autonomi del possesso dei requisiti di idoneità tecnico professionale, ai sensi dell'art. 47 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al decreto del Presidente della Repubblica del 28 dicembre 2000, n. 445 e dovrà quindi fornire agli stessi soggetti:
- dettagliate informazioni sui rischi specifici esistenti nell'ambiente in cui sono destinati ad operare e sulle misure di prevenzione e di emergenza adottate in relazione alla propria attività (come detto sopra, in relazione al documento di valutazione dei rischi);

Mentre, secondo il comma 2 dell'art.26, l'amministratore di condominio ed i titolari delle ditte appaltatrici (compresi i subappaltatori) sono tenuti a:

- cooperare all'attuazione delle misure di prevenzione e protezione dai rischi sul lavoro incidenti sull'attività lavorativa oggetto dell'appalto.
- coordinare gli interventi di protezione e prevenzione dai rischi cui sono esposti i lavoratori, informandosi reciprocamente anche al fine di eliminare rischi dovuti alle interferenze tra i lavori delle diverse imprese coinvolte nell'esecuzione dell'opera complessiva.

OBBLIGHI PER IL CONDOMINIO CON ALMENO UN DIPENDENTE

Quando l'amministratore ha, nell'ambito del condominio, almeno un lavoratore dipendente (es. portiere, custode, giardiniere, addetto alle pulizie, ecc.) ha, in base al d.lgs 81/08, anche i seguenti obblighi.

- Nominare il medico competente per l'effettuazione della sorveglianza sanitaria; tale obbligo si applica per gli amministratori di condominio nei casi in cui il lavoratore alle dipendenze del condominio è: un giardiniere, un addetto alle pulizie e nel caso di portierato notturno o comunque secondo valutazione dell'RSPP.

Secondo l'art.31 egli deve organizzare il Servizio di Prevenzione e Protezione scegliendo una delle due seguenti modalità:

- nominandosi RSPP (responsabile del servizio di prevenzione e protezione), dopo aver seguito un corso di formazione ed ottenuto l'attestato di frequenza (è anche tenuto a frequentare corsi di aggiornamento)
- incaricando una persona esterna con le qualifiche e conoscenze professionali necessarie per ricoprire tale ruolo (tuttavia in questo caso il datore di lavoro non è esonerato dalla propria responsabilità in materia)

Secondo l'art.36 l'amministratore deve informare i lavoratori dipendenti (alcuni punti riguardano solo condomini con più di un dipendente):

- sui rischi per la salute e sicurezza sul lavoro connessi all'attività della impresa in generale.
- sulle procedure che riguardano il primo soccorso, la lotta antincendio,

l'evacuazione dei luoghi di lavoro.

- sui nominativi dei lavoratori incaricati di applicare le misure di cui al punto precedente.
- sui nominativi del responsabile e degli addetti del servizio di prevenzione e protezione, e del medico competente.
- sui rischi specifici cui è esposto in relazione all'attività svolta, le normative di sicurezza e le disposizioni aziendali in materia.
- sui pericoli connessi all'uso delle sostanze e dei preparati pericolosi sulla base delle schede dei dati di sicurezza previste dalla normativa vigente e dalle norme di buona tecnica.
- sulle misure e le attività di protezione e prevenzione adottate.
- Il contenuto della informazione deve essere facilmente comprensibile per i lavoratori e deve consentire loro di acquisire le relative conoscenze. Ove la informazione riguardi lavoratori immigrati, essa avviene previa verifica della comprensione della lingua utilizzata nel percorso informativo.

Inoltre, ai lavoratori dipendenti, devono essere forniti i necessari dispositivi di protezione individuali (DPI) in relazione alle effettive mansioni assegnate.

L' "amministratore datore di lavoro" dovrà seguire egli stesso o far seguire ad uno o più dipendenti il corso per addetto al primo soccorso e gestione delle emergenze ed il corso per addetto all'antincendio (con l'ottenimento dell'attestato di frequenza), nominando se stesso o tali lavoratori come addetti al primo soccorso ed antincendio.

L' "amministratore datore di lavoro" che ha più di un dipendente dovrà, secondo il disposto dell'art.47, far nominare dai lavoratori e tra i lavoratori un RLS (responsabile dei lavoratori per la sicurezza) che dovrà seguire un apposito corso di formazione con rilascio dell'attestato di avvenuta formazione.

OBBLIGHI PER IL CONDOMINIO SENZA DIPENDENTI

Estendendo il concetto della valutazione dei rischi ai condomini senza dipendenti, facendo riferimento al Codice Civile e Penale e precisamente agli art. 589 del C.P. (la pena per infortunio mortale sul lavoro è la reclusione da 2 a 7 anni), art. 590 del C.P. (la pena per lesioni gravi è da tre mesi ad un anno o la multa da € 500 a € 2.000) e art. 2043 C.C. e seguenti (qualunque fatto doloso o colposo, che cagiona ad altri un danno ingiusto, obbliga colui che ha commesso il fatto a risarcire il danno), possiamo affermare che qualunque situazione presente nel condominio, che possa causare danno a terzi, deve essere comunicata necessariamente agli appaltatori secondo il principio del *neminem laedere*.

Secondo il Dispositivo dell'art. 1130 del Codice Civile, è obbligo dell'amministratore "disciplinare l'uso delle cose comuni e la fruizione dei servizi", come anche "compiere atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio" (i beni comuni, intesi anche come luogo di lavoro devono garantire la massima sicurezza nella loro fruizione).

Inoltre, qualora un'impresa esterna intervenga nell'edificio per effettuare lavori di manutenzione o impiantare cantieri temporanei non soggetti all'obbligo di stesura del Piano di Sicurezza e Coordinamento (PSC), si può stabilire quanto

segue, in conformità a quanto disposto dal dall'art. 26 del D.Lgs. 81/2008 (corretto dal D.Lgs. 106/2009):

"il datore di lavoro committente promuove la cooperazione ed il coordinamento di cui al comma 2, elaborando un unico documento di valutazione dei rischi che indichi le misure adottate per eliminare o, ove ciò non è possibile, ridurre al minimo i rischi da interferenze (art. 26, comma 3 del D.Lgs. 81/2008)".

La redazione di tale documento, quindi, è onere dell'azienda committente, sia essa pubblica o privata; quest'ultima è tenuta a contattare il proprio fornitore che deve, prima di iniziare l'attività prendere visione dei rischi riportati sul documento e riconsegnarlo al committente vistato per accettazione.

Con ciò possiamo affermare che l'attestazione dell'avvenuta valutazione dei rischi in un condominio senza dipendenti e, la conseguente comunicazione alle ditte appaltatrici, può essere garantita dalla redazione di un documento scritto di valutazione dei rischi e notificato alle ditte appaltatrici prima che le stesse inizino la loro attività.

QUANDO L'AMMINISTRATORE COMMISSIONA LAVORI EDILI

Laddove il condominio commissioni, nella forma del contratto di appalto, lavori edili o di ingegneria civile ricadenti nel campo di applicazione del Titolo IV del TESTO UNICO (cantieri temporanei o mobili), è indiscutibile che la figura del committente è del tutto legittimamente ascrivibile all'amministratore del condominio.

Ne consegue che gli obblighi facenti capo al committente (art.90 del D.Lgs. 81/08) sono destinati a ricadere sull'amministratore di condominio (In caso il Committente volesse delegare altra persona agli obblighi e responsabilità di legge, potrà farlo avvalendosi di una delega ad un *Responsabile dei Lavori*).

Vediamo quali sono gli obblighi principali (la materia è vasta; si ricorda che il seguente elenco riguarda solo gli obblighi di una delle figure responsabili secondo la direttiva cantieri):

- prevedere sempre la durata dei lavori, cosa che può risolversi nel determinare l'impresa che eseguirà i lavori o il tecnico incaricato della progettazione;
- inviare la notifica preliminare quando l'entità dei lavori supera i 200 uomini-giorno o vi è presenza nel cantiere di più ditte esecutrici;
- inviare la notifica preliminare e nominare anche i coordinatori per la sicurezza, quando inizialmente o per varianti intervenute in corso d'opera si prevede la presenza anche non contemporanea di più imprese e si verifica che l'entità dei lavori superi i 200 uomini-giorno o sono presenti rischi particolarmente aggravati (es. caduta dall'alto, sprofondamento, elettrocuzione, rischio chimico - biologico);
- verificare che i coordinatori adempiano agli obblighi di redazione del Piano di Sicurezza e Coordinamento e del Fascicolo Tecnico prima di richiedere i preventivi alle ditte esecutrici ed applichino il piano durante l'esecuzione dei lavori;
- inviare il piano di sicurezza e coordinamento a tutte le imprese con la richiesta di preventivo; il preventivo dovrà comprendere i costi per la sicurezza;

- verificare l'idoneità tecnico-professionale delle imprese e dei lavoratori autonomi a cui si affidano i lavori chiedendo copia recente del certificato di iscrizione alla Camera di Commercio ed alle imprese esecutrici di produrre il Piano Operativo della Sicurezza.

Anche in caso non vi sia l'obbligo della nomina dei Coordinatori, il Committente dovrà comunque attenersi ai seguenti obblighi:

- verificare l'idoneità tecnico-professionale delle imprese esecutrici e dei lavoratori autonomi in relazione ai lavori da affidare, anche attraverso l'iscrizione alla Camera di Commercio, Industria ed Artigianato;
- chiedere alle imprese esecutrici una dichiarazione dell'organico medio annuo, distinto per qualifica, corredata dagli estremi delle denunce dei lavoratori effettuate ad INPS, INAIL e alle Casse Edili, nonché una dichiarazione relativa al contratto collettivo stipulato dalle organizzazioni sindacali, applicato ai lavoratori dipendenti;
- richiedere il Piano Operativo di Sicurezza (POS).

DURATA DEL DUVRI

Il DUVRI (Documento Unico di Valutazione Rischi Interferenziali) fa parte insieme al DVR (Documento di Valutazione dei Rischi) di una serie di documenti per la sicurezza nei luoghi di lavoro che si basano sul processo della valutazione dei rischi così come sancito agli articoli 28 e 29 del D.Lgs. 81/08.

Come indicazione generale, l'art. 29 comma 3 del D.Lgs. 81/08 richiede che sia effettuata una rielaborazione della valutazione e dei relativi documenti ad essa correlati (DVR e DUVRI) in occasione di modifiche delle modalità operative, dell'organizzazione del lavoro, a seguito di infortuni, modifiche di attrezzature ed impianti, modifiche strutturali e di lay-out, modifiche normative.

"In sintesi possiamo dire che la valutazione deve essere rivista, di norma in tutti i casi di cambiamenti della natura e delle condizioni di esposizione dei lavoratori, anche di tipo puramente organizzativo o degli strumenti con cui si è in grado di valutarle.

Quanto detto è confermato per quanto riguarda i DUVRI dalla Circolare del Ministero del Lavoro e della Previdenza Sociale n° 24 del 14 Novembre 2011 che afferma: *"Il DUVRI non è un documento statico ma dinamico per cui la valutazione dei rischi da interferenza deve essere necessariamente aggiornata al mutare delle situazioni originarie, quali l'intervento di subappalti, lavoratori autonomi, ulteriori forniture e pose in opera nonché in caso di modifiche di tipo tecnico, logistico organizzativo che si sono rese necessarie nel corso dell'esecuzione delle attività previste".*

Il D.Lgs. 196/2009 ha apportato modifiche all'art. 26 del D.Lgs. 81/08 relativo agli obblighi inerenti i contratti di appalto, d'opera e somministrazione.

E' stato in primo luogo chiarito, come detto i precedenza, che il DUVRI non sia un documento "statico", che quindi evidenzia le possibili interferenze sussistenti nel momento in cui iniziano i lavori, bensì un documento destinato ad un continuo aggiornamento legato all'evoluzione dei lavori, dei servizi o delle forniture.

La conseguenza di tale modifica legislativa sarà la necessità di modificare o integrare il DUVRI ad ogni mutamento delle condizioni "fotografate" nel documento iniziale, ad esempio quando nel condominio ove si svolgono le attività lavorative intervengano altre imprese o lavoratori autonomi, la cui attività può comportare rischi di interferenza.

La medesima esigenza di aggiornamento, integrazione o modifica del DUVRI si avrà anche nel caso in cui, sebbene nell'area oggetto di appalto non siano intervenute nuove imprese, l'esecuzione del lavoro abbia comunque provocato l'insorgere di interferenze inizialmente non previste, ad esempio in seguito a modifica delle condizioni di lavoro.

Inoltre per il DUVRI bisogna sottolineare che, per definizione di legge (art. 26 comma 3 del D.Lgs 81/08), è un documento che deve essere allegato al contratto di appalto o d'opera (che può avvenire anche come semplice preventivo, fattura o quant'altro dimostri la presenza di una committenza). Perciò il DUVRI non si configura come un documento di validità indefinita, in quanto legato ad una qualsiasi forma di "contratto" che di norma ha una scadenza temporale. Di regola ad ogni variazione, anche di carattere finanziario, del contratto comporta un aggiornamento del DUVRI ad esso legato.

"Coerentemente con un principio di corretta gestione del processo di valutazione, è chiara comunque l'opportunità, di stabilire una periodicità fissa di revisione generale, da fissare su criteri discrezionali, a prescindere dai casi citati dalla legge. Per alcuni fattori di rischio specifici la normativa richiede poi la rielaborazione della valutazione con periodicità determinata."

Fermo restando i casi esplicitamente indicati dal legislatore per i quali è obbligatoria la rivalutazione dei rischi e la integrazione dei relativi documenti, ritengo sia buona prassi dare una periodicità per quanto riguarda il controllo del proprio condominio, dei propri impianti, delle proprie attrezzature ed in generale dei propri presidi di prevenzione non fosse altro per verificare la permanenza dello stato iniziale delle cose tenendo presente che l'obiettivo in fondo da raggiungere con l'applicazione delle norme in materia di salute e sicurezza così come con la organizzazione di qualsiasi sistema di gestione della sicurezza sul lavoro è quello comunque del raggiungimento di un miglioramento continuo delle condizioni di lavoro. Visto che nel D.Lgs 81/08 non è indicato alcun intervallo di revisione obbligatorio (aggiornamento del DVR in presenza di variazioni rilevanti o evoluzioni tecnologiche), si può prendere come linea guida la su indicata tabella tratta da documenti tecnici elaborati da vari enti (Regioni, INAIL, associazioni professionali, ecc)



* Vice Presidente Vicario di ANACI Roma

La voce della giurisprudenza

di Carlo Patti *

Il divieto di esercitare il "bed & breakfast" è compreso nella norma del Regolamento che vieta la "casa alloggio"

Cassazione, ord. 4 febbraio 2025 n.2770

La Suprema Corte si misura nuovamente con la frequente tematica del divieto regolamentare di esercitare determinate attività ricettive o pararicettive, tema oggi quanto mai attuale.

La controversia sorge per la domanda giudiziale proposta da un condominio nei confronti del locatore e del conduttore di una unità immobiliare avverso l'attività di B&B, stante il divieto regolamentare di esercitare, fra le altre, l'attività di "casa di alloggio".

Il risalente Regolamento era stato trascritto nel 1930 e il conduttore aveva dichiarato di impegnarsi ad osservarlo, benché la nota di trascrizione non riportasse l'esatta menzione del divieto.

La domanda del Condominio veniva accolta in primo grado e confermata in appello, con conseguente obbligo di chiusura dell'attività.

La Corte di Cassazione, nel confermare il responso di merito, evidenzia con lucida analisi alcuni aspetti salienti.

In primo luogo, la domanda volta a far valere il divieto regolamentare è correttamente instaurata nei confronti del conduttore ed anche del locatore, il primo quale autore materiale della violazione, il secondo quale legittimato passivo per la declaratoria di esistenza della servitù di destinazione; entrambi comunque per l'analoga posizione di obbligo al rispetto delle disposizioni del regolamento.

In secondo luogo, la trascrizione generica del regolamento nel 1930 (peraltro rispettosa delle norme all'epoca vigenti su tale adempimento) è superata dall'impegno contrattuale del conduttore al rispetto delle norme del regolamento medesimo.

In terzo luogo, il divieto regolamentare, rivolto originariamente alla "casa di alloggio" ben può comprendere l'attività di B&B.

Questo il ragionamento della corte di Cassazione.

Come è noto, se le restrizioni di godimento delle proprietà esclusive vanno intese come servitù reciproche, può allora ritenersi che un regolamento condomi-

C
O
n
d
o
m
i
n
i
o

niale ponga limitazioni ai poteri ed alle facoltà spettanti ai condòmini sulle unità immobiliari di loro esclusiva proprietà, se le medesime limitazioni siano enunciate nel regolamento in modo chiaro ed esplicito, dovendosi desumere inequivocamente dall'atto scritto, ai fini della costituzione convenzionale delle reciproche servitù, la volontà delle parti di costituire un vantaggio a favore di un fondo mediante l'imposizione di un peso o di una limitazione su un altro fondo appartenente a diverso proprietario.

La condivisa esigenza di chiarezza e di univocità che devono rivelare i divieti ed i limiti regolamentari di destinazione alle facoltà di godimento dei condòmini sulle unità immobiliari in proprietà esclusiva, coerente con la loro natura di servitù reciproche, comporta che il contenuto e la portata di detti divieti e limiti vengano determinati fondandosi in primo luogo sulle espressioni letterali usate.

Il divieto di destinare le unità immobiliari a "casa di alloggio", come preclusivo anche dell'attività di B&B, non risulta né contrastante con il significato lessicale delle espressioni adoperate nel testo negoziale, né confliggente con l'intenzione comune dei condòmini ricostruita dai giudici del merito, né contraria a logica o incongrua. I bed and breakfast sono, secondo comune accezione, strutture ricettive a conduzione ed organizzazione familiare, gestite da privati in forma non imprenditoriale, che forniscono, per l'appunto "alloggio" (e prima colazione) utilizzando parti della stessa unità immobiliare.

E pertanto, secondo la pronuncia, devono ritenersi appunto rientrare nel di divieto di "casa di alloggio".

La Corte di Cassazione si esprime sui poteri rappresentativi dell'amministratore condominiale

Cass.16 gennaio 2025 n.1650

Questa pronuncia, emessa dalla Sezione III, statuisce che l'amministratore, secondo la giurisprudenza della Corte (Cass. n. 12120 del 17 5 2018 Rv. 648358 - 01), anche se dimissionario, non perde i poteri fino a quando non viene ritualmente sostituito, salvo che risulti, ipotesi in questa sede non ricorrente, una diversa volontà dell'assemblea condominiale, ritualmente espressa con apposita delibera e inoltre la firma dell'amministratore condominiale per il conferimento del precetto ad un difensore non concretizza un atto eccedente l'ordinaria amministrazione, trattandosi di atto conservativo, ossia volto alla riscossione di crediti già accertati in favore del Condominio (Cass. n. 1286 del 12/02/1997).

In secondo luogo, la medesima pronuncia stabilisce che non è consentito al Regolamento, anche se contrattuale, derogare al disposto dell'art.1131 cod.civ. in tema di rappresentanza del Condominio in capo all'amministratore.

Il potere dell'amministratore di rappresentare il condominio nelle liti proposte contro il medesimo, di cui all'art.1131 c.c., deriva direttamente dalla legge e non può soffrire limitazione né per volontà dell'amministratore, né per deliberazione dell'assemblea, dal che deriva che la clausola contenuta in un regolamento condominiale (ancorché deliberato per mutuo accordo tra tutti gli originari condòmini), secondo cui l'autorizzazione a stare in giudizio debba essere deliberata dall'assemblea, semmai a maggioranza qualificata, non ha efficacia giuridica, poiché il quarto comma dell'art. 1138 c.c. prevede che le norme

regolamentari non possono derogare alle disposizioni ivi menzionate, fra le quali appunto è appunto compresa quella di cui all'art. 1131 citato.

La proposizione dell'azione di revoca giudiziale dell'amministratore non necessita di previo esperimento della mediazione.

Tribunale di Napoli, 15 gennaio 2025 - proc 10441/2024 VG

La pronuncia in questione è stata resa dal Tribunale di Napoli all'esito di una domanda di revoca giudiziale dell'amministratore per gravi irregolarità gestionali.

L'amministratore resistente opponeva l'improcedibilità della domanda per mancato esperimento del procedimento di mediazione.

Il Tribunale di Napoli ritiene infatti che, sebbene si verta in materia condominiale, per la quale il D.Lgs.28/2010 prevede la mediazione quale condizione di procedibilità, va sottolineato che il medesimo D.Lgs. all'art.5 esclude l'obbligo di mediazione per i procedimenti in camera di consiglio, come è quello previsto dalla legge per le revoca giudiziale dell'amministratore condominiale.

La statuizione del Tribunale non contrasta con la previsione di mediazione obbligatoria nelle controversie condominiali, perché queste sono limitate alle controversie contenziose, mentre la revoca dell'amministratore appartiene alla volontaria giurisdizione, non ha carattere decisorio e non preclude una tutela giurisdizionale piena.

La legittimazione a far valere i diritti della "polizza decennale postuma" appartiene anche al condòmino danneggiato.

Cass.27 gennaio 2025 n.1909

La "polizza decennale postuma" istituisce un beneficio assicurativo in favore di proprietari che subiscano danni dovuti a responsabilità edificatoria del costruttore.

L'obbligo di stipulare la polizza, da fornire all'atto dell'acquisto, è stato istituito con l'art.4 del D.Lgs.122/2005, in forza del quale il costruttore di un immobile ha l'obbligo di stipulare detta polizza a beneficio dell'acquirente o promissario acquirente a copertura dei danni di cui sia tenuto sia responsabile ai sensi dell'art. 1669 cod. civ.).

La Terza Sezione civile della Cassazione ha statuito che la polizza assicurativa decennale "postuma", che ha natura di assicurazione contro i danni per conto di chi spetta, attribuisce al terzo assicurato, che è soggetto beneficiario diverso dal costruttore-contraente, la legittimazione a far valere i diritti derivanti dal contratto, pur non potendosi aprioristicamente escludere, avuto riguardo alla specifica fattispecie, la valida ed efficace attribuzione – da verificarsi di volta in volta da parte del giudice del merito, tenuto conto delle concrete determinazioni contrattuali – di una legittimazione concorrente in capo al costruttore-contraente.

Non va escluso che, avuto riguardo alla *ratio* della disciplina legislativa e all'interesse superindividuale sotteso alla stipulazione (che si ripercuote sulla causa del contratto), le parti, nell'esercizio dell'autonomia contrattuale, possano prevedere una legittimazione concorrente del costruttore-contraente a far valere

i diritti derivanti della polizza senza peraltro potere escludere la legittimazione, piena e primaria, dell'acquirente-assicurato.

E' dunque caduto, secondo questa pronuncia, il limite posto all'azione diretta del danneggiato verso l'assicuratore in forza della "polizza decennale postuma".

Il condòmino distaccato dall'impianto centralizzato di riscaldamento paga anche le spese del consumo involontario

Tribunale Torre Annunziata 10-3-2025 n.617

La controversia ha ad oggetto l'impugnazione della delibera dell'assemblea che, nell'approvare il consuntivo dell'esercizio di riscaldamento, ha attribuito anche dal distaccato impugnante le spese di acquisto del gasolio e manutenzione ordinaria dell'impianto

Il Tribunale campano ha disatteso la domanda del condòmino.

Considera infatti che il comma 4 dell'art.118 cod.civ. riconosce al singolo condòmino la possibilità di distaccarsi dall'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento anche senza l'autorizzazione dell'assemblea, a patto di non creare pregiudizi agli altri appartamenti e di continuare a pagare la manutenzione straordinaria.

La giurisprudenza ha, però, precisato che il condòmino che si è distaccato dall'impianto centralizzato di riscaldamento deve contribuire alle spese di esercizio solo in relazione ai c.d. consumi involontari (quota di inefficienza dell'impianto) poiché, diversamente, vi sarebbe un incremento dei costi sostenuti dagli altri condomini. Ed invero, che la quota di inefficienza dell'impianto debba gravare ed essere distribuita anche sui condomini il cui consumo sia nullo, perché distaccati, consegue dal mero rilievo logico che, prima del distacco, tale quota gravava sui condomini in misura minore, sicché la sua maggiorazione, conseguente al distacco, integra un aggravio di cui il condòmino distaccato deve farsi carico; in altre parole, se essa non fosse posta a carico dei condòmini distaccati, gli altri condomini vedrebbero, proprio per effetto del distacco, aumentare la spesa ordinaria di funzionamento dell'impianto (cfr. Tribunale Roma sez. V, 02/01/2019, n. 8).

La decisione in rassegna si pone nel solco di già consolidata giurisprudenza che nega l'esonero del condòmino distaccato dalla contribuzione alle spese ordinarie dell'impianto anche sotto il profilo del consumo involontario.



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

Legittimazione ad impugnare una delibera dell'assemblea del super condominio

di Gian Vincenzo Tortorici *

IL SUPER CONDOMINIO

Il re d'Italia Vittorio Emanuele III nel 1942, con il Regio decreto 16 marzo 1942, n. 262, che non poteva che riferirsi alla realtà sociale, economica e tecnica di quell'età storica, ha ratificato quanto redatto dall'allora Governo, che, in relazione al contesto edificatorio e urbanistico del tempo, ha previsto il condominio come un unico edificio eretto in verticale "di proprietà comune dei proprietari dei diversi piani o porzioni di piano" ai sensi dell'art. 1117 cod. civ. nella versione *ante legem* 11 dicembre 2012 n. 220.

Con il trascorrere degli anni, la dimensione delle strutture edilizie si è modificata, raggruppando in un solo ampio territorio un numero indeterminato di stabili, anch'essi costituiti in condominio; in ottemperanza alle esigenze degli abitanti, anche con il progredire delle condizioni generali di vita, nella medesima area comune sono stati realizzati impianti e servizi da tutti loro utilizzati, dando luogo così alla nascita del super condominio.

Considerata la carenza di una disciplina concernente questi complessi immobiliari, la giurisprudenza, unitamente alla dottrina, ha dovuto catalogare il nuovo fenomeno in una norma già esistente; taluni, sentenze o scritti scientifici, hanno ritenuto applicabile al super condominio la disciplina della comunione, altri quella del condominio.

Nel super condominio si ha una comunanza di beni e servizi tra più immobili (Cass. civ., Sez. II, 29 novembre 2024, n. 30713) che, singolarmente, presentano una struttura autonoma e, del resto, il primo comma dell'art. 62 disp. att. cod. civ., non modificato dalla citata legge 220/2012, consentiva già di poter sciogliere un condominio, pur se restavano in comune "alcune delle cose indicate dall'art. 1117 del codice".

Per sopperire a questa deficienza il legislatore del 2012 ha inserito nel codice l'art. 1117 *bis* che inerisce alle fattispecie nelle quali più unità immobiliari o più edifici ovvero più condominii di unità immobiliari o di edifici abbiano parti comuni ai sensi dell'art. 1117 cod. civ.

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

Comunque, come il condominio (Corte App. Campobasso, 28 aprile 2021, n. 144) anche il super condominio si costituisce *ipso jure et de facto* senza necessità di una dichiarazione di volontà dell'originario costruttore ovvero di apposite delibere assembleari (Cass. civ, Sez. II, 3 luglio 2024, n 18241), vale a dire, nell'ipotesi *de qua*, allorché nello stesso comprensorio almeno due edifici appartengano a diverse proprietà, esclusive o condominiali.

Emerge, quindi, che nel super condominio possono sussistere stabili costituiti in condominio e immobili di proprietà esclusiva, purché tra questi e i beni comuni esista una relazione di accessorietà strumentale e funzionale come disposta dall'art. 1117 cod. civ., quali piscine, campi da tennis, spazi verdi, parcheggi e così di seguito.

L'ASSEMBLEA DEL SUPER CONDOMINIO

L'art. 67 disp. att. cod. civ., direttamente o indirettamente, provvede ad indicare il modo della gestione del super condominio e il disposto di questo articolo, essendo dichiarato inderogabile dal successivo art. 72, non può essere derogato, neppure con una clausola contrattuale del regolamento del super condominio.

È, allora, opportuno rammentare che l'assemblea del condominio, e conseguentemente del super condominio, è chiamata a trattare e decidere questioni inerenti ad interessi privati ed eterogenei, "la cui realizzazione viene promossa dall'ordinamento nella forma sempre più articolata che è propria dell'esperienza umana e che, in fondo, trova modo di esplicarsi proprio a fenomeni a struttura complessa tra i quali possono certamente annoverarsi il condominio e, a maggior ragione, il super condominio che ne costituisce uno svolgimento innovativo e particolarmente attuale" [Roberto Amagliani, Brevi note in tema di amministratore di super condominio in Giustizia civile n. 4-2016].

Le delibere assunte in sede di assemblea di un condominio, dopo un necessario, approfondito e consapevole dibattito tra gli intervenuti, costituiscono atti collettivi, vale a dire dichiarazioni distinte di volontà di una pluralità di persone che senza fondersi, come negli atti collegiali, producono pur sempre una volontà collettiva; quanto dedotto deriva dalla circostanza che il condominio è sprovvisto di personalità giuridica (Cass. civ., Sez. Unite, 18 aprile 2019, n. 10934).

Identico principio è applicabile anche al super condominio.

D'altronde, né il legislatore del 1942 né quello del 2012 hanno fornito la nozione giuridica di condominio, limitandosi a elencare nell'art. 1117 cod. civ. quali siano i beni che presuntivamente si debbano intendere comuni a servizio e a godimento dei proprietari delle proprietà solitarie site nell'edificio.

Quanto *ut supra* osservato, consente una migliore interpretazione dei commi III e IV, dell'art. 67 disp. att. cod. civ., che costituiscono il fulcro della gestione del super condominio.

Quest'ultimo articolo stabilisce che, quando i partecipanti sono complessivamente più di sessanta, ciascun condominio debba nominare un proprio rap-

presentante all'assemblea per la gestione ordinaria delle parti comuni a più condominii e per la nomina dell'amministratore; ne deriva che all'assemblea per la gestione straordinaria delle parti *de quibus* devono essere convocati tutti i proprietari delle singole unità di proprietà esclusiva di ogni stabile che costituiscono il super condominio.

Si ricorda che la convocazione dell'assemblea è un atto unilaterale recettizio e che deve pervenire al destinatario, avente diritto, almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza ex art. 66 disp. att. cod. civ., anch'esso dichiarato inderogabile dal successivo art. 72 già citato.

Del resto l'assemblea è valida solamente se consta che tutti gli aventi diritto siano stati ritualmente convocati ex art. 1136, VI comma, cod. civ., dichiarato inderogabile dal successivo art. 1138.

La non perfetta redazione dell'art. 67 ha creato all'interprete non poche perplessità, non potendo costui attribuire altro senso che quello fatto palese dal significato proprio delle parole ai sensi dell'art. 12 delle Disposizioni sulla legge in generale.

In primis il legislatore usa l'espressione "ciascun condominio", stabilendo che questo deve essere rappresentato nell'assemblea del super condominio da un rappresentante, nei casi di cui sopra, ma nel super condominio possono coesistere condominii e immobili appartenenti a un unico proprietario o a più proprietari, come nell'ipotesi di villette a schiera.

Nel secondo caso prospettato, considerato l'esplicito richiamo all'art. 1117 *bis* cod. civ. l'espressione utilizzata non crea difficoltà, in quanto anche un condominio minimo, composto da due soli condòmini, è pur sempre un condominio; nella prima ipotesi, viceversa, il proprietario e il rappresentante dello stabile coincidono nello stesso soggetto.

IL RAPPRESENTANTE

È opportuno, allora, esaminare il significato della parola "rappresentante" utilizzata dal legislatore: costui è chiamato a rappresentare una persona, oppure un ente, ossia di intervenire in vece loro e a nome loro e di assolverne le funzioni o di agire per loro conto nel compimento di un negozio giuridico o di un atto collettivo; inoltre i sinonimi del termine "condizione" sono: limitazione e restrizione.

Per questo motivo non può essere nominato rappresentante del condominio il suo amministratore sia perché il quinto comma dello stesso art. 67 disp. att. cod. civ. stabilisce che all'amministratore non possono essere conferite deleghe per la partecipazione a qualunque assemblea sia perché il quarto comma del suddetto articolo individua due differenti soggetti atti a ricoprire la carica di amministratore e di rappresentante del condominio, svolgendo loro, *ex lege*, attività differenti.

L'assemblea dei rappresentanti delibera, esclusivamente, per le materie di propria competenza, in forza dei millesimi di super condominio di ciascun condominio e con il numero dei condòmini di questo; infatti la giurisprudenza ha stabilito, coerentemente, che, qualora si tratti di un super condominio, cia-

scun edificio, che lo componga, deve essere dotato di una duplice tabella: una per la ripartizione del super condominio e una per la ripartizione delle spese del proprio edificio (*Cass. civ., Sez. VI, 12 giugno 2018, n. 15262*). Ritengo che il rappresentante apporti l'intero valore millesimale del suo condominio, indipendentemente dall'esito della votazione emersa in quest'ultimo.

Il quarto comma dell'art. 67 disp. att. cod. civ. indica alcuni pochi obblighi del rappresentante del condominio, specificando soltanto che allo stesso non possono essere posti limiti o condizioni e che il rappresentante risponde con le regole del mandato; del resto costui impegna con il suo voto anche i condòmini che nell'apposita assemblea siano stati dissenzienti o assenti, trattandosi di una rappresentanza necessaria *ex lege*.

Il rappresentante può, pertanto, esprimere, all'adunanza del super condominio, una volontà difforme a quella manifestata dalla propria assemblea, dopo aver consapevolmente valutato le dichiarazioni degli altri rappresentanti intervenuti, o la documentazione non conosciuta precedentemente, e agendo, pur sempre, per la tutela degli interessi dei suoi rappresentati.

Infatti, il rappresentante deve operare con diligenza e buona fede e, se anche avesse ricevuto dal condominio-mandante alcune istruzioni, "ha il preciso obbligo di discostarsi, qualora le circostanze lo richiedano" [Angelo Luminoso ne "il mandato e la commissione in Tratt. Rescigno, Torino, 1985, 131].

Seppure esclusivamente per la gestione ordinaria, ciascun condominio deve nominare un proprio rappresentante a tale assemblea e non si tratta di una facoltà, ma di un obbligo, tanto è vero che qualora un condominio non designi un suo rappresentante, può nominarlo l'autorità giudiziaria in relazione a un ricorso promosso da un condòmino anche da un rappresentante di un altro condominio.

La questione più spinosa, però, è costituita dal potere di impugnare le delibere del super condominio; infatti, il rappresentante deve solo riferire al proprio amministratore le delibere adottate dall'assemblea del super condominio e queste, a loro volta, devono essere riportate ai condòmini del singolo condominio, senza la necessità di un'apposita assemblea; del resto, in questa, reputo che non si debba deliberare alcunché, considerato che l'amministratore "riferisce" in assemblea e non pone all'ordine del giorno l'approvazione delle decisioni assunte in sede di super condominio, medesima espressione usata dal legislatore nel secondo comma dell'art. 1135 cod. civ. e, anche in questo caso, l'assemblea non deve deliberare, ma semplicemente prenderne atto.

In ogni caso il voto espresso dal rappresentante non può essere revocato dal singolo condominio o da ogni condòmino, il quale, se nei termini prescritti dall'art. 1137 cod. civ., può impugnare la delibera esclusivamente nell'ipotesi il rappresentante sia stato presente alla precitata assemblea e abbia espresso voto contrario a quella particolare decisione assunta.

Del resto, se dalla posizione assunta dal rappresentante nell'assemblea del super condominio emergesse che sono stati provocati danni concreti ai condòmini dello stabile che rappresenta, i condòmini di questo possono ritenerlo responsabile degli stessi e richiederli il conseguente risarcimento; infatti soltanto il condominio che si ritenga erroneamente rappresentato può far valere,

nei rapporti interni, i vizi del potere di rappresentanza, purché vi abbia interesse, vale a dire possa dimostrare un apprezzabile pregiudizio personale.

CONCLUSIONI

La sentenza della Seconda Sezione della Cassazione del 25 marzo 2025 n. 8254 si è prodigata per risolvere le problematiche che i commi terzo e quarto dell'art. 67 disp. att. cod. civ. hanno determinato.

Ha, infatti, stabilito, che un condòmino, di un qualunque condominio appartenente al super condominio, può impugnare la delibera dell'assemblea del super condominio soltanto se il rappresentante del proprio condominio sia stato assente all'assemblea, si sia astenuto o abbia espresso voto contrario alla stessa.

La Corte ha, inoltre, stabilito che, qualora il rappresentante abbia espresso un voto a favore, al condòmino non resta che agire nei suoi confronti in base al principio della responsabilità del mandatario.

Rimane il dubbio, considerato che il termine di trenta giorni, disposto dall'art. 1137 cod. civ., è un termine di decadenza, da quando i trenta giorni *de quibus* decorrano; dalla data nella quale la delibera sia stata assunta, ma la notizia della delibera può giungergli tempo dopo al singolo condòmino, o da quando lo stesso sia venuto a conoscenza del contenuto della delibera assunta dal super condominio, ma il condòmino era presente per delega al rappresentante.

E ancora, se il rappresentante sia stato assente all'assemblea, quando comunica all'amministratore del condominio, che rappresenta, il verbale della medesima, con conseguente riduzione dei termini per l'impugnazione da parte del singolo condòmino.

I dubbi permangono.



Agevolazioni Fiscali e Opportunità per i Condomini: Investire in Fotovoltaico e Autoconsumo Collettivo

E.ON Energia guida i condomini verso la transizione energetica usufruendo delle agevolazioni fiscali e proponendo soluzioni personalizzate.

Il 2025 rappresenterà un anno decisivo per chi intende beneficiare degli incentivi dedicati al fotovoltaico per abbattere i costi in bolletta. È noto che le agevolazioni per l'installazione di impianti fotovoltaici mirano a favorire la diffusione delle energie rinnovabili, diminuire la dipendenza nazionale dalle importazioni di combustibili fossili e centrare gli ambiziosi traguardi del Green Deal Europeo.

Con la Legge di Bilancio 2025, il Governo è intervenuto in modo significativo sulle detrazioni fiscali destinate ai privati, introducendo numerose modifiche che hanno coinvolto diversi bonus, incluso quello per il fotovoltaico.

Uno dei principali cambiamenti del 2025 riguarda il Bonus Ristrutturazioni, o Bonus Casa, che fino al 2024 permetteva di beneficiare di una detrazione del 50% per interventi di ristrutturazione edilizia, inclusa l'installazione di impianti fotovoltaici, con un limite di spesa di 96.000 euro. A partire da quest'anno, l'agevolazione sarà valida esclusivamente per chi installa il fotovoltaico sulla prima casa, ovvero l'abitazione principale, quella in cui il contribuente risiede abitualmente e stabilmente. Per le seconde case, ovvero le abitazioni che non sono adibite a residenza principale, e per gli edifici non residenziali, la percentuale di detrazione scenderà al 36%. A partire dal 2026, questa riduzione verrà estesa anche alle prime case, rendendo il 2025 l'ultimo anno utile per sfruttare il massimo delle detrazioni disponibili.

L'autoproduzione di energia da fotovoltaico può rientrare anche in una configurazione di autoconsumo collettivo cosiddetto "virtuale". Ad esempio, le Comunità Energetiche Rinnovabili (CER) sono costituite non solo da cittadini, imprese e pubbliche amministrazioni, ma anche dai condomini, che possono beneficiare di incentivi specifici per l'autoconsumo collettivo "virtuale". Per favorire un'ampia fruibilità di questa modalità di autoconsumo, il Governo ha previsto incentivi per l'energia condivisa virtualmente che si aggiungono alla valorizzazione dell'energia eccedentaria, rispetto all'autoconsumo, immessa in rete.

Stando all'attuale quadro regolatorio, si attende una progressiva riduzione delle aliquote fiscali da portate in detrazione per i prossimi anni, il 2025 pertanto rappresenta un'opportunità da non





perdere per chi vuole ridurre la bolletta energetica e investire in energia rinnovabile. Agire subito permette di ottenere il massimo delle detrazioni e di assicurarsi un impianto efficiente e vantaggioso nel lungo periodo.

Inoltre tra il 2024 e inizio 2025, il Portale Autoconsumo Fotovoltaico del Gestore dei Servizi Energetici (GSE) ha subito aggiornamenti significativi per supportare le nuove iniziative governative nel settore dell'energia rinnovabile. Il Portale Autoconsumo Fotovoltaico, già attivo dal 2018, oggi semplifica la gestione dell'autoconsumo, facilita la registrazione e offre a privati, condomini, imprese e pubbliche amministrazioni la possibilità di ottenere informazioni dettagliate sui vantaggi dell'autoconsumo collettivo e di effettuare simulazioni tecnico-economiche per impianti fotovoltaici esistenti o da realizzare.

Da anni attiva come fornitore di soluzioni energetiche nel business condominiale, E.ON propone l'offerta E.ON WeSolar pensata per i condomini che desiderano installare un impianto fotovoltaico al fine di migliorare l'efficienza energetica e ridurre i costi delle aree comuni.

L'offerta include pannelli solari in silicio monocristallino di alta qualità e inverter, con la possibilità di aggiungere ottimizzatori di potenza per massimizzare la resa energetica. Un aspetto distintivo di E.ON WeSolar è il sistema di monitoraggio incluso per tre anni, che consente di controllare l'impianto tramite tablet, smartphone o PC, con assistenza da remoto da parte di tecnici specializzati E.ON.

E.ON, oltre ad espletare le formalità burocratiche presso il GSE, affianca l'amministratore in tutte le fasi del processo, partecipando alle assemblee condominiali per spiegare in modo dettagliato il funzionamento dell'autoconsumo collettivo in modo che sia i condomini sia l'amministratore abbiano chiari i vantaggi economici e ambientali e gli step fondamentali del processo. Durante l'assemblea vengono illustrati i tre principali benefici dell'autoconsumo collettivo: il risparmio sulla spesa energetica delle parti comuni (ascensori, luci scale ecc.), la valorizzazione delle 'eccedenze', ovvero l'energia prodotta in eccesso, non autoconsumata, viene immessa in rete e remunerata da parte del GSE in base alla formula del "ritiro dedicato", ed una tariffa premio riconosciuta dal GSE ai condomini che aderiscono all'autoconsumo.

L'impianto fotovoltaico non solo porta vantaggi economici immediati, ma può anche aumentare il valore dell'immobile a lungo termine, e rappresenta un'opportunità per partecipare attivamente alla costruzione di un futuro energetico più sostenibile. La sua integrazione in un contesto condominiale rende l'edificio più sostenibile, riducendo l'impatto ambientale e contribuendo alla transizione verso un modello energetico più sostenibile.

L'ALTRA ROMA

LA FINE DELLO STADIO DEI MARMI?

di Sandro Bari *

Tra le meraviglie di Roma era annoverato un insieme architettonico, urbanistico, artistico e naturalistico inimitabile: il Foro Italico. Fra i tanti "pezzi unici" di quel complesso, come il Monolite o la Sfera, il più spettacolare era lo stadio dei Marmi, definito universalmente da visitatori e atleti come il più bello del mondo. Su questo mi soffermerò, in quanto nutro seri dubbi che possa tornare al suo fulgore, dopo i lavori che si stanno compiendo al suo interno per



Stadi dei Cipressi e dei Marmi, primi 1932



Stadio dei Marmi, 1932

attuare il progetto demenziale di costruirvi campi da tennis e relative tribune per migliaia di spettatori. I campionati di tennis attireranno pubblico internazionale, e la proprietà del complesso (la società Sport e Salute) avrà introiti spettacolari, per cui è difficile credere che alla fine delle gare i tralicci invasivi saranno tolti e lo stadio riapparirà come lo conoscevamo.

Un precedente si era verificato più di dieci anni fa quando fu elevata, accanto all'Accademia della Scherma, l'invasiva struttura d'acciaio del Centrale del Tennis, spacciandola per amovibile, in spregio alla normativa esistente, a cominciare dalla legge Bottai (1089/1939) per la tutela dei beni culturali. Subito dopo, vista l'affluenza di pubblico pagante, avevano costruito sul viale dei Gladiatori il Grand Stand Arena, specie di circo in ferro e plastica, sempre provvisorio, via via sempre più ingrandito. Ma lo scempio era già cominciato negli anni '80 con la trasformazione della Casa

delle Armi in bunker per i processi di mafia, e pochi anni dopo, per i campionati di Italia '90, avevano operato lo stravolgimento del nostro vanto nazionale, lo Stadio Olimpico, proditoriamente snaturato per aumentarne la capienza, semidistrutto e mutato irrimediabilmente in una "torta di panna", o "corona di spine". Quello glorioso che, nato nel 1927 come Stadio dei Cipressi opera di Enrico Del Debbio e via via modificato con le varianti del progetto di Luigi Moretti nel 1933 e nel 1937, divenuto poi rimessa per i carri armati americani nel 1944, era tornato finalmente allo splendore con le ristrutturazioni del 1953 come Stadio dei Centomila ospitando nel 1960 le nostre magnifiche Olimpiadi.

E ora tocca allo Stadio dei Marmi, rimasto finora miracolosamente indenne, oggi invaso da un cumulo di ferraglia in procinto di trasformarsi in un altro spettrale invaso per ricavare tribune da stipare di pubblico, sfruttando l'odierno successo dei tennisti italiani.

Questo stadio era concepito come parte integrante dell'Accademia di Educazione Fisica voluta nel 1927 da Renato Ricci, sottosegretario all'Educazione Nazionale e fondatore dell'Opera nazionale Balilla: luogo di sport e di attività fisiche aperto liberamente a tutti. Progettato da Del Debbio, fu costruito tra il 1928 e il 1932, secondo i modelli dell'antica Grecia, usando la naturale de-



*Foro Italico,
1960*

pressione del terreno ed edificando tribune che restassero incassate senza intaccare la visione del verde paesaggio naturale. Il campo agonistico è all'altezza del piano golenale originale, 15 m.s.l.m., sei metri sotto il livello del terreno circostante delimitato dal gradino più alto delle tribune, sul quale appoggiano le sessanta statue di candido marmo di Carrara, offerte dalle Province d'Italia, che immortalano atleti nelle diverse attività sportive. Gran parte degli autori, artisti più o meno giovani e famosi, era originaria di Carrara, Vi-



*Campi
da tennis
nel Foro*



Foro Italico oggi

terbo, Firenze, e furono presi a modello autentici atleti provenienti da tutte le formazioni sportive militari e civili d'Italia, creando statue alte quattro metri, poste su piedistalli rotondi dello stesso marmo di due metri di diametro e alti m. 1,20. Anche i dieci ordini di gradinate sono in marmo: ne sono state utilizzate circa 8400 tonnellate, proveniente dalle cave delle Alpi Apuane, dando



Stadio dei Marmi con campi da tennis progetto

grande impulso all'attività estrattiva della zona: solo per il trasporto di questi blocchi sono serviti più di 500 carri. L'uso di questo materiale riusciva a ricreare l'atmosfera grandiosa della Roma imperiale ben inserito nell'ambiente naturale.

Il campo ha una superficie di 14.000 metri quadrati e misura 203 per 83 metri; le gradinate possono contenere più di 5000 spettatori. La tribuna d'onore è situata al centro della gradinata nord e vi si può accedere anche da un cunicolo carrozzabile sotterraneo. Un mosaico di 150 metri quadrati a tessere bianche e nere accoglie gli atleti sul pavimento della corsia di accesso: è opera di Angelo Canevari, e rappresenta figure di atletica leggera. Due statue bronzee sono poste ai lati dell'ingresso centrale, altre due ai lati della tribuna d'onore.

Era destinato soltanto agli esercizi ginnici degli allievi e a manifestazioni di atletica leggera: il risultato è una struttura unica al mondo: espressione di potenza, eleganza, modernità classica, razionalismo, naturalismo.

Auguriamoci di essere stati pessimisti e di poterlo rivedere com'era fino all'inizio del 2025... ma purtroppo nella Roma d'oggi tutto ciò che si dichiara provvisorio è destinato a rimanere, e se possibile peggiorare, senza speranza nella protezione delle leggi pur in vigore.



Stadio dei Marmi, lavori 4 aprile 2025

C
O
N
D
O
M
i
N
i
O

* direttore del Salotto Romano
(salottoromano.it)



Tralicci in montaggio 4 aprile 2025



Tribune in montaggio 4 aprile 2025

PROFESSIONISTI FIDUCIARI

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

Arch. EUGENIO MELLACE

Via dei Crispolti, 78

06-48907095

STUDI LEGALI

Studio CARNEVALI-CORICELLI

P.za Giovine Italia, 7

06-96849725

Studio DELLA CORTE-PISTACCHI

Via Montevideo, 21

06-8543450

Studio Avv. MARIO FELLI

Via Val di Fassa, 54

340-2462906

Studio Avv. CARLO PATTI

Via La Spezia, 58

06-7026854

STUDI COMMERCIALISTI - FISCALISTI - LAVORO

Dott.ssa OLIVERIO

Corso Trieste, 87

06-9437 7160

Studio PAZONZI

Via Tomaso Monicelli, 4

06-4180 019

Studio PELLICANO'

Via Barisano da Trani, 8

06-5783 637

SERVIZIO QUESITI

*Ai quesiti scritti proposti dagli associati in regola con il pagamento della quota annuale verrà data risposta entro **quindici giorni** dalla data della e-mail (nel caso in cui il quesito costituisca oggetto di discussione e/o delibera, si raccomanda di non convocare l'assemblea prima di aver ricevuto risposta), previo pagamento di euro 100 per contributo spese da versare a mezzo bonifico bancario ad ANACI con le seguenti coordinate*

IBAN: IT 57 D 05387 03201 000003019288 (copia del pagamento effettuato va inviata a quesiti@anaciroma.it).

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

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

SINTESI INSERZIONISTI DI QUESTO NUMERO

ASCENSORI

AFM pag. 20

EDILIZIA

GRUPPO POUCHAIN pag. 46

RENOVALO pag. 12

ENERGIA

DUFERCO pag. 34

E-ON ENERGIA pag. 64

MIWA ENERGIA pag. 48

PLENITUDE II di copertina

UNOENERGY pag. 44

ORGANISMI NOTIFICATI

ELTI IV di copertina

RISCALDAMENTO E CONTABILIZZAZIONE

CONSULTING & SERVICE pag. 50

MULTIENERGY & SERVICE pag. 56

ROSSETTI pag. 52

SERVIZI

CED pag. 8

CONTEA & PARTNERS III di copertina

DOMUS REAL ESTATE pag. 54

ECOSERVIZI ROMA pag. 10

GRAMMALDO MAZZIOTTI pag. 18

IMPERMEO pag. 60

MEDIATORI

PROFESSIONISTI ROMA pag. 30

POSTA POWER pag. 32

SARA ANTINCENDIO pag. 14

SARA SERVIZI pag. 14

VERY FAST PEOPLE pag. 24