

LUGLIO - AGOSTO 2025 - N° 208 - Poste Italiane S.p.A. - Spedizione in Abbonamento Postale - 70% - DCB Roma

DOSSIER CONDOMINIO



Rivista fondata da Carlo Parodi

SOMMARIO

LUGLIO - AGOSTO 2025

N. 208

C
O
n
d
O
m
i
n
i
O

- Editoriale
di Rossana De Angelis pag. 3
- Corte di Cassazione - Seconda Sezione
Sentenza n. 14039 del 26 maggio 2025
Una sentenza che lascia perplessi
di Ferdinando della Corte pag. 5
- Note alla Sentenza di Cassazione
di Gisella Casamassima pag. 11
- Divisibilità di un Condominio
di Fabiana Carucci pag. 17
- Notizie (aggiornamento ISTAT, rivalutazione TFR, misura
interessi legali e registrazione contratti di locazione) pag. 29
- **INSERTO**
Riordino delle detrazioni fiscali Circolare 8/E del 19/06/2025
di di Francesco Pellicanò e Ottavia Oliviero pag. 33
- La normativa sulle ferie dei dipendenti - Eccezioni presenti
nel CCNL Amministratori di condominio SACI
di Lino Costanza pag. 41
- Ristrutturazioni in condominio:
Manuale semiserio di sopravvivenza per Amministratori
di Eugenio Mellace pag. 45
- La voce della giurisprudenza
di Carlo Patti pag. 49
- Un goal per Alessandra
di Francesca Belperio pag. 59
- L'altra Roma:
Un Ponte della Musica... poco sentita
di Sandro Bari pag. 65

*Periodico bimestrale
Luglio-Agosto 2025 n. 208*

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 Rossana De Angelis *

ESTATE ALLE PORTE, SFIDE ALL'ORIZZONTE

Mentre ci avviciniamo alla tanto attesa pausa estiva, il nostro sguardo è già proiettato verso l'autunno, stagione che si preannuncia densa di impegni e cambiamenti significativi per la nostra Associazione.

L'autunno porterà con sé il Congresso Statutario, fortemente richiesto da oltre il 70% dei dirigenti associativi. Un appuntamento di straordinaria importanza, dedicato alla riflessione e alla revisione delle nostre regole interne, in un momento particolarmente delicato: siamo infatti prossimi alla scadenza di tutte le cariche associative, che verranno rinnovate con il prossimo congresso elettivo.

Durante il Congresso Statutario, discuteremo di temi centrali per il futuro della nostra associazione. Tra questi, l'ipotesi dell'introduzione della norma UNI come standard vincolante per tutti i colleghi associati e l'obbligatorietà del rendiconto ANACI, elaborato dal Centro Studi Nazionale e allegato alla stessa norma UNI.

Si tratta di scelte che mirano a un continuo innalzamento della qualità, alla ricerca di standard sempre più elevati nella nostra attività quotidiana.

Siamo pronti, come comunità, ad affrontare questa sfida? Gli associati saranno disposti a proseguire con decisione lungo il sentiero della crescita, della qualità, della responsabilità?

Le prossime settimane saranno decisive per misurare la maturità del nostro gruppo dirigente e l'entusiasmo della nostra base associativa.

Con l'orgoglio del percorso fin qui compiuto e la consapevolezza del cammino ancora da percorrere, ci prepariamo dunque a vivere un autunno intenso, ricco di opportunità e di nuove conquiste.

Buona estate a tutti!



* Presidente di ANACI Roma

CONSULENZE A DISPOSIZIONE DEGLI ASSOCIATI

		Mattina (11-13)	Pomeriggio (16-18)
LUNEDÌ	LEGALE	Avv. Cesarini Avv. Arturi Avv. Palazzi	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. Petragnani Avv. Villirilli	Avv. M. della Corte
	CONTABILE	Dott. Troiani Dott.ssa Bianchi Amm. F. Pedone	Amm. Zamparelli Amm. Tanzini
GIOVEDÌ	CONTABILE	Amm. Cervone Dott. Cicerchia Amm. Lanzi	Rag. Trombino Amm. Calderano
	LEGALE	Avv. Gonnellini Avv. 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

Corte di Cassazione - Seconda Sezione Sentenza n. 14039 del 26 maggio 2025

Una sentenza che lascia perplessi

di Ferdinando della Corte *

La Corte di Cassazione con la sentenza n. 14039 del 26 maggio 2025 ha confermato l'indirizzo oramai nettamente prevalente circa l'impossibilità di revocare per gravi responsabilità l'amministratore "cessato", cioè trascorsi due anni dalla sua nomina.

Scrivono la Suprema Corte:

"Decorso il secondo anno dall'assunzione dell'incarico l'amministratore cessa dall'incarico in maniera automatica, senza che sia necessaria a tal fine una decisione assembleare".

Per poi precisare che "vengono meno i suoi poteri gestori."

Ragionamento e statuizioni che non appaiono convincenti.

Il 10° comma dell'art.1129 c.c. è tutt'altro che chiaro. Se lo fosse non avrebbe scatenato un dibattito sulla sua interpretazione che dura da oltre 10 anni e non ha ancora trovato una soluzione univoca.

Quindi, presa a sé stante, si tratta di una norma non risolutiva, soprattutto se ci si limita a leggere soltanto il primo periodo.

Pertanto la soluzione al problema possiamo provare a trovarla nell'analisi integrale del 10° comma, ma coordinandolo all'intero sistema "condominio" e ad altre norme.

Che l'amministratore "cessi" allo scoccare dei due anni è in evidente contrasto con la realtà, con la logica, ma anche con le norme e con la giustizia "giusta".

La logica, la realtà e le norme nel loro complesso ci dicono che l'amministratore rimane in carica senza limite di tempo, **nella pienezza dei suoi poteri**, nessuno escluso, fino a quando l'assemblea convocata *ad hoc* non nomini il nuovo amministratore e questi abbia accettato.

Senza limiti di poteri, obblighi, doveri e responsabilità. È e rimane l'amministratore.

A) LA REALTÀ DEI FATTI

La sostanza delle cose deve prevalere sulla pura astrazione teorica.

Cosa vuol dire che l'amministratore sia "cessato"? Secondo la Treccani cessare è "avere termine". Secondo lo Zingarelli parimenti è "avere fine, termine".

C
O
n
d
o
m
i
n
i
O

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

Pertanto, per coloro che ritengono che l'amministratore dopo due anni e un minuto sia cessato dall'incarico, amministratore "cessato" vuol dire che non è più l'amministratore. Il suo mandato è finito. Stop.

E allora chi sarebbe? Un abusivo, un *falsus procurator*, un volontario inco-sciente?

Allora sarebbe libero da tutte le incombenze e le responsabilità legate al suo incarico professionale, tranne che per gli atti urgenti ?

Dopo due anni e un minuto dalla sua nomina quale attività professionale sarebbe legittimato a non svolgere l'amministratore "cessato" ?

Ebbene, scaduto il biennio, l'amministratore "cessato" **non** è esentato da alcun compito professionale. Non lo è di fatto e non lo è diritto.

Infatti quale dei compiti prescritti dagli artt. 1129 e 1130 c.c. egli non dovrebbe eseguire?

1) Le incombenze professionali cosiddette ordinarie

L'amministratore, anche dopo la scadenza del biennio, in assenza del subentro del nuovo amministratore, **deve** continuare ad eseguire le delibere.

Deve convocare le assemblee per rendere il conto della sua gestione.

Nessun dubbio inoltre che, nelle more della nomina del nuovo amministratore, "l'amministratore/non-amministratore perché cessato" abbia il dovere di riscuotere le quote condominiali e pagare dipendenti e fornitori.

Deve pagare il portiere e la polizza fabbricato.

Altrettanto certo che **debba eseguire gli adempimenti fiscali** e curare la tenuta dei registri condominiali.

Ultimo, ma non ultimo, è certo che "l'amministratore/non-amministratore perché cessato" risponda dinanzi al giudice penale, civile e amministrativo per le conseguenze delle sue mancanze professionali.

Al giudice penale, civile o amministrativo non può opporre come esimente l'argomento di essere "cessato" o di essere in *prorogatio*. Perché il punto fermo è il permanere della responsabilità su di lui fino a quando non venga sostituito da un nuovo amministratore.

Pertanto in carica o in *prorogatio* o cessato, di fatto nulla cambia.

2) Gli atti urgenti

Circa l'obbligo di eseguire gli atti urgenti nessuna incertezza.

È la norma stessa che impone in modo esplicito l'obbligo di eseguirli.

La realtà quotidiana ci dice quindi che l'amministratore che sarebbe cessato allo scadere dei due anni continua sempre e comunque a svolgere tutte le sue mansioni, nessuna esclusa.

* * *

B) LA LOGICA

Amministratore cessato dall'incarico, vuol dire, se diamo alle parole il loro corretto significato, che quell'amministratore di quel condominio non è più l'amministratore di quel condominio.

Ma allora chi è, che cosa è ?

Secondo la teoria della cessazione dopo due anni, avremmo l'amministratore Dott. Tizio che non sarebbe più l'amministratore del Condominio Via Garibaldi n. 1, ma lo stesso Dott. Tizio

- a) agisce in nome e per conto del Condominio Via Garibaldi n. 1, spendendo il nome del Condominio;
- b) incassa le quote dai condomini di Via Garibaldi n.1 e spende il denaro del Condominio Via Garibaldi n. 1, cioè movimenta il c/c condominiale;
- c) rappresenta il Condominio Via Garibaldi n. 1 in sede di mediazione e processuale;
- d) compie di sua iniziativa gli atti urgenti a tutela del Condominio Via Garibaldi n. 1, cioè senza la copertura di una delibera;
- e) risponde in sede civile, penale e amministrativa per errori e omissioni professionali compiuti nell'amministrazione del Condominio Via Garibaldi n. 1.

Quindi l'amministratore che sarebbe cessato perché sono trascorsi due anni dalla sua nomina manterrebbe comunque la rappresentanza sostanziale e processuale dei condomini.

Ebbene, sostenere e affermare che il soggetto in questione non sia l'amministratore del Condominio appare un non senso. Un assurdo logico prima ancora che giuridico.

La logica dice che egli è l'amministratore, perché amministra in toto il condominio.

Di sicuro non è cessato.

La sostanza dei fatti prevale sulle definizioni nominali.

* * *

C) LE NORME

Allora le domande da farsi sono due:

- a) quando l'amministratore sia "cessato" ;
- b) quando l'amministratore sia libero dal dovere di compiere atti inerenti al suo incarico e quindi da ogni responsabilità.

Sono due domande diverse, con due risposte diverse. Perché i due momenti non sono coincidenti.

Rileggiamo l'inizio dell'ottavo comma dell'art. 1129 c.c. allorché dispone che *"alla cessazione dell'incarico l'amministratore è tenuto **alla consegna di tutta la documentazione in suo possesso** ... "* .

L'amministratore cessato deve consegnare la documentazione condominiale, ma a chi? A chi deve consegnarla?

La risposta è semplice. Al nuovo amministratore nominato che abbia comunicato la propria accettazione. L'8° comma dell'art. 1129 c.c. quindi presuppone necessariamente che vi sia stata la nomina del nuovo amministratore.

Ergo l'amministratore è cessato quando viene nominato il nuovo amministratore e questi abbia accettato l'incarico ex art. 1129, 2° comma, c.c.

Non è cessato alla scadenza del biennio.

Pertanto, del tutto coerentemente, l'8° comma dell'art.1129 c.c. si preoccupa di imporre all'amministratore cessato di consegnare la documentazione al nuovo amministratore.

E poi gli impone anche di compiere gli atti urgenti. Deve compiere gli atti urgenti nell'intervallo di tempo che va dall'accettazione della nomina da parte del nuovo amministratore al passaggio delle consegne.

Passaggio delle consegne che a volte avviene (sbagliando) dopo mesi.

Vale sia per l'amministratore nominato da un mese e subito cambiato, sia per quello che venga considerato *in prorogatio* perché amministra da anni dopo la scadenza temporale del mandato.

In entrambi i casi, a seguito della nomina e accettazione del nuovo amministratore, il vecchio amministratore cessa e deve fare tre cose:

- a) compiere gli atti urgenti;
- b) il passaggio delle consegne di tutti i documenti condominiali, vecchi e nuovi;
- c) cancellare tutti i dati dei condomini.

Nelle mani dell'amministratore cessato, dopo il passaggio delle consegne, nulla deve rimanere. Né dati, né documenti.

Di conseguenza le due risposte alle due domande sono:

- a) l'amministratore è cessato quando il nuovo amministratore nominato abbia accettato la nomina ex art. 1129 c.c., 2° comma;
- b) l'amministratore uscente sarà esente da ogni responsabilità quando avrà eseguito il passaggio delle consegne al nuovo amministratore.

Il corollario di tutto ciò è che per un certo, limitato periodo di tempo, vale a dire dall'accettazione della nomina al completamento del passaggio delle consegne, si potranno avere, in caso di evento dannoso, due soggetti corresponsabili: l'amministratore uscente e l'amministratore entrante.

D) GIUSTIZIA. QUALE?

Per di più, la teoria della cessazione automatica dall'incarico alla scadenza del mandato biennale determina un effetto perverso, a favore degli amministratori colpevoli di gravi responsabilità.

Infatti, in modo del tutto logico e coerente con la tesi della cessazione del mandato allo scadere dei due anni, viene rigettata l'istanza di revoca per gravi responsabilità dell'amministratore allorché siano passati due anni dalla sua nomina. La conclusione è logica e coerente. È il presupposto di partenza che è errato. Quindi, dopo due anni dalla sua nomina, l'amministratore infedele è sciolto dal rischio di essere revocato dal Tribunale, ma di fatto può continuare ad agire in nome e per conto del Condominio, utilizzando la cassa condominiale.

La teoria della cessazione automatica dopo due anni di fatto costituisce un salvacondotto per l'amministratore infedele.



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

Note alla Sentenza di Cassazione

di Gisella Casamassima *

Mi permetto alcune ulteriori riflessioni a quanto esposto dall'avv. della Corte:

1) QUAL È LA DIFFERENZA TRA IL REGIME ANTE RIFORMA E IL REGIME POST RIFORMA?

Prima, l'Amministratore durava in carica un anno, oggi uno + uno (secondo la tesi corrente), ma le conseguenze connesse allo scadere del periodo di durata (uno o due anni non cambia) vogliono affermarsi totalmente diverse.

Come è possibile che prima si riconoscesse valore al suo operato oltre l'anno e si parlasse tranquillamente di prorogatio e oggi non più?

Cosa è cambiato strutturalmente e giuridicamente?

Secondo me nulla, tranne il fatto – corretto – di aver previsto che, in caso di nomina del successore, ai fini dello sveltimento delle pratiche delle consegne, l'Amministratore uscente non abbia diritto al compenso.

2) CONTRATTO DI AMMINISTRAZIONE CONTRATTO TIPICO

Il contratto di Amministrazione condominiale è ormai un contratto tipico. Solo per quanto non previsto si usa la disciplina generale del mandato. La durata del contratto di amministrazione è espressamente prevista in un anno, con rinnovo automatico di pari periodo ed è anche previsto espressamente che ad OGNI rinnovo l'Amministratore è tenuto a fornire determinati dati (a pena di nullità della nomina, ossia del rinnovo stesso), va da sé che il rinnovo non è UNO e UNO SOLO, ma sono più di uno e quindi il contratto di amministrazione condominiale non ha - per quanto attiene la scadenza - una carenza di previsione che fa scattare l'assimilazione al mandato con scadenza, ma ha una previsione TIPICA che è quella che - conformemente alla necessità sociale che sottende - rende l'Amministratore in carica e con a pienezza dei suoi poteri fino a quando non sia sostituito. Tra l'altro l'Assemblea che delibera sulla REVOCA deve deliberare sulla nomina. UN MOTIVO CI SARA' perché è stato espressamente previsto questo, altrimenti non aveva senso scriverlo. E' OVVIO che se revochi un Amministratore e hai l'obbligo di averlo ne devi nominare un altro.

C
O
n
d
O
m
i
n
i
O

3) LA DATA DI NOMINA E QUINDI DI SCADENZA DEL MANDATO NON COINCIDE CON LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

Il che fa sì che, mentre per sottoporre all'Assemblea il rendiconto l'Amministratore ha 180 gg; per farsi nominare/confermare dopo il primo rinnovo dovrebbe sottoporre all'assemblea l'argomento PRIMA di ogni scadenza. Quindi il primo anno dura in carica un anno; già dal secondo dura in carica almeno qualche giorno meno di un anno e così via. Assimilando perciò, in maniera arbitraria e senza senso, l'ufficio di diritto privato ad una licenza/concessione pubblica che deve essere rinnovata prima della scadenza. E comportando anche il fatto che l'assemblea anziché valutare l'Amministratore sulla base del suo operato (il rendiconto) lo nomina per simpatia o non lo conferma per antipatia, con buona pace degli sforzi di professionalizzazione della figura.

Potrebbe in astratto anche succedere che tutti gli anni ci sia un avvicendamento e MAI l'Amministratore uscente avrà portato all'Assemblea il suo rendiconto perché avendo 180 gg di tempo, i due momenti sono totalmente separati e distinti, quando invece la logica del rapporto mandatario/mandante (e a maggior ragione Amministratore/Condominio) sta tutta nella valutazione da parte del mandante dell'operato del mandatario (finanche per l'accettazione del suo operato che determina - solo in quel momento - il diritto al compenso per la prestazione COMPIUTA).

Nella migliore delle ipotesi le Assemblee ordinarie dovrebbero diventare DUE: una per il rinnovo prima della scadenza dell'anno dalla nomina; una per l'approvazione del consuntivo.

ASSURDO.

E tutto questo perché? Per voler per forza far cessare inesorabilmente l'Amministratore alla scadenza del biennio con la conseguenza che;

- a) i Condomini che si vorrebbero tutelare, in realtà, perdono uno strumento duttile e veloce come quello della revoca giudiziaria che non può più operare nei confronti degli Amministratori mascazzoni (cioè quelli che lasciano trascorrere il tempo SENZA FARE nulla e quindi facendo il male per il Condominio) e si trovano davanti soltanto l'alternativa (spesso difficile e onerosa, specie nei condomini molto grandi) di dover seguire la procedura dettata dall'art. 66 d.a.c.c. per TENTARE la nomina di un nuovo Amministratore. Se poi questo percorso non porta alla nuova nomina **per almeno due tentativi** (con spese di tempo, di energie e di soldi non indifferenti), allora e solo allora si potrà fare ricorso richiesta di nomina dell'Amministratore giudiziario;
- b) gli Amministratori che lavorano diligentemente utilizzando semplicemente il tempo messo loro a disposizione dalla legge per portare il rendiconto della gestione, sarebbero dichiarati inesorabilmente CESSATI, prima ancora di concludere il loro mandato che si deve concludere - appunto - con il rendiconto.

4) CESSAZIONE e SCADENZA

La cessazione e la scadenza si riferiscono a due modi diversi di conclusione di un contratto o di un rapporto, con conseguenze legali distinte. La scadenza

indica la fine naturale di un contratto alla data prevista, mentre la cessazione si riferisce alla conclusione del rapporto prima della sua scadenza naturale, tramite recesso o risoluzione, oppure alla scadenza definitiva per disdetta o dimissioni o altre cause di cessazione (morte).

Alla naturale scadenza del contratto, esattamente come nella locazione o il conto corrente, o nella somministrazione, in mancanza di DISDETTA (chiamiamola così, che potrebbe essere la semplice richiesta di almeno due condomini di porre l'argomento all'odg della prima assemblea utile, anche se si va a tenere DOPO la scadenza naturale dell'incarico perché dura solo fino a quando non viene DELIBERATA la revoca, ma nel frattempo è una sorta di disdetta cautelativa) il contratto si rinnova (per forza alle medesime condizioni perché altrimenti verrebbe meno la specifica accettazione da parte di una delle parti), per uguale durata. Nel nostro caso, la durata è un anno e il rinnovo è per un altro anno.

Se la ratio legis è di contemperare l'interesse alla stabilità dei rapporti condominiali (rappresentanza, attività amministrativa, ecc. tanto che l'Amministratore è OBBLIGATORIO) e il controllo da parte dei Condomini sull'operato dell'Amministratore, bene ha fatto la giurisprudenza ante riforma ad elaborare il concetto di prorogatio, quando non c'era il rinnovo.

Oggi - alla luce di una lettura illuminata della riforma, volta alla formazione di principi utili per l'attività quotidiana - quella elaborazione concettuale della prorogatio risulta superata dalla previsione normativa del rinnovo automatico, che - nonostante la corretta cautela adottata dalle Associazioni, in primis ANACI fin dall'origine - ben può sostenersi essere SINE DIE.

Il che discende non solo dal testo della legge: "mancando l'espressa previsione che il rinnovo dell'incarico opera soltanto per un anno conformemente a quanto previsto in altre leggi" con la conseguenza che "la previsione che l'incarico si intende rinnovato per uguale durata serve solo ad escludere che in caso di mancata disdetta al primo anno, l'incarico diventi a tempo indeterminato" (Triola); ma anche dall'intero sistema che solo con la presenza continua e costante di un Amministratore può vivere ed essere gestito.

Non sono cambiate le esigenze della vita condominiale, sono cambiati gli strumenti che la legge ha messo a disposizione. E si badi bene che la legge è intervenuta dopo oltre 80 anni di sedimentazione di sentenze con il preciso scopo di rendere in forma di LEGGE quello che era il frutto di una elaborazione giurisprudenziale ormai consolidata.

Che ci sia riuscita oppure no è sotto il giudizio di tutti.

Sta di fatto che non ha pregio voler concedere all'AMMINISTRATORE scaduto (e asseritamente non rinnovato contro quello che - a mio parere personale - è il dettato espresso della norma), una residua ultrattività soltanto per alcune funzioni, anche solo per convocare una assemblea per la nomina di un successore e non per tutte le altre (rappresentanza).

Mentre ha senso riconoscere all'Amministratore CESSATO dall'incarico una ultrattività residuale, limitata alle attività URGENTI al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni e per il solo lasso di tempo necessario alle consegne al NUOVO Amministratore, addirittura senza diritto al compenso. Questa ultima

previsione, così drastica e penalizzante in un contratto sinallagmatico, si giustifica soltanto con la brevità e la limitazione dei poteri all'indomani della CESSAZIONE ed ha il precipuo scopo di velocizzare la possibilità che il nuovo Amministratore entri nella pienezza non solo dei poteri astratti, ma anche della possibilità concreta di gestire il condominio, senza soluzione di continuità.

E ha un senso pieno e totale, in un rapporto che per sua natura si sviluppa nel tempo e non può avere soluzioni di continuità, prevedere che l'incarico – sebbene con obbligo di rendicontazione annuale – sia durevole nel tempo finché non subentrino cause che ne determinino la cessazione.

In conclusione, è mia opinione personale che occorra superare - nell'applicazione quotidiana e nelle risposte giurisprudenziali - la ripetizione di principi assiomatici nell'interpretare le norme del condominio. Perché così facendo si sacrifica un'interpretazione di più ampio respiro e progressista - che pure le norme consentono - rimanendo meno aderenti alle finalità della legge stessa che sono soprattutto il corretto e ordinato andamento della vita condominiale.

Occorre riconoscere nel rapporto CONTRATTUALE tra Amministratore e Condominio la sussistenza di reciproci diritti e doveri, garantiti da pesi e contrappesi che spesso - nell'interpretazione giurisprudenziale - sono letti a senso unico.

Occorre prendere atto che la legge 4/2013 ha istituito una nuova figura professionale che opera nel Condominio, figura professionale che è soggetta a controlli, vincoli e requisiti superiori anche ai professionisti ordinistici, tali da non meritare il disdegno nei confronti delle legittime rivendicazioni di riconoscimento professionale anche da parte di coloro che devono giudicarne l'operato nei casi specifici, e che spesso mortificano la figura per principio.

Figura che, invece, si erge sempre più a difesa delle classi meno abbienti, ad argine delle lobby immobiliari, oggi sempre più emergenti sul mercato sotto forma di FONDI IMMOBILIARI, che fagocitano non solo il mercato dei beni (immobili) ma anche quello delle persone (Amministratori), a scapito di un sistema di valori consolidato e coerente, di pesi e contrappesi, di redistribuzione della ricchezza e democratico, che solo può garantire e soddisfare realmente le esigenze condominiali e attraverso il condominio della società intera e che non è certo minato dal SINE DIE.

■

Divisibilità di un Condominio

di Fabiana Carucci *

Partendo dal quesito posto, andiamo ad analizzare il caso di una richiesta di scioglimento di un Condominio, o meglio della sua trasformazione da unico corpo condominiale a due distinte e diverse unità di Condominio.

Secondo l'**art. 61 c.c.** *"Qualora un edificio o un gruppo di edifici appartenenti per piani o porzioni di piano a proprietari diversi si possa dividere in parti che abbiano le caratteristiche di edifici autonomi, il condominio può essere sciolto e i comproprietari di ciascuna parte possono costituirsi in condominio separato.*

Lo scioglimento è deliberato dall'assemblea con la maggioranza prescritta dal secondo comma dell'art. 1136 del codice, o è disposto dall'autorità giudiziaria su domanda di almeno un terzo dei comproprietari di quella parte dell'edificio della quale si chiede la separazione".

Specifica poi ulteriormente l'**art. 62 c.c.** *"La disposizione del primo comma dell'articolo precedente si applica anche se restano in comune con gli originari partecipanti alcune delle cose indicate dall'art. 1117 del codice.*

Qualora la divisione non possa attuarsi senza modificare lo stato delle cose e occorranza opere per la sistemazione diversa dei locali o delle dipendenze tra i condomini, lo scioglimento del condominio deve essere deliberato dall'assemblea con la maggioranza prescritta dal quinto comma dell'art. 1136 del codice stesso".

IL CASO

Facendo riferimento a quanto sopra, ci interessa il caso di un Condominio, sito in una frazione in provincia di Pavia, composto da diverse unità autonome, quali 16 villette a schiera ed una palazzina ad appartamenti di due piani fuori terra più uno interrato, con tanto di Regolamento condominiale già predisposto dall'impresa di costruzione stessa e con un Geometra all'uopo incaricato. Il Regolamento era stato dunque sottoscritto ed accettato in fase d'acquisto da tutti i vari compratori, i quali si erano impegnati a rispettarlo in ogni sua parte ed a trasmettere tale onere ai possibili futuri aventi causa.

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

Seguendo la naturale conformazione fisica dello stesso Condominio unico, ad un certo punto, con le dovute ed opportune azioni a norma di legge, è stata avanzata la richiesta di dividere il corpo unico in due distinti Condomini.

A seguito di tale richiesta si sarebbero dunque venuti a formare due differenziati complessi condominiali: uno composto da una parte delle villette; l'altro dalle restanti più la palazzina. Questa decisione ha tuttavia dato vita ad un contenzioso fra due fazioni opposte di condòmini, contenzioso causato da un arduo quesito circa la divisione delle parti comuni che, a seguito della suddivisione dell'originario corpo unico in due diversi complessi condominiali, sembrava portare un vantaggio d'uso quasi esclusivo a favore di uno dei due complessi in comproprietà, con conseguente sfavore per l'altro neo costituito corpo condominiale; la parte svantaggiata lamentava infatti l'onerosa incombenza, in caso di divisione in due corpi distinti, di dover duplicare le pertinenze e/o di pensare ad un nuovo assetto delle parti comuni di primaria importanza quali le utenze, lamentando pertanto la perdita di possibilità d'uso delle pertinenze previste in origine. Si paventava la possibilità di dover affrontare ulteriori spese per andare a ripristinare i beni comuni condominiali legati alla composizione primaria del Condominio originale, ossia quelli contrattualmente previsti da Regolamento Condominiale originario. A favore della propria tesi, il gruppo di condòmini che lamentavano lo svantaggio a loro carico derivante dalla divisione, citava l'indivisibilità dei beni comuni condominiali.

In giudizio, la parte attrice ribadiva la fattibilità della richiesta di scioglimento del Condominio originario a norma di legge, in favore di due unità divise senza il suddetto aggravio delle parti comuni di cui sopra si è detto; avverso la parte convenuta opponeva a tale decisione, portando a favore della propria tesi proprio l'iniqua divisione delle parti comuni che seguiva la naturale conformazione della costruzione e lamentando il danno che la decisione di scissione avrebbe causato, privando di fatto una parte degli ex condòmini dell'utilizzo pieno delle parti comuni.

Dall'opposta visione dei condòmini è nato un lungo contenzioso ed in merito è interessante osservare quanto predisposto da una recente sentenza.

TRIBUNALE DI PAVIA, SENTENZA N.134 DEL 29/01/2025.

"...2. Venendo al merito della controversia si osserva in via preliminare che parte attrice, contrariamente da quanto sostenuto dai convenuti nella propria comparsa conclusionale, non ha svolto alcuna modifica inammissibile della propria domanda. In particolare, i convenuti hanno evidenziato che parte attrice nei propri atti introduttivi aveva chiesto lo scioglimento del Condominio con il mantenimento in comune delle sole aree di cui ai punti 12 e 15 della relazione allegata alla citazione...mentre, nell'esito dell'attività istruttoria gli attori hanno chiesto di mantenere in comune una maggiore estensione dei beni..."

Il fatto è chiaro quanto spinoso ed un interessante ruolo lo assume proprio **l'amministratore di condominio che nel suo agire è stato qui chiamato in causa.** *"...2.1 In via, ancora, preliminare, occorre rigettare l'eccezione di*

improcedibilità sollevata dalla parte convenuta. Nella specie, la parte si duole del fatto di non essere stata messa nelle condizioni di partecipare effettivamente al procedimento di mediazione instaurato dagli attori in quanto il precedente amministratore di condominio, figlio di uno degli attori, non aveva riconsegnato al nuovo amministratore la documentazione condominiale. Sul punto si deve però evidenziare, in generale, che la condotta tenuta da un soggetto terzo rispetto alle compagnie degli attori – vale a dire il precedente amministratore di condominio – non può essere imputabile a quest'ultimi al punto di rendere inefficace la condizione di procedibilità formalmente assolta. In ogni caso, l'eccezione è generica in quanto non vengono specificate in nessun modo la natura ed il contenuto della documentazione che i convenuti non avrebbero avuto modo di consultare prima di partecipare al procedimento di mediazione. Pertanto, l'argomentazione della parte circa il fatto che la propria partecipazione sarebbe stata fittizia non è in alcun modo verificabile...".

AUTORITÀ GIUDIZIARIA E SCIoglimento DEL CONDOMINIO

Sempre nella **suddetta Sentenza n.134**, si legge, entrando più nello specifico dello scioglimento del Condominio iniziale a favore di due diversi neo Condomini: *"...E' incontestato che il Condominio è costituito da due corpi di fabbrica; il primo, identificato nella citazione con il n.1 e nella ctu con la lettera A, è composto unicamente da 8 villette a schiera mentre il secondo, identificato nella citazione con il n.2 e nella ctu con la lettera B è composto da 8 villette a schiera e 4 appartamenti. Nel caso di specie lo scioglimento è chiesto da sei comproprietari su dodici, di modo che sussiste il requisito numerico posto all'art. 61 citato pari al 30%. Quanto ai presupposti fattuali il ctu nominato nel corso del giudizio ha innanzitutto accertato che i due edifici sono - autonomi dal punto di vista strutturale, in quanto, seppure con caratteristiche simili, sono edifici separati con nessun elemento strutturale (travi, pilastri, fondazioni, ecc.) atti a sostenere i carichi agenti (pesi propri degli elementi, carichi verticali, carichi orizzontali, ecc.) comune ai due edifici -.*

*La giurisprudenza di legittimità ha specificato che – **l'autorità giudiziaria può disporre lo scioglimento del Condominio, ai sensi degli artt. 61 e 62 disp. att. cod. civ. , solo quando l'immobile sia divisibile in parti strutturalmente autonome - . (cfr. Cass. Sez. 2, Sentenza n.21686 del 14/10/2014; Sez. 2 Sentenza n.27507 del 19/12/2011)".***

CASSAZIONE, SENTENZA 14 OTTOBRE 2014, N.21686

Andando ad analizzare la su citata Sentenza del 2014, possiamo sviscerare bene il concetto di autonomia condominiale e divisibilità.

"...Con atto di citazione notificato il 27-6-1997 l' (OMISSIS) sas di (OMISSIS) conveniva in giudizio dinanzi al Tribunale di Novara i singoli condòmini dello stabile condominiale sito in (OMISSIS), esponendo di essere proprietaria di unità immobiliari ricomprese in tale stabile, adibite ad uso albergo, che erano provviste di un accesso indipendente rispetto a quello del Condominio, oltre ad usufruire di impianti autonomi e a rivestire nel loro complesso le ca-

ratteristiche di un edificio autonomo, così come richiesto dall'articolo 61 disp. att. c.c. L'attrice chiedeva, pertanto, che venisse dichiarato lo scioglimento del condominio, con conseguente separazione delle unità di sua pertinenza, adibite all'esercizio dell'Hotel (OMISSIS), dalle restanti porzioni condominiali.

Si costituivano in giudizio, in qualità di condomini, (OMISSIS), (E ALTRI OMISSIS)

Integrato il contraddittorio nei confronti di altri condomini, si costituivano (OMISSIS) e (OMISSIS), mentre (OMISSIS), (OMISSIS) e (OMISSIS) rimanevano contumaci...

Questa Corte ha già avuto modo di rilevare che, a norma degli articoli **61 e 62 disp. att. c.c.**, lo scioglimento del condominio di un edificio o di un gruppo di edifici, appartenenti per piani o porzioni di piano a proprietari diversi, in tanto può dare luogo alla costituzione di condomini separati, in quanto l'immobile o gli immobili oggetto del condominio originario, possano dividersi in parti che abbiano le caratteristiche di edifici autonomi, quand'anche restino in comune con gli originari partecipanti alcune delle cose indicate dall'articolo **1117 c.c.**. Il tenore della norma, riferito all'espressione "edifici autonomi", esclude di per sé che il risultato della separazione si concreti in una autonomia meramente amministrativa, giacché, più che ad un concetto di gestione, il termine "edificio" va riferito ad una costruzione, la quale, per dare luogo alla costituzione di più condomini, deve essere suscettibile di divisione in parti di-

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	Contrada - della Corte
Via Filippo Meda 71			Di Bartolomeo - Giuliano - Somma
VIII	Mercoledì	10,00-12,30	
	Venerdì	15,00-17,30	Dragone - Palazzi
Via Benedetto Croce 50			Fratini - Casagrande

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

stinte, aventi ciascuna una propria autonomia strutturale, indipendentemente dalle semplici esigenze di carattere amministrativo. La sola estensione che può consentirsi a tale interpretazione è quella prevista dall'articolo 62 citato, il quale fa riferimento all'articolo **1117 c.c.** (parti comuni dell'edificio, in quanto destinate in modo permanente al servizio generale e alla conservazione dell'immobile, riguardato sia nel suo complesso unitario che nella separazione di edifici autonomi). In questo ultimo caso, l'istituzione di nuovi condomini non è impedita dalla permanenza, in comune delle cose indicate dall'articolo 1117, la cui disciplina d'uso potrà formare oggetto di particolare regolamentazione riferita alle spese e agli oneri relativi. Al di fuori di tali interferenze di carattere amministrativo espressamente previste dalla legge, se la separazione del complesso immobiliare non può attuarsi se non mediante interferenze ben più gravi, interessanti la sfera giuridica propria di altri condomini, alla cui proprietà verrebbero ad imporsi limitazioni, servitù o altri oneri di carattere reale, è da escludere, in tale ipotesi, che l'edificio scorporando possa avere una propria autonomia strutturale, pur essendo eventualmente autonoma la funzionalità di esso riferita alla sua destinazione e gestione amministrativa (Cass. 18-7-1963 n. 1964). La necessità di un'autonomia intesa in senso strutturale è stata ribadita con una recente decisione, con la quale è stato affermato che, alla stregua di una corretta interpretazione degli articoli **61 e 62 disp. att. c.p.c.**, l'autorità giudiziaria può disporre lo scioglimento di un condominio solo quando il complesso immobiliare sia suscettibile di divisione, senza che si debba attuare una diversa ristrutturazione, in parti distinte, aventi ciascuna una propria autonomia strutturale (**Cass. 19-12-2011 n. 27507**). Nella specie, la Corte di Appello, uniformandosi agli enunciati principi di diritto, ha correttamente escluso la possibilità di costituire delle porzioni immobiliari aventi la caratteristica di edifici strutturalmente autonomi, in considerazione dello stato dei luoghi, caratterizzato da sovrapposizioni ai vari piani e da interferenze di natura strutturale ricollegabili, tra l'altro, alle intersezioni della scala condominiale nella proprietà dell' (OMISSIS) e della fossa dell'ascensore condominiale rispetto al piano terra di quest'ultima società.

La valutazione espressa al riguardo dal giudice del gravame appare conforme alle obiettive risultanze della consulenza tecnica d'ufficio (v. pag. 9 della sentenza impugnata), da cui è emerso che, pur possedendo l'Hotel (OMISSIS) un elevato grado di autonomia non solo di destinazione ma anche funzionale (in considerazione dell'accesso indipendente, degli allacciamenti e contatori distinti alla rete dell'acqua potabile, del gas e dell'energia elettrica e dell'assenza di comunicazioni tra le due porzioni ideali in cui lo stabile andrebbe diviso), il corpo di fabbrica condominiale presenta una serie di interferenze materiali e strutturali (intese come confinanza all'interno dello stesso piano tra le unità rispettivamente di proprietà esclusiva dell' (OMISSIS) e degli altri condomini) e sovrapposizioni di porzioni di edificio, su piani sovrastanti, di unità di proprietà esclusiva dell'attrice e di altri condomini.

Orbene, appare evidente, per le ragioni in precedenza esposte, che la presenza di siffatte interferenze materiali, involgenti elementi strutturali essenziali (quali le fondazioni, la facciata, il perimetro) risulta di per sé ostativa, a

prescindere da ogni ulteriore elemento preso in considerazione dalla Corte territoriale, alla possibilità di pervenire alla costituzione di due parti di edificio indipendenti, aventi ciascuna una propria autonomia strutturale...".

DIVISIBILITÀ COME DA SENTENZA N.134 DEL 2025

Tornando alla recente **Sentenza n.134 del 2025**, i convenuti hanno fatto opposizione allo scioglimento del Condominio originario, evidenziando a tal proposito quanto disposto nei contratti di compravendita originari ed al regolamento ad essi annesso, ritenendo che alcune parti comuni erano da ritenersi fondamentali per la sussistenza di entrambi i condomini e che un eventuale duplicazione delle stesse avrebbe comportato un pesante accredito per la parte che avrebbe smesso di beneficiarne.

Sempre secondo la **Sentenza n.134 del 2025**: *"...la parte acquirente si obbliga all'osservanza del regolamento di condominio dello stabile che dichiara di ben conoscere ed accettare [...] ed in particolare prende atto: - che le aree adibite a strade, camminamenti e verde, contraddistinte coi mapp. 33-390-410.412-413, del foglio 14, sono di pertinenza comune a tutte le unità immobiliari comprese nel complesso; - nell'ambito delle suddette aree comuni gravitano anche tutti gli impianti (fognatura, acquedotto, elettricità, gas, telefono) di proprietà ed uso comune dell'intero complesso immobiliare; - il vano indicato come - ripostiglio casa- nell'allegato a4 del regolamento, di proprietà comune alle unità immobiliari della palazzina, è gravato da servitù di uso a favore del condominio;- tutte le aree di proprietà esclusiva, attraversate da impianti di interesse condominiale, sono gravate da servitù a favore del condominio ed a carico dei proprietari delle aree stesse;- i giardini privati e le relative recinzioni dovranno essere tenuti, a cura e spese degli utilizzatori in perfette condizioni di manutenzioni ed estetica ed all'interno degli stessi non potranno essere realizzate costruzioni di alcun tipo, neanche a carattere provvisorio -.*

La domanda originaria di parte attrice, invero, come peraltro riconosciuto dai convenuti nello svolgimento dell'eccezione qui esaminata...è coerente con tale previsione; la relazione di parte, cui la citazione rimanda, prevede infatti di mantenere in comune i beni elencati ai punti 12 e 15, i quali coincidono con quelli indicati nei singoli atti di compravendita così come specificate nelle difese dei convenuti. Si ritiene che tale previsione non sia ostativa allo scioglimento del Condominio, in quanto il rapporto pertinenziale con i beni comuni sussiste rispetto alle singole unità abitative e tale rimane anche dopo lo scioglimento; parimenti i rapporti di servitù ivi stabiliti che avranno dal lato attivo il super condominio che esiterà all'esito di questa pronuncia, quale conseguenza della creazione di due Condomini separati che però utilizzano congiuntamente alcuni beni comuni.

A ciò deve aggiungersi che sulla base dei risultati pervenuti in seno alla ctu gli attori hanno chiesto di mantenere in comune l'impianto fognario e di illuminazione del cortile essendo i rimanenti impianti per l'uso domestico (elettricità, gas, acqua, telefono) già posti a servizio delle singole utenze.

Si deve, in ogni caso, evidenziare che a prescindere da quale sia la conseguenza auspicata dagli attori con la precisazione della propria domanda, lo scioglimento del Condominio non può comportare una modifica degli obblighi convenzionali derivanti in capo agli attori con la previsione contrattuale dianzi richiamata. La stessa, infatti, avrebbe richiesto un'azione modificativa e/o estintiva del titolo convenzionale ad essa sotteso. **In definitiva, la domanda degli attori può essere accolta con le limitazioni qui evidenziate...Il Tribunale, definitivamente pronunciando così dispone. - accoglie la domanda e, per l'effetto, dispone lo scioglimento... - accerta e dichiara che costituiscono beni comuni delle costituenti entità condominiali l'impianto di fognatura e quello d'illuminazione del cortile, ferme restando le ulteriori previsioni contrattuali e regolamentari evidenziate al paragrafo 3 della presente sentenza...Condanna i convenuti costituiti in giudizio a rimborsare agli attori le spese di lite".**

■

C
O
n
d
o
m
i
n
i
o

AGGIORNAMENTO ISTAT - VARIAZIONI ANNUALI

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
Maggio 2024 - Maggio 2025	1,4%	(75% = 1,050%)	G.U. 24/06/2025 n. 144
Giugno 2024 - Giugno 2025	1,5%	(75% = 1,125%)	G.U. 30/07/2025 n. 175
Luglio 2024 - Luglio 2025	1,5%	(75% = 1,125%)	<i>in corso di pubblicazione</i>

NOTIZIE

COEFFICIENTI DI RIVALUTAZIONE TFR

1982	8,39%	1993	4,49%	2004	2,79%	2015	1,50%
1983	11,06%	1994	4,54%	2005	2,95%	2016	1,79%
1984	8,09%	1995	5,85%	2006	2,75%	2017	2,10%
1985	7,93%	1996	3,42%	2007	3,49%	2018	2,24%
1986	4,76%	1997	2,64%	2008	3,04%	2019	1,79%
1987	5,32%	1998	2,63%	2009	2,22%	2020	1,50%
1988	5,59%	1999	3,10%	2010	2,94%	2021	4,36%
1989	6,38%	2000	3,54%	2011	3,88%	2022	9,97%
1990	6,28%	2001	3,22%	2012	3,30%	2023	1,94%
1991	6,03%	2002	3,50%	2013	1,92%	2024	2,32%
1992	5,07%	2003	3,20%	2014	1,50%		

MISURA INTERESSI LEGALI

5%	Fino al 15/12/90	(art. 1284 c.c.)
10%	Fino al 31/12/96	(legge 26/12/90, n. 353)
5%	Dal 1/1/1997	(legge 23/12/96, n. 662)
2,5%	Dal 1/1/1999	(D.M. 10/12/98)
3,5%	Dal 1/1/2001	(D.M. 11/12/00)
3%	Dal 1/1/2002	(D.M. 30/11/01 in G.U. n. 290 del 14/12/2001)
2,5%	Dal 1/1/2004	(D.M. 01/12/03 in G.U. n. 286 del 10/12/2003)
3%	Dal 1/1/2008	(D.M. 12/12/07 in G.U. n. 291 del 15/12/2007)
1%	Dal 1/1/2010	(D.M. 04/12/09 in G.U. n. 291 del 15/12/2009)
1,5%	Dal 1/1/2011	(D.M. 07/12/10 in G.U. n. 292 del 15/12/2010)
2,5%	Dal 1/1/2012	(D.M. 12/12/11 in G.U. n. 291 del 15/12/2011)
1%	Dal 1/1/2014	(D.M. 12/12/13 in G.U. n. 292 del 13/12/2013)
0,5%	Dal 1/1/2015	(D.M. 22/12/14 in G.U. n. 300 del 29/12/2014)
0,2%	Dal 1/1/2016	(D.M. 11/12/15 in G.U. n. 291 del 15/12/2015)
0,1%	Dal 1/1/2017	(D.M. 07/12/16 in G.U. n. 291 del 14/12/2016)
0,3%	Dal 1/1/2018	(D.M. 13/12/17 in G.U. n. 292 del 13/12/2017)
0,8%	Dal 1/1/2019	(D.M. 12/12/18 in G.U. n. 291 del 15/12/2018)
0,05%	Dal 1/1/2020	(D.M. 12/12/19 in G.U. n. 293 del 14/12/2019)
0,01%	Dal 1/1/2021	(D.M. 11/12/20 in G.U. n. 310 del 15/12/2020)
1,25%	Dal 1/1/2022	(D.M. 13/12/21 in G.U. n. 297 del 15/12/2021)
5%	Dal 1/1/2023	(D.M. 13/12/22 in G.U. n. 292 del 15/12/2022)
2,5%	Dal 1/1/2024	(D.M. 29/11/23 in G.U. n. 288 del 11/12/2023)
2,0%	Dal 1/1/2025	(D.M. 10/12/24 in G.U. n. 294 del 16/12/2024)

REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE

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

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

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

I codici tributo sono i seguenti (causale RP):

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

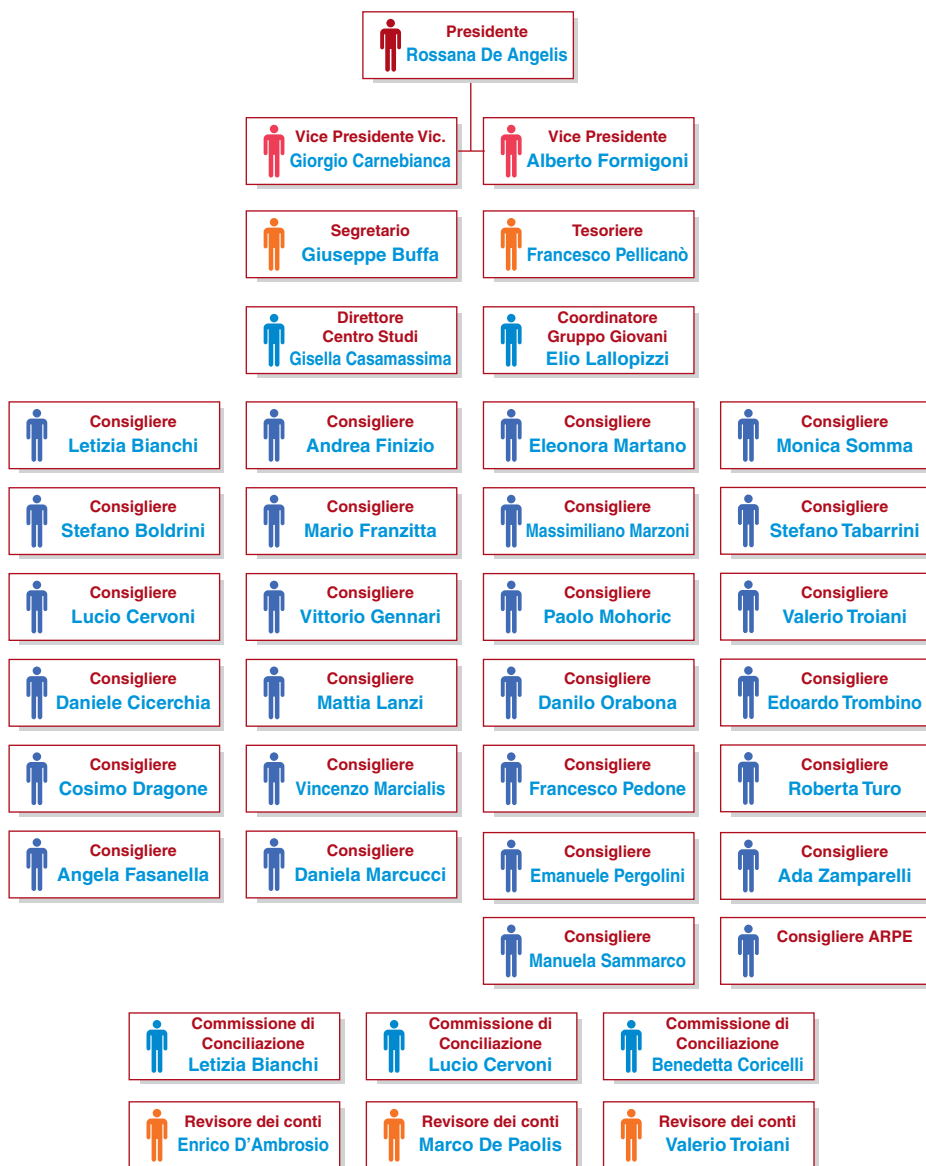
ROMA 1 VIA IPPOLITO NIEVO, 36	TJN
ROMA 2 LARGO LORENZO MOSSA, 8	TJP
ROMA 3 VIA DI SETTEBAGNI, 384	TJQ
ROMA 4 VIA MARCELLO BOGLIONE, 7/25	TJR
ROMA 5 VIA DI TORRE SPACCATA, 110	TJS
ROMA 6 VIA CANTON 20	TJT
ROMA 7 VIA G. BATTISTA CONTI, 15 - Acilia	TJU
ROMA 8 VIA CARLO POMA, 7A - Pomezia	TJV
CIVITAVECCHIA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

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

In caso di ritardato pagamento dell'imposta è possibile utilizzare il **ravvedimento operoso** versando, oltre all'**imposta dovuta**, gli **interessi** e le **sanzioni** previste utilizzando i relativi codici tributo. Con effetto dal 1° settembre 2024 per l'omesso o tardivo versamento delle imposte gli interessi legali sono del 2,5% per il 2024 ed il 2% dal 01/01/2025 e vanno calcolati dal giorno in cui il versamento avrebbe dovuto essere effettuato a quello in cui viene effettivamente eseguito; la sanzione ridotta prevista per il ravvedimento operoso ammonta allo 0,08% per ogni giorno di ritardo fino al 14° giorno, all' 1,25% dal 15° al 30° giorno, dell'1,39% dal 31° al 90° giorno, del 3,12% dal 91° giorno a 1 anno e del 3,57% oltre un anno.

ANACI SEDE PROVINCIALE DI ROMA

ORGANIGRAMMA ASSOCIATIVO



Riordino delle detrazioni fiscali

Circolare 8/E del 19/06/2025

di Francesco Pellicanò e Ottavia Oliviero *

La legge di bilancio 207 del 30/12/2024 ha introdotto una serie di modifiche su tutti i bonus fiscali preesistenti.

Iniziamo col dire che il comma 55 della legge di bilancio ha modificato tutti i bonus precedenti, ossia:

- 1) Detrazione 65% Riqualficazione energetica con limiti di detrazione € 30.000 - 60.000 - 100.000
- 2) Detrazione 75% Riqualficazione energetica in condomini con limiti di spesa € 40.000
- 3) Detrazione 75% Sisma bonus con miglioramento di 1 classe limiti di spesa € 96.000
- 4) Detrazione 85% Sisma bonus con miglioramento di 2 classi limiti di spesa € 96.000
- 5) Detrazione 85% Sisma + Eco con miglioramento di 1 classe limiti di spesa € 136.000
- 6) Detrazione 85% Sisma + Eco con miglioramento di 2 classi limiti di spesa € 136.000

Tutti questi bonus, ad eccezione del n. 1) Bonus riqualficazione energetica 65%, sono stati tutti portati alla stessa aliquota, 50% o 36% per il 2025, 36% o 30% per il 2026-2027, come meglio di seguito vedremo con il limite di spesa fisso, indipendentemente dell'aliquota utilizzata, di € 96.000.

Anche per il bonus del 65%, sono state previste le medesime aliquote sopra descritte, mentre il limite di spesa è diverso, per tale bonus infatti non era previsto un limite di spesa ma diversi limiti di detrazione, a seconda del tipo di intervento da effettuare, che possono variare tra i seguenti € 30.000 – 60.000 e 100.000.

Come calcolare il limite di detrazione. Supponiamo che si sia iniziato un lavoro nel 2024 che terminerà nel 2025, e si sono pagate fatture nel 2024 per € 75.000, ciò equivale ad aver usufruito di una detrazione di € 48.750 (pari al

65% di € 75.000), pertanto si ha ancora a disposizione per il 2025 un residuo di detrazione di € 51.250 ($€ 100.000 - 48.750$), che corrisponde a:

- una spesa residua di € 102.500 se l'aliquota che andrò ad utilizzare nel 2025 è del 50% ossia ($51.250 : 50 \times 100$);
- una spesa residua di € 142.361 se l'aliquota che andrò ad utilizzare nel 2025 è del 36% ossia ($51.250 : 36 \times 100$).

Come si può vedere il limite di spesa massimo consentito per avere una detrazione massima di € 100.000 varia a seconda dell'aliquota che dovrò utilizzare.

Coe già anticipato, le detrazioni per tutti i bonus sopra elencati dal n. 1) al n. 6), ad eccezione del bonus barriere architettoniche (D.L. 34/2020 art. 119-ter) sono state modificate nelle aliquote ordinarie, portandole tutte:

- al 36% per il 2025
(limite di spesa e o detrazione sono stati già analizzati)
- al 30% per il 2026-2027
(limite di spesa e o detrazione sono stati già analizzati)

Sempre il comma 55 della citata legge di bilancio ha previsto **una variante alla regola sopra citata**, stabilendo che nel caso si verifichino le seguenti due condizioni:

1) Lavori effettuati da chi è titolare:

- di un diritto di proprietà (anche di nuda proprietà)
- un diritto reale di godimento (sono compresi i seguenti: nuda proprietà, diritto di superficie, usufrutto, uso, abitazione)

2) Lavori effettuati sull'immobile adibito ad abitazione principale

Si potranno applicare le seguenti aliquote:

- 50% per il 2025
(limite di spesa e o detrazione sono stati già analizzati)
- 36% per il 2026-2027
(limite di spesa e o detrazione sono stati già analizzati).

Il **diritto di proprietà o del diritto reale di godimento** è necessario che sussista prima dell'inizio lavori, in mancanza si perde il diritto ad usufruire della maggiore aliquota per le spese effettuate tra l'inizio dei lavori e il momento in cui si è acquisito detto diritto.

Per **abitazione principale** deve intendersi ex art. 10 del TUIR comma 3-bis: *"quella nella quale la persona fisica, che la possiede a titolo di proprietà o altro diritto reale, o i suoi familiari dimorano abitualmente. Non si tiene conto della variazione della dimora abituale se dipendente da ricovero permanente in istituti di ricovero o sanitari, a condizione che l'unità immobiliare non risulti locata."*

- Il requisito di abitazione principale quale dimora abituale non è necessario che ci sia all'inizio dei lavori ma deve necessariamente esserci a fine lavori.

- Può essere considerata abitazione principale anche quella utilizzata come dimora abituale del coniuge, o un di parente entro il terzo grado o di un affine entro il secondo grado del proprietario. Qui possiamo avere tre casi:
 - Nel caso in cui il proprietario oltre all'abitazione utilizzata da un suo parente abbia un'altra abitazione che utilizza come sua dimora abituale, nell'ipotesi in cui sia possibile effettuare una scelta in relazione ai due immobili, la maggiore aliquota si potrà applicare solo su quest'ultima.
 - Nel caso il proprietario non abiti nell'immobile di sua proprietà ma lo lasci in utilizzo come abitazione principale ad un proprio familiare, può comunque continuare a beneficiare dell'aliquota di detrazione più alta.
 - Nel caso in cui il proprietario consenta che il diritto di detrazione spetti ad un suo familiare convivente, che utilizza l'immobile come dimora abituale ma sprovvisto di un diritto di proprietà (vedi sopra), l'aliquota di cui quest'ultimo potrà beneficiare sarà sempre quella minore.

In caso di locazione o comodato i locatori e i comodatari potranno beneficiare della detrazione all'aliquota minore (36% per le spese sostenute nel 2025 e del 30% per quelle sostenute nel 2026-2027) e mai a quella più elevata ossia all'aliquota.

La maggiorazione delle aliquote vale anche per i lavori eseguiti sulle **pertinenze**. Nel caso di acquisto o costruzione di box o posti auto pertinenziali, si può usufruire della maggiore aliquota a condizione che l'immobile, di cui il box o posto auto è pertinenza, venga adibito ad abitazione principale entro il termine della presentazione della dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui si usufruisce della detrazione per il primo anno.

Per gli **interventi sulle parti comuni** si seguono le stesse regole sopra stabilite per le detrazioni:

- 50% per il 2025
(limite di spesa e o detrazione sono stati già analizzati)
- 36% per il 2026-2027
(limite di spesa e o detrazione sono stati già analizzati)

Si applica per quei condomini che:

- a) abbiano un diritto di proprietà o godimento, condizione da verificare prima dell'inizio dei lavori
- b) utilizzino l'immobile come abitazione principale, requisito da verificare a fine lavori.

Sempre sulle parti comuni per i condomini che non abbiano i requisiti di cui ai punti a. e b., oltre che per i familiari del convivente, il locatario e il comodatario si potranno applicare le seguenti aliquote:

- 36% per il 2025
(limite di spesa e o detrazione sono stati già analizzati)
- 30% per il 2026-2027
(limite di spesa e o detrazione sono stati già analizzati)

Installazione di caldaie

Per le spese sostenute a partire dal 2025 per l'installazione di caldaie e i generatori di aria calda alimentate con combustibili fossili, compreso il gas metano, non si può beneficiare di alcuna detrazione fiscale. Ciò vale anche per lavori iniziati nel 2024, in tal caso per la parte pagata nel 2025 non spetta alcuna detrazione. Resta inteso che è valida la detrazione per le caldaie interamente pagate nel 2024, la cui installazione terminerà invece nel 2025, con la presentazione della relativa pratica all'ENEA.

Possono continuare a beneficiare delle detrazioni:

- I sistemi ibridi costituiti da una pompa di calore integrata con una caldaia a condensazione, assemblati in fabbrica ed espressamente concepiti dal fabbricante per funzionare in abbinamento tra loro, così come disciplinati dal D.M. 6 agosto 2020.
- Le stufe, in quanto non considerati caldaie.
- Gli apparecchi di microgenerazione, in quanto non considerati caldaie.
- Le pompe di calore ad assorbimento a gas, in quanto non considerati caldaie.

Si conferma infine che il comma 54 della Legge di bilancio 207/2024 prevede la possibilità di utilizzare la detrazione del 50% sempre, senza alcuna condizione per:

- Le spese di sostituzione dei gruppi elettrogeni di emergenza esistenti con generatori di emergenza a gas di ultima generazione

**Considerazioni della Commissione fiscale da verificare
con le future circolari dell'Agenzia delle Entrate**

Nella prossima "Comunicazione dell'amministratore di condominio per le detrazioni fiscali", da inviare all'Agenzia delle Entrate per la dichiarazione pre-compilata, relativa alle spese sostenute nel 2025, potranno realizzarsi due possibilità:

- 1) Che ci venga chiesta solo la quota di spesa del singolo condomino e la tipologia della detrazione (ristrutturazione o riqualificazione).
- 2) Che invece ci venga chiesta, oltre alla spesa, anche l'importo della detrazione, in tal caso dovremmo verificare se per ogni singolo condomino dobbiamo applicare quella del 50% o del 36%, per l'anno 2025. Su questo punto neanche il recentissimo interpello n. 909-396/2025 emesso dalla Direzione Regionale dell'Emilia Romagna ha dato risposte, rimandando la questione al prossimo Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate che aggiornerà il contenuto della comunicazione che gli Amministratori di condominio dovranno fare.

Nel caso si verificasse l'opzione n. 1, gli amministratori non avrebbero problemi in quanto non devono verificare se il condomino ha diritto a beneficiare dell'aliquota maggiore o invece gli spetti quella più bassa.

Nel caso si verificasse l'opzione n. 2, gli amministratori dovranno verificare quale aliquota ogni condomino potrà utilizzare e per verificare questo dobbiamo sapere:

- A) Se al momento dell'inizio dei lavori condominiali quel condòmino era proprietario o aveva un diritto reale
- B) Se alla fine dei lavori aveva adibito l'immobile a propria abitazione principale
- C) Se il proprietario ha concesso ad un familiare convivente il diritto alla detrazione, quest'ultimo può beneficiare della detrazione con l'aliquota più bassa.
- D) Se il proprietario possiede un altro immobile che utilizza come abitazione principale, per l'immobile non utilizzato direttamente, il proprietario potrà beneficiare della detrazione con l'aliquota più bassa, indipendentemente da come viene utilizzato l'immobile.
- E) Nel caso in cui i lavori inizino il 15/01/2025, e un appartamento cambi la proprietà il 15/03/2025 e nel caso la detrazione segua l'immobile (in quanto nell'atto notarile non si è disposto diversamente), si aprono vari scenari sia per il vecchio che per il nuovo proprietario.
 - E1) Per il vecchio proprietario l'amministratore potrebbe trovarsi di fronte a varie alternative, (ma per questo si resta in attesa di ulteriori precisazioni da parte dell'Agenzia delle entrate):
 - E1a) Il vecchio proprietario, se non si è riservato il diritto alla detrazione nell'atto notarile di vendita, come anche accadeva negli anni precedenti, perde il diritto alla detrazione che passa per intero al nuovo proprietario.
 - E1b) Nel caso il vecchio proprietario, invece nell'atto notarile si fosse tenuto il diritto alla detrazione, potrebbe aver diritto alla detrazione sul vecchio immobile: con l'aliquota più alta per le spese sostenute dal 15/01/2025 al 15/03/2025, (se lo utilizzava come immobile principale); con l'aliquota più bassa dal 15/03/2025 fino a fine lavori.
 - E1c) Nel caso il vecchio proprietario, nell'atto notarile di vendita del vecchio immobile si fosse tenuto il diritto alla detrazione ma nel frattempo stesse ristrutturando il nuovo immobile acquistato, potrebbe aver diritto alla detrazione con importo più alto per le spese sostenute dal 15/01/2025 al 15/03/2025 sul vecchio immobile (se lo utilizzava come abitazione principale), mentre dovrebbe scegliere:
 - se detrarre con l'aliquota minore le spese sostenute dal 15/03/2025 fino a fine lavori sul vecchio immobile

- se detrarre con l'aliquota più alta i lavori sul nuovo immobile se a fine lavori lo utilizzasse come immobile principale, altrimenti dovrà utilizzare anche su quest'ultimo l'aliquota più bassa.

E2) Per il nuovo proprietario l'amministratore potrebbe trovarsi di fronte a due alternative, (ma per questo si resta in attesa di ulteriori precisazioni da parte dell'Agenzia delle entrate):

E2a) Se a fine lavori il nuovo proprietario utilizza l'immobile come abitazione principale, dovrà calcolare la detrazione per il periodo che va dal 15/01/2025 al 15/03/2025 (come già accadeva negli anni precedenti) utilizzando l'aliquota più bassa; mentre dovrà applicare l'aliquota più alta per il periodo che va dal 15/03/2025 fino a fine lavori, se lo utilizza come abitazione principale.

E2b) Se a fine lavori il nuovo proprietario non utilizzerà l'immobile come abitazione principale, dovrà calcolare la detrazione con l'aliquota più bassa per le spese pagate dal condominio alla ditta dal 15/01/2025, fino a fine lavori.

Nel paragrafo precedente si è utilizzata la locuzione "familiare convivente" per intendere la più vasta categoria di parente entro il terzo grado, affine entro il secondo, in quanto siano conviventi, restano esclusi da questa categoria i locatori e i comodatari.

Una volta acquisiti i diritti alla detrazione con l'aliquota più elevata, la stessa può essere applicata per tutti i 10 anni, anche se dopo il primo anno si perda il diritto ad utilizzare l'aliquota più elevata.



* Dottore Commercialista, Tesoriere ANACI Roma e Docente

* Dottore Commercialista, Consulente Fiscale ANACI Roma e Docente

La normativa sulle ferie dei dipendenti

ECCEZIONI PRESENTI NEL CCNL AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO SACI

di Lino Costanza *

Il diritto alle ferie retribuite rappresenta una delle principali tutele riconosciute ai lavoratori e alle lavoratrici in Italia. Questo istituto è disciplinato da più fonti normative di rango diverso: tutto nasce dalla Costituzione, si sviluppa nel Codice civile, il decreto legislativo 66/2003 pone le basi "operative", i CCNL identificano delle condizioni speciali per garantire l'applicabilità delle norme nei vari settori lavorativi.

L'obiettivo delle ferie è garantire il recupero delle energie psicofisiche, la tutela della salute e la possibilità di partecipazione alla vita familiare e sociale.

La prima garanzia del diritto alle ferie si trova nella Costituzione italiana. L'articolo 36, terzo comma, dispone infatti che "Il lavoratore ha diritto al riposo settimanale e a ferie annuali retribuite, e non può rinunziarvi."

Questo principio sancisce il carattere indisponibile delle ferie: il diritto non può essere ceduto né rinunciato dal lavoratore o dalla lavoratrice, neppure con il consenso del datore di lavoro, e neppure dietro compenso economico in sostituzione, salvo casi particolari previsti dalla legge.

Il Codice civile tratta il tema delle ferie all'articolo 2109, secondo comma, stabilendo che "il prestatore di lavoro ha diritto ogni anno ad un periodo di ferie retribuite, possibilmente continuativo, nel tempo che l'imprenditore stabilisce, tenuto conto delle esigenze dell'impresa e degli interessi del prestatore di lavoro." L'articolo definisce non solo la necessità della fruizione annuale delle ferie, ma anche la preferenza per un periodo continuativo, pur lasciando al datore di lavoro la facoltà di stabilire i tempi, considerando però anche le esigenze personali di chi lavora.

Inoltre, il Codice civile vieta la rinuncia totale del diritto alle ferie, permettendo la monetizzazione delle stesse solo nei casi di cessazione del rapporto di lavoro (cioè, il pagamento delle ferie non godute), concetto già espresso dalla Costituzione.

La normativa di dettaglio sulle ferie annuali, quella per certi versi operativa, è contenuta nel D. Lgs 66/2003. In particolare, l'articolo 10 stabilisce che:

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

Durata minima: il lavoratore e la lavoratrice hanno diritto ad almeno 4 settimane di ferie retribuite per ogni anno di lavoro. I contratti collettivi possono prevedere periodi più lunghi, ma non inferiori a questo minimo.

Fruizione: almeno due settimane devono essere godute nell'anno di maturazione, anche in modo frazionato, se richiesto dalla persona interessata. Le restanti due settimane possono essere utilizzate, ma devono essere comunque fruite entro 18 mesi dalla fine dell'anno di maturazione, salvo diverse disposizioni della contrattazione collettiva.

Divieto di sostituzione con indennità economica: il godimento delle ferie non può essere sostituito dall'indennità per ferie non godute, salvo nel caso di cessazione del rapporto di lavoro. Il principio si collega direttamente a quanto previsto dalla Costituzione e dal Codice civile.

Programmazione: i periodi di ferie sono stabiliti dal datore di lavoro, considerando le esigenze aziendali e le richieste delle persone dipendenti.

In questo scenario i contratti collettivi nazionali di lavoro possono prevedere condizioni di miglior favore rispetto alla legge, come un numero maggiore di giorni di ferie o regole più flessibili sulle modalità di fruizione. Tuttavia, nessun contratto può prevedere un periodo annuo inferiore alle quattro settimane stabilite dalla legge.

Molto interessante è quanto previsto dal CCNL Amministratori di condominio – SACI relativamente alla monetizzazione delle ferie. All'articolo 183 del testo, si legge che "quale eccezione al divieto di monetizzazione delle ferie, a domanda del Lavoratore e con accordo dell'Azienda, in via eccezionale (viene rimarcata più volte la straordinarietà della previsione contrattuale), potranno essere liquidati, con l'indennità sostitutiva corrente maggiorata del 30% quale risarcimento per il mancato godimento delle ferie, i saldi di ferie non godute che siano state maturate dal dipendente oltre il secondo anno solare precedente.

Ecco, quindi, che il divieto di monetizzazione viene ammorbidito con la previsione di una indennità sostitutiva che risarcisce il dipendente dal mancato godimento, maggiorandola del 30%. La misura va ad interessare soltanto le ferie arretrate, mai quelle in maturazione.

Altra previsione con carattere di straordinarietà è quella riguardante il possibile richiamo in servizio del dipendente dalle ferie. Infatti, sempre nello stesso articolo, il CCNL prevede che "eccezionalmente, e per motivi proporzionati, lo Studio potrà richiamare il Lavoratore nel corso del periodo di ferie, fermo restando il diritto del dipendente a completare detto periodo in epoca successiva e il diritto al rimborso delle documentate spese sostenute per il rientro al lavoro e per il ritorno in ferie".

In conclusione, la disciplina delle ferie nel settore privato in Italia si fonda su principi insopprimibili: il diritto alle ferie è irrinunciabile ed è finalizzato a tutelare la salute psicofisica della persona.

La Costituzione fissa il principio generale, il Codice civile ne regola la modalità attuativa e il decreto legislativo 66/2003 ne dettaglia le condizioni minime.

L'intervento dei CCNL è necessario nella regolamentazione interna ed è propeedeutica al godimento; fornisce i tempi e i modi della richiesta, i periodi eventuali di salvaguardia, fornisce al datore la possibilità di organizzare le ferie in un determinato periodo, ad esempio coincidente con la chiusura dell'ufficio, stabilisce eventuali eccezioni alla normativa generale, sempre con l'obiettivo principale di tutelare le persone dipendenti per assicurargli un periodo di riposo retribuito, essenziale per l'equilibrio tra vita lavorativa e personale.



* Componente consiglio Direttivo SACI e Consulente del Lavoro

Ristrutturazioni in condominio:

MANUALE SEMISERIO DI SOPRAVVIVENZA PER AMMINISTRATORI

di Eugenio Mellace *

C
O
n
d
o
m
i
n
i
o

Chi amministra un condominio, grande o piccolo che sia, c'è un momento nella sua carriera che arriverà inevitabilmente, come l'influenza a Natale o le zanzare a Ferragosto: l'arrivo del nuovo proprietario. E con lui, ovviamente, la ristrutturazione dell'appartamento appena acquistato.

I primi segnali sono inconfondibili: volti nuovi che iniziano a fare capolino nell'edificio, il nuovo inquilino con famiglia al seguito, il tecnico di fiducia e, naturalmente, le imprese incaricate dei lavori. Il via vai non passa inosservato e, anzi, spesso viene accolto con una certa diffidenza da parte dei condomini cosiddetti "**NATIVI**" che vedono il nuovo arrivato come un ospite e non un proprietario e si schierano pronti a difendere l'ascensore e la sacralità del silenzio condominiale!!!

Non è raro che il "nuovo arrivato" si presenti nella prima assemblea condominiale utile, sfoggiando il suo miglior sorriso da nota pubblicità del dentifricio per rompere il ghiaccio, ma i "**NATIVI**" non si fanno incantare. Partono domande vaghe, ma non troppo, e sinistre:

- Quindi... ha già pensato al trasloco? (nel senso, ti tengo d'occhio!!)
- Ma l'appartamento è da ristrutturare? Era stato "dipinto" da poco (1994!!!)
- Per caso... sa già quando inizieranno i lavori? Quanto dureranno? Poco, vero?"

Da quel momento, l'amministratore del condominio sa che dovrà prepararsi a ricevere telefonate preoccupate e lamentele più o meno fondate per "**polveri sospette**" e "**vibrazioni misteriose**" alle **7.58** del mattino. Ma cosa può fare davvero? Di certo non può impedire l'avvio dei lavori, purché siano svolti nel rispetto delle normative vigenti e delle regole condominiali.

LA CILA E LE RESPONSABILITÀ

La maggior parte delle ristrutturazioni interne avviene tramite **CILA** – Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (regolata dall'articolo 6-bis del **D.P.R. 380/2001**) – che autorizza, ad esempio, lo spostamento di tramezzi e il rifacimento degli impianti, ovvero opere di manutenzione straordinaria.

Dal 2016, la procedura è interamente digitale e viene presentata attraverso la piattaforma **SUET (Sportello Unico per l'Edilizia Telematico)**. Il proprietario (capofila) comunica il nominativo del progettista, del direttore dei lavori e dell'impresa esecutrice dei lavori. Il tecnico, invece, assevera la conformità dell'intervento ai regolamenti edilizi e urbanistici, precisando che non saranno interessate parti strutturali dell'edificio.

Ed è proprio questo il punto che spesso inquieta i condomini: la paura che un pilastro venga toccato, che si apra un varco in un muro portante o che venga compromessa la stabilità del fabbricato condominiale.

A tranquillizzare tutti, si fa per dire, ci pensa **l'art. 1122 del Codice Civile:**

"Il condòmino non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni o pregiudichino la stabilità, la sicurezza o il decoro architettonico dell'edificio. In ogni caso, è tenuto a informare preventivamente l'amministratore, che ne riferisce all'assemblea."

In più, va ricordato che nessun condòmino e/o amministratore può entrare in casa altrui per controllare lo stato dei lavori: la proprietà privata è tutelata.



COME FARSI BENVOLERE... NONOSTANTE LA POLVERE!

Il sorridente nuovo condòmino, se vuole partire con il piede giusto, dovrebbe seguire alcune semplici regole di sopravvivenza:

- Informare per tempo l'amministratore, così come previsto dalla legge.
- Affiggere un avviso nell'atrio/ascensore/portone del condominio, con tutti i dati della CILA, il nome delle ditte coinvolte, del tecnico e un recapito telefonico.
- Scusarsi in anticipo per i disagi che il cantiere potrebbe causare alla quiete

dello stabile e per le polveri anche quelle dell'universo.

- Fornire all'amministratore, ma non è obbligato, una copia del progetto dei lavori (ante e post operam dei lavori).

ORARI DEI LAVORI: QUANDO SI PUÒ FARE RUMORE?

Nel microcosmo condominiale o magico mondo condominio, dove le tensioni possono essere latenti da anni (dal vicino del terzo piano che ascolta musica ad alto volume a quello del primo che fa le pulizie all'alba), il rumore da cantiere è una provocazione personale e può essere la goccia che fa traboccare il vaso. Perciò meglio sapere quando è tollerato.

Fatta salva diversa disposizione contrattuale, a regolare il tutto ci pensa il **Nuovo Regolamento di Polizia Urbana di Roma Capitale**, che all'art. 11, comma 4, stabilisce:

"I lavori edili rumorosi in edifici adibiti a civile abitazione devono essere eseguiti solo nei giorni feriali, dalle 8.00 alle 19.00, con una pausa tra le 14.00 e le 16.00. Il sabato sono consentiti solo tra le 9.00 e le 13.00."

Qualsiasi rumore fuori orario sarà considerato un "crimine", con potenziale richiesta all'amministratore di convocazione straordinaria dell'assemblea.



IN CONCLUSIONE:

La ristrutturazione, per quanto fastidiosa, è spesso necessaria e del tutto legittima è come una suocera invadente: non puoi evitarla, ma puoi imparare a convivere se ci riesci. L'importante è rispettare le regole, informare con trasparenza e mantenere un dialogo civile tra vicini.

Buona ristrutturazione a tutti... e soprattutto, buona Amministrazione!

* Membro comitato tecnico regionale VV.F. Lazio,
Consulente tecnico e Docente formatore ANACI Roma

La voce della giurisprudenza

di Carlo Patti *

Ai fini della validità del mandato ad amministrare non è necessaria l'indicazione specifica degli importi a titolo di compenso

Cassazione 29 maggio 2025 n.14428

Quella in esame appare una pronuncia innovativa del Supremo Collegio investito della contestazione di invalidità della nomina di un amministratore condominiale che, a dire della parte impugnante, non aveva analiticamente specificato il proprio compenso all'atto della sua nomina.

La Corte di Cassazione, nel rigettare il ricorso con conferma della sentenza impugnata della Corte di Appello di Bolzano, ha affermato che l'obbligo di specificare analiticamente l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività da svolgersi, di cui all'art. 1129, comma 14, cod. civ., non impedisce alle parti del contratto di amministrazione condominiale di determinare la remunerazione non prestazione per prestazione, ma secondo un sistema globale, e cioè per tutte le attribuzioni stabilite dall'art. 1130 cod. civ. ed in relazione alla durata annuale "ex lege" o all'eguale durata del rinnovo dell'incarico ex art. 1129, comma 10, cod. civ. (Nel caso di specie, la Suprema Corte ha escluso che le deliberazioni assembleari impugnate, le quali indicavano il compenso dell'amministratore in "euro 4.500,00", fossero affette da nullità per violazione del requisito di analitica specificazione dell'importo ex art. 1129, comma 14, cod. civ.).

Nella pronuncia si specifica, d'altronde, che sebbene l'attività dell'amministratore, connessa ed indispensabile allo svolgimento dei suoi compiti istituzionali e non esorbitante dalle attribuzioni ex art. 1130 cod. civ., debba ritenersi compresa, quanto al suo compenso, nel corrispettivo stabilito al momento del conferimento dell'incarico per tutta la gestione annuale, rientra nelle competenze dell'assemblea quella di riconoscergli, con una specifica delibera ed anche in sede di approvazione del rendiconto, un compenso aggiuntivo al fine di remunerare un'attività straordinaria (Nel caso di specie, trattavasi di attività di assistenza fiscale e commerciale fornite ai condòmini, estranee agli adempimenti dovuti in forza del rapporto di amministrazione ex art. 1130, n. 5, cod. civ.).

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

Il compenso all'amministratore per lavori straordinari comporta massimo impegno ed attenzione nella tutela del Condominio.

Cassazione 17 giugno 2025 n.16290

Con la pronuncia in esame la Corte di Cassazione analizza i fondamenti e le conseguenze della previsione contrattuale che attribuisce all'amministratore una remunerazione in percentuale.

Qualora l'assemblea condominiale dia incarico all'amministratore di stipulare in nome e per conto del condominio un contratto d'appalto per la manutenzione straordinaria dell'edificio, prevedendo, anche un compenso aggiuntivo, determinato in percentuale sull'importo dei lavori, al fine evidentemente di remunerarne un'attività straordinaria, i poteri di rappresentanza dello stesso amministratore e le sue conseguenti responsabilità, ex artt. 1129, 1130 e 1131 c.c., riguardano l'assunzione della difesa dei comuni interessi dei condomini, e quindi l'esercizio di tutte le facoltà e l'adempimento di tutti gli obblighi finalizzati a che la tutela degli interessi condominiali nei rapporti con l'appaltatore risulti effettiva e completa.

La speciale remunerazione stabilita dall'assemblea per l'amministratore in relazione ai lavori relativi alle parti comuni dell'edificio condominiale trova, invero, causa nello svolgimento di attività eccedenti rispetto alle ordinarie attribuzioni ad esso conferite dalla legge.

L'amministratore incaricato dell'attività straordinaria inerente al conferimento di un appalto per la manutenzione del fabbricato non deve, pertanto, svolgere il suo compito fidandosi dell'impresa appaltatrice e del direttore dei

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

lavori fino al punto da ritenersi esonerato dall'obbligo di esercitare una qualsiasi sorveglianza.

Spetta, al contrario, all'amministratore, quale rappresentante del commit-tente condominio (in aggiunta all'eventuale direttore dei lavori, che assume la rappresentanza del committente limitatamente alla materia tecnica), e tenuto conto in ogni caso degli specifici poteri conferitigli dall'assemblea, il compito di controllare lo svolgimento dei lavori, di verificarne lo stato, di accertare che l'esecuzione dell'opera proceda nei termini e secondo le condizioni stabiliti dal contratto e a regola d'arte, di effettuare o negare i pagamenti in funzione della corrispondenza della partita compiuta alle previsioni quantitative o qualitative delle clausole contrattuali, di rendere note tempestivamente ai condomini le eventuali difficoltà sopravvenute nell'esecuzione dell'appalto obiettivamente idonee ad incidere sul rapporto gestorio.

La pronuncia del Supremo Collegio, quindi, evidenzia che la previsione del compenso extra a favore dell'amministratore non è un automatismo remunerativo, ma deve essere giustificata in funzione dei maggiori rilevanti compiti di controllo, vigilanza e difesa che fanno capo all'amministratore professionista.

Responsabilità solidale del condominio e del proprietario del terrazzo per i danni da infiltrazione

Tribunale di Foggia, Sent. 7 luglio 2025 n.1342

Con la sentenza in rassegna il Tribunale di Foggia ha confermato il principio ormai consolidato per il quale, in tema di condominio negli edifici, quando l'uso del lastrico solare non è comune a tutti i condòmini, dei danni che derivano da infiltrazioni d'acqua nell'appartamento sottostante rispondono solidalmente sia il proprietario, o l'utente esclusivo in quanto custode del bene in base all'articolo 2051 del Codice civile, che il condominio nel suo complesso (Cassazione n. 516/2022).

La funzione di copertura dell'intero edificio, infatti, propria del lastrico solare, anche se di proprietà esclusiva, impone all'amministratore l'adozione dei controlli necessari alla conservazione delle parti comuni (articolo 1130 del Codice civile), e all'assemblea di provvedere alla sua manutenzione straordinaria, secondo il dettato del successivo articolo 1135 del Codice civile (vedasi anche Cass.SS.UU. 9449/2016).

La concorrente responsabilità del condòmino e del Condominio deve essere considerata solidale in quanto, rispetto al danneggiato, non rileva il grado di concorso dei singoli nella determinazione dell'evento, dovendo, piuttosto, ritenersi il danneggiamento come unico, anche se conseguente a più condotte autonome.

Tale responsabilità solidale trova fondamento nell'articolo 2055 del Codice civile, non avendo alcuna rilevanza esterna nei confronti del terzo danneggiato, la maggiore o minore incidenza della condotta del condòmino e del proprietario esclusivo della terrazza di copertura, rispetto all'accertato danneggiamento della proprietà dell'attore.

La Corte di Cassazione conferma che la convocazione dell'assemblea via e-mail non è valida, perché in violazione della norma inderogabile dell'art.66 d.a.c.c.

Cassazione 18 giugno 2025 n.16399

La pronuncia in commento si trova a confermare, ancora una volta, l'inderogabilità dell'art.66 d.a.c.c. laddove indica rigorosamente le modalità di convocazione dell'assemblea.

E ciò a fronte di una prassi delle corti di merito che talvolta ammettono sistemi equipollenti di comunicazione dell'avviso, ad esempio via email, purché sia rispettato l'onere di provarne la ricezione. Ci sono sentenze di merito che consentono esplicitamente questa possibilità (ad es. Corte d'appello di Brescia 4/2019) che richiama proprio un caso in cui era stato il condòmino a chiedere di ricevere le comunicazioni a mezzo mail ordinaria, non essendo titolare di una Pec. Come ricordato dal Tribunale di Roma (sentenza 6218 del 19 aprile 2023) l'avviso ha natura di atto recettizio ex articolo 1135 del Codice civile e comporta la necessità che sia ricevuto. Sempre il Tribunale di Roma nella sentenza 12727/2021 ha precisato che la posta elettronica ordinaria può formare piena prova dei fatti nella stessa rappresentati, come prevede l'articolo 2712 del Codice civile, se non vengono disconosciuti da colui nei confronti del quale viene prodotta.

La più recente giurisprudenza della Corte ha precisato che la mancata comunicazione a taluno dei condòmini dell'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale, in quanto vizio procedimentale, comporta l'annullabilità della delibera condominiale; ne consegue che la legittimazione a domandare il relativo annullamento spetta, ai sensi degli artt. 1441 e 1324 c.c., unicamente al singolo avente diritto pretermesso, sul quale grava, peraltro, l'onere di dedurre e provare, in caso di contestazione, i fatti dai quali l'omessa comunicazione risulti (Cass. n. 6735 del 2020).

Ora, l'art. 66, terzo comma, disp. att. e.e., dopo le modifiche operate dalla legge n. 220 del 2012, stabilisce per l'esecuzione della preventiva convocazione di tutti i condòmini di un edificio alla adunanza assembleare (quale requisito essenziale per la validità di qualsiasi deliberazione in essa presa) forme determinate (posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o consegna a mano).

L'assemblea non può, allora, validamente deliberare, né l'amministratore può comunque disporre, che gli avvisi di convocazione delle future riunioni siano inoltrati mediante messaggio di posta elettronica ordinaria.

Opera, invece, il limite dell'art. 72 disp. att. e.e., il quale, prescrive che "i regolamenti di condominio non possono derogare alle disposizioni dei precedenti articoli 63, 66, 67 e 69".

La comunicazione ai condòmini dell'avviso di convocazione dell'assemblea è atto recettizio e solo la posta elettronica certificata (e non la e-mail), consentendo di ritenere la stessa giunta all'indirizzo del destinatario nel momento in cui il sistema genera la ricevuta di accettazione e di consegna del messaggio nella casella del destinatario, determina una presunzione di conoscenza

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

dell'atto analoga a quella prevista, per le dichiarazioni negoziali, dall'art. 1335 c.c.

Il citato art. 66, comma 3, non contempla, invero, il messaggio di posta elettronica semplice, giacché esso non consente di ritenere in alcun modo comprovata la consegna della *mail* all'indirizzo del destinatario.

Già più volte la Corte ha precisato che *"con l'invio a casella email ordinaria vengono a mancare tutti quei sistemi di corredo della certezza della comunicazione che consentono, pur se la mail non sia in concreto letta, di averne per verificati gli effetti legali per il solo fatto che essa sia pervenuta presso l'indirizzo di posta certificata del destinatario"* e che la *"ricevuta di avvenuta consegna, propria solo della regolare notifica a mezzo Pec, non (è) sostituibile, con validi effetti legali, da eventuali forme meno rigorose di analoga documentazione della posta mail ordinaria"* (Cass. n. 35922 e n. 15345 del 2023).

La Corte enuncia quindi il principio di diritto: l'art. 66, terzo comma, disp. att. e.e. prescrive forme determinate per la comunicazione ai condomini dell'avviso di convocazione all'assemblea (posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o consegna a mano), dettando una disciplina inderogabile stabilita a tutela delle regole della collegialità e dunque degli interessi fondamentali del condominio, che devono essere soddisfatti uniformemente per tutti i partecipanti, con esclusione della validità di ogni diversa regolamentazione espressa dall'autonomia privata che contempli modalità alternative di trasmissione dell'avviso inidonee a documentarne la consegna all'indirizzo del destinatario, quale, nella specie, il messaggio di posta elettronica semplice.

L'incarico di amministratore cessa allo scadere del secondo anno e non è consentita la domanda di revoca giudiziale dopo tale termine.

Cassazione, 26 maggio 2025 n.14039

La pronuncia in commento assume una posizione drastica in ordine agli strascichi dottrinari e giurisprudenziali sulla c.d. "prorogatio" dell'amministratore, il quale, decorso il secondo anno del mandato rinnovato, resti ancora alla guida del condominio.

Difatti nonostante la vigenza dell'art.1129 comma 8 c.c., sono ancora notevoli i dubbi in ordine alla sopravvivenza, seppure parziale, dei poteri e delle prerogative in capo all'amministratore che rimanga "in carica" anche dopo la scadenza del termine.

Fra i vari dubbi trova posto anche quello sulla revocabilità giudiziale dell'amministratore che rimanga "in prorogatio".

Secondo la pronuncia la revoca giudiziale dell'amministratore di cui agli artt.1129 comma 11 e 64 d.a.c.c. costituisce un procedimento eccezionale e urgente (improntato a rapidità, informalità ed officiosità), sostitutivo della volontà assembleare, suscettibile di risolvere prima del tempo il rapporto di mandato tra i condòmini e l'amministratore, che trova giustificazione soltanto nell'esigenza di assicurare una rapida ed efficace tutela (superiore a quella dei singoli condòmini e dei diritti dell'amministratore) ad una corretta gestione

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

dell'amministrazione condominiale, a fronte del pericolo di grave danno derivante da determinate condotte dell'amministratore.

In base all'art.1129 comma 10 c.c., decorso il secondo anno dall'assunzione dell'incarico, l'amministratore cessa dalla carica in maniera automatica, senza che sia necessaria a tal fine una decisione assembleare, e vengono meno i suoi poteri gestori. In tale evenienza, l'art.1129 comma 8 c.c. prescrive che l'amministratore cessato dalla carica debba consegnare tutta la documentazione in suo possesso, relativa al condominio e ai condòmini, ed eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni, senza diritto ad ulteriori compensi.

Per la pronuncia in commento la drastica compressione dei poteri gestori dell'amministratore, pressoché annullati al maturare del biennio dalla nomina, induce ad escludere, per i condòmini, la necessità, la possibilità e, in chiave processuale, l'interesse a chiedere la revoca dell'amministratore con il procedimento di volontaria giurisdizione delineato dall'art.1129 comma 11 c.c., rilevando che se l'assemblea non vi provvede, la nomina del nuovo dell'amministratore può essere chiesta al giudice.

E dunque la Corte enuncia il principio di diritto per il quale "In tema di condominio negli edifici, è inammissibile, per carenza di interesse, la domanda dell'assemblea o di ciascun condomino, ex art.1129 comma 11 c.c., diretta ad ottenere la revoca dell'amministratore cessato dall'incarico per la decorrenza di due anni dalla nomina, essendo questi tenuto, ai sensi dell'ottavo comma dello stesso articolo, soltanto ad eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni senza diritto ad ulteriori compensi".



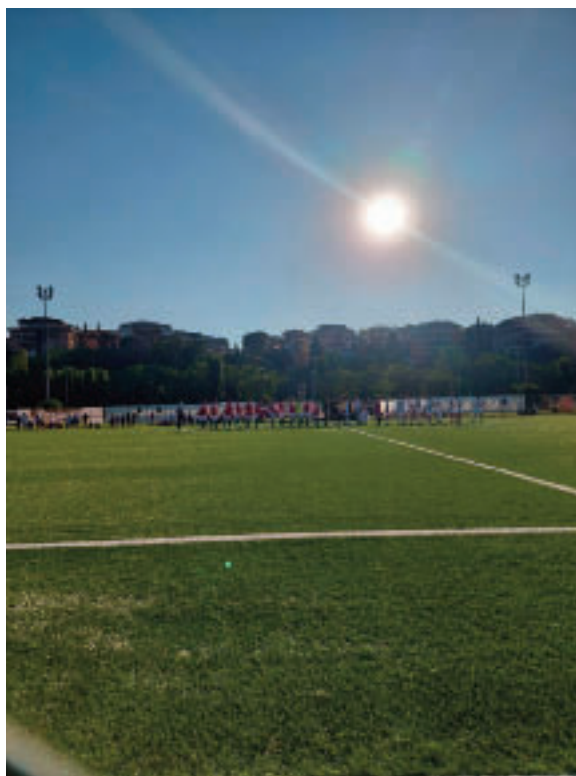
* Avvocato, consulente legale ANACI Roma
Responsabile scientifico corsi di aggiornamento

Un goal per Alessandra

di Francesca Belperio *

Già da un'ora prima dell'inizio del torneo, gli spalti sono pieni di persone. Gli anziani siedono immobili con i loro cappelli di paglia e gli sguardi rivolti verso i fili d'erba, i cui contorni appaiono sfocati, come sempre quando il caldo è talmente forte da distorcere i contorni delle cose. I bambini scorrazzano tutt'intorno: per loro il prato, ancora vuoto, è un enorme campo da gioco in cui rincorrersi. Tutti gli altri, associati e non, cercano il conforto dell'ombra e in-





gannano con delle chiacchiere l'attesa dell'inizio della partita. Dietro di loro campeggia un enorme cartellone con un cuore e una scritta: "Tutti per Alessandra".

"Questa iniziativa è nata quasi per gioco – racconta Michela Giordano, che con i colleghi di ANACI Roma ha organizzato l'evento - volevamo con tutto il cuore ricordare Alessandra, ma all'inizio non sapevamo come: poi grazie ad alcune conoscenze nella Nazionale Attori con cui collaboriamo da tempo per le loro iniziative di solidarietà, siamo riusciti a organizzare questa partita". Perché proprio oggi, il primo luglio? "Tra pochi giorni avrebbe compiuto 55 anni, e a ridosso del suo compleanno abbiamo voluto fare qualcosa che secondo noi le sarebbe piaciuto".

E così è nata l'idea: un torneo di solidarietà, un triangolare tra le tre squadre della Nazionale Italiana Attori, Architetti Roma Calcio e ANACI Roma, dove Alessandra Mazzoni lavorava come dipendente. L'evento, in suo ricordo, è stato organizzato con il patrocinio della Regione Lazio. I proventi delle donazioni sono stati distribuiti al Policlinico Gemelli di Roma, per finanziare la ricerca oncologica, e alla ONLUS Germogli di futuro, che li utilizzerà per supportare la giovane figlia di Alessandra.

Alle 19 le squadre iniziano a giocare e un paio d'ore dopo viene proclamato il podio. Al primo posto la squadra degli Architetti Roma Calcio, seguita dalla Nazionale Italiana Attori e da ANACI Roma.

"Se pensiamo al risultato non è andata molto bene - dice a bordo campo Pietro Barchi, l'allenatore del team di ANACI - ma lo spirito non è quello del risultato: siamo contenti di stare qua, e questa è la cosa più importante". Il tifo per la vostra squadra è stato il più vivace: "Esatto, c'era davvero molta gente e abbiamo avuto una grande richiesta anche di entrare a far parte della squadra - prosegue l'allenatore - gli altri team erano da 11 persone, noi siamo 38".

Pietro racconta di un gruppo eterogeneo, composto da persone che in alcuni casi non si erano mai neanche incontrate, figurarsi allenate insieme.

"Le altre squadre esistevano già da tempo - spiega - mentre io i miei giocatori li ho visti due o tre volte. Il portiere lo abbiamo trovato il giorno stesso della partita!" Sorride, e ripete ancora: "Va bene così. Lo spirito della manifestazione era stare insieme e ricordare Alessandra. Abbiamo raggiunto il nostro scopo".

Dopo la premiazione gli spettatori svuotano gli spalti, per riempire il ristorante del centro sportivo. Mettendosi nei panni di uno spettatore che si avvicina a cena già iniziata - un po' come i giocatori, che sono sopraggiunti con un certo ritardo a causa della doccia - la scena sarà apparsa più o meno così: grandi tavolate piene di gente, piatti colmi di cibo. Pinte di birra bionda, torri di pizza croccante. Risate e aneddoti narrati nell'intervallo di tempo in cui tramonta il sole. E un nome che rimbalza di tavolo in tavolo: "Alessandra era una persona assolutamente gioiosa e sempre pronta allo scherzo" ricorda Michela. "Dava un soprannome a tutti, ogni cosa diventava una barzelletta, una canzone, un balletto... in ufficio era un vulcano, era l'allegria, l'allegria fatta persona! Era più di una collega, era un'amica molto, molto cara". Gli organizzatori avevano previsto una grande adesione, ma la partecipazione ha superato tutte le aspettative: "Oggi ci siamo resi conto che Alessandra è nel cuore di tantissime persone. È proprio un giorno di festa".

Quando sui vassoi rimangono solo le briciole e sulle panche di legno non siede altro che l'umidità; quando l'ultima macchina ingrana la retromarcia ed esce dal parcheggio, nel campo sportivo è ormai notte inoltrata. Ma nel prato, buio se non per quei cerchi rischiarati dalla luce dei fari, sembra di sentire ancora l'eco dei passi dei giocatori e degli scalpitii sugli spalti. Dei suoni, tradotti in una promessa: "Sarai sempre con noi".



* Allieva della Scuola di Giornalismo Radiotelevisivo di Perugia.

Un goal per Alessandra

Con il patrocinio della

PARTITA per la SOLIDARIETÀ

TRIANGOLARE DI BENEFICENZA

Partners ufficiali:





Foto © Marina Ciai 2025



Foto © Marina Ciai 2025



Foto © Marina Ciai 2025



Foto © Marina Ciai 2025



Foto © Marina Ciai 2025



Foto © Marina Ciai 2025



Foto © Marina Ciai 2025

L'ALTRA ROMA

UN PONTE DELLA MUSICA... POCO SENTITA

di Sandro Bari *

Oggi intitolato ad Armando Trovajoli, il Ponte della Musica è la realizzazione di un progetto inglese vincitore di concorso internazionale, sviluppato in fase definitiva con la Società di Ingegneria Carlo Lotti & Associati di Roma con progetto esecutivo della Srl ATP Mario Petrangeli & Associati con lo studio Biggi – Guerrini.

È stato ideato e realizzato per il traffico pedonale, ciclabile e dei mezzi pubblici. Consiste in un impalcato metallico in acciaio sorretto da due archi ribassati che poggiano su strutture in cemento armato; misura mt.190 di lunghezza, ha una larghezza variabile da 22 metri nella parte centrale a 14



Ponte della Musica da Monte Mario.



Ponte della Musica dalla banchina in riva sx.

alle estremità, con una luce di 187 metri. I camminamenti esterni del ponte e i corrimano sono realizzati in legno indonesiano *bankirai*, la parte centrale dell'impalcato è pavimentata con asfalto. Il peso complessivo dell'opera è di 2000 tonnellate.

A Roma da quarant'anni non era stato costruito un nuovo ponte sul Tevere, e questo era avveniristico, spettacolare. Quando è stato inaugurato dal sindaco Alemanno, nel 2011, ci siamo chiesti se tanta bellezza e ingegnosità non fos-



Ponte della Musica in notturna.



Ponte Risorgimento da riva sx.

sero sprecate per un ponte tutto sommato inutile. Ci avevano assicurato che sarebbe stato utilissimo per congiungere due quartieri, Flaminio e Della Vittorie, e sarebbe stato attraversato dai mezzi pubblici per fornire il collegamento fra il tempio della musica (l'Auditorium) e il tempio dello sport (il Foro Italico) ... ma nulla di tutto questo: infatti, un ponte sul nulla, lo ha definito un presidente di Municipio. Un ponte inutile nella sua appariscenza, appariscente nella sua inutilità.



Ponte Risorgimento da riva dx.

È vero, è stata prodotta un'opera mirabile per le sue concezioni tecniche e per il risultato estetico. Ma chi attraversa questo ponte per andare da una zona popolata ad una deserta, priva di qualunque stimolo? Cosa trova l'abitante del Flaminio, fitto di casermoni, attraversato il Tevere, se non un tristissimo Foro Italico deturpato dalla speculazione, dall'ignoranza e dall'incuria: una Casa delle Armi fatiscante senza rimedio, giganteschi mostri di ferraglia decantati come stadi del tennis, una Foresteria privata della sua unica ragione di vita, l'Ostello della Gioventù? Da quell'unico Ostello romano scomparso, non escono più i giovani per andare all'Auditorium attraversando il Fiume. E dall'Auditorium, nessuno attraversa mezzo Villaggio Olimpico deserto, i palazzoni di via Guido Reni e il fiume di auto sul Lungotevere, per bighellonare sul nuovo ponte e trovarsi sul lato opposto: una strada dove si snoda un altro fiume incessante di auto.

Infatti il bellissimo ponte è molto poco frequentato. Durante il giorno, nessuno; di notte, giovani sbracati con le loro inseparabili bottiglie in mano che siedono come pellirosse sul fasciame, con gli occhi persi. E per loro fortuna c'è almeno quel bel pavimento di legno esotico, montato due volte perché la prima era con tavole fallate.

C'è voluto molto più tempo per edificarlo, nonostante i mezzi moderni, di quanto fu richiesto a suo tempo per i due capolavori architettonici che lo affiancano.

A sud, Ponte Risorgimento, che è stato costruito in quindici mesi, nel 1911. Quindici mesi, più di un secolo fa! ... senza tubolari, la prima grande opera italiana in cemento armato: lungo mt. 159, una sola arcata con una chiave in volta di 85 centimetri, luce max mt. 100, larghezza mt. 20.

A nord, Ponte Duca d'Aosta, del 1939, spettacolare nella sua linea slanciata e sottile, bianco di marmi e anch'esso... senza tubi: lunghezza mt. 222, arcate



Ponte Duca d'Aosta da riva sx.



Ponte Duca d'Aosta da riva sx, 1980.

3, luce max mt. 100, larghezza mt. 21, progettato dall'arch. Vincenzo Fasolo.

Rivedendo oggi le tecniche di fabbricazione di allora, per non parlare del gusto estetico, viene da chiedersi come si potessero progettare e realizzare opere così funzionali ed eleganti in tempi così brevi.

Questo ponte, dicono, mostrerà la sua utilità quando vi passerà un tram... Ma la tanto sproloquiata cura del ferro probabilmente non sarà attuata (per fortuna, dice qualcuno), oppure sarà realizzata in sotterranea; e comunque, valeva la pena spendere otto milioni di euro per l'ipotetico percorso di un tram che poteva passare su un ponte vicino già esistente?

Qualcuno ha detto, tempo fa: "Dato che costruire un ponte è sempre una violenza al Fiume, oltre che una enorme spesa, se proprio dovevate farlo, almeno potevate aprirlo alla circolazione veicolare. Se non altro avrebbe uno scopo: quello di snellire il traffico..."

È un bel ponte, comunque. A guardarlo di sghimbescio, con il Foro Italico sullo sfondo, ha un richiamo d'effetto: i tubolari bianchi si accostano bene allo sfondo di tubi e plastica bianca che incastella l'ex Stadio Olimpico in una enorme torta di panna o come dicono alcuni, in una bianca corona di spine. Quella della sofferenza e della pazienza dei Romani.



* direttore del Salotto Romano
(salottoromano.it)

PROFESSIONISTI FIDUCIARI

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

Arch. EUGENIO MELLACE

Via dei Crispolti, 78

06-48907095

STUDI LEGALI

Studio CARNEVALI-CORICELLI

P.za Giovine Italia, 7

06-96849725

Studio DELLA CORTE-PISTACCHI

Via Montevideo, 21

06-8543450

Studio Avv. MARIO FELLI

Via Val di Fassa, 54

340-2462906

Studio Avv. CARLO PATTI

Via La Spezia, 58

06-7026854

STUDI COMMERCIALISTI - FISCALISTI - LAVORO

Dott.ssa OLIVERIO

Corso Trieste, 87

06-9437 7160

Studio PAZONZI

Via Tomaso Monicelli, 4

06-4180 019

Studio PELLICANO'

Via Barisano da Trani, 8

06-5783 637

SERVIZIO QUESITI

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

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

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

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

SINTESE INSERZIONISTI DI QUESTO NUMERO

ASCENSORI

AFM pag. 10

EDILIZIA

GRUPPO POUCHAIN pag. 16

RENOVALO pag. 26

ENERGIA

DUFERCO pag. 20

E-ON ENERGIA II di copertina

MIWA ENERGIA pag. 24

ORAZIETTI pag. 36

PLENITUDE pag. 28

UNOENERGY III di copertina

ORGANISMI NOTIFICATI

ELTI IV di copertina

RISCALDAMENTO E CONTABILIZZAZIONE

CONSULTING & SERVICE pag. 52

MULTIENERGY & SERVICE pag. 56

ROSSETTI pag. 54

SERVIZI

CED pag. 6

CONTEA & PARTNERS pag. 40

DOMUS REAL ESTATE pag. 64

ECOSERVIZI ROMA pag. 44

GRAMMALDO MAZZIOTTI pag. 50

IMPERMEO pag. 70

POSTA POWER pag. 18

SARA ANTINCENDIO pag. 48

SARA SERVIZI pag. 48

VERY FAST PEOPLE pag. 14