

SETTEMBRE - OTTOBRE 2025 - N° 209 - Poste Italiane S.p.A. - Spedizione in Abbonamento Postale - 70% - DCB Roma

DOSSIER CONDOMINIO



Rivista fondata da Carlo Parodi

SOMMARIO

SETTEMBRE - OTTOBRE 2025

N. 209

- Editoriale
di Gisella Casamassima pag. 3
- Il Condominio vittima di stalking:
La Corte di Cassazione chiarisce
di Antonino Spinoso pag. 5
- L'Amministratore tra regole e prassi:
Le immissioni in Condominio
di Luigi Salciarini pag. 13
- Lavori Condominiali
di Fabiana Carucci pag. 23
- Notizie (aggiornamento ISTAT, rivalutazione TFR, misura
interessi legali e registrazione contratti di locazione) pag. 31
- Oltre il conflitto
Mediazione obbligatoria e condominio:
tra formalismi normativi e chiarimenti giurisprudenziali
di Alberto Maria Mauri pag. 35
- Videosorveglianza in condominio:
Gli obblighi dell'amministratore
di Francesca Belperio pag. 39
- La voce della giurisprudenza
di Carlo Patti pag. 47
- L'altra Roma:
La via del Giubileo
di Sandro Bari pag. 57

Periodico bimestrale
Settembre-Ottobre 2025 n. 209

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 Gisella Casamassima *

TRENT'ANNI E NON SENTIRLI

L'11 luglio scorso a Roma, nella splendida cornice del rimodernato Hotel The Church Carpegna Palace, circa 350 tra Colleghi di tutta Italia, Fondatori e Dirigenti, nonché Partner commerciali hanno festeggiato i trenta anni dalla fondazione dell'Associazione ANACI e contemporaneamente i trent'anni dalla fondazione della Sede di Anaci Roma.

La celebrazione di entrambi gli anniversari fondativi (del Nazionale e della Romana) ha visto momenti di convivialità, con la cena all'aperto, la musica, l'intervento di Massimo Wertmüller che ha recitato poesie dei romanissimi Belli e Trilussa, la torta a forma di Fontana di Trevi e i fuochi d'artificio che hanno concluso la serata che sembravano non finire mai, quasi a dire: vi accompagniamo fino al prossimo anniversario.

Ma ha visto anche, nel pomeriggio, la partecipazione ad un confronto sulla nostra storia e sulla storia della nostra professione di colleghi giovani e meno giovani, con le testimonianze dei fondatori, dell'attuale dirigenza e delle nuove leve. E con un occhio aperto sulle prospettive del futuro, nel medio e lungo termine.

Ogni ricorrenza rappresenta una tappa di arrivo e un nuovo punto di partenza e questa nostra festa associativa non è stata da meno.

Si è dunque partiti dalla riflessione sullo SPIRITO di associazione, come propensione a sentirsi parte integrante ATTIVA di un gruppo omogeneo, che ha come scopo quello di rappresentare e organizzare la categoria di Amministratori immobiliari professionisti, mirando al riconoscimento e consolidamento della figura professionale e proponendosi quale punto di riferimento delle istituzioni per tutto quanto riguardi il proprio settore di attività.

Propensione che ha guidato i grandi vecchi dell'Associazione e che si rafforza in tutti, anche più giovani, quanto più l'impegno di ognuno, fattivo e disinteressato, sia in grado di apportare un valore aggiunto rispetto ai traguardi già raggiunti, percorrendo insieme il sentiero della MISSION per raggiungere la vetta della VISION dell'Associazione.

C
O
n
d
O
m
i
n
i
O

Anche la riflessione sull'evoluzione della professione nel suo complesso, dai primi momenti di riconoscimento sul campo, se non ancora formale (quando cioè fu stabilito che anche il condominio era sostituito d'imposta nel 1998) alla legge 220/12 (che ha fissato i requisiti per lo svolgimento dell'attività prima aperta a chiunque); e poi alla legge 4/2013 (che ha riconosciuto formalmente la professionalità della figura dell'Amministratore, valorizzando altresì il ruolo delle Associazioni); e infine al D.M. 109/2023 (che ha riconosciuto all'Amministratore professionista il diritto ad essere inserito negli elenchi dei CTU dei Tribunali), ci ha indotto ad apprezzare gli sforzi di chi - negli anni dalla fondazione di ANACI ad oggi - credendoci, ha sostenuto la professionalità dell'Amministratore di condominio.

E di chi, ancora oggi, punta sull'eccellenza, consapevole che in un mondo che cambia così velocemente e nel quale sembra che tutto possa risolversi affidandosi all'intelligenza artificiale, i valori morali ed etici di fondo che ci caratterizzano come esseri umani e soprattutto come persone libere, quali il rispetto, la giustizia, l'onestà, la saggezza, la trasparenza, la competenza e la responsabilità, sono quelli che vanno riguardati come guida anche nel nostro lavoro, rafforzati da un impegno continuo al superamento dei nostri limiti.

In questa ottica lo studio, l'approfondimento, la specializzazione, che si esprimono poi nella attività quotidiana, saranno soddisfattivi non solo guardandosi allo specchio, consapevoli del proprio valore, ma altresì riconosciuti sul piano sociale, anche e soprattutto attraverso una certificazione di soggetti terzi.

È questo, dunque, il nuovo traguardo - la VISION - che ci poniamo per i prossimi anni: un riconoscimento pieno sul piano sociale della professione, che passa attraverso la certificazione di parte terza.

Io ci credo fermamente e sono sicura che non serviranno altri trent'anni per raggiungere l'obiettivo.



Il Condominio vittima di stalking: LA CORTE DI CASSAZIONE CHIARISCE

di Antonino Spinoso *

Vi è un fenomeno che da alcuni anni si è purtroppo largamente diffuso in ambiente condominiale, nel quale affonda sempre più le sue radici: parliamo dello *stalking* condominiale, che, proseguendo nella metafora botanica, attecchisce e prospera in un ambiente, quale quello condominiale, caratterizzato, per definizione, da un contesto abitativo condiviso da più persone, cioè da una sorta di "semi convivenza", spesso infranta da comportamenti di soggetti che non riescono a mantenere un corretto equilibrio nei rapporti con gli altri residenti¹.

Non è un caso se uno dei più geniali umoristi del secolo scorso, Marcello Marchesi, usava, parafrasando la celeberrima massima del filosofo inglese Thomas Hobbes, un'efficace definizione per descrivere l'ambiente condominiale: "*homo condòmini lupus*", espressione che spiega plasticamente e mirabilmente la pretesa di alcuni soggetti, nell'affrontare problemi di convivenza nello stabile condominiale (dai rumori all'utilizzo di spazi e beni comuni, dai rapporti interpersonali, spesso conditi con insulti e minacce, alla diffamazione e alla intimidazione) di prevaricare gli altri sulla base di ragioni relazionali e psicologiche dominate da rancori, da sete di rivalsa, quando non addirittura di vendetta, da questioni di principio e da una lunga serie di fattori, che possono purtroppo sfociare in comportamenti che travalicano i limiti del codice penale.

In questa cornice, il Condominio rischia di vedere crescere odio e intolleranza, che si manifestano attraverso comportamenti che vanno poi ad affollare le aule di giustizia e ad oberare i giudici penali (e anche quelli civili nelle conseguenti cause di risarcimento dei danni).

Un reato dunque, quello dello *stalking* condominiale, statisticamente molto diffuso (secondo solo, in una non invidiabile classifica, allo *stalking* di natura sentimentale) e per questo oggetto di sempre più numerosi interventi giurisdizionali e dottrinali.

In questa sede ce ne occupiamo sotto un particolare profilo, grazie alle statuizioni della Quinta Sezione Penale della Corte di Cassazione, che, con la sentenza n° 20386 emessa il 1° aprile 2025 e depositata il 3 giugno 2025, ha offerto un contributo chiarificatore in merito all'identificazione del soggetto passivo dello *stalking* posto in essere in ambito condominiale.

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

CONSULENZE A DISPOSIZIONE DEGLI ASSOCIATI

		Mattina (11-13)	Pomeriggio (16-18)
LUNEDÌ	LEGALE	Avv. Cesarini Avv. Arturi Avv. 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

Partiamo dal reato: si tratta di una figura relativamente nuova, introdotta solo il 23 aprile 2009, con la Legge n° 38², che ha arricchito il codice penale di una nuova disposizione, l'art. 612 *bis*, a norma del quale è punito *"chiunque, con condotte reiterate, minaccia o molesta taluno in modo da cagionare un perdurante e grave stato di ansia o di paura ovvero da ingenerare un fondato timore per l'incolumità propria o di un prossimo congiunto o di persona al medesimo legata da relazione affettiva ovvero da costringere lo stesso ad alterare le proprie abitudini di vita"*.

In realtà la normativa parla, per definire il reato, di *"atti persecutori"*, ma anche chi, come me, detesta inutili inglesismi, deve riconoscere che il termine comunemente utilizzato – *stalking* – appare più idoneo, di più immediata comprensione ed è comunque di ormai definitiva diffusione.

A ben vedere, rispetto alla generica espressione normativa *"atti persecutori"*, il termine inglese descrive il fenomeno in maniera più efficace, in quanto deriva dal verbo *"to stalk"*, che origina nel lessico venatorio anglosassone e corrisponde, non al semplice porre in essere un atto oppressivo o persecutorio, ma ai più specifici concetti di braccare, inseguire, fare la posta.

Infatti non è sufficiente, per integrare una fattispecie di *stalking*, un singolo episodio minaccioso o molesto, essendo elemento peculiare del reato la *"reiterazione"*, che non pretende cadenze cronologiche predefinite, ma pluralità di condotte, anche se *"intervallate da un prolungato lasso temporale"*³.

La scelta del legislatore di introdurre nell'ordinamento tale specifico reato risponde alla volontà, già emersa in altri Paesi, di prevedere una sanzione autonoma per un fenomeno in costante crescita anche nella realtà sociale italiana. La previsione della nuova fattispecie delittuosa appariva quanto mai necessaria, laddove, prima della novella del 2009, i comportamenti aventi natura persecutoria erano puniti attraverso differenti fattispecie di reato, quali la molestia, l'ingiuria, la violenza privata, le lesioni, con l'inevitabile inconveniente che, essendo necessario che tali comportamenti integrassero tutti gli elementi tipici dei corrispettivi reati, sussistessero oggettive difficoltà nel fronteggiare il fenomeno dello *stalking*, che si concretizza in qualcosa di più delle fattispecie criminose da cui deriva.

Il delitto in questione è connotato da una natura plurioffensiva, in quanto si propone come *ratio* la tutela, non solo della libertà morale della persona offesa, ma anche della sua tranquillità, della serenità psicologica e inoltre della salute psico-fisica: ciò è confermato dal dettato testuale della norma dell'art. 612 *bis* c.p., che richiede, perché ne siano integrati gli estremi, che la condotta sia realizzata con modalità, purtroppo molto frequenti in ambito condominiale, tali da cagionare ansia e paura, da ingenerare fondato timore per l'incolumità o da determinare (o meglio costringere) la modifica delle abitudini di vita, senza peraltro che sia necessaria la lesione cumulativa di detti beni giuridici, poiché anche la violazione di uno di essi è sufficiente a determinare l'offensività della condotta⁴.

Premesse le considerazioni di ordine generale sul delitto in parola, entrando nello specifico si può dire che il c.d. *stalking* condominiale è quel reato commesso da chi pone in essere comportamenti molesti o persecutori ai danni di

residenti nello stabile, tali da ingenerare in loro grave e perdurante stato di ansia, frustrazione e paura per sé o per i propri familiari e da costringerli a cambiare le proprie abitudini di vita.

L'identificazione della parte offesa dal reato, del soggetto cioè titolare del bene giuridico leso, è evidentemente fondamentale in diritto penale, tanto più quando la condotta criminosa viene posta in essere in un ambiente, come quello condominiale (ma lo stesso potrebbe dirsi per l'ambito familiare), nel quale si registra la convivenza di una pluralità di soggetti.

Cerchiamo di spiegare meglio la problematica.

Nell'ipotesi in cui atti molesti e persecutori vengano attuati reiteratamente da un condòmino in danno di un altro in ambiente comune e magari utilizzando, in maniera volutamente strumentale e distorta, i beni condominiali, è evidente come tali condotte possano essere idonee a condizionare la vita e l'ambiente condominiali ed a provocare, anche in altri condòmini (si può arrivare a dire in tutti i residenti nello stabile), stati d'ansia o timori per l'incolumità, giungendo persino a determinare un forzato cambiamento delle abitudini di vita.

Si pensi a comportamenti reiterati come, ad esempio, insulti o urla disumane nelle scale o invasione con immondizia di un posto macchina, oppure ancora uso illegittimo e persino violento delle parti comuni: ebbene, nella pratica tali condotte, quantunque poste in essere come mezzo per la realizzazione di atti persecutori ai danni di condòmini specifici, possono comprensibilmente provocare delle conseguenze in altri, anche di quelli non direttamente destinatari delle azioni criminose, che, continuando con gli esempi, evitano di parcheggiare le proprie autovetture negli spazi comuni, temono di subire aggressioni nelle scale o controllano continuamente la situazione ambientale per prevenire altri comportamenti aggressivi, con un intuitivo riflesso sulla serenità e sulle abitudini di vita.

Si è posto dunque il problema di comprendere se il delitto di *stalking* possa essere genericamente riferito all'intero Condominio, cioè a tutti i partecipanti, anche se non specificamente destinatari della condotta criminosa.

Va detto subito che, se è interessante studiare l'aspetto emotivo del fenomeno, che, a fronte di un ambiente come quello sopra descritto, condiziona inevitabilmente tutti i condòmini e colpisce, in misura più o meno grave, la loro sfera psichica, gli operatori del diritto devono invece avere come unico punto di riferimento la sfera giuridica, in particolare in sede penale, nella quale è assolutamente necessario verificare, per ogni condòmino che lamenta di essere parte offesa del reato, la concreta sussistenza di tutti i requisiti (evento tipico, elemento soggettivo ed elemento oggettivo).

La fattispecie giunta sugli scranni dei giudici di legittimità e definita con la sentenza n° 20386/2025 della Suprema Corte, è relativa a un processo intentato a carico di due condòmini per plurimi atti persecutori posti in essere specificamente nei confronti di alcuni altri, processo nel quale si sono costituiti parte civile quasi tutti i partecipanti al Condominio.

Mentre i giudici di merito avevano accertato il diritto di tutte le parti civili a ottenere il risarcimento dei danni per il contestato *stalking*, la Corte di Cassazione ha statuito di annullare la condanna degli imputati, nella parte in cui que-

sti sono stati reputati responsabili del delitto nei confronti di tutte le parti civili costituite.

Gli Ermellini hanno censurato la prospettazione dei giudici di merito secondo cui le condotte criminose avrebbero configurato veri e propri atti di *stalking* con effetti nei confronti di tutti i condòmini indiscriminatamente e quindi del Condominio complessivamente inteso, con la motivazione che non si può condannare un soggetto per atti persecutori, *“solo per la ragione che le preoccupazioni erano diffuse all’interno del condominio, per come genericamente riferite dall’amministratore, nel senso che le persone avevano paura di incontrare”* l’imputato, laddove è invece fondamentale verificare in giudizio, con un rigoroso corredo probatorio, la sussistenza specifica e concreta dei requisiti nei confronti di ciascuna di esse⁵.

Partendo dal principio, di derivazione civilistica, secondo cui il Condominio è un ente di gestione, sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei suoi componenti⁶, la Corte si chiede se *“sul versante penalistico”*, tale natura *“spieghi efficacia, con peculiare riguardo - per quel che rileva in questa sede - al delitto di cui all’art. 612 bis cod. pen.”*.

Certo, va ribadito come le condotte persecutorie e moleste poste in essere in ambiente condominiale e tramite l’utilizzo di beni comuni, possano interessare l’intero stabile e quindi avere un effetto anche sui condòmini non direttamente destinatari del delitto: ma, ammonisce con decisione la Cassazione, ciò non significa di per sé *“che le stesse siano suscettibili di determinare, nei confronti di ciascun condòmino, uno o più degli eventi indicati dalla norma incriminatrice ai fini della configurabilità del reato medesimo”*, la cui sussistenza va accertata e dimostrata in concreto e specificamente.

La chiave di lettura è sicuramente rappresentata dall’evento “danno”.

È evidente che un ambiente condominiale in cui dominano insicurezza, tensione e paura crei difficoltà e malesseri a tutti i condòmini, ma, a differenza di quanto accade per i reati di molestie e di minacce dove è sufficiente la concretizzazione di meri disagi e fastidi, anche transitori, nelle occupazioni di vita



Foto © Marina Ciai 2024

della persona offesa, per la integrazione del reato di *stalking* è assolutamente necessario qualcosa di più: come dice espressamente proprio la norma dell'art. 612 *bis* c.p., le reiterate condotte minacciose o moleste devono essere tali da determinare un perdurante e grave stato di ansia o di paura o un evento di "pericolo", consistente nel fondato timore per l'incolumità propria o di un prossimo congiunto o di persona legata da relazione affettiva o nella percezione di deterioramento delle condizioni di vita, precisamente, afferma la giurisprudenza, *"in una costrizione qualitativamente apprezzabile delle abitudini quotidiane"*⁷, come ad esempio nella necessità di sottoporsi a terapie psicofarmacologiche o di assentarsi dal luogo di lavoro.

La Cassazione, dunque, offre una decisa risposta negativa alla possibilità che lo *stalking* possa configurarsi nei riguardi di un intero Condominio, a meno che i fatti costitutivi del delitto, *"si realizzino nei confronti di ciascuno dei condòmini, rispetto ai quali detti fatti devono essere oggetto di puntuale accertamento da parte del giudice di merito, e ciò anche nell'ipotesi in cui tra le condotte persecutorie ascritte alcune siano correlate all'utilizzo di parti comuni dello stabile condominiale"*.

¹ Nel corso della quindicesima edizione dell'Anaci day, svoltasi a Milano nell'ottobre 2024, il Dott. Fabio Roia, presidente del Tribunale di Milano, ha sottolineato la sempre più marcata diffusione del reato di *"stalking condominiale"*, consistente in azioni moleste e reiterate poste in essere da uno o più condòmini in danno degli altri.

² La legge, che ha convertito con modificazioni il D.L. 23 febbraio 2009, n° 11, *"recante misure urgenti in materia di sicurezza pubblica e di contrasto alla violenza sessuale, nonché in tema di atti persecutori"*, è stata pubblicata sulla GU n° 95 del 24 aprile 2009 ed è entrata in vigore il giorno successivo.

³ Così testualmente la Cassazione penale, 5ª Sezione, con sentenza n° 30525 del 22 aprile 2021.

Con la sentenza n° 35046 del 16 giugno 2021, la Suprema Corte ha identificato l'essenza del reato, *"non già nello spettro degli atti considerati tipici (di per sé già rilevanti penalmente), bensì nella loro reiterazione, elemento che li cementa identificando un comportamento criminale affatto diverso da quelli che concorrono a definirlo sul piano oggettivo"*.

⁴ La Cassazione penale, con sentenza n° 43089 del 26 novembre 2024, ha statuito che *"ai fini della configurabilità del delitto di atti persecutori non è necessaria la coesistenza di tutti gli eventi alternativamente previsti dalla norma incriminatrice, essendo sufficiente che la condotta abbia causato uno degli eventi tipici"*.

⁵ A proposito di quadro probatorio, la Cassazione ritiene che, nel caso di *"reato di atti persecutori tra vicini, di cui all'art. 612 bis c.p."*, le *"dichiarazioni della persona offesa ... possono essere legittimamente poste da sole a fondamento dell'affermazione di penale responsabilità dell'imputato, previa verifica, corredata da idonea motivazione, della credibilità soggettiva del dichiarante e dell'attendibilità intrinseca del suo racconto, che peraltro deve in tal caso essere più penetrante e rigoroso rispetto a quello cui vengono sottoposte le dichiarazioni di qualsiasi testimone"*.

⁶ *Ex multis* cfr. Cassazione a Sezioni Unite, sentenza n° 10934 del 18 aprile 2019.

⁷ Cassazione penale, sentenza n° 1541 depositata il 14 gennaio 2021.

* Avvocato, Consulente legale ANACI Roma



Le immissioni in Condominio

di Luigi Salciarini *

La figura delle “**immissioni**” che, come si vedrà, può riguardare un insieme di ipotesi assai ampio e variegato, è disciplinata da un’apposita norma del codice civile: l’art. 844 (che reca la lapidaria rubrica di “immissioni”, priva – ma non per caso – di un qualsiasi maggior dettaglio).

Le “immissioni” infatti possono di fatto manifestarsi secondo **multiformi modalità** (per esempio: rumore, radiazioni, odori) e comportano molteplici conseguenze giuridiche.

Ma l’elemento che più caratterizza tale fattispecie è certamente quello di costituire un **fenomeno “aperto”** in grado di conformarsi in base al mutamento storico, ricomprendendo, appunto, quelle manifestazioni che al tempo presente non sono neppure prevedibili (si pensi, per esempio, al recente fenomeno dell’installazione di antenne per la telefonia cellulare e all’eventuale inquinamento elettromagnetico che ne può derivare). In altri termini, si tratta di una figura estremamente malleabile ed adattabile.

Ovviamente, le ipotesi che prenderemo in considerazione sono quelle che riguardano l’edificio in condominio rapportate con la figura dell’amministratore e, soprattutto, con l’ambito di operatività che la disciplina condominiale consente.

In primo luogo, va tenuto presente l’esatto tenore testuale dell’art. 844 c.c. che subito si rivela sorprendente per un elemento:

“Il proprietario di un fondo non può impedire le immissioni di fumo o di calore, le esalazioni, i rumori, gli scuotimenti e simili propagazioni derivanti dal fondo del vicino, se non superano la normale tollerabilità, avuto anche riguardo alla condizione dei luoghi.

Nell’applicare questa norma l’autorità giudiziaria deve contemperare le esigenze della produzione con le ragioni della proprietà. Può tener conto della priorità di un determinato uso.”

Infatti, secondo la migliore interpretazione, la norma va letta “al contrario” e, a ben vedere, non pone (solo) la previsione di un **divieto** di immissioni “intollerabili” ma (addirittura) contiene un **“lasciapassare”**: cioè, consente e stima legittime tutte quelle immissioni che hanno la caratteristica della “tollerabilità”.



Sotto altro profilo, va sottolineato che, per il modo in cui l'art. 844 c.c. è scritto, la norma non è finalizzata a dirimere direttamente una controversia tra soggetti ma si limita a fornire al Giudice i criteri per farlo.

Per illustrare il modo di funzionamento di tale articolo, risulta assai efficace Trib. Monza 27 marzo 2003 secondo cui *"l'art. 844 c.c. è una norma che non integra un precetto, limitandosi a **direttive graduate**, e ad attribuire una competenza al giudice a porre il precetto sostanziale, di contenuto predittivo, idoneo a regolare il caso concreto senza rinvio ad altra fonte normativa"*.

Per quanto riguarda la fattispecie del condominio, vi è una caratteristica di tale situazione che, evidentemente, coinvolge con estrema facilità il fenomeno delle immissioni: le proprietà non sono solo ravvicinate (come, per esempio, nel caso delle **"villette a schiera"** che costituiscono un **"condominio orizzontale"**) ma sono proprio **sovrapposte** le une alle altre (come nell'ipotesi del classico parallelepipedo architettonico in cui l'**edificio** è, appunto, **diviso per piani**) determinandosi, in tal modo, una sorta di strettissima **"convivenza forzata"** che non può non avere conseguenze in ordine alle immissioni prodotte ora dall'uno ora dall'altro condòmino.

Dal punto di vista della "tutela" attuabile dal soggetto pregiudicato è pacifico che l'**azione** promossa dall'art. 844 c.c. è di natura **reale** e si colloca nell'ambito della c.d. **"negatoria servitutis"**.

Tale azione, secondo una preferibile interpretazione estensiva, può essere esercitata non solo dal proprietario ma anche da titolare di (altri) diritti reali o personali di godimento e va indirizzata nei confronti dell'altro proprietario del "bene" dal quale provengono le "immissioni".

Si ritiene, però, che a tale azione se ne possa affiancare un'altra di natura personale avente carattere risarcitorio e che può proporsi anche contro l'**autore materiale dell'illecito** (cioè, di colui che ha provocato l'immissione intollerabile).

Perché possa essere attuata una siffatta tutela occorre, in primo luogo, la prova del **superamento del limite della normale tollerabilità** che va accertato in base alla situazione ambientale e, quindi, è diverso caso per caso (si pensi alla differenza fenomenologica che può aversi con la produzione del rumore che avviene in un centro metropolitano rispetto a quella in un ameno ambiente residenziale). Una siffatta verifica ha spesso natura "tecnica" e richiede l'intervento soprattutto di un **CTU** (essendo assai limitata l'ammissibilità e la portata di testimonianze).

In secondo luogo, e sempre nell'ambito della verifica della "intollerabilità", il Giudice deve tener pure conto delle **"esigenze della produzione"** e della priorità di un determinato uso.

Quanto al primo parametro è il Giudice che deve trovare un corretto **bilanciamento di interessi** (secondo il concetto di **"proporzionalità"**).

Quanto al secondo (canone della **"priorità"**) si ritiene abbia un carattere sussidiario e facoltativo (subordinato all'elemento di fatto del superamento della soglia della normale tollerabilità). In ogni caso, sul punto, una pronuncia di merito ha felicemente sintetizzato il metodo di valutazione da utilizzare, precisando che, in occasione dell'applicazione della disciplina delle



immissioni alla situazione condominiale *"la verifica del superamento della soglia relativa non può prescindere da una valutazione comparativa delle esigenze in gioco, nell'ambito della quale quelle meramente economiche devono cedere a quelle personali connesse all'abitazione, quali il riposo, l'intimità familiare, la riservatezza, lo svago, le relazioni sociali ecc."* (Trib. Salerno 26 luglio 2007).

Sempre sotto tale profilo, risulta assai utile anche quanto affermato da una pronuncia milanese, non recentissima ma assai efficace nella sua puntualizzazione, secondo la quale *"ai fini della valutazione della legittimità o non delle immissioni di cui all'art. 844 c. c., occorre fare riferimento a tre diversi criteri, di cui due obbligatori ed il terzo facoltativo e sussidiario: in primo luogo bisogna tener conto del requisito oggettivo dato dalle caratteristiche della località; in secondo luogo va tenuta presente la necessità di contemperare le esigenze della produzione con quelle della proprietà; infine il giudizio complessivo può essere integrato facendo ricorso al criterio della priorità di un determinato uso, che peraltro è facoltativo e sussidiario rispetto ai primi due e non vale ad escludere necessariamente l'illiceità dell'immissione ed il conseguente obbligo di eliminarla"* (cfr. Trib. Milano, 3 ottobre 1989).

Riguardo, invece, all'azione di natura risarcitoria, essa è finalizzata ad ottenere sia un **indennizzo** per il pregiudizio subito a causa delle immissioni "intollerabili" sia il **divieto** del comportamento illecito dell'autore materiale delle immissioni; va collocata nell'ambito dell'ordinaria azione di **risarcimento** ex art. 2043 c.c., e comprende la possibilità del **ristoro in forma specifica** ex art. 2058 c.c. anche con riferimento al **danno non patrimoniale** ex art. 2059 c.c.

In via generale, può dirsi che con l'azione reale ex art. 844 c.c. si mira a tutelare la **proprietà** mentre con quella risarcitoria ex art. 2043 c.c. la **persona** (e, per esempio, la sua **salute**).

Quello che, però, più interessa in questa sede sono le implicazioni "condominiali" della disciplina delle immissioni che si rivelano del tutto peculiari. In tal senso, soccorre una recente pronuncia di legittimità nella quale si mostra attenta considerazione per la particolarità del condominio e viene, infatti, affermato che *"dalla convivenza nell'edificio... scaturisce talvolta la necessità di tollerare propagazioni intollerabili da parte dei proprietari dei fondi vicini; per contro, la stessa convivenza suggerisce di considerare in altre situazioni non tollerabili le immissioni, che i proprietari dei fondi vicini sono tenuti a sopportare"* (cfr. Cass. 30 agosto 2017, n. 20555).

Procedendo per sintetici *steps*, occorre sull'argomento tener opportunamente presente quanto segue:

- 1) non va ignorato che quella che abbiamo denominato **"convivenza forzata"** dei (singoli) condòmini all'interno del condominio è, sostanzialmente, **perpetua**, considerato che l'art. 1119 c.c. impedisce la separazione definitiva delle proprietà (cfr., testualmente, *"le parti comuni dell'edificio non sono soggette a divisione, a meno che la divisione possa farsi senza rendere più incomodo l'uso della cosa a ciascun condòmino e con il consenso di tutti i partecipanti al condominio"*);



- 2) la particolare conformazione delle **proprietà "confinanti"** (che spesso, come detto, sono addirittura **"sovrapposte"**) conferisce inevitabilmente alla condizione condominiale una spiccata **peculiarità** (infatti, la "situazione dei luoghi" è tale da imporre ai singoli una ineludibile **maggior tolleranza**);
- 3) occorre tener anche conto della **"destinazione"** impressa all'edificio (abitativa, commerciale, promiscua) non solo in base alle sue concrete caratteristiche di fatto ma anche con riferimento ai comportamenti attuati nel tempo dai partecipanti;
- 4) il **regolamento** di condominio (evidentemente, di natura **contrattuale**) può validamente prevedere prescrizioni più severe (*"purché formulate in modo espresso o comunque non equivoco"*: cfr. App. Napoli 9 ottobre 2008 e Cass. 7 gennaio 2004, n. 23), innalzando il parametro della "normale tollerabilità" rispetto al canone indicato dall'art. 844 c.c. (Trib. Bologna 25 ottobre 2005; Trib. Bologna 11 maggio 2004; Cass. 7 gennaio 2004, n. 7; Cass. 4 aprile 2001, n. 4963 e Cass. 16 maggio 1997, n. 4332); in tale ultima evenienza si viene a creare, secondo la consolidata interpretazione della Suprema Corte, una vera e propria **"servitù reciproca"** (tra i condòmini, o meglio tra le unità immobiliari che fanno parte dell'edificio) la quale costituisce un effettivo e più stringente **"limite"** all'utilizzo della proprietà da parte dei singoli (che, in teoria, sarebbe ben più ampio se conforme a legge); le eventuali restrizioni regolamentari valgono, com'è regola generale, anche per i **conduttori** (App. Firenze 17 giugno 2021);
- 5) è evidente che la fattispecie delle "immissioni" riguarda eminentemente i rapporti tra le proprietà esclusive (si pensi al rumore prodotto da un impianto privato) ma non è estranea al rapporto che sussiste tra le unità immobiliari e le parti (e soprattutto gli impianti) comuni; può venirsi a configurare, in quest'ultimo caso, un'ipotesi di responsabilità a carico del condominio che, di conseguenza, si trova sottoposto alle conseguenze della proposizione dell'azione reale (ex art. 844 c.c.) o dell'azione personale (ex art. 2043 c.c.) come in precedenza indicato.

Detto ciò, come in molti altri aspetti della nostra fattispecie, nel caso delle immissioni in condominio è fondamentale la c.d. **"casistica"** che scaturisce dalla copiosa giurisprudenza in materia.

In tale ambito, possono riscontrarsi le ipotesi di:

- **suono di strumenti musicali**: nel caso in cui venga accertato il superamento della soglia di tollerabilità delle immissioni sonore (causate dall'utilizzo, addirittura, di ben **due pianoforti**) va ordinato ad un'insegnante di musica di eseguire nel suo appartamento, a sue spese, tutti i lavori necessari (**opere di insonorizzazione**) al fine di limitare entro la soglia di tollerabilità le immissioni in questione (Cass. 5 dicembre 2023, n. 33966);
- **animali**: la presenza di un **cane** all'interno di una struttura condominiale non deve essere lesiva dei diritti degli altri condòmini, sicché i proprietari dell'animale sono tenuti a ridurre al minimo le occasioni di disturbo e prevenire le possibili cause di agitazione ed eccitazione dell'animale stesso,



soprattutto nelle ore notturne (Cass. 26 marzo 2008, n. 7856); occorre, però, tenere presente che la natura dell'animale non può essere coartata al punto da impedirgli del tutto di **abbaiare** e che episodi saltuari di disturbo da parte dell'animale possono e devono essere tollerati dai vicini, in nome dei principi del vivere civile (Trib. Bergamo 5 settembre 2023); in argomento, infatti, va considerato che spetta al proprietario di adottare tutte le cautele idonee ad evitare le immissioni dannose anche qualora derivino da un'**attività lecita** (come la detenzione di animali domestici) (Cass. 20 gennaio 2023, n. 1823);

- **elettrodomestici**: sempre previo accertamento del carattere intollerabile dei **rumori**, l'uso degli elettrodomestici **fuori orario** può essere inibito al singolo condomino (Trib. Monza 24 novembre 2021);
- **canna fumaria**: anche nel caso dell'installazione di tale tubazione (che, secondo le regole generali, può avvenire anche senza la preventiva autorizzazione dell'assemblea condominiale) devono essere evitate le immissioni di **fumo** e **odori molesti** nelle varie unità immobiliari facenti parte del condominio (App. Ancona 22 maggio 2019 ed anche Trib. Nocera Inferiore 3 luglio 2013; Trib. Salerno 23 marzo 2005 e Cass. 10 maggio 2004, n. 8852); in particolare, le immissioni intollerabili provenienti da una canna fumaria possono generare un "danno non patrimoniale" che riguarda il pregiudizio alla salute e alla qualità della vita causato dallo stress derivante dal disturbo molesto da calori e da esalazioni di cattivi odori di cucina (nello specifico, canna fumaria di un *pub*) e va liquidato con prudente apprezzamento ed alla luce della comune esperienza (Trib. Potenza 24 maggio 2018);
- **impianto di riscaldamento**: anche nel caso di tale impianto comune, possono verificarsi immissioni intollerabili che obbligano il condominio sia ad apprestare i rimedi necessari per ridurre il disturbo sonoro eccedenti la normale tollerabilità (Trib. Genova 10 maggio 2005) sia al risarcimento del danno patrimoniale e di quello non patrimoniale (Cass. 31 ottobre 2014, n. 23283);
- **ascensore**: il vano nel quale transita la cabina può determinare **immissioni rumorose** che, sulla scorta della valutazione effettuata dal perito d'ufficio (basata sui parametri e criteri di riferimento nonché sulla base di altri criteri riscontrati in maniera oggettiva nella zona), possono essere inibite (Cass. 6 novembre 2013, n. 25019 nonché, con riferimento alla necessità di contenere il c.d. "**impatto acustico**", cfr. Cass. 14 dicembre 2011, n. 26898);
- **transito di veicoli**: l'assemblea condominiale non può autorizzare il passaggio di motoveicoli a motore acceso proprio al di sotto delle finestre delle abitazioni, in quanto, a causa dell'assoggettamento ad immissioni di rumori, fumi ed esalazioni nocive, si verifica una lesione del diritto (assoluto) alla salute dei condomini (Trib. Bologna 13 aprile 2011);
- **stendimento della biancheria**: può provocare un disagio che supera la normale tollerabilità, il comportamento del condòmino che lasci ad asciugare fuori dal proprio balcone la biancheria coprendo il balcone sottostante

C
O
n
d
O
m
i
n
i
O



ed impedendo che filtri la luce e che passi l'aria (Giudice di pace Napoli 23 febbraio 2005);

- con riferimento alla tutela che viene attuata mediante la proposizione dell'azione risarcitoria di natura personale, sussiste la responsabilità del condominio (a causa della scelta del posizionamento dei **bidoni della nettezza urbana**) e solidalmente ai sensi dell'art. 2055 c.c. dell'azienda ambientale di pubblico servizio (con riferimento al suo ruolo di soggetto tenuto alla pulizia e rimozione dei cassonetti) in conseguenza dell'accertamento di immissioni intollerabili di cattivi odori e rumori e per i danni causati alla salute di natura psichica a un condòmino (Trib. Livorno 12 febbraio 2024); tuttavia, su tale specifica ipotesi, va pure considerato che il deliberato assembleare sulla collocazione dei contenitori dei rifiuti, conforme a quanto previsto dai regolamenti comunali per la **raccolta differenziata** e la gestione dei rifiuti solidi urbani, è legittimo e valido ed applicabile (Trib. Termini Imerese 2 novembre 2023).

Infine, ad ultimo corollario, va posta attenzione al fatto che il condominio – nell'ambito del fenomeno delle immissioni – si pone più che altro come **soggetto passivo** (per esempio, per l'eventuale disturbo proveniente da impianti comuni, come nel caso della domanda di rimozione della centrale termica condominiale in quanto causa di intollerabili immissioni rumorose per il quale è stata riconosciuta la **legittimazione passiva** dell'amministratore di condominio, ipotesi di cui si è occupata Cass. 26 febbraio 1996, n. 1485) che come **soggetto attivo**; infatti se, da una parte, l'ente condominiale non può agire ai sensi dell'art. 844 c.c. nei confronti di chi disturba la quiete condominiale con la condotta propria o dei suoi ospiti (per il risarcimento dei danni subiti, solamente i singoli condòmini danneggiati possono convenire in giudizio il singolo condòmino "disturbatore" – cfr. Trib. Roma 8 gennaio 2020), da un'altra parte, va considerato che l'amministratore di condominio è legittimato a proporre ricorso d'urgenza ex art. 700 c.p.c. per far cessare immissioni moleste ma solo qualora venga prospettata la sussistenza di un pregiudizio incombente sul condominio in quanto tale, vale a dire sui beni di proprietà comune ex art. 1117 c.c. (cfr. Trib. Napoli 26 ottobre 1993).



C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

Lavori Condominiali

di Fabiana Carucci *

C
O
n
d
o
m
i
n
i
o

L'art.1667 c.c. ci istruisce in merito agli appalti, alle garanzie e ai vizi d'opera commissionata e più precisamente: *"L'appaltatore è tenuto alla garanzia per le difformità e i vizi dell'opera. La garanzia non è dovuta se il committente ha accettato l'opera [1665] e le difformità o i vizi erano da lui conosciuti o erano riconoscibili, purché in questo caso, non siano stati in malafede taciuti dall'appaltatore.*

Il committente deve, a pena di decadenza, denunciare all'appaltatore le difformità o i vizi entro sessanta giorni dalla scoperta. La denuncia non è necessaria se l'appaltatore ha riconosciuto le difformità o i vizi o se li ha occultati [1670].

L'azione contro l'appaltatore si prescrive in due anni dal giorno della consegna dell'opera. Il committente convenuto per il pagamento può sempre far valere la garanzia, purché le difformità o i vizi siano stati denunciati entro sessanta giorni dalla scoperta e prima che siano decorsi i due anni dalla consegna [181 disp. att.; 240, 855 c. nav.]".

LAVORI URGENTI E ASSEMBLEA

La **Sentenza n.10 del 02/01/2025** emessa dalla Seconda Sezione del **Tribunale di Monza**, vede i condòmini avversi all'amministratore di condominio circa la spinosa questione di un appalto urgente posto in essere dall'amministrazione, senza la preventiva accettazione da parte dell'assemblea. Nella Sentenza si legge: *"...omissis... 1.B) il CO (e i condòmini-privati attori) disconosce e contesta il contratto d'appalto con in quanto l'assemblea non ne ha mai autorizzato né ratificato la Controparte_2 sottoscrizione da parte dell'ex amministratore DA IS ST DL stante l'inesistenza/falsità del documento/verbale assembleare del 05.12.18 e del successivo datato 21.02.19, né ha mai ratificato detta arbitraria sottoscrizione, inoltre si eccepisce la non riferibilità/opponibilità dello stesso al...omissis..., in quanto non si rileva e non è stato apposto alcun timbro Parte_1 stesso, contratto mai trasmesso ai condòmini e della cui esistenza sono venuti a Parte_1 conoscenza per la prima volta nel gennaio*

2022 dopo l'inoltro del prospetto/sintesi dei lavori di rifacimento facciate e tabella riepilogo dei costi aggiornato e il successivo accesso a tutta la documentazione condominiale, mancando altresì qualsivoglia preventivo/offerta e riferimento Co a in tutta la precedente ed ulteriore documentazione condominiale qui prodotta, e ne contesta altresì la produzione incompleta, come spiegato in narrativa; ...omissis... 1.D) il CO (e i condòmini-privati attori) disconosce e contesta il contratto di subappalto sottoscritto tra e la in persona del legale Controparte_2 Controparte_5 rappresentante sig. che deriva da un contratto di appalto...omissis...non opponibile al condominio, ed eccepisce la non riferibilità/opponibilità dello stesso al contratto di subappalto mai trasmesso ai condòmini e della cui esistenza Parte_1 sono venuti a conoscenza per la prima volta nel gennaio 2022 dopo l'inoltro del prospetto/sintesi dei lavori di rifacimento facciate e tabella riepilogo dei costi aggiornato e il successivo accesso a tutta la documentazione condominiale, e soprattutto in quanto con delibera del 30.05.18 l'assemblea aveva deliberato l'appalto diretto dei lavori alla [...] Controparte_7...omissis...il CO (e i condòmini-privati attori) disconosce e contesta le fatture n. 697/2019 [...] emessa da in data 28.11.2019 per € 116.604,00 così come disconosce e Controparte_2 contesta tutte le fatture emesse da nei suoi confronti n. 62-694-695 del 28.11.19, CP_2 in quanto tutte basate e calcolate su un contratto d'appalto a lui non opponibile, la cui sottoscrizione da parte dell'ex amministratore non è mai stata deliberata Controparte_8 né autorizzata dall'assemblea stante la falsità e quindi l'inesistenza dei documenti/verbali assembleari del 05.12.18 e del 21.02.19, come argomentato in narrativa, e sul presupposto che il non ha mai deliberato l'affidamento diretto delle opere a Parte_1 Controparte_2 [...] e per l'effetto chiede all'adito Giudice di: dichiarare nulli e/o inesistenti e/o inefficaci i documenti denominati verbale assembleare del 05.12.2018 e verbale assembleare del 21.02.2019 in quanto falsi e creati ad hoc dall'ex amministratore DA IS e quindi, in quanto tali, dichiarare che gli stessi non sono opponibili al Parte_1...". L'accusa è pesante quanto complessa, con una serie di richieste che vogliono la nullità di decisioni prese dall'amministrazione, senza seguire l'iter del vaglio assembleare.

Esaminati i fatti e gli atti delle parti in causa, infine il Giudice dava ragione ai condòmini, andando a rendere non validi gli atti posti in essere dall'amministrazione senza il necessario consenso assembleare, volendo così sottolineare proprio l'importanza fondamentale dell'assemblea, alla quale è riservato sempre il riconoscimento anche dell'urgenza.

Con la **Sentenza n.20541 del 21 luglio 2025**, la **Suprema Corte** ha cercato di mettere un punto sulla spinosa questione dei lavori urgenti in Condominio, ove l'amministratore delibera senza una preventiva approvazione assembleare, proprio in virtù dell'urgenza suddetta.

Iniziamo intanto a vedere come il codice civile dispone proprio in merito alle delibere assembleari per l'approvazione lavori, l'**art. 1135 c.c.** sulle **"Attribuzioni dell'assemblea dei condòmini"**, prevede che: *"Oltre quant'è stabilito dagli articoli precedenti, l'assemblea dei condòmini provvede...omissis...4) alle opere di manutenzione straordinaria e alle innovazioni, costituendo obbligatoriamente un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori;*

se i lavori devono essere eseguiti in base a un contratto che ne prevede il pagamento graduale in funzione del loro progressivo stato di avanzamento, il fondo può essere costituito in relazione ai singoli pagamenti dovuti; l'amministratore non può ordinare lavori di manutenzione straordinaria, salvo che rivestano carattere urgente, ma in questo caso deve riferirne nella prima assemblea. L'assemblea può autorizzare l'amministratore a partecipare e collaborare a progetti, programmi e iniziative territoriali promossi dalle istituzioni locali o da soggetti privati qualificati, anche mediante opere di risanamento di parti comuni degli immobili nonché di demolizione, ricostruzione e messa in sicurezza statica, al fine di favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente, la vivibilità urbana, la sicurezza e la sostenibilità ambientale della zona in cui il condominio è ubicato".

Premesso quanto è stabilito nel codice civile, con la **Sentenza n.20541** è stato posto, ancora una volta e come già specificato dal Tribunale di Monza, l'accento sulla necessità sempre e comunque di una ratifica assembleare che autorizzi anche le spese straordinarie.

L'amministratore che agisce senza assenso assembleare, puntando in virtù dell'urgenza, rischia di dover rispondere in prima persona delle spese straordinarie non autorizzate: il solo carattere d'urgenza, ha ribadito la Corte, non giustifica mai l'azione dell'amministrazione che, senza l'autorizzazione assembleare ed il riconoscimento dell'urgenza da parte dell'assemblea, va oltre quanto previsto ed autorizzato per le sue funzioni: la sola urgenza infatti non permette all'amministrazione di sostituirsi all'assemblea, anche in caso di pericolo. Qualora lo stato di pericolo porti alla necessità di agire in urgenza, è dovere dell'amministrazione non solo convocare quanto prima l'assemblea per ottenere dalla stessa l'approvazione del suo operato, ma anche portare alla stessa tutta la documentazione necessaria a giustificare l'operato dell'amministrazione che prevede un esborso economico, talvolta anche considerevole, per i condòmini i quali vanno sempre tutelati in tal senso. In conclusione, le spese urgenti sono valide e riconosciute solo se autorizzate dall'assemblea.

CORRESPONSABILITÀ DITTA E CONDOMINIO

Il **Tribunale di Napoli** con la **Sentenza n.2718 del 17/03/2025** ha toccato il tema dell'inadempimento e della ripartizione della responsabilità. La vicenda concerne la disputa tra un Condominio ed una ditta incaricata dallo stesso per l'esecuzione di lavori. Il contenzioso nasce dalla contestazione condominiale circa la bontà dell'esecuzione dei lavori oltre al ritardo di consegna di una parte degli stessi, per i quali la ditta era stata incaricata.

A questo punto il Tribunale interpellato agisce predisponendo una consulenza tecnica super partes per verificare lo stato d'avanzamento e la qualità dei lavori fatti. A seguito della consulenza, veniva quindi evidenziato come, in effetti, non tutti i lavori commissionati erano stati portati a termine, come pure si è avuta la conferma della non corretta esecuzione di una parte di essi. Tuttavia, veniva anche contestato, da parte della ditta esecutrice, il mancato pagamento di alcune rate da parte dell'appaltatore, ponendo così la questione di una possibile corresponsabilità di colpa delle parti chiamate in causa.

Nello specifico leggiamo: "... è pacifico che in data... omissis... le parti sottoscrissero un contratto di appalto, avente ad oggetto l'effettuazione di lavori edili al fabbricato del condominio convenuto. Anche l'effettuazione di talune opere non è contestata, così come l'avvenuto pagamento di parte del compenso pattuito, ed è parimenti pacifico che l'appalto non abbia trovato integrale esecuzione.

A fronte della pretesa di parte attrice di vedersi corrispondere il saldo del corrispettivo dovuto per le opere poste in essere, il condominio ha resistito lamentando che le opere in questione furono portate a termine solo parzialmente, e con ritardo, dal ricorrente, che, dopo aver più volte illegittimamente sospeso i lavori, infine abbandonava il cantiere senza completarle.

Deduceva, inoltre, il convenuto, che anche le lavorazioni poste in essere risultavano non eseguite a regola d'arte, come da relazione tecnica di parte in produzione di parte resistente.

Il convenuto si duole poi del fatto che l'impresa ricorrente abbia erroneamente contabilizzato gli importi già ricevuti, che non abbia rispettato i tempi di esecuzione concordati per i lavori comunque solo parzialmente posti in essere, che abbia violato la normativa in tema di regolarità contributiva, essendo stata destinataria di ricorso ex art.414 c.p.c. proposto da un dipendente, nel quale anche esso condominio era stato convenuto.

**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*

Come già osservato, non vi è dubbio che il contratto di appalto abbia avuto solo parziale esecuzione, circostanza, questa, di cui ciascuno dei costituiti attribuisce alla controparte la responsabilità.

Prima di esaminare il merito della questione, occorre precisare in primo luogo che, contrariamente a quanto affermato dalla difesa dell'attore, le doglianze del convenuto in punto di inadempimento dell'appaltatore non possono ritenersi inammissibili. ...omissis...trasmissione, ad opera del direttore dei lavori...omissis, di un "computo metrico" inerente i lavori effettuati, non preclude infatti la contestazione del corrispettivo richiesto, non risultando peraltro che la quantificazione contenuta nel predetto computo metrico sia stata condivisa dal committente, nè che il committente stesso abbia ricevuto in consegna l'opera e l'abbia accettata...omissis...

Per quanto attiene poi la decadenza ex art.1667 c.c., va ricordato che la norma fa decorrere il termine dalla "scoperta" dei vizi, onde il tempo decorso dalla interruzione dell'attività da parte dell'impresa attrice non può, di per sé, costituire ragione sufficiente per escludere la facoltà del committente di contestare la regolare esecuzione dei lavori.

Decisivi, ai fini anche della valutazione della tempestività delle contestazioni, si palesano peraltro i rilievi effettuati dal nominato c.t.u., che ha ben individuato ed efficacemente descritto le opere poste in essere...omissis...

A seguito di un'approfondita analisi della documentazione agli atti e di plurimi accessi sui luoghi, l'esperto ha quindi quantificato...omissis...l'importo dei lavori effettivamente eseguiti, somma ottenuta applicando il ribasso contrattuale del 10% ai soli interventi previsti nel computo metrico del luglio 2014".

*Il c.t.u. si legge in Sentenza, verifica quindi il fatto che l'impresa non aveva portato a termine tutte le opere previste nel contratto, mentre, venivano invece poste in essere lavorazioni aggiuntive inizialmente non previste nel contratto e: "...solo in parte documentate da adeguata documentazione scritta. Il c.t.u. ha inoltre avuto modo di verificare che taluni interventi non sono stati effettuati nel rispetto delle *leges artis*, avendo riscontrato la presenza di microlesioni, cavillature e fessurazioni diffuse in più aree oggetto dei lavori..."*

Insomma, lavori incompleti ed in diversi casi mal eseguiti. A questo punto, gli accertamenti posti in essere dal Tribunale, consentono di avere in mano gli elementi per poter dare una definizione alla controversia in atto.

"...Ed invero, tenuto conto dell'importo delle opere eseguite, come quantificato dal nominato...omissis... residua a favore dell'impresa, detratto quanto già ricevuto, un credito...omissis...Tale somma va tuttavia compensata con il costo delle lavorazioni necessarie per la riduzione in pristino degli inconvenienti riscontrati dall'ausiliare, onde residua a carico dell'impresa un debito ...omissis..."

Previo rigetto della domanda principale, entro tali limiti va quindi accolta la domanda riconvenzionale spiegata dal resistente. ...".



* Giornalista pubblicista freelance

AGGIORNAMENTO ISTAT - VARIAZIONI ANNUALI

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%)	G.U. 25/09/2025 n. 223
Agosto 2024 - Agosto 2025	1,4% (75% = 1,050%)	G.U. 30/09/2025 n. 227

Foto © Marina Ciai 2024



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.

Oltre il conflitto

di Alberto Maria Mauri *

MEDIAZIONE OBBLIGATORIA E CONDOMINIO: TRA FORMALISMI NORMATIVI E CHIARIMENTI GIURISPRUDENZIALI

Come sovente accade, le formule adottate dal Legislatore, pur apparendo a prima vista limpide e sgombre da dubbi, celano in realtà insidie interpretative. È il caso dell'art. 5 del D.Lgs. 28/2010, disposizione che elenca le materie per le quali la mediazione civile e commerciale costituisce condizione di procedibilità dell'azione giudiziale, comprendendo espressamente la materia condominiale.

Eppure, l'esplicito richiamo al "Condominio" non è bastato ad arginare equivoci applicativi. Non tutte le controversie che vedono coinvolti Condominio e condòmino possono dirsi, in senso tecnico, "condominiali" e dunque soggette a mediazione obbligatoria: non sempre, infatti, la lite deve passare dal filtro conciliativo prima di approdare in tribunale.

Sul punto si deve ammettere che la recente riforma del processo civile (D.lgs 149/2022) non è che abbia offerto particolari chiarimenti, essendosi il Legislatore limitato ad abrogare i commi 2, 4, 5 e 6 del vigente articolo 71-quater disp. att. c.c. mantenendo in vigore il solo comma 1 che definisce l'ambito di applicabilità della condizione di procedibilità in materia condominiale con un mero richiamo normativo *"Per controversie in materia di condominio, ai sensi dell'articolo 5, comma 1, del decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28, si intendono quelle derivanti dalla violazione o dall'errata applicazione delle disposizioni del libro III, titolo VII, capo II, del codice e degli articoli da 61 a 72 delle presenti disposizioni per l'attuazione del codice"*. Un rinvio che, più che risolvere, ha alimentato ulteriori incertezze, costringendo dottrina e giurisprudenza a colmare le lacune interpretative. Quali liti passano obbligatoriamente per la mediazione?

C
O
n
d
o
m
i
n
i
o

Premesso il suddetto ambito applicativo, ci si chiede dunque quali siano in concreto le controversie condominiali per le quali esiste l'obbligo di esperire la mediazione obbligatoria. Sono pacificamente ricomprese nell'obbligo di mediazione le controversie aventi ad oggetto: 1) controversie relative al regolamento di condominio e alle tabelle millesimali; 2) ripartizione delle spese; 3) attribuzioni e provvedimenti dell'amministratore di Condominio; 4) responsabilità dell'Amministratore di Condominio; 5) impugnazioni delle delibere assembleari; 6) controversie relative ai beni comuni; 7) perimento totale e/o parziale e nuova costruzione dell'edificio; 8) innovazioni.

Si tratta, in sostanza, delle dispute che trovano la loro origine nella disciplina codicistica del Condominio.

La giurisprudenza ha chiarito, però, che non basta la sola presenza del Condominio tra le parti per attrarre automaticamente la controversia nella sfera della mediazione obbligatoria. Un caso emblematico è quello delle azioni fondate sull'art. 2051 c.c. (danni da cose in custodia) o litigi per il disturbo da rumore o per il mancato isolamento acustico, salvo se non sussistono esprese disposizioni sul regolamento di condominio.

Si pensi al condòmino che agisca per infiltrazioni provenienti da parti comuni: in simili fattispecie il titolo di responsabilità è extracontrattuale e non attiene alla materia condominiale in senso stretto. Ne consegue che la mediazione non è obbligatoria, pur restando sempre esperibile in via volontaria.

Il principio affermato dai giudici, di merito e di legittimità, è dunque univoco: occorre guardare all'oggetto della lite, rifuggendo criteri meramente soggettivi che condurrebbero a estensioni indebite dell'art. 5 del D.Lgs. 28/2010.

Vi è poi un altro profilo: quello delle controversie pacificamente condominiali che tuttavia sfuggono all'onere di mediazione per ragioni di urgenza. L'art. 5, comma 5, del D.Lgs. 28/2010 stabilisce infatti che la mediazione non possa in alcun caso precludere la concessione di provvedimenti urgenti e cautelari. Una clausola di salvaguardia coerente con i principi costituzionali sanciti dagli artt. 24 e 111 Cost., poiché impone il passaggio obbligato dalla mediazione significherebbe privare la parte di una tutela tempestiva.

La formula adottata, volutamente ampia, ricomprende non soltanto le misure cautelari tipiche del codice di rito, ma anche quelle previste da leggi speciali o dal codice civile. Nonostante alcune perplessità dottrinali sull'uso del termine "svolgimento", la giurisprudenza ha chiarito che la tutela cautelare *ante causam* resta del tutto indipendente dall'attivazione del procedimento di mediazione.

La disciplina della mediazione obbligatoria in materia condominiale si conferma terreno accidentato, nel quale la giurisprudenza ha assunto un ruolo di primo piano per tracciare i confini applicativi.

Il messaggio è chiaro: non basta evocare il Condominio per rendere obbligatoria la mediazione. Ciò che conta è l'oggetto della lite, mentre la tutela cautelare, urgente per definizione, non può mai essere sacrificata. Un equilibrio delicato, che impone all'interprete di muoversi con cautela tra formalismi

normativi e garanzie costituzionali, per non snaturare uno strumento pensato per deflazionare il contenzioso ma non per frapporsi al diritto di azione.

Tralasciando le numerose questioni sostanziali e processuali, dall'analisi delle statistiche di differenti organismi di mediazione, emerge chiaramente che, nonostante la mediazione nei casi sopra riportati sia di natura volontaria, le parti favoriscono la scelta di tale percorso stragiudiziale nell'ottica sia del risparmio dei costi che di riduzione dei tempi rispetto al giudizio.

Proprio per questo motivo la riforma, in base all'art. 5-ter del D.lgs 28/2010, ha legittimato l'amministratore di Condominio ad attivare un procedimento di mediazione, ad aderirvi e a parteciparvi, senza la necessità della previa delibera assembleare. Negli ultimi anni, infatti, molti amministratori hanno assunto l'iniziativa di avviare il percorso di mediazione proprio perché favorisce la possibilità di trovare soluzioni personalizzate attraverso un confronto diretto con i professionisti (mediatore, avvocati, consulenti tecnici e CTM), la conservazione del rapporto condominiale tra le parti, sfruttando una maggiore semplicità e flessibilità procedurale rispetto al contenzioso giudiziale.

Deve considerarsi anche che avviare o aderire alla mediazione dimostra un atteggiamento conciliativo dell'amministratore (e di conseguenza del Condominio) che non potrà che essere valutato positivamente dal Giudice in un eventuale futuro giudizio in caso di definizione negativa della procedura e che, in ogni caso, la decisione sull'approvazione o meno dell'auspicato accordo viene demandata, per legge, all'assemblea che rimane sovrana della relativa decisione (cfr. art 5-ter del D.lgs 28/2010), senza che l'amministratore debba assumersi alcuna responsabilità in merito.

Occorre evidenziare che, proprio alla luce dei risultati positivi delle procedure volontarie la Riforma Cartabia, ha introdotto, all'art. 5-sexies del novellato D.Lgs. 28/2010, le c.d. clausole di mediazione previste da patto contrattuale o statutario: *"Quando il contratto, lo statuto o l'atto costitutivo dell'ente pubblico o privato prevedono una clausola di mediazione, l'esperimento della mediazione è condizione di procedibilità della domanda giudiziale"*.

Tali clausole, da inserire ad esempio nei contratti di appalto, consentono di rendere obbligatorio il tentativo in materie non ricomprese in quelle previste dalla legge e rende inapplicabili le deroghe previste dal comma 5 dell'art. 5 D.Lgs. 28/10.

La clausola più frequente è la seguente: *"Qualsiasi controversia nascente da - o collegata al presente contratto, ivi incluse quelle relative alla sua validità, interpretazione, esecuzione o risoluzione, dovrà preliminarmente essere sottoposta a un procedimento di mediazione civile e commerciale"*; con possibilità di essere integrata con la selezione dell'Organismo di Mediazione, specificando il numero di iscrizione al Registro tenuto presso il Ministero della Giustizia.



* Avvocato, responsabile scientifico MPR

Videosorveglianza in condominio: GLI OBBLIGHI DELL'AMMINISTRATORE

di Francesca Belperio



Risale all'inizio di settembre la notizia del sito che vendeva le riprese degli impianti di videosorveglianza in case, centri estetici e studi medici. Attivo almeno da dicembre 2024, il portale consentiva di visualizzare gratuitamente brevi estratti delle registrazioni, prima di offrire l'acquisto dell'accesso alla videocamera per ulteriori contenuti o per ottenerne il controllo. La questione accende un faro sulla corretta gestione dei dati personali delle persone riprese, e porta a chiedersi se e che responsabilità abbia l'amministratore di condominio nel caso in cui l'impianto di videosorveglianza delle aree comuni venga hackerato.

BREVE PANORAMICA SULLA POSSIBILITÀ DI INSTALLARE LE TELECAMERE IN UN CONDOMINIO

Dopo un periodo di incertezza giuridica, in cui alcuni tribunali hanno negato la legittimità degli impianti di sorveglianza nel condominio perché la ritenevano una violazione del diritto alla riservatezza dei condomini, la corte di Cassazione ha riconosciuto la possibilità di installare videocamere che inqua-

drassero parti comuni, sia da parte del condominio sia da parte del singolo condòmino (Cass. n. 5591/2007; Cass. n. 71/2013). Nella sentenza n. 44156 del 2008, i giudici ermellini si sono pronunciati in merito alla legittimità di un impianto di videosorveglianza installato sul balcone di un appartamento e idoneo a riprendere aree comuni non recintate.

Il reato di cui all'art. 615 bis c.p. (interferenze illecite nella vita privata) non è configurabile per il solo fatto che si adoperino strumenti di osservazione e ripresa a distanza, nel caso in cui tali strumenti siano finalizzati esclusivamente alla captazione di quanto avvenga in spazi che, pur di pertinenza di una privata abitazione, siano, però, di fatto, non protetti dalla vista degli estranei.

In un provvedimento più recente, la sentenza numero 3255 del 2021, la corte di Cassazione ha ribadito la sua linea di pensiero, stabilendo che non sussistono gli estremi per il delitto di interferenze illecite nella vita privata nel caso di telecamere installate nella propria abitazione e che riprendano determinate aree comuni. Così la corte:

In casi del genere, infatti, l'esegesi di questa Corte ha sostenuto che l'uso di telecamere installate all'interno della propria abitazione, che riprendono l'area condominiale destinata a parcheggio ed il relativo ingresso, non configura detta fattispecie, trattandosi di luoghi destinati all'uso di un numero indeterminato di persone e, pertanto, esclusi dalla tutela della norma incriminatrice, la quale concerne, sia che si tratti di "domicilio", di "privata dimora" o "appartenenze di essi", una particolare relazione del soggetto con l'ambiente in cui egli vive la sua vita privata, in modo da sottrarla ad ingerenze esterne indipendentemente dalla sua presenza (Sez. 5, n. 44701 del 29/10/2008, Caruso, Rv. 242588; Sez. 5, n. 44156 del 21/10/2008, Gottardi, Rv. 241745).

Lo stesso principio è stato sancito quanto alle scale condominiali ed ai pianerottoli, giacché essi non assolvono alla funzione di consentire l'esplicazione della vita privata al riparo di sguardi indiscreti, essendo destinati all'uso di un numero indeterminato di soggetti (Sez. 5, n. 34151 del 30/05/2017, Tinervia, Rv. 270679). La corte ha poi aggiunto che le riprese effettuate dai privati non possono essere diffuse, ma sono idonee ad essere utilizzate come prova in un processo, anche se raccolte non in conformità con la disciplina sulla privacy.

1.2.2. Quanto alla natura di dette prove, il Collegio intende dare seguito alla giurisprudenza di questa Corte di legittimità secondo cui le videoregistrazioni effettuate dai privati con telecamere di sicurezza sono prove documentali, acquisibili ex art. 234 c.p.p., sicché i fotogrammi estrapolati da detti filmati ed inseriti in annotazioni di servizio non possono essere considerati prove illegittimamente acquisite e non ricadono nella sanzione processuale di inutilizzabilità (Sez. 5, n. 31831 del 06/10/2020, Comune, Rv. 279776; Sez. 5, n. 21027 del 21/02/2020, Nardi, Rv. 279345; Sez. 2, n. 6515 del 04/02/2015, Hida, Rv. 263432).

1.2.3. In ordine alla pretesa violazione della normativa sulla privacy, a parte che i ricorrenti agitano una circostanza di fatto e lo fanno in maniera generica, va comunque ricordato che, secondo i condivisibili approdi di questa Corte, è legittimamente acquisito ed utilizzato ai fini dell'affermazione della

responsabilità penale un filmato effettuato con un telefonino ovvero quello eseguito grazie ad un sistema di videosorveglianza a prescindere dalla conformità alla disciplina sulla privacy, la quale non costituisce sbarramento all'esercizio dell'azione penale (Sez. 5, n. 2304 del 28/11/2014, dep. 2015, Chfouka, Rv. 262686; Sez. 2, n. 6812 del 31/1/2013, non massimata).

Nell'aprile 2010 il Garante per la Protezione dei Dati Personali ha stabilito alcuni principi da rispettare nell'installazione delle telecamere - come la proporzionalità (es. riprese non indiscriminate delle parti comuni), la necessità e la trasparenza - e ha distinto tra le regole da applicare agli impianti apposti da un singolo condòmino e a quelli apposti dall'assemblea.

Un paio d'anni dopo, la riforma del condominio ha introdotto l'articolo 1122 ter nel codice civile, che recita:

Le deliberazioni concernenti l'installazione sulle parti comuni dell'edificio di impianti volti a consentire la videosorveglianza su di esse sono approvate dall'assemblea con la maggioranza di cui al secondo comma dell'articolo 1136.

Le deliberazioni devono quindi essere approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio. La videosorveglianza, secondo l'interpretazione prevalente, deve essere considerata come una soluzione residuale, e da adottare solo laddove ogni altra misura di controllo si sia rivelata insufficiente. La misura infatti è particolarmente invasiva, e deve essere attuata in modo da ridurre il più possibile la violazione della privacy delle persone. Una volta approvata, la gestione del sistema deve rispettare il GDPR (General Data Protection Regulation, Regolamento UE 2016/679) e le direttive del Garante. Quest'ultimo continua ad approvare periodicamente dei documenti di indirizzo, aggiornati di pari passo con l'evoluzione normativa. Le ultime linee guida sono state diffuse nel 2025 (provvedimento n. 209 del 10 aprile 2025).

LE REGOLE DA OSSERVARE PER UNA CORRETTA INSTALLAZIONE

Non solo deve essere approvata secondo le regole di cui all'articolo 1122 ter cc: la delibera assembleare sulla videosorveglianza deve contenere anche l'approvazione di alcuni elementi specifici. A partire dalle modalità del trattamento (come l'ubicazione delle telecamere), le finalità del trattamento e i tempi di conservazione del materiale, oltre che i criteri per l'accesso ai filmati. Occorre seguire i già citati principi di proporzionalità, necessità e trasparenza, ma anche quello di minimizzazione, secondo cui devono essere raccolti solo i dati strettamente necessari per le finalità riportate (*protezione del complesso condominiale da possibili intrusioni di terzi estranei*, Tribunale di Roma, sentenza n. 8678 del 19 maggio 2021).

Secondo la sopracitata sentenza del Tribunale di Roma è legittima la decisione assembleare che approva l'integrazione dell'impianto esistente mediante il posizionamento di ulteriori telecamere sul muro perimetrale condominiale, anche se queste inquadrano parzialmente aree private, quando tale installazione è funzionale alla tutela della sicurezza dell'intero complesso edilizio:

La scelta di completare o rinforzare il sistema di videosorveglianza rientra nei poteri dell'assemblea a tutela dei beni comuni e non è sindacabile dall'autorità giudiziaria, purché sia finalizzata alla protezione del complesso condominiale da possibili intrusioni di terzi estranei. Non costituisce motivo di nullità della delibera la circostanza che il sistema venga realizzato in fasi successive anziché contestualmente, né rileva che le telecamere possano inquadrare, oltre al muro perimetrale, anche porzioni di proprietà esclusive o aree pubbliche adiacenti, quando ciò sia necessario per garantire un'efficace sorveglianza delle zone di potenziale accesso abusivo.

L'importante è che la delibera sia completa e approvata con la giusta maggioranza: il mancato rispetto di queste regole può comportare sanzioni. Com'è successo nel 2023, quando il Garante ha condannato un amministratore a pagare 1000 euro. Secondo l'autorità, aveva ordinato l'installazione dell'impianto di videosorveglianza senza una delibera assembleare e senza che ci fossero reali esigenze che giustificassero una manovra così invasiva della privacy. Così si legge nel dispositivo:

Si osserva che la delibera condominiale rappresenta, in questo ambito il presupposto necessario per la liceità del trattamento realizzato, mediante la videosorveglianza, in ambito condominiale. Infatti, mediante tale atto, i condòmini concorrono a definire le caratteristiche principali del trattamento, andando a individuare le modalità e le finalità del trattamento stesso, i tempi di conservazione delle immagini riprese, l'individuazione dei soggetti autorizzati a visionare le immagini.

Il Condominio nel suo complesso, pertanto, assume in tal modo la qualifica di titolare del trattamento, come risulta dalla definizione resa dall'art. 4, n. 7, del Regolamento.

L'assenza di una delibera condominiale, in relazione alla specifica questione, ha fatto sì che l'amministratore abbia operato al di fuori dei compiti a lui attribuiti dalla normativa (l'art. 1130 c.c., infatti, nell'elencare i compiti propri dell'amministratore, individua, al primo punto, proprio l'esecuzione delle delibere assembleari, riconoscendogli una certa autonomia, solo per ciò che concerne la gestione ordinaria, la disciplina dell'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi nell'interesse comune).

A ciò si aggiunga come dagli atti risulti che l'amministratore del condominio si sia occupato di fare installare le telecamere, definendone anche l'angolo visuale, e si sia dotato di un'applicazione per visionare le immagini attiva sul proprio smartphone, previo inserimento di credenziali di autenticazione a lui solo conosciute.

Il punto, secondo la corte, è che il titolare del trattamento è il condominio: non l'amministratore, che invece nel caso di specie si era "qualificato" (attraverso la sua condotta) come tale, pur non avendo l'interesse legittimo ad effettuare il trattamento.

Se, infatti, il perseguimento di un legittimo interesse del titolare a tutelare la proprietà da furti o atti vandalici, poteva essere perseguita dal Condominio mediante l'installazione dell'impianto di videosorveglianza a fronte della ne-

cessità della misura, rapportata a una situazione di rischio reale e sulla base di adeguato bilanciamento con i diritti e le libertà fondamentali degli interessati, si osserva invece come il trattamento realizzato dall'amministratore, al contrario, non sia sorretto da nessuna di tali circostanze.

Infatti, non risulta in capo all'amministratore un legittimo interesse, effettivo e attuale, nonché collegato a una situazione di reale difficoltà, che gli consenta di effettuare lecitamente il trattamento per mezzo delle videocamere.

Ribadito quindi che il titolare del trattamento è il condominio (rappresentato dall'amministratore pro tempore), nella delibera è obbligatorio nominare un gestore del trattamento: una figura essenziale nella protezione della privacy. Ebbene, egli può coincidere con l'amministratore. Il suo compito è di verificare che i dati vengano raccolti e trattati in maniera corretta. Inoltre, nel caso in cui qualcuno richieda di visionare le registrazioni, deve supervisionare l'accesso. Ma il dovere principale del responsabile è di garantire la sicurezza dei dati personali trattati, adottando tutte le misure di sicurezza di cui all'art 32 GDPR. L'amministratore-responsabile dovrà analizzare tutti i rischi connessi al trattamento ed essere in grado di sottostare a tutti gli adempimenti giuridici necessari (ad esempio, mettere delle password sicure o degli antivirus). E ancora, deve notificare senza ritardo le violazioni dei dati personali all'autorità di controllo e agli interessati. In altre parole, è compito dell'amministratore mettere in sicurezza da eventuali hacker gli impianti di videosorveglianza condominiali. Ed è suo dovere comunicare le violazioni del diritto alla privacy ai condòmini danneggiati. I quali hanno diritto a un risarcimento del danno patrimoniale o non patrimoniale. Il responsabile risponde per i danni solo se ha agito in modo difforme rispetto alle istruzioni impartite dal titolare del trattamento (l'assemblea) o contrariamente ai suoi obblighi specifici. L'amministratore-responsabile del trattamento viene altresì esentato dalla responsabilità se riesce a dimostrare che l'evento dannoso non era a lui imputabile e/o dipende da una fonte estranea alla propria sfera di controllo e competenza. Deve tuttavia provare di aver predisposto e attuato tutte le misure prevedibili e adeguate per evitare il verificarsi del danno.

Mettiamo adesso che la delibera sia stata approvata correttamente: è il momento di sistemare l'inquadratura delle telecamere. L'angolo di ripresa deve essere limitato alle aree comuni. Si possono inquadrare spazi pubblici solo in presenza di rischi concreti e documentati (denunce per furti o atti vandalici) e sempre nel rispetto del principio di proporzionalità. Non è possibile inquadrare aree di proprietà privata: altrimenti l'installazione è illecita e può integrare il reato di interferenza illecita nella vita privata ex art. 615 bis cp.

Una volta installate le telecamere, il Garante richiede che sia affisso un avviso visibile che comunichi di star entrando in un'area videosorvegliata. Occorre indicare anche il titolare del trattamento, a chi rivolgersi per l'accesso alle riprese e la durata per cui saranno conservate (di solito 48 ore, salvo estensioni eccezionali). Di sotto, un modello pubblicato dal Garante:

MODELLO SEMPLIFICATO CARTELLO VIDEOSORVEGLIANZA

(GDPR - Linee guida 4/2019 sul trattamento dei dati personali attraverso dispositivi video - emanate il 25 gennaio 2020)

Per informazioni: www.garanteprivacy.it/leggi/linee-guida-4-2019

LA REGISTRAZIONE EFFETTUATA DA _____
CONTACTIONI RESPONSABILI DELLA PROTEZIONE DEI DATI (se non applicabile)

LE IMMAGINI SARANNO CONSERVATE PER UN PERIODO DI _____

IN QUALITÀ DI: LA VIDEOREGISTRAZIONE _____

È POSSIBILE ACCEDERE AI PROPRI DATI ED ESERCITARE GLI ALTRI DIRITTI
RICOGNOSCIUTI DALLA LEGGE RIVOLGENDOSI A: _____

Questo modello è conforme all'articolo 15 del GDPR e
alla guida 4/2019.
* GARANTE PER LA PROTEZIONE DEI DATI, ITALIA, REG.
* sul sito www.garanteprivacy.it
* 02/87461
* 02/87462

Per ultimo, chi può visionare immagini delle telecamere? Ai sensi dell'articolo 15 del GDPR l'interessato ha diritto di accesso solo per i dati che lo riguardano direttamente. Solo in casi specifici - come il danneggiamento documentato - il condòmino può visionare anche immagini che ritraggono altri soggetti presunti responsabili. L'accesso quindi deve essere motivato e strettamente limitato a uno scopo legittimo. Tuttavia rimane da preferirsi un'interpretazione restrittiva: secondo cui, in linea generale, le immagini possono essere visionate solo dal titolare o dalla forza pubblica, a cui la registrazione potrà essere consegnata in caso di necessità e dietro richiesta.

■

La voce della giurisprudenza

di Carlo Patti *

È inammissibile per carenza di interesse la domanda di revoca dell'amministratore già cessato dall'incarico.

Cass.II, Sent.26 maggio 2025 n.14039

La questione concerne l'ammissibilità della domanda giudiziale di revoca di amministratore già cessato dall'incarico.

Con il provvedimento in rassegna la Corte di cassazione, seconda sezione civile, ha quindi risolto la questione interpretativa, molto controversa nel contenzioso di merito, enunciando il seguente principio di diritto: *"[i]n tema di condominio negli edifici, è inammissibile, per carenza di interesse, la domanda dell'assemblea o di ciascun condòmino, ex art. 1129 comma 11 cod. civ., 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"*.

Nella motivazione della Sentenza il supremo Collegio, in linea con Cass.SS.UU. n.20957/2004, afferma che la revoca giudiziale dell'amministratore di cui agli artt.1129 co.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 dell'amministrazione condominiale, a fronte del pericolo di grave danno derivante da determinate condotte dell'amministratore.

In base all'art.1129 co.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 co.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

C
O
n
d
o
m
i
n
i
o

urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni, senza diritto ad ulteriori compensi.

Secondo la Corte, 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.

Piuttosto, quando i condòmini sono più di otto - come dispone il primo comma dello stesso articolo - se l'assemblea non vi provvede, la nomina del nuovo dell'amministratore può essere chiesta al giudice.

La mancata allegazione del bilancio alla convocazione non costituisce motivo di invalidità dell'assemblea.

Corte di Appello Milano 13 aprile 2025 n.1035

In un giudizio di impugnazione di delibera assembleare, la parte impugnante aveva lamentato, fra i numerosi addebiti, che l'assemblea fosse invalida per non avere l'amministratore inviato il bilancio in allegato alla convocazione.

Il tema è stato più volte trattato in giurisprudenza (*Cass. civ. sez. II, 5 ottobre 2020, n. 21271*) e la soluzione è nota, ma vale la pena ribadire che tale circostanza non integra la violazione di alcun obbligo in capo all'amministratore del condominio.

Secondo la corte territoriale l'obbligo di preventiva informazione dei condòmini in ordine al contenuto degli argomenti posti all'ordine del giorno dell'assemblea risponde alla finalità di far conoscere ai convocati, a mezzo



Foto © Marina Ciai 2024

dell'avviso di convocazione, sia pure in termini non analitici e minuziosi, l'oggetto essenziale dei temi da esaminare, in modo da consentire una partecipazione consapevole alla discussione e alla relativa deliberazione (in tal senso *Cass. civ. sez. VI, 14 giugno 2018, n. 15587*; *Cass. civ. sez. II, 21 settembre 2017 n. 21966*).

Non è quindi configurabile un obbligo, per l'amministratore del condominio, di allegare allo stesso avviso di convocazione anche i documenti giustificativi o i bilanci da approvare, non venendo affatto pregiudicato il diritto alla preventiva informazione sui temi in discussione.

Fermo resta che ad ognuno dei condomini è riconosciuta la facoltà di richiedere, anticipatamente e senza interferire sull'attività condominiale, le copie dei documenti oggetto di (eventuale) approvazione (*Cass. civ. sez. II, 19 settembre 2014, n. 19799*).

Ove tale richiesta non sia stata avanzata, il singolo condòmino non può poi invocare l'illegittimità della successiva delibera di approvazione per l'omessa allegazione dei documenti contabili all'avviso di convocazione dell'assemblea, né può lamentare che in tal modo si sia violato il suo diritto ad essere informato.

Il condòmino può però impugnarla per motivi che attengano esclusivamente alla modalità di approvazione o al contenuto delle decisioni assunte (*Cass. civ. sez. II, 21 settembre 2011, n. 19210*).

I pannelli fotovoltaici installati dal singolo condòmino non possono impedire il pari utilizzo successivo da parte degli altri

Tribunale di Trani, 17 gennaio 2025, n. 66

Il Tribunale in epigrafe ha ribadito – uniformandosi ad un ormai costante orientamento di legittimità – che l'art. 1102 c.c. attribuisce al comproprietario il diritto di utilizzazione e di godimento della cosa comune anche in modo particolare e più intenso. Sussiste, tuttavia, il divieto di impedire agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto attraverso una compressione quantitativa o qualitativa di quello, attuale o potenziale, di tutti i comproprietari.

Come è noto, l'uso della cosa comune da parte di ciascun condòmino è sottoposto, secondo il disposto dell'articolo 1102 cod. civ., a due fondamentali limitazioni, consistenti nel divieto di alterare la destinazione della cosa comune e nell'obbligo di consentirne un uso paritetico agli altri condòmini.

La norma in parola, intesa, altresì, ad assicurare al singolo partecipante, nell'esercizio concreto del suo diritto, le maggiori possibilità di godimento della cosa, legittima quest'ultimo, entro i limiti ora ricordati, a servirsi di essa anche per fini esclusivamente propri, traendone ogni possibile utilità, non potendosi intendere la nozione di "uso paritetico" in termini di assoluta identità di utilizzazione della "res", poiché una lettura in tal senso della norma "de qua", in una dimensione spaziale o temporale, comporterebbe il sostanziale divieto, per ciascun condòmino, di fare, della cosa comune, qualsiasi uso particolare a proprio vantaggio.

Tuttavia, l'uso della cosa comune è informato ad un principio di solidarietà che impone un ragionevole bilanciamento degli interessi ogniqualvolta anche gli altri possano voler fare analogo uso del bene.

Pertanto, laddove si configuri, ai sensi della citata disposizione, un abuso della cosa comune per l'impedimento del pari uso di essa da parte degli altri partecipanti alla comunione, ciascuno di questi è legittimato ad esercitare lo *ius prohibendi* consentendogli di ottenere giudizialmente la cessazione della condotta illegittima, oltre che a promuovere un'azione di risarcimento del danno, inteso come effetto della diminuzione della quota o della perdita materiale del bene oggetto della proprietà.

Nel caso in esame il Tribunale di Trani ha accolto la domanda dell'attore e ha condannato la convenuta a ridimensionare l'impianto fotovoltaico – che essa aveva realizzato sul tetto condominiale al servizio esclusivo della propria unità immobiliare – nella misura indicata dal CTU, poichè nella circostanza gli altri condòmini, a seguito dell'intervento, non potevano più disporre di un'area di superficie sufficiente a soddisfare analoghe esigenze, residuando sulla copertura condominiale uno spazio troppo limitato.

Il vizio di eccesso di deleghe in violazione dell'art.67 d.a.c.c. deve rispondere ad un interesse concreto la cui dimostrazione è a carico di chi impugna

Corte di Appello di Roma 21 gennaio 2025 n.371

Questa pronuncia della Corte di Appello ha una portata innovativa di notevole interesse.

La controversia origina dall'impugnazione di una delibera dell'assemblea, nella quale, secondo la prospettazione dell'impugnante, si manifestava il vizio di eccesso di deleghe in capo ad un condòmino.

Come è noto la materia è oggi regolata dall'art.67 d.a.c.c., norma espressamente inderogabile, per la quale *"Ogni condòmino può intervenire all'assemblea anche a mezzo di rappresentante, munito di delega scritta. Se i condòmini sono più di venti, il delegato non può rappresentare più di un quinto dei condòmini e del valore proporzionale"*.

Nella controversia in esame il Tribunale di Roma, in primo grado, accoglieva l'impugnazione e disponeva l'annullamento dell'assemblea per violazione della disposizione del regolamento condominiale che limita a tre il numero delle deleghe conferibili a ciascun condòmino. A tal fine, il Tribunale di Roma richiamava la giurisprudenza di legittimità (Cass.28-3-2017 n.8015) che afferma l'inderogabilità delle clausole del regolamento di condominio volte a limitare il potere di rappresentanza nelle assemblee, a prescindere dal fatto che tale violazione sia stata o meno rilevante per la validità della costituzione dell'assemblea e della delibera assembleare, escludendo pertanto la rilevanza della c.d. prova di resistenza.

Secondo un orientamento interpretativo consolidato, infatti, quando un rappresentante partecipa all'assemblea condominiale con un numero di deleghe superiore a quello permesso dal regolamento di condominio, si verifica un vizio

nel procedimento di formazione della delibera, che è pertanto annullabile, indipendentemente dal fatto che il voto espresso dal delegato sia stato determinante o meno per raggiungere la maggioranza necessaria all'approvazione.

Tuttavia la Corte di Appello, in diverso avviso, ha esteso il concetto di interesse ad agire affermando che la rilevanza della violazione dell'art.67 d.a.c.c. per eccesso nel numero di deleghe debba legarsi necessariamente ad una concreta lesione degli interessi collettivi.

A tale proposito la Corte d'Appello afferma con chiarezza che il *"vizio di eccesso di deleghe non consentirebbe di rispondere ad alcun interesse concreto, laddove la regolarità procedurale della deliberazione dell'assemblea condominiale non si traducesse nella lesione effettiva e concreta attinente al corretto formarsi della volontà collegiale"*.

La Corte stabilisce un principio generale secondo cui l'interesse ad agire in materia condominiale non può essere astratto o meramente formale, ma deve concretizzarsi in un pregiudizio effettivo alla formazione della volontà assembleare. Come esplicitamente affermato nella sentenza, vi sarebbe, altrimenti, un *"difetto di interesse del condòmino agente, al quale non può essere riconosciuto un astratto diritto di agire a tutela della legalità della condotta condominiale, se non in rapporto alla tutela di un proprio concreto interesse"*.

Pertanto, laddove non sia fornita da parte dei condòmini che hanno impugnato la delibera, a ciò onerati, la prova della rilevanza dell'eccesso di deleghe in relazione alla validità di costituzione e di deliberazione dell'assemblea, l'impugnativa deve esser respinta. Diversamente ragionando, il vizio di eccesso di deleghe non consentirebbe di rispondere ad alcun interesse concreto. ■

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

L'ALTRA ROMA

LA VIA DEL GIUBILEO

di Sandro Bari *



1930 - La Spina in foto aerea da San Pietro.

I recenti lavori di riprogettazione e ristrutturazione di piazza Pia (nome fino a ieri poco noto dello slargo di fronte all'ingresso di via della Conciliazione) con le solite conseguenti polemiche prospettano come sempre il dilemma urbanistico: cambiare, rinnovare, mantenere? Nella fattispecie, si è trattato di dar continuità al percorso ideale del pellegrino o turista che provenendo dal Centro di Roma voglia recarsi a San Pietro. La storia dei pellegrinaggi e dei relativi percorsi è troppo vasta per essere esposta in questa sede: è stato nelle

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O



1930 - La Spina vista da Castel Sant'Angelo in foto aerea.



1930 - La Spina vista dalla cima della Cupola.



1936 - Piazza Scossacavalli - foto Poncini.

aperta settantacinque anni fa quella strada monumentale, dove sarebbe passato quel fiume umano? Alcuni rispondono: attraverso i vicoli tra alti fabbricati, che avrebbero lasciato senza fiato al presentarsi della piazza... Ma costoro sono i praticanti dell'attuale revisionismo storico a senso unico, che in questo caso colpevolizza il responsabile, Mussolini, per avere sventrato la "spina di Borgo", quel coacervo di case, palazzi, palazzetti, casupole che occupava lo spazio oggi aperto alla visuale e alla fruizione, da lungi, della Basilica più famosa al mondo. Quando fu attuato quello "sventramento", salvo poche voci dubbiose, ci fu unanime consenso ad un'opera attesa da secoli, cioè da quando Bernini ideò il Colonnato. Si trattava di un'operazione urbanistica studiata da sempre, e che era comunque compresa nei progetti dei politici piemontesi nuovi padroni di Roma, intesi a renderla una capitale "nordica" degna di Parigi. Progetti che risalgono al 1873 e al 1883, quando si sventravano interi quartieri del Centro per edificare le nuove strade dritte e larghe: via Nazionale,



1937 - Emerge san pietro - foto Poncini.

intenzioni opera meritoria, limitandoci ad oggi, creare un sottopasso automobilistico per lasciare uno spazio ininterrotto ai pedoni da Castel Sant'Angelo a San Pietro. Sarebbe certo stato meglio se il percorso non fosse comunque interrotto dal fiume di auto che attraversa via della Conciliazione da via della Traspontina. Contentiamoci, e veniamo al Giubileo attuale e all'immenso pubblico che si riversa nel Colonnato berniniano. Se non si fosse

via del Tritone, Corso Vittorio, via Tomacelli, piazza Venezia, viale del Re (Trastevere), i Lungotevere... ben altre demolizioni, mai previste dagli antichi urbanisti romani.

Ciò che aveva bloccato lo sventramento della Spina erano stati sia gli immensi costi per gli espropri e le demolizioni, sia soprattutto la volontà del nuovo Stato italo-piemontese di non dare soddisfazione di alcun tipo al

nemico vinto, lo Stato della Chiesa, rinchiuso nella sua prigione vaticana: perché aprirgli una monumentale via di accesso? Già gli insulti alle proprietà della Chiesa erano stati innumerevoli, già il gigantesco monumento al Re d'Italia aveva umiliato con la sua mole perfino il Sacro Colle Capitolino nel nome della grandezza piemontese. Ma ora, siamo nel 1929, ecco la novità inattesa: la stipula dei Patti Lateranensi con il Concordato. Il nuovo Stato Vaticano è finalmente riconosciuto sovrano, e il Papa Pio XI si trova a ricevere improvvisamente le visite ufficiali di tutte le delegazioni straniere del mondo. Cortei infiniti di auto e carrozze si affollano e si intasano nelle viuzze del Borgo dove non mancano edifici fatiscenti e botteghe impresentabili, prima di affacciarsi in piazza San Pietro. Urge una sistemazione della zona e la creazione di una maestosa via di accesso. Chi ha il coraggio di cominciare il lavoro è Mussolini, nel 1936, approfittando del "consenso popolare" del momento e della partecipazione delle autorità vaticane col beneplacito del papa Pio XI. L'operazione di demolizione durerà un anno e la ricostruzione sarà impedita dagli eventi bellici. Ma subito dopo, il nuovo papa Pio XII indirà il grande Giubileo per l'Anno Santo 1950, e per tale data i lavori saranno



1937 - *Cade l'ultimo diadramma di Piazza Scossacavalli* - foto Poncini.

ultimati, i palazzi allineati, spostati, restaurati e la spettacolare strada d'accesso alla Basilica Vaticana, intitolata via della Conciliazione, sarà pronta ad accogliere per la prima volta nella storia una folla immensa di fedeli e visitatori.

Sarà realizzato dunque il sogno di urbanisti, fedeli e studiosi, come Pietro Poncini che sulla Strenna dei Romanisti del 1942 irrideva a "coloro che versano so-

spiri e rimpianti sempiterni sulle memorie della Roma sparita!". E aggiungeva, entusiasta dal rapido svolgimento dei lavori: "...prendiamo qualche istantanea delle vie di accesso michelangiolesco: omeopatica dose che pone sott'occhio lo stato delle sponde tiberine presso Santo Spirito, l'angusto ingresso ai Borghi, spesso trasformato dalle piene in una Venezia improvvisata; le demolizioni della spina famosa, costellata di norcini e di friggitori... I nostalgici sostengono sempre che per godere le bellezze di un salone occorra preventivamente attraversare un corridoio indecoroso. Si rechino sul luogo e guardino ciò che si è fatto... in anticamera, tuttora non ultimata, ma già degna introduzione *ad maiora*. Assistetti di persona agli ultimi colpi di piccone, in piazza Scossacavalli, ognuno dei quali, strappando un lembo di diaframma innanzi alla mirabile Cattedrale, mi sembrò una liberazione, una benedizione divina.



2025 - Via della Conciliazione oggi con la nuova piazza Pia.

Mentre la cupola e la facciata del San Pietro venivano poco a poco a scoprirsi come uno scenario d'incanto, pensai: l'Oscurantismo vinto e sconfitto per sempre cadeva ai piedi della Civiltà che trionfava; la luce irrompeva dovunque piena, festosa, abbagliante; un inno di gloria correva per l'infinito azzurro di Roma, Madre delle genti!"

[riferimenti e foto di Pietro Poncini sono tratti dalla Strenna dei Romanisti 1942]



* 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. 50

EDILIZIA

AZZURRA pag. 18

GRUPPO POUCHAIN III di copertina

ORAZIETTI pag. 24

RENOVALO pag. 20

ENERGIA

DUFERCO pag. 14

E-ON ENERGIA pag. 56

MIWA ENERGIA pag. 26

PLENITUDE pag. 8

UNOENERGY pag. 22

ORGANISMI NOTIFICATI

ELTI IV di copertina

RISCALDAMENTO E

CONTABILIZZAZIONE

CONSULTING & SERVICE pag. 38

MULTIENERGY & SERVICE pag. 52

ROSSETTI pag. 62

SERVIZI

CONTEA & PARTNERS pag. 44

DOCUMENTI POSTALI pag. 30

DOMUS REAL ESTATE pag. 46

ECOSERVIZI ROMA pag. 48

GRAMMALDO MAZZIOTTI pag. 54

MEDIATORI

PROFESSIONISTI ROMA pag. 34

SARA ANTINCENDIO pag. 10

SARA SERVIZI pag. 10

VERY FAST PEOPLE II di copertina