

NOVEMBRE - DICEMBRE 2025 - N° 210 - Poste Italiane S.p.A. - Spedizione in Abbonamento Postale - 70% - DCB Roma

DOSSIER CONDOMINIO



Rivista fondata da Carlo Parodi

SOMMARIO

NOVEMBRE - DICEMBRE 2025

N. 210

C
O
n
d
O
m
i
n
i
O

- Editoriale
di Rossana De Angelis pag. 3
- La tecnologia avanza anche nel condominio
attraverso il WEB
di Adriana Nicoletti pag. 5
- L'Amministratore tra regole e prassi:
Il compenso dell'amministratore di condominio
di Luigi Salciarini pag. 17
- Notizie (aggiornamento ISTAT, rivalutazione TFR, misura
interessi legali e registrazione contratti di locazione) pag. 25
- Decreto salvacasa...
ma questa casa verrà davvero salvata?
di Eugenio Mellace pag. 29
- **INSERTO**
La ragionevole sospensione dei servizi
al condòmino moroso
di Carlo Patti pag. I-VIII
- Le modalità di convocazione
dell'assemblea di condominio
di Gian Vincenzo Tortoricci pag. 33
- Oltre il conflitto
Mediazione e negoziazione assistita: Ambiti di applicazione,
sanzioni per la mancata partecipazione
di Alberto Maria Mauri pag. 43
- La voce della giurisprudenza
di Carlo Patti pag. 47
- L'altra Roma:
Via del Sale... o Via dei Mari?
di Sandro Bari pag. 57

*Periodico bimestrale
Novembre-Dicembre 2025 n. 210*

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: *Giuseppe Cipolla, Paolo Maria dal Soglio
Paolo Mohoric, Antonio Pazonzi
Andrea Tiburzi, Edoardo Trombino*

Segreteria di redazione: *Margherita Marino*

Stampa: *A. Spada – Ronciglione (VT)*

Spedizione in abbonamento postale 70% - Roma

Sede, redazione e pubblicità

*ANACI ROMA SERVICE
Via Antonio Salandra, 1/A – 00187 Roma
Tel: 064746903
www.anaciroma.it
dossiercondominio@anaciroma.it*



**Associato all'Unione
Stampa Periodica Italiana**

Copertina: Michela Giordano

Le opinioni formulate negli articoli appartengono ai singoli autori, dei quali si intende rispettare la libertà di espressione lasciando agli stessi la responsabilità dei loro scritti.

EDITORIALE

di Rossana De Angelis *

CONTINUITÀ, RESPONSABILITÀ, FUTURO

Ci sono assemblee che deliberano.

E assemblee che raccontano chi siamo.

Il 10 dicembre 2025, nella Sala Bramante del Rome Marriott Park Hotel, ANACI Roma non ha semplicemente rinnovato le proprie cariche: ha rinnovato un patto di fiducia, di partecipazione e di responsabilità collettiva. Una comunità numerosa, attenta, viva, che ha scelto ancora una volta di esserci, di confrontarsi, di votare, di costruire insieme il proprio futuro.

La mia elezione e conferma alla Presidenza per il quadriennio 2026-2029 non è un traguardo personale. È il risultato di un lavoro condiviso, di una squadra che non ha mai smesso di credere nel valore dell'Associazione e nella dignità della nostra professione. A tutti i colleghi presenti, a chi ha partecipato di persona o per delega, va il mio grazie più sincero: la partecipazione è il primo, vero segno di democrazia associativa.

Un ringraziamento sentito va a tutti i candidati, a coloro che hanno messo a disposizione tempo, competenze e passione, indipendentemente dall'esito elettorale. In ANACI Roma nessun impegno va disperso: ogni disponibilità è una risorsa, ogni contributo è un valore. È così che si costruisce un'Associazione solida, plurale e credibile.

Il programma che guiderà questo mandato non nasce sulla carta, ma dall'esperienza quotidiana, dall'ascolto delle esigenze dei colleghi, dal confronto costante con le istituzioni e dalla consapevolezza delle trasformazioni che attraversano la nostra professione.

Formazione concreta, che non sia solo sapere ma saper fare.

Qualità professionale come elemento distintivo e riconoscibile.

Servizi realmente utili, pensati per sostenere il lavoro quotidiano degli amministratori.

Presenza sul territorio, dialogo istituzionale, attenzione ai giovani, cura delle persone.

C
O
n
d
O
m
i
n
i
O

Non enunciazioni di principio, ma impegni precisi, da onorare con metodo, serietà e visione.

A tutti i colleghi eletti nei diversi ruoli – Presidenza, Vice Presidenze, Consiglio, Revisori, Commissioni, Gruppo Giovani – rivolgo un augurio di buon lavoro sincero. Ogni incarico è una forma di servizio, ogni funzione una responsabilità verso l'Associazione e verso la categoria. La squadra che nasce da questa Assemblea unisce esperienza e nuove energie, competenze consolidate e sguardi nuovi: una sintesi preziosa, che rappresenta la migliore garanzia per affrontare il futuro.

Un pensiero riconoscente va a chi, dopo anni – e in alcuni casi decenni – di vita associativa, ha scelto con generosità di lasciare spazio alle nuove generazioni, continuando però a offrire sostegno, esperienza ed esempio. È in questi gesti, silenziosi ma profondi, che si misura la maturità di una comunità professionale.

Il quadriennio che si apre è segnato da una parola chiave: responsabilità. Responsabilità nel dare attuazione a un programma che mette al centro competenza, continuità e rinnovamento. Responsabilità nel rappresentare una categoria che è presidio di legalità, equilibrio e convivenza civile. Responsabilità nel ricordare, ogni giorno, che ANACI Roma non appartiene a chi la guida, ma a chi la vive, la sostiene e la costruisce.

La fiducia ricevuta non è un privilegio da custodire, ma un impegno da onorare ogni giorno.

Nei momenti semplici e in quelli difficili.

Nelle decisioni visibili e in quelle silenziose.

Perché guidare un'Associazione significa ricordare che dietro ogni ruolo ci sono persone, dietro ogni numero ci sono storie, dietro ogni scelta c'è una responsabilità che va oltre il presente.

Continuerò a servire ANACI Roma con lo stesso spirito del primo giorno: con rispetto, con dedizione e con gratitudine.

Gratitudine verso chi ha costruito prima di noi.

Fiducia in chi cammina oggi al nostro fianco.

Speranza in chi verrà domani.

Se sapremo restare uniti, coerenti e generosi, il programma non resterà parole scritte, ma diventerà azione, esempio e futuro condiviso.

Ed è con questo sentimento, profondo e sincero, che inizio questo nuovo mandato.



La tecnologia avanza anche nel condominio attraverso il sito WEB

di Adriana Nicoletti *

Siamo veramente sicuri che la novità introdotta dal legislatore con la riforma del condominio sia stata presa nella dovuta considerazione dai condòmini, che il più delle volte sono molto distratti per tutto quanto ruota intorno al pianeta condominio? Cerchiamo di rispondere a questa domanda evidenziando luci ed ombre di un servizio utile a tutti.

LA FUNZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE

I documenti rappresentano la sostanza del condominio e attraverso di loro è possibile ricostruire le vicende che interessano la vita della compagine condominiale. È difficile individuare quali siano gli atti che non interessano la collettività perché tutti sono ugualmente importanti, fatta eccezione per la corrispondenza privata tra amministratore e condòmino quando sia espressamente classificata come "riservata", oppure se non abbia interesse rilevante ai fini della gestione comune. Qualora, invece, lo scambio di comunicazioni e contestazioni tra le parti abbia riflessi di carattere amministrativo o gestionale nell'ambito del rapporto condòmino/amministratore/condòmini potrà anche essere usato come prova in un eventuale processo.

Questo vale non solo nel caso della corrispondenza tradizionale, ma si estende anche agli ulteriori mezzi comunicativi nella forma di documenti informatici nei quali rientrano la posta elettronica (c.d. e-mail) ed i messaggi "whatsapp" che, seppure privi di firma, configurano atti, fatti o dati giuridicamente rilevanti da annoverare tra le riproduzioni informatiche e le rappresentazioni meccaniche di cui all'art. 2712 c.c. Essi, quindi, formano piena prova dei fatti e delle cose rappresentate, se colui contro il quale siano prodotti non ne disconosca la conformità ai fatti o alle cose medesime (Cass. 18 gennaio 2025, n. 1254).

Si può dire che quasi ogni norma codicistica concernente l'istituto del condominio contenga un richiamo ai documenti che ne delineano la storia e la gestione. Basti pensare, a titolo meramente esemplificativo, ai verbali assembleari; al regolamento (assembleare o contrattuale); alle tabelle millimali, alla documentazione di carattere fiscale ed a quella che interessa i dipendenti del condominio; ai contratti stipulati con i terzi e così via.

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. Lallopizzi Avv. Leone
	TECNICA	Geom. Casagrande	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. Missori	Arch. Carabella
MERCOLEDÌ	TECNICA	Arch. Mantuano	Ing. Zecchinelli
	LEGALE	Avv. Petraghani Avv. Villirilli	Avv. M. della Corte
	CONTABILE	Dott. Troiani Dott.ssa Bianchi Amm. F. Pedone	Amm. Zamparelli Amm. Tanzini
GIOVEDÌ	CONTABILE	Amm. Cervone Dott. Cicerchia Amm. Lanzi	Rag. Trombino Amm. Calderano
	LEGALE	Avv. Gonnellini Avv. Sanfilippo	Avv. Pistacchi Avv. Mastrocicco
VENERDÌ	TECNICA	Ing. De Rossi	Arch. Barberini
	LEGALE	Avv. Patti Avv. Vitullo	Avv. Zoina Avv. Albini
	CONTABILE	Dott. Gennari Dott. Aliberti	Dott.ssa Pandolfi Amm. Giulimondi Amm. Persichetti
	MEDIAZIONE	Avv. Mauri	
	RISCALDAMENTO		P.I. Schiavone

Una parte decisamente preponderante della documentazione condominiale trova posto nei registri condominiali (dell'anagrafe condominiale, dei verbali assembleari, di nomina dell'amministratore e della contabilità), tutti istituiti con l'entrata in vigore della legge 220/2012 (art. 1130 c.c.) e che rappresentano un indispensabile mezzo di archiviazione ed organizzazione di tutto il materiale che costituisce, nel tempo, il riscontro di una gestione che si è susseguita nel corso degli anni con continuità.

Oltre a questa documentazione se ne trova altra ed ulteriormente importante, che riguarda la gestione amministrativa riferibile sia al rapporto con i condòmini sia allo stato tecnico-amministrativo dell'edificio e del condominio (ivi n. 8), nonché l'attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali ed alle eventuali liti in corso (ivi n.9).

Il cerchio ideale si chiude con l'art. 1130-*bis*, c.c., norma dedicata esclusivamente al rendiconto condominiale, rispetto al quale "i condòmini e i titolari di diritti reali o di godimento sulle unità immobiliari possono prendere visione dei documenti giustificativi di spesa in ogni tempo ed estrarne copia a proprie spese". Per concludere, la disposizione stabilisce che scritture e documenti giustificativi devono essere conservati per dieci anni dalla data della relativa registrazione.

Un quadro indubbiamente carico di elementi nel quale si è inserita la novità costituita dal "sito *internet* del condominio" introdotto dall'art. 71-*ter*, disp.att.c.c., che ha delegato alla volontà dell'assemblea la decisione di informatizzare i documenti condominiali.

IL "SITO INTERNET" È UNA OPPORTUNITÀ PER CONSULTARE I DOCUMENTI CONDOMINIALI

La norma, che avrebbe potuto benissimo essere aggiunta all'art. 1130 c.c. come punto 11), oppure come ulteriore attribuzione in capo all'assemblea di cui all'art. 1135 c.c., stabilisce, da un lato, che la maggioranza dei condòmini, come prevista dal secondo comma dell'art. 1136 c.c. (maggioranza dei partecipanti pari ad almeno la metà del valore dell'edificio), può deliberare l'apertura di un "sito *internet*" del condominio e, dall'altro, che l'amministratore deve provvedere di conseguenza, per consentire "agli aventi diritto di consultare ed estrarre copia in formato digitale dei documenti previsti dalla delibera assembleare. Le spese per l'attivazione e la gestione del sito *internet* sono poste a carico dei condòmini".

Dal testo della disposizione emergono alcuni aspetti sui quali soffermarsi.

In primo luogo, la richiesta deve partire dall'assemblea, mentre l'obbligo di provvedere è a carico dell'amministratore. Si potrebbe parlare, in questo caso, di una attribuzione di quest'ultimo condizionata dall'*imput* dell'assemblea anche se, a fronte di un rapporto di amministrazione che si dovrebbe sempre svolgere su un terreno di reciproca collaborazione, nulla esclude che tale *imput* provenga proprio dall'amministratore il può prospettare ai condòmini, a volte ignari, la possibilità di snellire la gestione con l'introduzione di questa novità, che - proprio per le finalità del sito - va a vantaggio di tutta la comunità. In

C
O
n
d
o
m
i
n
i
o

ogni caso, una volta che l'assemblea abbia deliberato in senso favorevole, l'inerzia dell'amministratore (anche se non espressamente sanzionata) si inquadra nella casistica che delinea le gravi irregolarità a suo carico, con il conseguente rischio di una sua revoca giudiziaria (art. 1129, comma 12, n. 2, c.c.) per avere omesso di mettere in esecuzione la delibera assembleare.

Giova evidenziare la posizione, sul punto, del Garante della privacy (All. 1 al provvedimento n. 209/2025), il quale ha opportunamente richiamato l'attenzione sul fatto che alcuni dei servizi digitali "amplificano i trattamenti in corso nell'ambito del condominio e, soprattutto nel caso si sospetti l'attivazione di servizi ulteriori rispetto a quelli previsti dalla disciplina civilistica, è necessario che l'assemblea sia adeguatamente informata e responsabilizzata sulla base giuridica di tali operazioni, fermo restando il rispetto di integrità e sicurezza del trattamento".

Altra questione di interesse sembra essere quella in cui il legislatore ha parlato indifferentemente di condòmini ed aventi diritto alla consultazione, salvo poi specificare che i primi hanno diritto a richiedere l'attivazione del sito con oneri a loro carico, mentre i secondi possono accedere alla consultazione, con ciò prevedendo, implicitamente, un loro esonero dalla partecipazione alle spese.

Si tratta di un binomio (condòmino ed avente diritto) che ci riporta non solo all'art. 66, comma 3, disp.att.c.c. che, modificando il testo pregresso concernente la convocazione dell'assemblea, ha sostituito al termine "condòmini" quello di "aventi diritto", ma ancora di più all'art. 1130-*bis*, che – come detto in precedenza – riserva espressamente la visione dei giustificativi di spesa e l'assunzione in copia a tre soggetti: condòmini, titolari di diritti reali o di godimento sulle unità immobiliari. Riteniamo che questi siano i tre elementi da prendere in considerazione per affrontare il punto che segue.

IL CONDUTTORE HA DIRITTO DI ACCESSO AL SITO INTERNET?

Sgombrato il campo rispetto a condòmini e titolari di diritti reali, tra i quali rientra a pieno titolo l'usufruttuario essendo l'unico soggetto esplicitamente richiamato dall'art. 67 disp.att.c.c., resta da capire se nel caso di una locazione anche il conduttore abbia il diritto di accedere in via autonoma al sito del condominio.

Il primo passo è quello di accertare quale sia la posizione che il conduttore riveste all'interno del condominio: ovvero se sia un semplice detentore qualificato del bene, oppure se sia titolare di un diritto personale di godimento. In entrambi i casi il titolo per la sua posizione è il contratto di locazione.

È oramai pacifico che il conduttore, quantomeno per il pagamento delle spese condominiali, è una figura avulsa rispetto al condominio sussistendo un segmento maggioritario e consolidato della giurisprudenza che, da tempo, ha sposato questa impostazione. Tanto è vero che in caso di morosità il decreto ingiuntivo deve essere richiesto nei confronti del condòmino/locatore e non dell'inquilino che sia inadempiente nel pagamento degli oneri accessori, trattandosi di questione estranea alla compagine condominiale.

Con riferimento alla questione di interesse, a parere del Garante della Privacy l'affittuario, come qualsiasi altro soggetto interessato, "può esercitare il diritto di accesso ai propri dati personali e gli altri diritti garantiti dal Codice della privacy ma, in riferimento alla normativa sulla privacy non può però chiedere l'accesso ai dati sulla gestione".

Se questa fosse un'impostazione corretta (ma non è detto che sia così) sarebbe evidente che l'area di possibilità per il conduttore per consultare il sito sarebbe ristretta a tutta una serie di documenti, al di là di quelli dichiarati dal Garante, di ordine generale quali: il regolamento di condominio; le tabelle millesimali; i verbali assembleari relativi alle questioni per le quali il conduttore ha diritto di voto in luogo del proprietario come emerge dall'art. 10 della legge n. 392/1978, cui consegue un diritto implicito del soggetto alla loro impugnativa.

Né si potrebbe ignorare, altresì, l'art. 9 (oneri accessori) di cui alla citata legge n. 392, in forza del quale sussiste l'obbligo del proprietario di fornire al proprio inquilino sia "l'indicazione specifica delle spese...con la menzione dei criteri di ripartizione" che, per effetto del rapporto contrattuale sono a carico del medesimo, così come sussiste il diritto del conduttore "di prendere visione dei documenti giustificativi delle spese effettuate".

Come coniugare queste norme con l'art. 1130-*bis*, c.c., che consente ai titolari di diritti di godimento sulle unità immobiliari dello stabile condominiale di "prendere visione dei documenti giustificativi di spesa in ogni tempo ed estrarne copia a proprie spese"? Salta all'evidenza che tale possibilità non comprende la consultazione dei bilanci consultivi (dai quali emergono, come dati sensibili, le eventuali morosità dei condomini) e preventivi, per cui anche per questo motivo l'accesso a questa specifica documentazione dovrebbe essere negata. Mentre tale diritto sussisterebbe per i giustificativi di spesa, come emergerebbe dal combinato disposto dell'art. 1130-*bis*, c.c. e 71 *ter* delle disp.att.c.c. (App. Milano 7 maggio 2025, n. 1311).

Per concludere sul punto, al momento non sembra che vi sia giurisprudenza tale nella quale potere trovare conforto per sostenere una tesi piuttosto che l'altra, essendo la questione molto complessa, sia da un punto giuridico che operativo. Per tale ultimo profilo, infatti, una soluzione possibile – ma questo è ovviamente compito che lasciamo agli esperti del ramo – sarebbe quella di consentire agli inquilini (che dovrebbero essere dotati di proprie credenziali di accesso al sito) una consultazione limitata ai soli documenti di loro stretta pertinenza. Per tutti gli altri (in particolare bilanci consultivi) la via dovrebbe essere quella tradizionale: in caso di mancato invio della documentazione da parte del proprietario farsi rilasciare da questi delega scritta circostanziata per chiedere un accesso presso lo studio dell'amministratore.

ATTIVARE UN SITO WEB PORTA UN DUPLICE VANTAGGIO A CONDOMINI E AD AMMINISTRATORE

L'obiettivo perseguito dal legislatore, se realizzato, è portatore di un doppio beneficio: per i condòmini, che potranno trovare all'interno del sito la documentazione necessaria a fare chiarezza sulla propria situazione e su quella

generale, sempre nel rispetto della privacy, e per l'amministratore stesso, che vedrebbe ridotto il suo lavoro per la messa a disposizione dei documenti che troverebbero spazio nel sito, così evitando richieste continue di accesso agli stessi da parte dei primi. Il tutto con un ulteriore vantaggio in termini economici per i condòmini, considerato che l'estrazione di copie è a loro carico. Naturalmente, affinché questo scopo sia raggiunto occorre che il sito sia costantemente aggiornato.

In particolare, i condòmini *rectius* gli aventi diritto, con un semplice accesso tramite i dati personali loro forniti dall'amministratore ("username" e "password"), con un semplice *clic* potranno entrare nell'area riservata e consultare in tempo reale quanto di interesse, fermo restando che la sussistenza di tale archivio digitale non sottrae i condòmini dal poter fare valere i diritti sanciti dalla legge in ordine alla documentazione cartacea condominiale, così come non esime l'amministratore dal rispondere alle istanze ricevute, ricordando sempre che la documentazione in questione deve essere conservata per dieci anni.

Quanto al rappresentante va sottolineato come la riforma del condominio ne abbia ampliato le attribuzioni, soprattutto per quanto concerne gli adempimenti burocratici (basti pensare solo all'introduzione dei quattro registi previsti dall'art. 1130 c.c.), per cui la trasformazione di documenti da analogici in digitale ed il loro trasferimento nel sito condominiale può costituire una via per alleggerire la macchina amministrativa.

In questo ambito, infatti, i tempi di attesa per il richiedente sarebbero azzerati, mentre per l'amministratore il vantaggio sarebbe quello di non essere continuamente soggetto a richieste, spesso compulsive ed immotivate, che possono rallentare l'espletamento del suo mandato. Ed a tale fine dobbiamo ricordare quanto ha affermato la Corte sul punto: "*in materia condominiale,*

ciascun condòmino ha diritto di prendere visione e di ottenere il rilascio di copia dall'amministratore dei documenti attinenti all'adempimento degli obblighi da questo assunti per la gestione collegiale di interessi individuali (nella specie, finalizzati al compimento di atti conservativi relativi alle parti comuni quali una diffida inoltrata per far cessare la realizzazione di lavori abusivi su aree condominiali), senza avere l'onere di specificare ulteriormente le ragioni della richiesta, purché l'esercizio di tale diritto non risulti di ostacolo all'attività di amministrazione, non sia contraria ai principi di correttezza e non si risolva in un onere economico per il condominio, dovendo i costi relativi alle operazioni compiute gravare esclusivamente sui condòmini richiedenti" (Cass. 26 febbraio 2021, n. 5443).

Da ultimo vogliamo evidenziare che l'attivazione del sito internet sarà concretamente e facilmente più realizzabile per condòmini di dimensioni medie, poiché per le strutture di grandi dimensioni (a tal fine potremmo indicare come parametro di riferimento il numero di 60 partecipanti fissato dall'art. 67 comma 3, disp.att.c.c., anche se la norma è destinata a disciplinare la rappresentanza con riferimento alle nuove ipotesi introdotte dall'art. 1117-bis del Codice civile) l'attività si rivelerebbe obiettivamente più complessa e costosa.

LA DELIBERA ASSEMBLEARE DI ATTIVAZIONE DEL "SITO"...

Come si è anticipato la creazione di un sito on-line è decisione rimessa alla discrezione dell'assemblea che delibera nei modi e con le maggioranze stabilite dall'art. 1136, comma 2, c.c., vale a dire con una maggioranza qualificata anche se non pari a quella richiesta per le innovazioni dal quinto comma dello stesso articolo. La decisione, infatti, non può essere considerata di carattere ordinario, ma rientra nell'ambito della straordinaria amministrazione perché introduce nel condominio un *quid novi* che, però, non può essere assimilato ad una innovazione, traducendosi in una novità che rende la macchina amministrativa più efficiente e trasparente.

Anche se la legge nulla dispone in merito, come l'assemblea ha deciso di aprire un *sito web* è evidente che la stessa può rivedere la sua determinazione e questo potrebbe avvenire, ad esempio, qualora ne risulti la non efficacia per mancato aggiornamento, talché quello che avrebbe dovuto essere una opportunità si traduce in una spesa non utile. Il *quorum* deliberativo sarà lo stesso in quanto collegato alla natura dell'argomento. La conseguenza naturale di tale discrezionalità è che l'amministratore non potrà mai, *sua sponte*, disattivare il sito *internet* senza incorrere in una violazione dei suoi doveri.

...E LA POSSIBILE ESENZIONE DALLE SPESE

Abbiamo visto che la legge stabilisce espressamente che le spese complessive (attivazione e gestione) sono a carico dei condòmini e, anche se la norma tace sul punto, la ripartizione sarà effettuata sulla base dei millesimi di proprietà (art. 1123, comma 1, c.c.). Questo fa nascere una domanda, ovvero se qualcuno dei partecipanti possa dichiarare in sede assembleare di non essere interessato e, quindi, chiedere di essere esonerato dalle spese relative.

Posto che come detto nel punto che precede la delibera riguarda un servizio comune e non una innovazione, è stato ritenuto che una esenzione che potrebbe essere fondata sull'ipotetica configurazione del sito on-line come servizio suscettibile di utilizzazione separata non sarebbe configurabile, dal momento che tale possibilità è prevista solo per le innovazioni (art. 1121, comma 4, c.c.) che abbiano carattere voluttuario o comportino spese molto gravose. E questo non è il caso, visto che la scelta adottata dall'assemblea è utile a tutti i condòmini, non è costosa e rappresenta un sistema per concepire il rapporto condominio/amministratore/condòmino in un modo più attuale ed al passo con i tempi.

Tuttavia, va anche osservato che l'accesso al sito può avvenire solo attraverso l'utilizzo delle credenziali che l'amministratore comunica a ciascun avente diritto, per cui si potrebbe sostenere che chi non intenda godere di tale vantaggio non dovrebbe neppure sostenerne i costi. La soluzione, quindi, non può che essere individuata nella delibera assembleare e nella sua regolarità che la rende vincolante per tutti i condòmini, anche per i contrari, assenti ed astenuti fino al momento in cui la stessa sia impugnata ed annullata.

Per quanto riguarda, infine, i costi connessi al sito *internet* (progettazione, creazione, gestione annuale e così via), che sono variabili in ragione di vari fattori (numero dei condòmini, servizi offerti, funzioni aggiuntive, ecc.), sarà sempre l'assemblea a decidere quale soluzione adottare in conformità alle informazioni rese dall'amministratore sulla base della sua esperienza o di riscontri di professionisti del settore.

DATI E DOCUMENTI PUBBLICABILI SUL SITO *INTERNET*

Sul punto il legislatore non ha dato indicazioni perché è l'assemblea che deve decidere ed il campo applicativo è veramente vasto.

Innanzitutto, occorre separare quella parte del sito che riguarda il condòmino personalmente, nella quale questi troverà tutti i pagamenti, sia ordinari che straordinari, effettuati in base alle richieste pervenute dall'amministratore e le eventuali morosità personali, da quella di carattere generale e che interessa la gestione del condominio.

Un primo dato informativo riguarda tanto il condominio, quale soggetto intestatario del sito (indirizzo, codice fiscale e tutti i dati che lo identificano), quanto l'amministratore con i suoi dati anagrafici e professionali, i suoi recapiti ed il domicilio del condominio che, per prassi, è fissato presso lo studio del professionista. Se, poi, l'amministratore fosse una società ne dovrà essere indicata anche la sede legale e la denominazione.

Detto questo, poiché all'evidenza la mole dei dati/documenti condominiali da inserire è veramente notevole sarà necessario fare uno "screening" generalizzato, sempre con l'assistenza dell'amministratore ed individuare quali sono i dati veramente utili da inserire nel sito.

Non vi è dubbio che devono essere inseriti il regolamento di condominio e le tabelle millesimali (originarie ed eventualmente modificate nel tempo). Il primo, infatti, rappresenta il punto di riferimento per l'amministrazione con-

dominiale che tutti i condòmini devono conoscere, mentre le seconde sono essenziali per controllare la correttezza dei millesimi accreditati ai proprietari nella ripartizione delle spese. Altrettanto importante è la polizza di assicurazione globale del fabbricato, che consente ai condòmini di sapere quali danni copre ed in quale entità.

Abbiamo, poi, i verbali delle assemblee condominiali con allegati avvisi di convocazione; i relativi rendiconti condominiali approvati e accompagnati dalla ripartizione delle spese e dalla nota sintetica di cui all'art. 1130-*bis*, c.c., nonché i bilanci preventivi relativi alla gestione contabile, sempre accompagnati dallo stato di ripartizione.

Tra questa documentazione inseriamo, con una nota di attenzione, gli estratti conto del conto corrente condominiale, bancario o postale, al fine di evitare contestazioni da parte dei condòmini il cui diritto alla loro consultazione viene spesso disatteso sia dall'amministratore, sia dall'Istituto di Credito presso il quale è aperto il deposito a nome del condominio. E questo è dimostrato dagli innumerevoli ricorsi che i condòmini depositano presso i competenti Arbitri Bancari Finanziari (ABF) per ottenere direttamente dagli Istituti la documentazione che avrebbe dovuto consegnare loro l'amministratore.

Da ultimo, ma sempre ricordando che questo elenco non è esaustivo, poniamo l'elenco delle ditte fornitrici, i recapiti della/e ditte che eseguono la manutenzione degli impianti di ascensore, riscaldamento ai fini delle richieste urgenti e così via.



* Avvocato, Consulente legale ANACI Roma



Il compenso dell'amministratore di condominio

di Luigi Salciarini *

Per meglio comprendere le attuali problematiche riguardanti il compenso spettante all'amministratore di condominio quale corrispettivo della sua attività d'amministrazione svolta a favore del condominio è opportuno, in prima battuta, ricordare com'era strutturata la relativa disciplina prima dell'entrata in vigore (dal 18 giugno 2013) della c.d. "riforma del condominio" di cui alla nota legge n. 220 del 21 dicembre 2012.

Nel previgente regime, l'art. 1129 cod. civ. (dedicato all'amministratore) si limitava a prevedere l'ipotesi di nomina obbligatoria del medesimo (edificio con più di 4 condomini), la durata dell'incarico (solo 1 anno), la possibilità di nomina (quando l'assemblea non provvede) o di revoca giudiziale (per *"fondati sospetti di gravi irregolarità"*) nonché l'obbligo di annotazione della sua designazione in un fantomatico *"apposito registro"*.

Del compenso non vi era parola e la dottrina e la giurisprudenza si erano pacificamente attestate nell'affermazione dei principi giuridici per cui: a) il rapporto tra amministratore e condominio va qualificato come *"mandato"*; b) di conseguenza, devono applicarsi le norme codicistiche previste per tale tipologia di contratto (vale a dire, gli articoli dal n. 1703 al n. 1730 cod. civ.); c) in particolare, in tema di compenso, vige il disposto dell'art. 1709 cod. civ. secondo cui *"il mandato si presume oneroso"* e la sua quantificazione, se non è concordata tra le parti, *"è determinata in base alle tariffe professionali o agli usi; in mancanza è determinata dal giudice"*; d) dal punto di vista degli aspetti economici del rapporto, sono applicabili anche le ulteriori regole per cui: *"il mandante (ndA: condominio) ... è tenuto a somministrare al mandatario (ndA: amministratore) i mezzi necessari per l'esecuzione del mandato ..."* (art. 1719 cod. civ.) e per cui *"il mandante deve rimborsare al mandatario le anticipazioni, con gli interessi legali dal giorno in cui sono state fatte, e deve pagargli il compenso che gli spetta"* (art. 1710 cod. civ.).

Da tale struttura di regole erano derivate tutta una serie di specificazioni (soprattutto giurisprudenziali) che attualmente appaiono superate ma che, in qualche modo, hanno lasciato traccia anche nell'attuale sistema normativo che, a ben vedere, è stato conformato anche al fine di far fronte alle problematiche lasciate inevitabilmente irrisolte dalla previgente disciplina.

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O



Attualmente, la citata "riforma" ha trasformato in maniera assai rilevante il regime applicabile al rapporto gestorio tra amministratore e condominio, introducendo nel codice civile un sistema chiaramente analitico e dettagliato rispetto al precedente palesemente più sintetico.

Tutto è incentrato sul disposto dell'art. 1129 cod. civ. che, com'è noto, consiste in una norma non meno che torrentizia la quale rivela chiaramente una specie di bulimia del legislatore, incapace di sintesi e anch'egli travolto da una smania di precisazione.

Ma tant'è, e gli operatori del mondo immobiliare (siano essi avvocati o amministratori) devono far i conti con tale soluzione legislativa e, soprattutto, cercare di conformare la loro attività a canoni che corrispondano alla massima legalità possibile.

Venendo, quindi, al sistema vigente, va analizzato come il "nuovo" art. 1129 cod. civ. affronta la regolamentazione del compenso spettante all'amministratore di condominio.

In primo luogo, va evidenziato che la norma, considerate le usuali dinamiche professionali largamente diffuse, immagina una fattispecie sostanzialmente rovesciata rispetto a ciò che avviene normalmente nella prassi immobiliare e nella quale è il condominio che provvede (*rectius*, è l'assemblea che delibera) alla nomina senza avere ricevuto, preventivamente, un'offerta da parte del candidato all'amministrazione dello stabile (con tutti i relativi elementi: dettaglio dell'attività offerta con relativi compensi analitici, individuazione dell'ufficio e degli orari di ricevimento, individuazione del luogo di deposito e conservazione della documentazione condominiale, ecc.).

Tuttavia, anche le usuali modalità della gestione degli immobili, nelle quali è il candidato amministratore che presenta un'offerta e l'assemblea che successivamente l'approva (*rectius* l'accetta), sono perfettamente compatibili con il dettato dell'art. 1129 cod. civ. in quanto:

- a) anche nel nuovo regime, il rapporto tra condominio ed amministratore è disciplinato dalla normativa sul contratto di mandato come espressamente disposto sempre da detto art. 1129 cod. civ.;
- b) il mandato, come tutti i contratti, si ritiene perfezionato quanto le parti giungono ad un accordo su patti condivisi;
- c) nello specifico, tale perfezionamento del contratto (vale a dire, la conclusione dell'accordo) avviene, ai sensi dell'art. 1326 cod. civ. "*nel momento in cui chi ha fatto la proposta ha conoscenza dell'accettazione dell'altra parte*";
- d) tale norma non assegna un obbligo/onere di presentazione della proposta all'una o all'altra parte (del rapporto contrattuale) ma entrambe possono assumere, indifferentemente, la veste di proponente o di accettante;
- e) se applichiamo tale principio alla fattispecie condominiale, ne deriva che è perfettamente lecito e valido che sia il condominio a formulare la proposta di amministrazione (c.d. nomina) e l'amministratore ad accettarla com'è altrettanto legittimo e vincolante che sia l'amministratore a for-



mulare detta proposta (c.d. "offerta") e il condominio ad accettarla mediante deliberazione dell'assemblea;

- f) ovviamente la specificazione analitica del compenso da parte dell'amministratore di condominio (ex art. 1129 cod. civ.) dovrà avvenire all'atto dell'accettazione e/o nel momento della preventiva proposta di amministrazione a seconda della dinamica scelta dalle parti (più frequentemente quest'ultima);
- g) va da sé che, secondo pacifici principi della disciplina dei contratti, nel caso in cui la nomina sia accettata con modificazioni da parte dell'amministratore (1^a ipotesi) oppure l'offerta sia variata dall'assemblea (2^a ipotesi) per la conclusione del contratto di amministrazione sarà necessario che l'"altra parte" formuli nuovamente un'accettazione (sui "nuovi" patti), il tutto considerando che sempre a mente del richiamato art. 1326 cod. civ. (ultimo comma) *"un'accettazione non conforme alla proposta equivale a nuova proposta"*.

Detto ciò, l'art. 1129 cod. civ. impone, nel suo comma 14 (terzultimo), che *"l'amministratore, all'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo, deve specificare analiticamente, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta"*.

La finalità dell'obbligo previsto dall'art. 1129 cod. civ. (c.d. "ratio") è quello di massima trasparenza in quanto la norma tende a garantire che i condòmini siano resi perfettamente edotti, fin dall'inizio (cioè, fin dal conferimento iniziale dell'incarico all'amministratore), di quale sia l'ammontare del compenso spettante al nominando (cfr., su tale ultimo punto, App. Palermo 2 novembre 2022, n.1792 che precisa che la specificazione del compenso deve comprendere sia le attività ordinarie sia quelle straordinarie e che tale elemento è essenziale per il perfezionamento del contratto di amministrazione e non tollera equipollenti).

Sul punto, la giurisprudenza ha avuto modo di puntualizzare che l'obbligo di analitica specificazione del compenso può considerarsi adempiuto anche mediante richiamo al compenso dell'anno precedente (cfr. Trib. Roma, 16 gennaio 2023, n. 66 e Trib. Busto Arsizio, 10 gennaio 2020, n. 18) in quanto la norma (comma 14, art. 1129 cod. civ.) non dev'essere interpretata in modo eccessivamente formalistico (cfr. Trib. Roma, 21 febbraio 2022, n. 2740). In tale prospettiva, può essere affermato che nulla vieta che il richiamo al compenso dell'anno precedente sia effettuato nei confronti degli emolumenti percepiti dall'ex amministratore (diverso soggetto), in quanto anche con tale modalità si ottiene la analitica specificazione prevista dalla norma.

Secondo una pronuncia, sarebbe valida anche una specificazione del compenso effettuata mediante "comunicazioni inviate ai condòmini" (cfr. App. Bari 20 luglio 2023, n. 1202).

Va ribadito, però, che tale obbligo va adempiuto al momento della nomina e che non può considerarsi implicitamente "sanato" mediante la successiva approvazione del rendiconto annuale che contenga, al suo interno, l'indicazione dell'ammontare della relativa spesa (cfr., sul punto, Cass. 29 maggio 2025, n. 14424; Cass. 22 aprile 2022, n. 12927; App. Catanzaro 12 settembre 2022, n. 977; Trib. Salerno, 25 agosto 2020, n. 2092).



Dato il tenore testuale del comma 14 dell'art. 1129 cod. civ. (cfr., "*all'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo*") non v'è dubbio che l'analitica specificazione dev'essere effettuata anche in sede di successive conferme nell'incarico (cfr. Trib. Busto Arsizio 3 febbraio 2023, n. 152; Trib. Napoli 3 febbraio 2023, n. 1232).

Dal punto di vista più operativo, l'obbligo di specificazione da parte dell'amministratore si considera adempiuto anche mediante il collegamento del preventivo/offerta (dal medesimo presentato al condominio) al verbale assembleare che contiene la deliberazione di nomina (cfr. Cass. 22 aprile 2002, n. 12927; Trib. Larino 6 febbraio 2023, n. 77). Va ricordato, tuttavia, che per aversi una corretta allegazione, occorre che sul verbale sia richiamato il documento dell'amministratore e che su quest'ultimo sia testualmente indicato che viene unito al verbale di detta precipua riunione dei condòmini (per esempio: "allegato al verbale del ..."), il tutto con puntuale sottoscrizione del presidente e del segretario. In tal modo si verifica il fenomeno giuridico per cui un documento principale (il verbale) determina il proprio contenuto mediante un esplicito rinvio a un atto e/o ad un documento preesistente (cd. *efficacia per relationem*).

Con prescrizione non meno che *tranchant* (cfr., "*a pena di nullità*"), il comma 14 prevede che la nomina dell'amministratore senza analitica specificazione del compenso è radicalmente nulla.

La giurisprudenza ha ribadito il concetto richiamando il concetto di nullità "testuale" con una tale messe di pronunce che non resta che prendere atto della definitività del principio (Trib. Palermo 2 settembre 2024, n. 4345; App. Bari 20 luglio 2023, n. 1202; Trib. Roma 31 maggio 2023, n. 8590; Trib. Napoli 3 febbraio 2023, n. 1232; Cass. 22 aprile 2022, n. 12927; Trib. Firenze 24 febbraio 2021, n. 441; Trib. Salerno 25 agosto 2020, n. 2092; Trib. Udine 19 agosto 2019, n. 1015).

L'esiziale conseguenza di tale nullità è che, stante la contrarietà a legge della nomina priva di analitica specificazione del compenso, all'amministratore non è dovuto alcun compenso (Trib. Roma 24 settembre 2019, n. 18028) che va ritenuto inesigibile (e il relativo contratto di amministrazione insuscettibile di produrre effetti né ratificabile).

Dal punto di vista più prosaicamente numerico, l'obbligo di specificazione deve considerarsi rispettato anche se viene indicato solo un importo globale (Cass. 29 maggio 2025, n. 14428) e/o "lordo" (App. Genova 21 giugno 2024, n. 883) che, in ogni caso, deve intendersi omnicomprendente (e, quindi, se non diversamente indicato, ricomprendente l'iva e gli altri oneri accessori: cfr. Cass. 29 maggio 2025, n. 14428 cit.).

Meno chiaro è l'orientamento della giurisprudenza in merito alla possibilità di riconoscere all'amministratore un compenso aggiuntivo per le c.d. "attività straordinarie" vale a dire per le mansioni "extra" rispetto a quelle indicate all'atto della nomina. Premettendo che, chiaramente, tali attività non devono essere previste e/o prevedibili già nel momento iniziale della designazione dell'amministratore, perché, altrimenti, devono essere, appunto, specificate *ab origine* dall'amministratore (si pensi, per esempio, ad interventi già paventati



in precedenti deliberazioni) secondo una parte delle pronunce l'assemblea condominiale (sempre con specifica ed ulteriore deliberazione rispetto a quella di nomina) può riconoscere un compenso aggiuntivo (Cass. 29 maggio 2025, n. 14428; Trib. Catania 14 ottobre 2024, n. 4821; Trib. Napoli 6 febbraio 2023, n. 1317; Cass. 20 agosto 2021, n. 23254). Invece, per un'altra impostazione ermeneutica, parzialmente differente, ciò dovrebbe avvenire solo (e necessariamente) all'atto della nomina.

Nulla quaestio per la prima ipotesi. Per la seconda, però, sembra che la giurisprudenza intenda affermare che tale compenso aggiuntivo debba essere comunque previsto all'atto della nomina (Trib. Ferrara 20 settembre 2024, n. 903; Trib. Firenze 24 febbraio 2021, n. 441) sebbene (necessariamente) in astratto, cioè a prescindere dalla probabilità di effettuazione effettiva di dette "attività straordinarie" (si pensi alla realizzazione di opere di manutenzione straordinaria per un edificio che, allo stato, non appare averne necessità). Sul punto, infine, va ricordato anche l'arresto per cui se l'amministratore ha ottenuto, previa specificazione nei modi di cui all'art. 1129, comma 14, cod. civ., il riconoscimento del compenso extra commisurato all'ammontare dei lavori straordinari e il medesimo sia stato revocato prima della fine dei lavori, ha diritto al compenso per l'attività svolta in misura percentuale ai lavori fino a quel momento pagati (Trib. Torre Annunziata 2 dicembre 2020).

Se questa è la complessità della dinamica che, nell'ambito dei soli aspetti iniziali dell'incarico, riguarda il compenso spettante all'amministratore di condominio, è ben immaginabile quanto le cose possano divenire intricate nel successivo svolgimento delle sue mansioni, sempre in bilico tra la necessità di adempiere ai suoi molteplici doveri previsti dal codice civile e la possibilità di esercitare utilmente le facoltà attribuitegli dalla legge.



* Avvocato del Foro di Chieti

AGGIORNAMENTO ISTAT - VARIAZIONI ANNUALI

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
Settembre 2024 - Settembre 2025	1,4%	(75% = 1,050%)	G.U. 23/10/2025 n. 247
Ottobre 2024 - Ottobre 2025	1,1%	(75% = 0,825%)	<i>in corso di pubblicazione</i>

NOTIZIE

COEFFICIENTI DI RIVALUTAZIONE TFR

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

MISURA INTERESSI LEGALI

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

REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE

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

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

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

I codici tributo sono i seguenti (causale RP):

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

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

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

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

Decreto salvacasa...

MA QUESTA CASA VERRÀ DAVVERO SALVATA?

di Eugenio Mellace *

Se un giorno decidessimo di trasformarci in un gabbiano e di sorvolare dall'alto la nostra Italia, oltre alle bellezze che tutto il mondo ci invidia, ci accorgeremmo anche di qualche nota stonata: una casa costruita troppo vicino alla spiaggia, magari addirittura dentro un parco archeologico oppure una casa inizialmente mono piano trasformata in un piccolo grattacielo! E se il nostro sguardo si spingesse ancora più in profondità, dentro un quartiere o un edificio, scopriremmo balconi arricchiti da "chiusure" mai dichiarate, sottotetti trasformati in appartamenti, o addirittura mini-abitazioni degne di una casa delle bambole.

Tutto va bene, *ovviamente in senso ironico*, fino a quando non ci dobbiamo presentare dal notaio perché abbiamo deciso di vendere il nostro "angolo di felicità".

Prima di apporre la firma e ricevere la tanto attesa somma di denaro, ogni documento deve essere perfettamente in regola.

È qui che entra in scena il Decreto Salva Casa, una sorta di eroe moderno che tenta di mediare tra gli italiani e quelle piccole irregolarità che nel tempo si sono accumulate. È importante sottolineare "piccole": il decreto non è un condono e non vuole esserlo. Quindi le case con irregolarità gravi non verranno salvate...

COSA SI PUÒ FARE?

Abbiamo un **sottotetto** utilizzato come ripostiglio per gli addobbi di Natale e lo vogliamo trasformare in un comodo spazio abitabile?

Si può fare purché vengano rispettati i limiti di distanza, l'altezza massima dell'edificio, non sia stata realizzata nessuna modifica e siano state osservate le disposizioni regionali.

Ricordiamoci che il rispetto degli strumenti urbanistici regionali o comunali è un tema ricorrente per tutto il Decreto Salva Casa!!!

Il Decreto chiarisce definitivamente che le **VEPA** (vetrate panoramiche amovibili), tende a pergola e tende da sole possono essere installare a patto

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

che non creino nuovi volumi o superfici stabilmente chiuse, cioè voler diventare un mini appartamento!!

Devono quindi essere addossate o annesse all'immobile, armonizzarsi alle preesistenti linee architettoniche ed il profilo utilizzato il meno visibile possibile.



Tende da sole



*Tende a pergola
anche bioclimatiche*



*Portico chiuso con VEPA
Vepa: vetrate panoramiche amovibili*

Decreto si è interessato anche al **mutamento di destinazione d'uso**, rendendolo sempre possibile all'interno della stessa *categoria funzionale (residenziale, turistico-ricettiva, produttiva-commerciale e rurale)* e consentendolo tra diverse categorie a condizione che ricadono nelle zone definite dal D.M. 1444/1968.

Se gli strumenti urbanistici comunali dovessero individuare delle zone specifiche, il cambio di destinazione d'uso potrebbe essere fatto anche per le unità immobiliari situate al primo piano fuori terra o al piano seminterrato.

*Quindi, se volessi trasformare il mio negozio in un bar, lo potrei fare sempre nel rispetto **degli strumenti urbanistici comunali**, i quali possono stabilire **particolari condizioni o limitazioni** applicabili ai mutamenti di destinazione d'uso.*

MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO



Da così



a così.

NON E' POSSIBILE!!!!

Il Decreto si occupa anche di piccole difformità edilizie che rendono non conforme la nostra proprietà, di opere edilizie eseguite in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica o del permesso di costruire.

Per comprendere meglio il **percorso da seguire**, è fondamentale affidarsi a una **persona esperta** che possa guidarci passo a passo.

Un tecnico ci aiuterà a capire se per il cambio di destinazione d'uso serviranno lavori oppure no, quale pratica edilizia compilare (CILA, SCIA, SCIA in sanatoria, ecc..), se l'immobile rispetta le norme igienico-sanitarie, se è abbastanza 'accessibile' da superare i requisiti del D.M. 236/1989... e soprattutto se dovremo prepararci a pagare degli oneri all'ufficio competente!

Ma non solo, se non abbiamo idea di quale sia lo *stato legittimo* dell'immobile, cioè la sua regolarità urbanistica e/o edilizia, il tecnico saprà indicarci il modo migliore per dimostrarlo. Potrà verificare qual è l'ultimo **titolo abilitativo** rilasciato, quello della **costruzione**, se è possibile ricorrere a un **accertamento di conformità in sanatoria** oppure se si deve pagare una **sanzione pecuniaria**.

Il **Decreto Salva Casa**, come del resto la normativa edilizia e urbanistica, si evolve. Possono arrivare aggiornamenti, nuove disposizioni o interpretazioni che cambiano il modo in cui si possono regolarizzare le difformità, trasformare un sottotetto o cambiare la destinazione d'uso di un immobile. Per chi lavora nel settore, questo significa stare sempre **con gli occhi aperti e le orecchie ben tese**. Solo così è possibile capire le novità, interpretarle correttamente e accompagnare i proprietari in un percorso sicuro, evitando sorprese, sanzioni o rallentamenti. In pratica, il tecnico aggiornato diventa una guida indispensabile, capace di trasformare un groviglio di norme in un percorso chiaro e praticabile per chi vuole rendere il proprio sottotetto o la propria casa davvero... "salvata".



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

La ragionevole sospensione dei servizi al condòmino moroso

di Carlo Patti *

IL RECUPERO DEL CREDITO CONDOMINIALE

Nella lotta dell'amministratore per far quadrare i conti, nel contrasto fra le sue prerogative (che sono tante) e i suoi obblighi (che sono molti di più) e le resistenze dei condòmini, occorre individuare quali sono gli strumenti di cui il mandatario dispone per ottenere le quote dovute.

Il mandante-condòmino è tenuto a fornire al mandatario i mezzi per l'espletamento del mandato - 1719 c.c..

Molto spesso però i condòmini, con atteggiamento superficiale, o in malafede, credono che un modo per far valere le proprie pretese o convinzioni nei confronti dell'amministratore sia quello di non pagare gli oneri condominiali.

Pensano che gli oneri condominiali finiscano direttamente nelle tasche dell'amministratore, così gli fanno un dispetto e lo mettono in difficoltà: *"Io non pago finché l'amministratore non capisce che ha sbagliato"*.

Atteggiamento patetico e pericoloso, che li espone alle azioni di recupero anche coattivo.

Altre volte non hanno i mezzi per pagare e il condominio va in sofferenza economica.

L'amministratore deve quindi adoperarsi per far rispettare le delibere di spesa; ha a disposizione gli strumenti dell'art.1130 cod.civ.: il recupero del denaro, che non richiede autorizzazione dell'assemblea.

E' un potere-dovere attribuito direttamente dall'art.1130 co.1 n.3: *"riscuotere i contributi ed erogare le spese"*

L'amministratore è tenuto al recupero forzoso del credito entro sei mesi dall'approvazione da parte dell'assemblea, anche ai sensi dell'art.63 d.a.c.c. comma 1, tanto che la mancata cura dell'azione giudiziaria, o il consenso alla "cancellazione delle formalità eseguite nei registri immobiliari a tutela dei diritti del condominio" senza aver recuperato il credito, costituisce grave irregolarità che lo espone alla revoca.

Salvo che sia stato espressamente dispensato dall'assemblea (art.1129 co.9 c.c.) a salvaguardia di situazioni limite o comunque particolari che consigliano di soprassedere almeno temporaneamente all'applicazione delle norme.

Deve però trattarsi di situazioni davvero particolari, perché l'assemblea non potrebbe certamente disporre la dispensa generale dell'amministratore con effetto sostanzialmente abrogativo della norma, o quanto meno, con effetto sospensivo sine die.

Niente esclude poi che l'amministratore possa operare anche stragiudizialmente per il recupero del credito, ad esempio, mediante solleciti/diffide di pagamento, purchè raggiunga l'effetto recuperatorio nei termini indicati dalla legge.

Una pronuncia di qualche anno fa affermava proprio questo: un amministratore non può essere revocato se ha comunque agito efficacemente per il recupero anche stragiudiziale del credito. L'ordinanza **24920 del 20 ottobre 2017** della Corte di Cassazione ha puntualizzato che l'amministratore *"Nell'esercizio delle funzioni assume la veste del mandatario e pertanto è gravato dall'obbligo di eseguire il mandato conferitogli con la diligenza del buon padre di famiglia a norma dell'articolo 1710 c.c."*

Secondo tale pronuncia, l'articolo 63 delle disposizioni per l'attuazione del Codice civile non prevede un obbligo, ma solo una facoltà di agire in via monitoria contro i condòmini morosi (*"può ottenere decreto di ingiunzione ..."*) e pertanto non merita censura la decisione impugnata laddove ha escluso la violazione dell'obbligo di diligenza da parte dell'amministratore per essersi comunque attivato nella raccolta dei fondi, avendo comunque messo in mora gli inadempienti.

Tuttavia, va ribadito, la pronuncia si riferisce alla disciplina antecedente alla Legge 220/2012, che con l'art.1129 co.9 c.c. ha stabilito l'obbligo di recupero giudiziale dell'insoluto entro sei mesi

L'AMMINISTRATORE NON PUÒ STIPULARE ACCORDI TRANSATTIVI CON IL CONDÒMINO

Secondo **Cass.08-06-2020 n.10846** Non rientra tra le attribuzioni dell'amministratore il potere di pattuire con i condòmini morosi dilazioni di pagamento o accordi transattivi, spettando all'assemblea il potere di approvare una transazione riguardante spese d'interesse comune, ovvero di delegare l'amministratore a transigere, fissando gli eventuali limiti dell'attività dispositiva negoziale affidatagli.

Accade sempre più frequentemente che condòmini che si trovano in difficoltà a causa dell'inflazione e della dinamica di prezzi e di tariffe in costante ascesa chiedano di concordare "piani di rientro". La prospettiva di recuperare un credito mediante il dialogo collaborativo tra creditore e debitore deve essere considerata sempre favorevolmente: nel condominio questa prospettiva assume particolare importanza, in relazione alla costante alimentazione del rapporto debitorio, man mano che arrivano a scadenza nuove rate. Tuttavia non vi è dubbio che spetta all'assemblea (e non all'amministratore) il potere di approvare una transazione riguardante spese comuni oppure di delegare l'amministratore a transigere, fissando gli eventuali limiti dell'attività dispositiva negoziale affidatagli (Cass.821/2014).

È altrettanto vero, però, che la legge obbliga l'amministratore ad *«agire per la riscossione forzata delle somme dovute dagli obbligati entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale sia compreso il credito esigibile, a meno che non sia stato espressamente dispensato dall'assemblea»*.

La norma conferma che non rientra tra le attribuzioni dell'amministratore il potere di pattuire con i condòmini morosi dilazioni di pagamento o accordi transattivi senza apposita autorizzazione dell'assemblea.

LA SOSPENSIONE DEI SERVIZI AL MOROSO

L'art. 63 co.3 d.a.c.c. stabilisce che:

In caso di mora nel pagamento dei contributi che si sia protratta per un semestre, l'amministratore può sospendere il condòmino moroso dalla fruizione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato.

Si pone nella disposizione sul recupero dei crediti condominiali e sull'individuazione dei soggetti legittimati.

E'una norma che si pone come deterrente e strumento di pressione, ma non sfugge all'applicazione dei canoni di bilanciamento degli interessi, ragionevolezza e proporzionalità.

Non ultimo il richiamo al senso di umanità che deve permeare l'agire dell'amministratore, come interprete non solo delle nuove acquisizioni normative, ma anche del fatto che il condominio è una piccola società, un piccolo villaggio dove tutti devono restare uniti e coesi per quanto possibile, all'insegna della premienza del rapporto umano.

Durante l'iter parlamentare della formulazione provvisoria dell'art.63 d.a.c.c. si proponeva una condizione in forza della quale il potere di sospensione dalla fruizione dei servizi non sarebbe esercitabile allorché *"l'autorità giudiziaria, adita anche in via d'urgenza, riconosca l'essenzialità del servizio per la realizzazione di diritti fondamentali della persona e l'impossibilità oggettiva del ricorso a mezzi alternativi"*.

L'attuale formulazione della norma dell'art.63 co.3 d.a.c.c. consente all'amministratore di sospendere discrezionalmente il moroso dalla fruizione dei servizi condominiali

La sospensione del condòmino moroso dalla fruizione dei servizi condominiali va giuridicamente intesa come atto di autotutela privata, sul modello dell'art.1460 cod.civ., sebbene l'obbligo del condòmino di contribuire alle spese della conservazione e del godimento delle parti comuni dell'edificio, alla prestazione dei servizi nell'interesse comune e alle innovazioni deliberate dalla maggioranza trovi la sua fonte immediata nella comproprietà delle parti comuni dell'edificio. Ne consegue che l'art. 63, comma 3, cit. non configura una vera eccezione di inadempimento da parte dell'amministratore, non potendosi ritenere il singolo condòmino sia titolare di un diritto di natura contrattuale sinallagmatica nei confronti del condominio, avente ad oggetto il pagamento del contributo di spesa a fronte della conservazione e del godimento della cosa comune, o l'erogazione del servizio condominiale.

L'articolo 63, comma 3, delle disposizioni di attuazione del Codice civile, ha introdotto dunque un nuovo strumento a disposizione dell'amministratore per scorggiare la morosità dei condòmini. Sembrerebbe un rimedio risolutivo per prevenire le morosità dei condòmini, ma va subito detto che, invece, le reali possibilità di sospendere al moroso l'utilizzo dei servizi è sottoposta ad alcune limitazioni, nello specifico in relazione ai servizi considerati essenziali.

La mancata previsione testuale del criterio di valutazione dell'adeguatezza dell'iniziativa inibitoria dell'amministratore non impedisce infatti al giudice di censurare, in base ai principi generali, la legittimità dell'iniziativa, in modo da impedire la lesione o anche la minaccia del diritto alla salute, all'incolumità e all'integrità fisica dei condòmini privati del godimento del servizio condominiale, o di altri loro diritti soggettivi fondamentali della persona umana, in modo che mai sia oltrepassata quella soglia minima di solidarietà e di rispetto comunque necessaria e doverosa nella gestione dei rapporti di condominio.

QUALI SONO I SERVIZI COMUNI ESSENZIALI E QUALI NON ESSENZIALI? I SERVIZI COMUNI NON ESSENZIALI

Non si può considerare, essenziale il servizio della antenna televisiva comune, tradizionale o parabolica che sia; e lo stesso vale anche per altri servizi come quello della piscina condominiale (ipotesi su cui si è pronunciato il Tribunale di

Brescia con l'ordinanza 25 agosto 2014, confermata nel successivo reclamo dalla ordinanza 29 novembre/1 ottobre 2014). Invece i maggiori contrasti si registrano, per comprensibili motivi, per i servizi di riscaldamento e di acqua nell'applicazione dell'articolo 63, comma 3.

I SERVIZI RITENUTI ESSENZIALI: IL RISCALDAMENTO E LA FORNITURA IDRICA

Il servizio di riscaldamento e la fornitura idrica danno luogo ai maggiori contrasti in tema di sospensione dei servizi al moroso dai servizi.

È utile percorrere l'iter della giurisprudenza maturata sul punto.

Da una parte si pongono le Corti che applicano in modo letterale la disposizione senza fare distinzioni. Il Tribunale di Lecco (ordinanza 29 dicembre 2014) e il Tribunale di Modena (ordinanza 5 giugno 2015), secondo cui l'amministratore può sospendere i servizi di propria iniziativa e senza richiedere la preventiva autorizzazione giudiziale nei casi in cui l'intervento sospensivo possa essere eseguito agendo esclusivamente sulle parti condominiali e senza toccare anche quelle esclusive.

Il Tribunale di Bologna (ordinanza 3 aprile 2018), ha ritenuto che i servizi comuni di acqua e riscaldamento non sono intangibili e quindi, a fronte di una perdurante morosità del condomino, si può applicare la relativa sospensione.

Analogo orientamento, secondo il quale ogni servizio suscettibile di godimento separato può essere oggetto di sospensione esprime il Tribunale di Brescia con le ordinanze del 13.02.2014 e del 21.05.2014; il Tribunale di Roma con l'ordinanza del 27.06.2014; il Tribunale di Modena 05.06.2015; il Tribunale di Alessandria 17.07.2015; il Tribunale di Bergamo 16.10.2017.

Le due ordinanze di Brescia ribadiscono, in particolare, il medesimo principio con due peculiarità: quella di febbraio 2014, relativa alla sospensione del servizio idrico, afferma che non necessita la corrispondenza tra somme non pagate e servizio sospeso. In sostanza il condomino può mettere in atto tale misura coercitiva, in virtù dell'art. 63 citato, anche se la morosità non è relativa in modo specifico a quel servizio, ma ad oneri condominiali considerati complessivamente.

L'altra ordinanza, del maggio 2014, ribadendo il principio di non corrispettività tra servizio sospeso e somme dovute, interviene sul tema della legittimità della sospensione dei servizi essenziali, ritenendola ammissibile sulla base dell'art. 63. Precisa però che il condomino è legittimato ad agire per la sospensione, ogni volta che la morosità persista per un periodo superiore a 6 mesi dal termine di pagamento, sempre che la richiesta di pagamento sia provata e documentata, preferibilmente con un titolo giudiziale, sia esso decreto ingiuntivo o sentenza.

Più di recente il Tribunale di Lecco (sentenza 569/2024) che – dopo avere l'anno precedente già autorizzato l'interruzione dell'erogazione del servizio di riscaldamento comune centralizzato all'appartamento del condomino a causa della morosità all'epoca accumulata – ha successivamente confermato la domanda del condomino di autorizzazione a interrompere l'erogazione di tutti i servizi comuni suscettibili di godimento separato, con particolare riferimento al servizio di fornitura di acqua calda e fredda.

GLI ORIENTAMENTI CONTRARI ALLA SOLUZIONE DISCREZIONALE

Numerose altre decisioni invece si sono pronunciate in senso opposto al primo.

Il Tribunale di Milano con ordinanza 24 ottobre 2013 ha ordinato, ai sensi dell'articolo 700 cpc, il ripristino del servizio del riscaldamento rilevando che la privazione di una fornitura essenziale per la vita, quale il riscaldamento nel periodo

invernale, è suscettibile di ledere i diritti fondamentali delle persone, che hanno rilevanza costituzionale come il diritto alla salute (articolo 32 della Costituzione), e invece il diritto che con la sospensione si intende tutelare è puramente economico e sempre riparabile. Lo stesso principio è stato applicato anche dal Tribunale di Bologna ordinanza 15 settembre 2017.

A sua volta il Tribunale di Torino, con ordinanza 21 agosto 2014, in occasione di un procedimento azionato da un condominio ai sensi dell'articolo 700 del Codice di procedura civile contro un condòmino moroso, ha negato la sospensione dei servizi di riscaldamento e di acqua calda, rilevando che, seppure l'articolo 63, comma 3, preveda adesso la possibilità per l'amministratore di escludere il condòmino moroso dalla fruizione di servizi comuni suscettibili di utilizzazione separata, non possono essere considerati tali il servizio di riscaldamento e di acqua calda, il cui distacco richiede costose opere edili di attuazione e comunque l'esperimento di una oggettiva Ctu.

Infine il Tribunale di Fermo ordinanza 23 marzo 2016 ha ordinato al condominio la riattivazione immediata della fornitura del servizio idrico integrato, relativamente al contratto dell'immobile a uso residenziale del ricorrente, nel caso in cui le bollette non pagate riguardino soltanto il garage, e non la casa di abitazione, perché la sospensione di servizi essenziali lede valori tutelati.

ORIENTAMENTO ATTUALE. IL BILANCIAMENTO DEGLI INTERESSI.

Assai significativa sul punto è la pronuncia, in sede cautelare, del **Tribunale di Taranto RG 5267/2024**.

La vicenda riguardava una società proprietaria di cinque appartamenti, alcuni dei quali abitati con minorenni.

Sussisteva una morosità ultrasemestrale, ed esecuzioni mobiliari su titoli giudiziali. Il Condominio ricorrente chiedeva autorizzazione per entrare nelle unità immobiliari e operare la sospensione dei servizi di acqua, riscaldamento e ascensore.

Nel provvedimento di accoglimento il Tribunale ha evidenziato la pesante situazione di morosità accumulata dalla società debitrice, anche in riferimento ad un piano di rientro proposto e mai adempiuto.

Ha evidenziato altresì le condizioni normativamente richieste per la sospensione, atto discrezionale di autotutela dell'amministratore, che ben può chiedere al Giudice un provvedimento di rimozione dei vincoli di tutela della proprietà altrui, autorizzando l'accesso all'interno dell'abitazione per operare il distacco.

Sul versante del bilanciamento degli interessi, invocato dalla parte debitrice resistente, il Tribunale, nella valutazione delle condizioni per la sospensione ha considerato la necessità dei condòmini virtuosi di tutelare il proprio diritto di fruire dei servizi senza dover subire un distacco per morosità da parte del fornitore, tenendo conto che nessuna norma impone per fini solidaristici l'adempimento della morosità altrui.

Conclude il Tribunale che un bilanciamento degli interessi è stato già considerato dal legislatore nella previsione del limite semestrale della morosità, senza peraltro distinguere fra servizi essenziali e non essenziali, e che la sospensione tutela tutti gli altri condòmini adempienti nell'esercizio dei diritti della personalità (art.2 Cost.) e della solidarietà familiare (art.29 Cost.), che estrinsecano nella fruizione dei servizi comuni necessari per il godimento di una vita libera e dignitosa. La compromissione di tali diritti non è invece ristorabile per equivalente monetario.

**LA PRONUNCIA DEL TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA N.1007
DEL 17-10-2024: SOSPENSIONE SOLO IN CASI GRAVI.**

In tema di condominio negli edifici, l'art. 63, comma 3, disp. att. cod. civ., secondo cui in caso di mora nel pagamento dei contributi che si sia protratta per un semestre, l'amministratore può sospendere il condòmino moroso dalla fruizione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato, non opera alcuna distinzione tra servizi essenziali e non essenziali, talché spetta al giudice censurare, in base ai principi generali, la legittimità o meno dell'inibitoria disposta dall'amministratore, in modo da impedire la lesione del diritto alla salute, all'incolumità ed all'integrità fisica dei condomini privati del godimento del servizio condominiale, così che non si oltrepassi mai quella soglia minima di solidarietà e di rispetto comunque nella gestione dei rapporti condominiali. Il potere di sospensione del servizio è inoltre attribuito dalla legge all'amministratore in via di autotutela e senza dovere ricorrere preventivamente al giudice, a prescindere dall'entità della morosità.

Nella pronuncia il Tribunale evidenzia il diritto che con la sospensione del servizio si intende tutelare, in favore del Condominio, puramente economico e, dunque, sempre riparabile e la lesione di diritti fondamentali delle persone, di rilevanza costituzionale che la privazione di una fornitura essenziale per la vita, può determinare.

In detto contesto fattuale e giuridico il giudice ha poi il dovere di contemporaneamente i rispettivi diritti, ovvero quello del condòmino moroso e quello degli altri condòmini solventi, che con diligenza e sacrifici provvedono a versare al Condominio quote di loro competenza e che, in aggiunta, si trovano a dovere sopportare un maggiore esborso per evitare di trovarsi loro stessi soggetti a procedure esecutive da parte dei fornitori del condomino insolvente.

Osserva il Tribunale che, pur nel silenzio della legge, i servizi forniti dal Condominio si classificano in essenziali e non essenziali e sulla facoltà per l'amministratore di sospendere i primi (essenziali) la giurisprudenza non è sempre concorde, al punto da rendere consigliabile per l'amministratore, nel dubbio, di ricorrere anche in via d'urgenza al giudice affinché lo autorizzi a sospendere, ad esempio l'erogazione del servizio idrico: così facendo la sua azione verrà eventualmente legittimata da un provvedimento giurisdizionale. La sospensione dei servizi configura quindi un potere-dovere dell'amministratore, il cui esercizio è legittimo quando la sospensione sia effettuata intervenendo solo sulle parti comuni dell'impianto, senza incidere sulle parti di proprietà esclusiva del moroso.

La mancata previsione normativa del criterio di valutazione dell'adeguatezza dell'iniziativa inibitoria dell'amministratore non impedisce al giudice di censurare, in base ai principi generali, la legittimità della stessa, in modo da scongiurare la lesione o anche la minaccia del diritto alla salute, all'incolumità e all'integrità fisica dei condomini privati del godimento del servizio condominiale, o di altri loro diritti soggettivi fondamentali della persona umana in modo che mai sia oltrepassata quella soglia minima di solidarietà e di rispetto comunque necessaria e doverosa nella gestione dei rapporti di condominio.

Secondo il provvedimento in commento, quanto alla sospensione dell'erogazione dell'acqua, non convince, per quanto risulti diffusa nella giurisprudenza di merito, l'applicazione all'interno di un rapporto del tutto lasciato all'ambito privatistico (quale quello corrente tra la gestione condominiale e i singoli condomini morosi), e perciò regolato anche da strumenti di autotutela delle reciproche sfere patrimoniali, dell'articolo 3 lettera a del Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 29 agosto 2016, recante Disposizioni in materia di contenimento della

morosità nel servizio idrico integrato, il quale vieta di disalimentare il servizio idrico «agli utenti domestici residenti che versano in condizioni di documentato stato di disagio economico sociale (...) ai quali è in ogni caso garantito il quantitativo minimo vitale pari a 50 litri per abitante al giorno». Questa è una disciplina di evidente ispirazione pubblicistica che dà attuazione all'art. 61, comma uno, della legge 28 dicembre 2015 n. 221 (c.d. collegato ambientale) ed è dettata dalle esigenze -altrimenti confliggenti- di contenimento della morosità degli utenti del servizio idrico integrato e di garanzia del quantitativo minimo vitale di acqua necessario al soddisfacimento dei bisogni fondamentali di fornitura per gli utenti morosi.

DA QUANDO DECORRE IL SEMESTRE DELLA MOROSITÀ

Il Tribunale di Reggio Emilia non manca di osservare che l'art. 63, comma 3, disp. att. non dice da quando debba decorrere il semestre, scaduto il quale si possa procedere alla sospensione della fruizione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato a carico del condòmino moroso. Atteso però che l'art. 1129, comma 9, c.c. ha previsto l'obbligo in capo all'amministratore di agire per la riscossione forzata delle somme dovute dagli obbligati entro il termine di sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso (salva espressa dispensa dell'assemblea), esigenze di coordinamento con tale ultima norma impongono che il semestre decorra dall'approvazione del consuntivo cui la morosità si riferisce. Considerata l'incidenza che l'uso del potere di sospensione dal servizio può avere nella vita dei condòmini sia pur morosi, si deve escludere un'interpretazione che faccia decorrere il semestre di mora dall'approvazione del preventivo con cui i condòmini suddividono in rate il dovuto per l'esercizio di gestione da affrontare, o dalla scadenza della prima rata ove il termine sia successivo all'approvazione del preventivo, dovendosi optare per una interpretazione restrittiva della norma.

Bisognerebbe tener conto che la sospensione del condòmino moroso dalla fruizione dei servizi condominiali si inquadra nell'ambito dell'autotutela privata, sebbene l'obbligo del condòmino di contribuire alle spese necessarie alla conservazione e al godimento delle parti comuni dell'edificio, alla prestazione dei servizi nell'interesse comune e all'innovazione deliberate dalla maggioranza trova la sua fonte immediata nella proprietà delle parti comuni dell'edificio e non in un rapporto sinallagmatico con il condominio, strutturato su coppie di prestazioni corrispondenti.

UNA POSIZIONE AVANZATA. IL TRIBUNALE DI BERGAMO 23-5-2025 N.768.

La vicenda origina dalla morosità di un condòmino, che ha costretto il Condominio a rivolgersi al Giudice per essere autorizzato all'interruzione della fornitura idrica presso l'immobile del debitore. In particolare, il Condominio ha chiesto un'autorizzazione giudiziaria per poter sigillare le valvole dell'acqua, impedendo così l'uso del servizio al debitore.

Nell'accogliere la domanda il Tribunale ha osservato che la presenza di contatori parziali all'interno di ogni singolo appartamento consente di "attuare" la sospensione del servizio solo con il consenso dei morosi: in caso contrario si consentirebbe un'invasione dell'inviolabile libertà domiciliare.

In mancanza del consenso sopra detto, solo il giudice può ordinare al moroso di permettere l'accesso nella propria unità abitativa ai tecnici incaricati dall'am-

ministratore del condominio per la realizzazione delle opere necessarie alla sospensione della fornitura dell'acqua.

La norma sopra detta garantisce dunque un potere in linea di principio esercitabile in via di autotutela, salvo il caso in cui la sospensione richieda l'effettuazione di interventi nella proprietà esclusiva dei condòmini morosi. In tale ipotesi, è indispensabile la collaborazione del moroso o la condanna giudiziale dello stesso a consentire l'accesso dei tecnici nella proprietà esclusiva.

Secondo la pronuncia in commento, deve escludersi pertanto la stessa ammissibilità dell'azione cautelare volta a conseguire l'autorizzazione all'esecuzione di un'attività che, nella sussistenza dei presupposti di legge (la cui ricorrenza in concreto è rimessa alla valutazione del soggetto titolare del relativo potere), può essere eseguita direttamente in via di autotutela (Trib. Bergamo 28 luglio 2020).

Solo nel caso in cui la sospensione richieda l'effettuazione di interventi nella proprietà esclusiva del condòmino moroso, e a fronte del rifiuto a consentire l'accesso dallo stesso opposto, si pone per il condominio la necessità di fare ricorso all'autorità giudiziaria per ottenere, previo accertamento dei presupposti della sospensione, l'ordine giudiziale di adempimento dei correlati obblighi di cooperazione a carico del condòmino moroso.

E SE IL MOROSO SOSPESO CONTINUA A NON PAGARE?

I condòmini in regola con i pagamenti possono essere tenuti a farsi definitivo carico delle quote condominiali non versate da altri condòmini?

La risposta è sostanzialmente negativa. Nessuna norma impone agli altri condòmini di sostenere in via definitiva anche la quota spettante al moroso una delibera condominiale adottata a maggioranza, nella quale sia previsto che il debito dei condòmini morosi sia definitivamente addebitato a quelli in regola con i pagamenti, che non preveda meccanismi di recupero e conseguente rimborso a carico dell'amministratore e che prescindano dall'insolvenza del condòmino moroso, farebbe definitivamente gravare sui condòmini in regola con i pagamenti le quote di quelli morosi, in violazione del principio di proporzionalità posto dall'art 1123 c.c. La spesa, in tale caso, non sarebbe più recuperabile e, sostanzialmente, si sarebbe al cospetto di una remissione del debito imposta per volontà assembleare. Ne deriva che la delibera con la quale semplicemente venga ripartita la morosità di un condòmino tra i condòmini in regola con i pagamenti necessita del consenso unanime, poiché in tal caso si deroga alla regola generale affermata dall'art. 1123 c.c.

Diverso è il caso della delibera di eguale contenuto basata, però, su diverse premesse con previsione di meccanismi di riequilibrio.

Costituirebbe infatti ipotesi diversa la delibera che configurasse a carico dei condòmini in regola con i pagamenti un debito, per così dire, solo provvisorio e fosse parimenti volta a sopperire ad un'urgenza gestionale improcrastinabile (e non affrontabile con il rimedio della sospensione dalla fruizione dei servizi condominiali suscettibili di godimento separato – art 63 co III disp. att. c.c.) o al rischio che il condominio sia soggetto ad azioni esecutive dei creditori.

Prevedendo un mero anticipo da parte dei condòmini in regola con i pagamenti e salvo l'obbligo dell'amministratore di escutere i condòmini morosi e riversare le somme in favore di coloro che hanno anticipato la spesa, non si rinuncia al risultato finale secondo cui ognuno versa in misura proporzionale alla propria quota.

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

Le modalità di convocazione dell'assemblea di condominio

di Gian Vincenzo Tortorici *

LA NATURA DEL CONDOMINIO

Il condominio, come è noto, è un ente di gestione così definito dalla prevalente giurisprudenza e dottrina in quanto la sua disciplina si trova nel libro Terzo del Codice Civile relativo ai diritti reali, ma presenta analogie con gli enti collettivi disciplinati viceversa nel libro Quinto e ciò in relazione alla presenza di più comproprietari dei beni comuni di un unico edificio che deliberano collegialmente la gestione dei medesimi in una apposita assemblea di condominio.

Tuttavia, in relazione al fatto che il condominio è dotato di un patrimonio e che stipula contratti con terzi soggetti, dopo l'entrata in vigore della legge 11 dicembre 2012 n. 220, dottrina e giurisprudenza gli riconoscono la soggettività giuridica.

Infatti, il primo articolo del codice civile che inerisce al condominio è l'art. 1117 cod. civ. che elenca le cose presuntivamente comuni.

Il legislatore del 1942 non specifica la natura del condominio, né vi ha provveduto il legislatore del 2012 con la precitata legge 220/2012.

L'indicazione dei beni condominiali, che si rinviene nell'articolo de quo, non è tassativa sia in quanto sussiste una presunzione della loro comunione a tutti i partecipanti al condominio sia per la possibilità di incrementare l'elencazione con l'inserimento di nuovi servizi o di nuovi beni come è avvenuto nel 2012.

Il solo organo istituzionale del condominio è l'assemblea che decide sia l'intera sua gestione strutturale sia il rapporto che deve sussistere tra tutti i proprietari di unità immobiliari solitarie e tra loro e l'amministratore del condominio stesso.

Quest'ultimo, che è un professionista ex lege 14 gennaio 2013 n. 4, gestisce concretamente quanto sopra dedotto in forza di un contratto di gestione condominiale, che trova il suo fondamento in particolare negli articoli 1129 e 1130 cod. civ.

Nel condominio prevale il principio democratico per il quale la maggioranza impone la scelta, di come gestire il condominio, alla minoranza; ma, per garantire quest'ultima, il legislatore ha dettato due fondamentali criteri:

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

- 1) Tutti i condomini devono poter esprimere liberamente le loro opinioni, confrontandosi con gli altri, e per questo motivo devono essere tutti convocati in assemblea;
- 2) Per stabilire quale sia la maggioranza devono verificarsi due fattori: il numero dei condomini e il valore millesimale preponderanti; entrambi questi devono sussistere.

L'ASSEMBLEA DI CONDOMINIO

L'assemblea è l'organo deliberante del condominio; il suo potere è sovrano, seppure nei limiti del rispetto delle norme imperative di legge e degli articoli inderogabili dello stesso codice civile.

Tutta la gestione delle parti comuni dell'edificio condominiale e della convivenza di chi risiede nel condominio è stabilita e disciplinata dall'assemblea.

Così l'assemblea approva i rendiconti delle spese, le manutenzioni da effettuarsi, il regolamento del condominio, nonché nomina l'amministratore e risolve in prima istanza le questioni di contrasto che possono insorgere tra l'amministratore e alcuni condòmini o tra i condòmini medesimi ai sensi dell'art. 1135 cod. civ.

L'art. 1136 cod. civ., inoltre, stabilisce le maggioranze che necessitano per la validità dell'assemblea, nonché per la validità delle delibere che in essa devono essere assunte.

Il legislatore, quindi, distingue tra validità dell'assemblea e validità delle delibere, per esempio allorché in una assemblea, che si tiene in seconda convocazione, siano presenti cinque condòmini su un totale di sette rappresentanti 423 millesimi, l'assemblea è valida, ma, non può deliberare una manutenzione straordinaria in quanto, per questa necessita almeno la metà del valore dell'edificio, sempre che tutti e cinque i condòmini votino a favore dell'intervento conservativo.

Il legislatore distingue anche tra assemblee di prima convocazione e quelle di seconda convocazione, attribuendo alle une e alle altre differenti maggioranze per la loro validità; in ogni caso devono trascorrere cinque giorni liberi tra la data di arrivo della convocazione dell'assemblea ai condòmini e quella del giorno fissato per l'assemblea; tale termine si deve computare sull'assemblea di prima convocazione.

Questa, in prima convocazione, per essere valida, deve vedere la presenza di tanti condomini che costituiscano la maggioranza della compagine condominiale, rappresentanti almeno i due terzi del valore millesimale dello stabile; per condomini devono intendersi le persone fisiche o giuridiche, individualmente considerate, anche se proprietarie di più unità immobiliari, nonché le comproprietà e le comunioni di proprietà solitarie, indipendentemente dal numero delle persone fisiche che ne facciano parte.

Per la validità dell'assemblea di seconda convocazione, invece, è sufficiente la presenza di un terzo dell'intera compagine condominiale, rappresentante almeno un terzo del valore dell'edificio.

Sia in prima sia in seconda convocazione è necessario che entrambe le maggioranze stabilite dal legislatore siano raggiunte a garanzia dei diritti delle

minoranze; qualora mancasse il quorum costitutivo in prima convocazione, deve essere redatto pur sempre il relativo verbale.

La partecipazione dei condòmini, se impossibilitati a presenziare di persona, può avvenire con un proprio delegato; le deleghe devono essere conferite in forma scritta *ad probationem* e devono essere allegate al verbale dell'assemblea; su questo devono essere trascritte anche le eventuali dichiarazioni rese dai partecipanti all'assemblea.

Si rammenta che non sono delegati i rappresentanti *ex lege* di persone fisiche o giuridiche, quali il tutore di un interdetto o l'amministratore unico di una società, che possono, quindi, partecipare di persona all'assemblea o, a loro volta, delegare un'altra persona, condòmino, conduttore, se esistente, o estraneo al condominio come meglio ritiene.

Ha diritto, altresì, di partecipare e di votare all'assemblea condominiale, il conduttore di una unità immobiliare ai sensi dell'articolo 10 l. 27 luglio 1978, n. 392, seppur limitatamente alle delibere che riguardano le modalità d'uso dell'impianto di riscaldamento e del condizionatore d'aria; il conduttore ha, inoltre, il diritto di partecipare alle assemblee in cui si deve discutere la modifica o la soppressione di servizi comuni quali, ad esempio, quello di portierato, senza, però, diritto di voto.

La presenza in assemblea del conduttore o di un terzo delegato da un condòmino non comporta violazione della normativa in tema di privacy in quanto entrambi intervengono o in forza di una legge o in forza di un contratto, qual è la procura conferita, per cui sono vincolati all'obbligo di non divulgare quanto siano venuti a conoscenza nell'adempimento di tale prescrizione normativa o convenzionale.

Tutti i verbali dell'assemblee devono essere inseriti cronologicamente nell'apposito Registro, tenuto dall'amministratore, ai sensi dell'art. 1136, VII c., cod. civ..

LA CONVOCAZIONE DELL'ASSEMBLEA

Ai sensi del sesto comma dell'art. 1136 cod. civ. tutti gli aventi diritto devono essere convocati in assemblea.

Considerato che le delibere condominiali obbligano tutti i condòmini, compresi i dissenzienti ex art. 1137, I c., cod. civ., è necessario che tutti i condòmini ricevano la convocazione d'assemblea al fine di potervi partecipare. Si deve rilevare che la partecipazione all'assemblea non costituisce un obbligo per i condòmini, avendo essi la facoltà di intervenire o meno.

L'invio della convocazione è obbligatorio, ma, la Suprema Corte di Cassazione, con giurisprudenza ormai costante, ha stabilito il principio che, qualora un condòmino non abbia ricevuto la convocazione, e sia stato per ciò assente, l'assemblea sia annullabile e non nulla.

Per questo motivo la mancata convocazione dell'assemblea di un condòmino, qualora non venga da questi impugnata, o anche impugnata una delibera in essa adottata, diventa valida ed efficace nei confronti di tutti i partecipanti al condominio; il termine per l'impugnazione è di trenta giorni ex

1137, III c., cod. civ., decorrente per i condòmini assenti da quando sono venuti alla effettiva conoscenza delle delibere assunte.

La convocazione dell'assemblea deve contenere un dettagliato e preciso ordine del giorno, al fine di consentire ad ogni avente diritto la scelta se parteciparvi o non presenziare.

L'assemblea di condominio deve essere convocata esclusivamente dal suo amministratore, organo esecutivo del condominio stesso, e in via eccezionale può essere convocata dai condòmini in due sole ipotesi:

- a) anche da uno solo, se manchi l'amministratore, per esempio se si tratta di uno stabile di nuova costruzione, o l'amministratore abbia perso i requisiti morali di cui all'art. 71 bis disp. att. cod. civ.;
- b) da due condòmini, rappresentanti almeno un sesto del valore dell'edificio, allorché abbiano domandato all'amministratore del condominio la convocazione di una assemblea per deliberare in merito ad un particolare ordine del giorno specificato e l'amministratore sia rimasto inerte a fronte di tale richiesta.

Le leggi successive alla disciplina codicistica del 1942, in particolare emanate dopo il 1989, hanno sempre più professionalizzato l'attività dell'amministratore di condominio, in quanto al medesimo sono state attribuite responsabilità, anche di natura penale, per quanto attiene alla gestione *latu sensu* intesa dell'immobile e dei servizi condominiali.

***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	12,00-14,00	della Corte - Di Bartolomeo
Via Filippo Meda 71			Giuliano - Somma
VIII	Mercoledì	10,00-12,30	Dragone - Palazzi
	Venerdì	15,00-17,30	Fratini - Casagrande
Via Benedetto Croce 50			
XV	Giovedì	16,00-18,00	Contrada - Santiloni
Via Flaminia 872 (Sala Brunella)			Lomonaco - Franzitta

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

Ma l'amministratore di condominio, pur dovendo conoscere le nuove leggi, non può dimenticarsi del codice civile che è la legge base su cui si fonda il diritto italiano e disciplina la sua attività professionale.

Ante legem 220/2012 la problematica delle modalità di convocazione dell'assemblea si fondava sul presupposto che la convocazione di assemblea poteva essere "verbale", ma in ogni caso l'amministratore doveva poter dimostrare di aver convocato in assemblea anche il condòmino rimasto assente e che avesse eccepito di non essere stato convocato.

Rileva in questa fattispecie, in particolare, la natura della convocazione d'assemblea e si deve rilevare che tra gli atti, che devono essere compiuti dall'amministratore di condominio, sussistono gli atti unilaterali tra vivi, vale a dire quelli atti che provengono da una sola parte e che producono effetti giuridici nella sfera patrimoniale dell'altra parte e che sono soggetti alla medesima disciplina dei contratti ai sensi dell'art.1324 cod. civ.

Gli atti unilaterali producono gli effetti giuridici solo dal momento che vengono a conoscenza della parte alla quale sono stati indirizzati ex art.1334 cod. civ.; tali atti si intendono pervenuti a conoscenza del destinatario, ex art.1335 cod. civ., allorché giungono al suo indirizzo e, nel caso lo stesso sia assente, sia stato rilasciato dall'incaricato alla distribuzione l'avviso di giacenza del plico presso l'ufficio postale; al medesimo destinatario compete l'onere eventuale di dimostrare in modo rigoroso di essere stato assolutamente impossibilitato a ritirarlo.

Tra i principali atti unilaterali che l'amministratore compie vi sono quelli della denuncia di un sinistro all'assicurazione, il licenziamento disciplinare del dipendente del condominio, la disdetta del contratto di locazione dell'ex alloggio di servizio del portiere, il recesso da un contratto di appalto, la costituzione in mora del condòmino moroso, la denuncia dei vizi all'appaltatore ex art.1667 cod. civ. e appunto la convocazione di assemblea.

Con riferimento alla convocazione di assemblea, che si rammenta deve pervenire a destinazione almeno cinque giorni prima di quello fissato per l'assemblea, salvo il maggior periodo previsto da una clausola contrattuale del regolamento, l'amministratore deve essere a conoscenza della normativa sugli atti unilaterali in quanto deve tenere in considerazione la data di arrivo a destinazione della raccomandata o comunque della avvenuta comunicazione inerente alla convocazione dell'assemblea, in qualsiasi forma proposta ai condomini, e pertanto deve premunirsi per evitare possibili disguidi e ritardi.

Ne discende quindi che il condòmino rimasto assente dall'assemblea, perché non ha ritirato la raccomandata pervenuta a destinazione e tornata al mittente per compiuta giacenza ovvero il condòmino che abbia rifiutato la ricezione della raccomandata o l'abbia respinta al mittente non può impugnare la delibera assembleare, sempre che la convocazione sia loro pervenuta nei termini di legge.

Ne consegue che l'amministratore di condominio, una volta accertate le circostanze sopra indicate, può dar corso alle delibere condominiali da ritenersi perfettamente valide, non sussistendo alcun vizio nella formazione della volontà assembleare, senza correre il rischio che il condòmino rimasto assente

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

possa impugnare le delibere stesse e chiederne la sospensione giudiziaria, eccependo di non essere stato convocato.

LE MODALITÀ DI CONVOCAZIONE

Il legislatore con la precitata legge 11 dicembre 2012 n. 220 ha agevolato il compito dell'amministratore stabilendo, con l'art. 66, III c., disp. att. cod. civ., che la convocazione dell'assemblea può avvenire, oltre che con il tradizionale mezzo della raccomandata, con posta elettronica certificata, purché sia l'amministratore e sia il condòmino ne siano in possesso, con fax o con consegna a mano.

Qualsiasi altro mezzo, anche se richiesto e autorizzato dall'interessato, non è legittimo; permane sempre in capo all'amministratore l'onere di provare che tutti gli aventi diritto abbiano ricevuto la convocazione dell'assemblea.

Considerato che l'articolo *de quo* è dichiarato inderogabile dal successivo art. 72 disp. att. cod. civ., gli Ermellini con la recente Ordinanza n. 16399 del 18 giugno 2025 hanno dichiarato che unico mezzo valido di convocazione con una e-mail è con una posta elettronica certificata e che, quindi, una mail ordinaria non può produrre alcun effetto ai fini della valida convocazione; il condòmino non convocato può sempre decidere, comunque, di non impugnare l'assemblea, in quanto non di suo interesse.

■

Oltre il conflitto

di Alberto Maria Mauri *

MEDIAZIONE E NEGOZIAZIONE ASSISTITA: AMBITI DI APPLICAZIONE, SANZIONI PER LA MANCATA PARTECIPAZIONE

La mediazione e la negoziazione sono due procedure stragiudiziali di risoluzione delle controversie con ambiti applicativi differenti. La mediazione è infatti obbligatoria in quanto condizione di procedibilità della domanda quando la controversia verte su una delle materie elencate dall'articolo 5 del D.Lgs. n. 28/2010. Alla mediazione obbligatoria per legge si affianca poi quella disposta dal giudice o demandata prevista e disciplinata dall'articolo 5 quater del D.Lgs. n. 28/2010. La negoziazione assistita invece è condizione di procedibilità della domanda quando la controversia riguarda il pagamento a qualsiasi titolo di somme non eccedenti i cinquantamila euro.

La domanda che spesso ci si pone è quella su come procedere per soddisfare la condizione di procedibilità e sul criterio da adottare e, quindi, nelle fattispecie del caso se avviare entrambe le procedure o accordare la preferenza ad una di esse.

Seppur con qualche immancabile incertezza interpretativa che il Legislatore in modo graduale sta cercando di risolvere, l'ambito applicativo della mediazione obbligatoria ci appare come un perimetro dai confini sempre più netti, anche nei casi in cui sussista un cumulo di domande giudiziali, sottoposte rispettivamente all'obbligatorietà sia della negoziazione assistita che della mediazione. Dal confronto di queste procedure emerge che la giurisprudenza preferisce quest'ultima per la presenza di un soggetto terzo e imparziale.

Con sentenza del Tribunale Civile di La Spezia n. 42 del 2025, in linea con l'orientamento già seguito dal Tribunale Civile di Roma (ordinanza del 12 aprile 2021 relativa al procedimento RG. n. 58211 /2018), si è affermato come nei casi in cui vi sia un potenziale cumulo di domande sottoposte all'obbligo di esperire sia la procedura di negoziazione assistita che quella di mediazione,

C
O
n
d
o
m
i
n
i
O

deve riconoscersi una prevalenza a quest'ultima, la quale assolve pienamente alla funzione di condizione di procedibilità; pertanto, la mancata attivazione della negoziazione assistita non comporta in tali ipotesi alcuna decadenza o vizio, giacché la sua obbligatorietà viene meno per effetto della sovrapposizione funzionale con la procedura di mediazione.

La ragione principale di questa prevalenza risiede nel fatto che la mediazione offre maggiori garanzie grazie alla presenza di un soggetto (il mediatore) che tramite la sua esperienza professionale facilita il raggiungimento di un accordo, a differenza della negoziazione assistita che al contrario si svolge esclusivamente tra le parti e i loro avvocati, con modalità meno rigorose ed efficaci.

A tal proposito, si richiama quanto già espresso dalla Corte Costituzionale con la sentenza n. 97/2019, secondo cui *"...il procedimento di mediazione è connotato dal ruolo centrale svolto da un soggetto, il mediatore, terzo e imparziale, laddove la stessa neutralità non è ravvisabile nella figura dell'avvocato che assiste le parti nella procedura di negoziazione assistita..."*.

Proseguendo il filone delle pronunce di merito, secondo il Tribunale Civile di Agrigento (Sentenza n. 15, 8 gennaio 2025), persino la proposizione (erronea) della domanda di mediazione in luogo della negoziazione obbligatoria, risulterebbe comunque idonea a soddisfare la condizione di procedibilità.

L'orientamento ormai prevalente sia in Dottrina che in Giurisprudenza segue dunque tale impostazione, prevedendo come, in caso di cumulo o di errore nell'attivazione dei due istituti di risoluzione alternativa delle controversie, prevalga sempre e comunque la mediazione. Naturalmente ove la mediazione non sia obbligatoria ma lo sia la negoziazione assistita, le parti dovranno necessariamente esperire la seconda, pena l'improcedibilità della domanda.

D'altronde le norme che sanzionano il mancato avvio dei diversi procedimenti di risoluzione alternativa delle controversie, non si pongono la mera finalità di eliminare i processi mediante decisioni in rito, ma quella, ben diversa, di sanzionare con l'improcedibilità quelli in cui non siano state compiute tutte le attività possibili per evitare la *extrema ratio* giudiziale.

La disciplina in materia di mediazione prevede alcune conseguenze sanzionatorie, in termini processuali ovvero sulle spese di giustizia, che possono derivare da comportamenti ingiustificatamente omissi o deliberatamente posti in essere dalle parti.

Ai sensi dell'art. 12-bis, comma 1, d.lgs. 28/2010, la mancata partecipazione, senza giustificato motivo, della parte all'incontro di mediazione può costituire argomento di prova (sfavorevole) nel successivo giudizio.

Il comma 2 dello stesso articolo prevede inoltre che *"...quando la mediazione costituisce condizione di procedibilità, il giudice condanna la parte costituita che non ha partecipato al primo incontro senza giustificato motivo al versamento all'entrata del bilancio dello Stato di una somma di importo corrispondente al doppio del contributo unificato dovuto per il giudizio..."*.

In piena applicazione al dettato normativo si è espresso un Magistrato della V sezione del Tribunale Civile di Roma, con la sentenza n. 172/2025, condannando un Condominio alla sanzione sopra riportata e dichiarando: *"...censurabile il comportamento di parte convenuta la quale dopo aver chiesto, nella persona dell'amministratrice in carica, il differimento del primo incontro non si è presentata in mediazione senza alcun giustificato motivo impeditivo determinando il fallimento della mediazione ..."*.

Lo stesso Tribunale di Roma (cfr., ex multis, sent. 26 luglio 2023, n. 11746) aveva già evidenziato come sia censurabile e, quindi, sanzionabile, il comportamento di un Condominio che non partecipa alla mediazione senza alcun "giustificato motivo impeditivo" limitandosi, attraverso il suo amministratore, a manifestare la volontà di non voler partecipare alla procedura di mediazione.

Il comma 3 prevede inoltre che il giudice, su istanza di parte, con lo stesso provvedimento che definisce il giudizio, possa condannare la parte soccombente che non ha preso parte alla mediazione al pagamento di una somma equitativamente determinata in favore della controparte che ha vinto il giudizio; cifra che non può superare l'importo massimo delle spese del giudizio maturate dopo la fine del procedimento di mediazione.

La previsione di tale sanzione pecuniaria, più incisiva e mirata, simile a quella contemplata dall'art. 96, comma 3, c.p.c., relativo alla lite temeraria, che si pone l'obiettivo di punire tutti quei comportamenti ostruzionistici e non collaborativi della parte, che poi soccombe in giudizio.

■

* Avvocato, responsabile scientifico MPR

La voce della giurisprudenza

di Carlo Patti *

Nuove importanti indicazioni della Corte di Cassazione sulle modalità di corretta redazione del rendiconto condominiale secondo il criterio misto cassa-competenza.

Cassazione 16 settembre 2025 n.25446

Il Supremo Collegio decide in merito al ricorso di un condòmino che lamentava l'illegittimità dei rendiconti presentati dall'amministratore secondo un criterio misto cassa-competenza, viziati a suo dire per il mancato rispetto del principio di cassa.

La Corte di appello di Trieste, nel confermare il rigetto della domanda di annullamento, aveva statuito che il rendiconto ha ormai una struttura complessa e si compone di diversi documenti, che non si prestano – per la loro natura – ad essere redatti secondo un unico criterio, di cassa o di competenza. Così, mentre il registro di contabilità presuppone l'adozione del criterio di cassa (dovendo in esso essere annotati in ordine cronologico i singoli movimenti di entrata ed uscita, entro trenta giorni da quello dell'effettuazione: art. 1130 n. 7 cod. civ.), la situazione patrimoniale esige la rilevazione e registrazione di fatti contabilmente rilevanti secondo il criterio della competenza, posto che se redatta secondo il criterio di cassa sarebbe solo una duplicazione del conto entrate/uscite.

Dal suo canto la Corte di Cassazione, nella sentenza in commento, conferma che le norme dell'art. 1130-bis c.c. si collocano nel più ampio sistema normativo degli artt.1129 e 1130 c.c. e concentrano e sintetizzano la documentazione contabile che costituisce parte integrante ed indispensabile del rendiconto condominiale annuale, costituito dal registro di contabilità, riepilogo finanziario, nota sintetica esplicativa della gestione.

In definitiva, il rendiconto condominiale, a norma dell'art.1130-bis cod. civ., deve specificare nel registro di contabilità le voci di entrata e di uscita, documentando gli incassi e i pagamenti eseguiti, in rapporto ai movimenti di numerario ed alle relative manifestazioni finanziarie; nel riepilogo finanziario e nella nota sintetica esplicativa della gestione saranno riportati i dati inerenti

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

alla situazione patrimoniale del condominio, con indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti, avendo riguardo al risultato economico delle operazioni riferibili all'esercizio annuale, determinato dalla differenza tra ricavi e costi maturati (Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 28257 del 09/10/2023 - Vedi Dossier Condominio gennaio-febbraio 2024).

Il registro di contabilità, il riepilogo finanziario e la nota sintetica esplicativa della gestione, con l'indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti, documenti contabili che compongono il rendiconto, sono certamente ispirati dallo scopo di realizzare l'interesse del condòmino a una conoscenza concreta dei reali elementi contabili ivi recati dal bilancio, e sono, quindi, orientati dall'esigenza di informazione dei partecipanti, in modo da dissipare le insufficienze, le incertezze e le carenze di chiarezza in ordine ai dati del conto, e consentire in assemblea l'espressione di un voto cosciente e meditato. Pertanto, alla luce della riforma, il rendiconto non può più essere redatto per sola cassa (ossia con la sola indicazione delle entrate e degli esborsi effettuati nell'anno), ma deve essere redatto anche per competenza, in quanto quest'ultima modalità contabile prevede che ci sia l'indicazione specifica degli impegni di spesa: sia quelli realizzati nell'anno, pagati nello stesso anno e di competenza del medesimo anno; sia quelli non pagati ma di competenza dello stesso anno (che pertanto rappresentano debiti); sia l'indicazione specifica delle quote ordinarie e straordinarie previste e deliberate e incassate nell'anno; sia quelle previste e deliberate nell'anno, pertanto di competenza dello stesso, ma non incassate nell'anno (quindi rappresentanti i crediti nella situazione patrimoniale).

La sintesi tra rendiconto economico e rendiconto finanziario rappresenta il bilancio, che, dunque, deve contenere (tra l'altro) il registro cronologico dei movimenti di cassa, risolvendosi, dunque, in un sistema misto cassa-competenza. In sostanza, opera il principio della prevalenza della sostanza sulla forma, che costituisce una specificazione del principio della correttezza e veridicità dell'informazione contabile e del principio di chiarezza, nel senso che la rilevazione e la presentazione delle voci va effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione.

Ciò significa che per la validità della deliberazione di approvazione del rendiconto condominiale non è necessaria la presentazione all'assemblea di una contabilità redatta con rigorose forme, analoghe a quelle prescritte per i bilanci delle società. È, piuttosto, sufficiente che essa sia idonea a rendere intelligibile ai condòmini le voci di entrata e di spesa, con le quote di ripartizione (Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 1370 del 18/01/2023).

La pronuncia in rassegna rappresenta dunque un'importantissima indicazione del corretto criterio di redazione del rendiconto, in linea con l'evoluzione giurisprudenziale di legittimità che pone al centro dell'indagine la chiarezza e l'intelligibilità del rendiconto per consentire all'assemblea di procedere anche sinteticamente all'approvazione alla stregua della documentazione giustificativa fornita dall'amministratore. La documentazione allegata deve dare prova delle somme incassate, nonché dell'entità e della causale degli esborsi fatti, e di tutti gli elementi di fatto che consentano di individuare e vagliare le modalità con cui l'incarico di amministrazione è stato eseguito.

Di regola i balconi aggettanti sono di proprietà esclusiva e le spese della loro manutenzione non possono essere addebitate al condominio affermando l'inscindibilità tecnica delle lavorazioni.

Cassazione, 15 settembre 2025 n.25192

La controversia prende origine dall'impugnazione di una delibera nella quale le spese afferenti la manutenzione dei balconi aggettanti privati erano state attribuite a tutti i condòmini in ragione dei rispettivi millesimi, anziché gravare sui rispettivi proprietari esclusivi.

Il Condominio convenuto nel giudizio di impugnazione, giustificava tale divisione sostenendo che tali spese non potessero distinguersi da quelle sostenute per la manutenzione delle facciate dell'edificio, appunto in ragione di una loro pretesa inscindibilità tecnica.

La Corte territoriale accoglieva tale versione affermando che l'esecuzione di opere su superfici parzialmente private non consentiva di eseguire da un punto di vista operativo una divisione, essendo di fatto tra loro connesse e indistinguibili. Il condòmino impugnante e soccombente ricorreva in Cassazione.

La Suprema Corte ha ritenuto fondato il ricorso.

Premette che secondo l'indirizzo della Corte, i balconi di un edificio condominiale – di regola – non rientrano tra le parti comuni, ai sensi dell'art. 1117 cod. civ., non essendo necessari per l'esistenza del fabbricato, né essendo destinati all'uso o al servizio di esso (ex multis: Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 10848 dell'08.06.2020; Sez. 2, Sentenza n. 30071 del 14/12/2017, Rv. 646606 - 01; Sez. 2, Sentenza n. 6624 del 30/04/2012, Rv. 622451 - 01).

Ne consegue l'illegittimità dell'obbligo imposto al ricorrente di contribuire alle spese necessarie al rifacimento di parti (tra cui i balconi) di proprietà esclusiva di altri condòmini, non derivando allo stesso alcuna utilità o beneficio, trattandosi di beni privati le cui spese di intervento non dovrebbero ricadere su tutti i condòmini. (Restano peraltro salvi i casi in cui i balconi contribuiscano all'aspetto estetico dell'edificio).

Nella disamina la Corte ritiene indispensabile che nel computo delle lavorazioni eseguite siano indicate distintamente le voci relative alla manutenzione delle parti comuni e quelle destinate al restauro delle parti private come i balconi. Per l'effetto la Corte ha accolto i relativi motivi di ricorso e ha disposto rinvio alla Corte di Appello per una nuova disamina della questione alla luce dei principi indicati.

Si può disporre la riduzione dei pannelli fotovoltaici sul tetto dell'edificio se non è rispettato il diritto di pari utilizzo di tutti i condòmini.

Tribunale Rovereto, Sent. 1 agosto 2025 n.193

Nella pronuncia in argomento si è riproposto l'annoso tema dell'uso del tetto comune per l'installazione dei pannelli fotovoltaici da parte del singolo.

La giurisprudenza ha affermato che si tratta dell'esercizio di una facoltà di utilizzo della cosa comune da parte del singolo, che tuttavia è obbligato a rispettare i limiti della destinazione e del pari utilizzo imposti dalla legge.

Il Giudice osserva che l'installazione di impianto fotovoltaico sul tetto condominiale è, in astratto, lecita, dal momento che è espressamente ammessa dall'art. 1122 bis, comma 2 c.c., che stabilisce che "è consentita l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili destinati al servizio di singole unità del condominio sul lastrico solare, su ogni altra superficie comune e sulle parti di proprietà individuale dell'interessato"; ai sensi del quarto comma della medesima disposizione, inoltre, non sono soggetti ad autorizzazione gli impianti destinati alle singole unità abitative; solo nel caso in cui la realizzazione dell'impianto comporti delle modificazioni alle parti comuni il condòmino deve dare comunicazione all'amministratore (...) e l'assemblea può prescrivere adeguate modalità alternative e può altresì subordinare l'esecuzione alla prestazione di idonea garanzia (art. 1122 bis comma 3 c.c.).

Tuttavia va verificato se - ferma la liceità astratta dell'installazione dell'impianto fotovoltaico - detta installazione si sia tradotta, per modalità ed estensione, in un abuso nella fruizione del bene comune, ovvero in un utilizzo più intenso ma comunque lecito ai sensi dell'art. 1102 c.c..

Come è risultato da apposita CTU il condòmino installante aveva in realtà occupato la quasi totalità della superficie utile, comprimendo le facoltà di pari utilizzo degli altri interessati.

Si evidenziano quindi un uso abusivo della cosa comune da parte del convenuto, pur inteso nell'accezione giurisprudenziale ampia di uso non identico, né paritario o contemporaneo e persino più intenso rispetto a quello posto in essere dagli altri condòmini e più esteso rispetto a quello corrispondente alla propria quota millesimale dell'immobile condominiale.

Un utilizzo così intenso e totalizzante rappresenta senz'altro un uso non consentito ai sensi dell'art. 1102 c.c., perché esclude in radice qualsiasi possibilità di uso analogo da parte degli altri comproprietari.

Per risolvere tale abuso, il tribunale può ordinare la riduzione dell'impianto a una dimensione che consenta agli altri condòmini di installare sistemi simili, invece di limitarlo a una porzione corrispondente alla quota millesimale del proprietario. Questo approccio bilancia l'uso efficiente del bene comune con i diritti di tutti i comproprietari.

Un evento meteorologico eccezionale può da solo escludere la responsabilità del Condominio ex art.2051 c.c. in caso di allagamento.

Tribunale Firenze 1 luglio 2025 n.2338

In questa interessante pronuncia il giudice fiorentino si sofferma sulla domanda risarcitoria promossa da una condòmina nei confronti del Condominio, che svolgeva lavori di scavo nel periodo in cui precipitazioni eccezionali provocavano un allagamento nell'immobile.

Sosteneva l'attrice la responsabilità del Condominio custode in concorso con l'impresa appaltatrice, per aver incautamente realizzato uno scavo che, a suo dire, aveva comportato l'afflusso imponente di acqua avendo alterato il normale deflusso.

Il Tribunale di Firenze, tuttavia, prende ponderatamente in esame tutte le diverse circostanze e osserva che alla fattispecie è applicabile la norma dell'art. 2051 c.c. che regola la responsabilità per i danni cagionati da cose in custodia, imputandoli al custode, salvo che costui provi il caso fortuito.

Si tratta di un'ipotesi di responsabilità oggettiva che prescinde dall'accertamento tanto del carattere colposo del comportamento del custode, quanto della pericolosità della cosa, essendo sufficiente, per la sua configurabilità, la dimostrazione del mero rapporto eziologico tra cosa in custodia ed evento dannoso. Non trattandosi di colpa presunta, il custode, per andare esente da responsabilità, non può limitarsi a provare la propria diligenza nella custodia, ma deve dimostrare che il danno è derivato da caso fortuito, intendendosi, per tale, un evento imprevedibile, inevitabile ed assolutamente eccezionale, dotato di un impulso causale autonomo rispetto al danno in concreto realizzatosi.

In pratica, il caso fortuito è un fattore che non attiene al comportamento del custode, bensì al profilo causale dell'evento, per modo che quest'ultimo è riconducibile non alla cosa (che ne è fonte immediata), ma a detto elemento esterno, che deve però recare i caratteri dell'oggettiva imprevedibilità e inevitabilità. Non deve, però, necessariamente pensarsi a fattori naturali, *cui resisti non potest*, ben potendo integrare il "fortuito" anche il fatto del terzo.

A questo proposito il Tribunale fiorentino evidenzia che la giurisprudenza di legittimità ha costantemente affermato che " ... *in materia di rapporto di causalità nella responsabilità civile, in base ai principi di cui agli artt. 40 e 41 cod. pen., qualora le condizioni ambientali od i fattori naturali che caratterizzano la realtà fisica su cui incide il comportamento imputabile dell'uomo siano sufficienti a determinare l'evento di danno indipendentemente dal comportamento medesimo, l'autore dell'azione o della omissione resta sollevato, per intero, da ogni responsabilità dell'evento, non avendo posto in essere alcun antecedente dotato in concreto di efficienza causale ...*" (Cass. civ. Sez. III, sent. 20.11.2019, n. 30521, pag. 9).

Rilevato nella specie che, per le avverse condizioni meteorologiche l'impianto fognario comunale non aveva contenuto le acque, comportando quindi allagamento del fondo dell'attrice posto a quota inferiore al terreno, il Tribunale ha respinto la domanda risarcitoria dell'attrice nei confronti del Condominio.



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

L'ALTRA ROMA

VIA DEL SALE... O VIA DEI MARI?

di Sandro Bari *

I Romani sono stati ingegneri eccezionali: progettisti ed esecutori di strade, navi, acquedotti, ponti... Basti pensare a quel reticolo di vie che uscivano dalle Mura e portavano alla conquista del mondo.

Strade che, genialmente concepite dai progettisti e magistralmente messe in opera da soldati e da schiavi, destinate a durare nel tempo, portavano i nomi dei loro autori, generalmente alti esponenti della magistratura. Eccone qualche esempio.



Antica Porta Salaria.



Fausto Masi col progetto Ponte di Messina 1953.



Ponte Salario.



Saline di Ostia.

La via Appia, ideata dal censore Appio Claudio Cieco nel IV secolo a.C., collegava Roma con Capua per arrivare poi fino a Brindisi.

La via Cassia, opera di un console Cassio Longino, nel II secolo a.C., per giungere a Chiusi.

La Flaminia, costruita nel II secolo a.C. dal censore Gaio Flaminio Nepote per raggiungere Rimini passando per Vejo e Faleria.



via Salaria e propaggini secondo Lorenzo Guilici.

L'Aurelia, realizzata da un console o censore Aurelio Cotta nel III secolo a.C. per condurre in Gallia passando per Cerveteri, Pisa e Luni.

Altre strade presero invece il nome dalla località alla quale erano destinate: la Tiburtina che portava a Tivoli, la Prenestina a Preneste, la Casilina a Casilinum (Capua), la Portuense al Porto di Claudio a Ostia, la Nomentana a Nomentum...

Solo la via Salaria si distingue, l'unica che non porta il nome del suo costruttore o della località da raggiungere.



*Via Salaria
segnata in rosso.*

Forse perché non è stata costruita da un imperatore, né da un re, né da un console, un edile, un censore o un questore.

Strabone, il geografo, storico e filosofo greco contemporaneo e ammiratore di Augusto, è colui al quale si deve l'interpretazione del nome della strada come "via del sale": affermava infatti che fosse utilizzata per il trasporto del sale dal mare verso le popolazioni della Sabina.

Ma una diversa interpretazione del nome ci viene data da uno studioso, Fausto Masi (Roma 1904 - 2000). Si tratta di un ingegnere, definito uno dei maestri dell'ingegneria italiana del XX secolo nel campo delle strutture metalliche, autore, tra l'altro, di un progetto di un ponte sullo stretto di Messina presentato in un concorso internazionale nel 1953. Esperto progettista, autore di opere essenziali, membro del CNR, Masi era anche appassionato di astronomia, di storia (in particolare della storia romana, specie in relazione alla campagna di Dacia) e di archeologia: infatti fu presidente dell'Associazione Archeologica Romana. La sua diversa interpretazione del nome Salaria sottolinea l'importanza nel collegamento fra Tirreno e Adriatico, cioè tra due mari, ritenendo che deriverebbe dal latino *sal-salis* che, come il greco *als*, significa, oltre che sale, anche mare. Come nel caso della penisola della Puglia compresa tra due mari, che per questo motivo avrebbe nome Salento. Dunque, la nostra sarebbe la via "tra due mari". Teoria discutibile ma non peregrina.

Riflettendoci, infatti, se davvero la strada fosse servita per portare il sale verso la Sabina, sarebbe stato logico che avesse inizio dalle saline di Ostia e proseguisse in piano costeggiando il Tevere, non certo che risalisse i Colli per riuscire dalla parte più alta delle mura, dalla Porta Salaria (odierna piazza Fiume). Il prezioso sale - non così facile da ricavare per via della diluizione dell'acqua marina con quella dolce rilasciata dell'immissione del Tevere - era depositato nelle saline vicine alla foce e al porto; poteva quindi essere comodamente imbarcato sui battelli destinati a risalire il Fiume. Perciò non era necessario usare il trasporto su strada, dato che il Tevere portava direttamente in Sabina e oltre. Peraltro, sembra che le popolazioni montanare dell'interno sapessero come ricavare il sale dalle ceneri dei tronchi ricavati in grandi quantità dalle zone riccamente vegetate. Comunque, le popolazioni sulla costa adriatica non avevano bisogno del sale di Roma: la costa era ricca di saline, fino a Cervia, e resti ne sono stati ritrovati proprio a Porto d'Ascoli, punto di arrivo della Salaria.

Portasse o no il sale, la strada ha sempre avuto una importanza storica eccezionale, come antichissima via di comunicazione unendo la costa tirrenica con l'adriatica con un percorso di poco più di 200 Km., adatta ai trasporti e alla marcia di eserciti dato il suo svolgimento privo di importanti dislivelli e di passaggi montani difficoltosi. Potrebbe essere stata costruita all'epoca della fondazione di Roma per comunicare o combattere contro gli abitanti di Antemnae, di Fidene, di Crustumerium fin dall'epoca del famoso Ratto delle Sabine. Fu teatro della prima grande sconfitta dei Romani sul torrente Allia nel 390 a.C. ad opera dei Galli Senoni, che provenendo dall'Etruria guadarono il Tevere all'altezza di Settebagni e travolto l'esercito romano, tramite la Salaria arrivarono a Roma dove posero l'assedio. Ma troppi altri se ne sono avvalsi, da Annibale che arrivava da Aminterno fino al generale Cadorna che nel settembre 1870 passava dalla Flaminia alla Salaria per sfociare sulla Nomentana a bombardare Roma.



* 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. 54

EDILIZIA

AZZURRA III di copertina

GRUPPO POUCHAIN pag. 24

ORAZIETTI pag. 40

RENOVALO pag. 22

ENERGIA

DUFERCO II di copertina

E-ON ENERGIA pag. 10

MIWA ENERGIA pag. 50

PLENITUDE pag. 32

UNOENERGY pag. 28

ORGANISMI NOTIFICATI

ELTI IV di copertina

RISCALDAMENTO E CONTABILIZZAZIONE

CONSULTING & SERVICE pag. 18

MULTIENERGY & SERVICE pag. 46

ROSSETTI pag. 62

SERVIZI

CONTEA & PARTNERS pag. 52

DOMUS REAL ESTATE pag. 48

ECOSERVIZI ROMA pag. 34

GRAMMALDO MAZZIOTTI pag. 56

MEDIATORI
PROFESSIONISTI ROMA pag. 42

POSTA POWER pag. 14

SARA ANTINCENDIO pag. 36

SARA SERVIZI pag. 36

VERY FAST PEOPLE pag. 8