

GENNAIO - FEBBRAIO 2026 - N° 211 - Poste Italiane S.p.A. - Spedizione in Abbonamento Postale - 70% - DCB Roma

DOSSIER CONDOMINIO



Rivista fondata da Carlo Parodi

I CONDOMINI HANNO UN NUOVO ALLEATO: PLENITUDE.



Grazie alla convenzione con ANACI Roma, contieni gli sprechi e anche la bolletta.

Da oggi, con Plenitude e ANACI Roma, tutti gli amministratori della Capitale potranno far risparmiare i propri condomini **con vantaggi per la fornitura di gas e luce e nuove soluzioni per l'isolamento termico e la riqualificazione degli impianti, volte a migliorare l'efficienza energetica.** E per rispondere ad ogni esigenza, Plenitude ha attivato un nuovo servizio dedicato in grado di dare supporto ai clienti durante tutte le fasi della fornitura.

Per scoprire tutti i vantaggi chiama l'800 900 400.



SOMMARIO

GENNAIO - FEBBRAIO 2026

N. 211

- Editoriale
di Manuele M. Maggi pag. 3
- Condominio e conduttore:
un rapporto sempre tormentato
di Adriana Nicoletti pag. 5
- Computo metrico o capitolato? Appalto a corpo o a misura?
Facciamo chiarezza!
di Edgardo Missori pag. 15
- La causa del palazzo e il portafoglio del singolo:
cosa succede a chi dice no
di Giovanni Contrada pag. 21
- Oltre il conflitto
La consulenza tecnica in mediazione:
uno strumento risolutivo per l'amministratore
di Alberto Maria Mauri pag. 25
- **INSERTO**
Limiti posti dal regolamento condominiale
alle unità private: gli ultimi sviluppi della Giurisprudenza
di Antonino Spinoso pag. I-VIII
- Notizie (aggiornamento ISTAT, rivalutazione TFR, misura
interessi legali e registrazione contratti di locazione) pag. 33
- Roma BPA (Best Practise Awards) 2025
I figli migliori di mamma Roma
di Gisella Casamassima pag. 37
- Odori molesti in condominio:
quand'è che la puzza dà diritto al risarcimento?
di Francesca Belperio pag. 43
- Notizie dal SACI
Quesito del CED pag. 47
- La voce della giurisprudenza
di Carlo Patti pag. 49
- L'altra Roma:
San Francesco, Jacopa de' Settesoli, la Moletta e i mostaccioli
di Sandro Bari pag. 59

Periodico bimestrale
Gennaio-Febbraio 2026 n. 211

Dossier Condominio

Pubblicazione periodica bimestrale

fondata da Carlo Parodi

edita da ANACI ROMA SERVICE S.R.L. CON UNICO SOCIO

P. IVA 12139271006

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 Manuele M. Maggi *



Cari colleghi e amici,
vi scrivo con l'emozione di chi guarda indietro a un percorso lungo 17 anni e, allo stesso tempo, con la grinta di chi sta per iniziare una sfida del tutto nuova. L'assemblea dello scorso 13 dicembre ha confermato la dottoressa Rossana De Angelis alla guida di Roma per il prossimo quadriennio e la sua decisione di nominarmi Segretario della Provinciale mi onora profondamente.

Il mio legame con l'Anaci non è solo professionale, è una storia di crescita iniziata tanto tempo fa. Ho vissuto l'associazione in ogni sua sfumatura: dai primi passi come coordinatore dei giovani, all'impegno come consigliere, fino ai ruoli nelle giunte provinciale e regionale. Ogni tappa è stata fondamentale per portarmi qui, oggi, con la consapevolezza e la passione necessarie per ricoprire questo incarico.

Voglio ringraziare Rossana per la stima e tutti voi per il supporto che non mi avete mai fatto mancare. Inizia un progetto ambizioso, una nuova sfida che intendo affrontare con lo spirito di servizio che ha sempre contraddistinto il mio operato.

Aspiro il meglio per tutti noi e per la nostra Provinciale. Ci aspetta un grande lavoro, facciamolo insieme.

Un caro saluto.

■

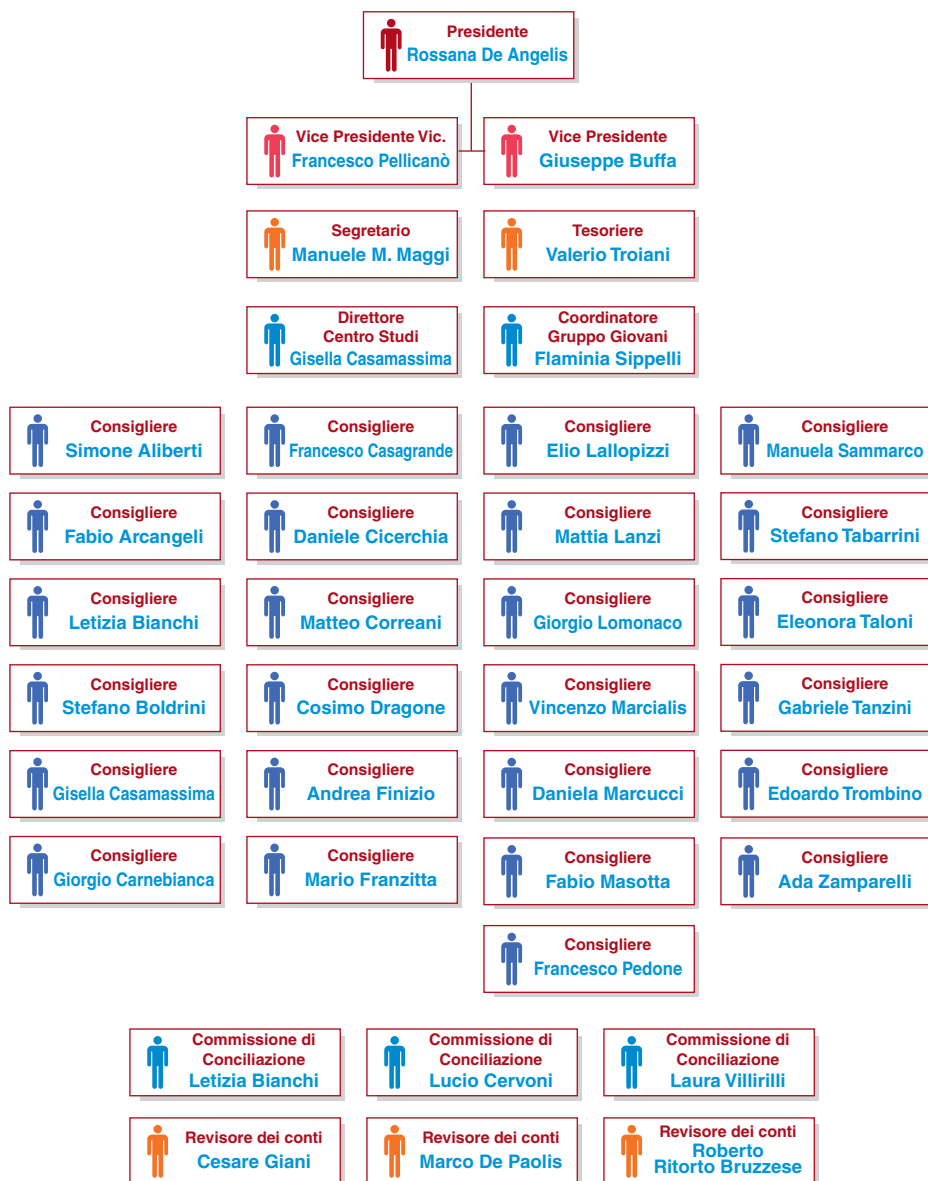


* Segretario ANACI Roma

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

ANACI SEDE PROVINCIALE DI ROMA

ORGANIGRAMMA ASSOCIATIVO



Condominio e conduttore: un rapporto sempre tormentato

di Adriana Nicoletti *

Con la riforma del condominio che ha istituito il registro dell'anagrafe condominiale il nominativo del conduttore, quale titolare di un diritto di godimento dell'immobile a lui locato, non può più essere sconosciuto. Questo non significa, tuttavia, che il locatario abbia assunto un ruolo ufficiale nell'ambito della gestione condominiale che, invece, è espressamente disciplinato nel rapporto tra il locatore ed il proprio inquilino.

NATURA DEI CONTRIBUTI CONDOMINIALI...

Per comprendere se vi sia una contaminazione o sovrapposizione tra la normativa che regola il regime delle spese condominiali e quella che disciplina le locazioni urbane (sia a titolo abitativo che ad uso diverso) sono necessarie alcune considerazioni.

Il Codice civile obbliga tutti i condòmini a partecipare, *pro quota*, alle spese per la conservazione ed il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi forniti nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza.

Il fondamento di tale vincolo (che si estende ad ogni successione nel diritto) influisce sull'origine dell'obbligazione, talché i condòmini sono tenuti alla contribuzione per il solo fatto di essere tali, indipendentemente dall'uso che fanno delle cose comuni. Tale aspetto incide, invece, sulle modalità di imputazione delle spese, che devono essere calcolate in base ai criteri indicati dall'art. 1123 cod. civ. Il pagamento, inoltre, assume una differente connotazione: di "rimborso" per le spese deliberate e già sostenute e di "anticipazione" per quelle preventive.

Giova, altresì, ricordare che i tempi per l'adempimento nel pagamento delle spese ordinarie rispetto a quelle straordinarie sono differenti in ragione della diversa origine di spesa. Per le prime, infatti, il momento in cui sorge l'obbligazione coincide con il compimento effettivo dell'attività di gestione di manutenzione e conservazione delle parti comuni o della prestazione dei servizi, considerato che l'erogazione delle spese non richiede la preventiva approvazione dell'assemblea condominiale (Trib. Cagliari 05 novembre 2018, n. 2774), trattandosi di esborsi prevedibili e rientranti nei poteri dell'amministratore.

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. Petragnani Avv. Villirilli	Avv. M. della Corte
	CONTABILE	Dott.ssa Bianchi Amm. F. Pedone	Amm. Zamparelli Amm. Tanzini Amm. Masi
GIOVEDÌ	CONTABILE	Amm. Cervone Dott. Cicerchia Amm. E. Taloni	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

Differente il discorso per le spese aventi ad oggetto lavori straordinari o innovativi, che possono essere eseguiti solo in presenza di una autorizzazione preventiva dell'assemblea. In questo caso è la delibera che costituisce il termine per effettuare il versamento, tanto più che nel fisiologico contrasto tra acquirente e venditore in merito all'individuazione del soggetto che deve eseguire versare i contributi straordinari la giurisprudenza di legittimità (Cass. 10 settembre 2020, n. 18793) ha chiarito che *"ai fini dell'insorgenza del debito di contribuzione per le spese di manutenzione straordinaria di un edificio condominiale, deve farsi riferimento all'approvazione della delibera assembleare che determini l'oggetto dell'appalto da stipulare con l'impresa prescelta, ovvero le opere da compiersi e il prezzo dei lavori, fissando gli elementi costitutivi fondamentali dell'opera nella loro consistenza quantitativa e qualitativa, non rilevando l'esistenza di una deliberazione programmatica e preparatoria"*. Tanto è vero che la stessa Cassazione ha avuto anche modo di precisare che nella compravendita di un immobile in tema di riparto delle spese condominiali per l'esecuzione di lavori consistenti in innovazioni, straordinaria manutenzione o ristrutturazione sulle parti comuni, i costi di detti lavori gravano, secondo un criterio rilevante anche nei rapporti interni tra compratore e venditore, su chi era proprietario dell'immobile compravenduto al momento dell'approvazione di detta delibera, la quale ha valore costitutivo della relativa obbligazione, anche se poi le opere siano state, in tutto o in parte, realizzate in epoca successiva all'atto traslativo. Questo, quindi, comporta il conseguente diritto dell'acquirente a rivalersi nei confronti del proprio dante causa, per quanto pagato al condominio in forza del principio di solidarietà passiva ex art. 63 disp. att. c.c., salvo che sia diversamente convenuto tra venditore e compratore, pur rimanendo comunque inopponibili al condominio i patti eventualmente intercorsi tra costoro (Cass. 28 aprile 2021, n.11199).

E DEGLI ONERI ACCESSORI

Quando si parla di oneri accessori si entra in un terreno accidentato, dal momento che non è raro sovrapporre, acriticamente, questi e gli oneri condominiali, che sono le spese di natura comune poste a carico di chi è proprietario di una unità immobiliare situata in un edificio.

Gli "oneri accessori", elemento complementare ed integrante del contratto di locazione, riguardano specifiche voci di spesa, sempre di natura condominiale, che la legge ha posto a carico del solo conduttore. Questo ha trovato conferma anche nella giurisprudenza, immutata nel tempo, secondo cui *"l'obbligazione del conduttore, concernente il pagamento degli oneri accessori - ancorché in precedenza oggetto di una diversa regolamentazione convenzionale, autonoma rispetto a quella di pagamento del canone - è divenuta parte integrante della struttura sinallagmatica del contratto, con la conseguenza che il suo inadempimento può essere valutato per la risoluzione del contratto"* (Cass. 12 agosto 1988, n. 4942).

La norma di riferimento è l'art. 9 della legge n. 392/1978, che non ha subito variazioni anche con l'entrata in vigore della legge 431/1998, che ha diversamente disciplinato il settore abitativo delle locazioni. Proprio tale disposizione

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

GAS • LUCE • RINNOVABILI

RISPETTO AGLI ALTRI.

L'ASCOLTO
È LA NOSTRA FORZA.

LE PERSONE FANNO
LA DIFFERENZA.

CON NOI CIÒ CHE
SEMBRA DIFFICILE
DIVENTA FACILE.



PER INFORMAZIONI CONTATTA:

Sede Commerciale di Roma

Viale Luca Gaurico 9/11 • 06 65192091



DOVE SIAMO

 **unoenergy**
gas • luce • rinnovabili

☎ 800 089 952 | unoenergy.it | [f](#) [in](#) [@](#)



rappresenta il punto di partenza per tornare nuovamente ad esaminare un tema concretamente attuale, che concerne il rapporto tra oneri accessori e spese condominiali, partendo da una considerazione forse azzardata: ovvero che la scelta del legislatore di attribuire due diverse qualificazioni per spese che hanno la stessa matrice potrebbe dipendere proprio dalla volontà di collocare la posizione del conduttore all'interno del condominio.

Questo quadro, quindi, offre anche la possibilità di chiarire se all'amministratore sia concesso di riscuotere gli "oneri accessori" direttamente dal conduttore e se sia corretto che gli stessi trovino spazio nel preventivo e nel rendiconto.

La disposizione qui richiamata che – come ricordato – contiene l'elenco preciso delle spese che sono a carico del conduttore, salvo patto contrario (a questo proposito è presumibile che tale enumerazione non sia esaustiva, visto che con l'entrata in vigore della legge 431/1998 è stato abrogato, per il solo settore abitativo, l'art. 79 della legge n. 392 che dichiarava nulla qualsivoglia pattuizione diretta ad attribuire al locatore ulteriori vantaggi rispetto a quelli previsti con la normativa al tempo in vigore) stabilisce il termine entro il quale il conduttore deve adempiere alla propria obbligazione nei confronti del locatore (entro due mesi dalla richiesta); il diritto dell'inquilino di ottenere l'indicazione specifica delle spese a proprio carico con la menzione dei criteri di ripartizione; il diritto di prendere visione dei documenti giustificativi delle spese effettuate" nonché definisce gli oneri in questione come prestazioni accessorie a quelle della locazione.

Tutto questo a dimostrazione che la questione del pagamento di tali importi si esaurisce nel rapporto tra locatore e conduttore, anche se l'espressione con la quale è stato sancito il diritto del conduttore di ottenere l'indicazione specifica delle spese e gli altri diritti hanno creato non poche difficoltà per individuare il soggetto obbligato ad informare l'inquilino sull'importo delle spese poste a suo carico: ovvero se sia il locatore oppure l'amministratore.

La risposta non può venire che dall'interpretazione della norma nel suo complesso, che vede interessate alla questione solo le parti del contratto. Peraltro, nessun riferimento viene fatto al rappresentante del condominio, mentre è certo che se il pagamento degli oneri condominiali, ripartiti secondo i criteri di cui all'art. 1123 e ss. del Codice civile, il destinatario della domanda di ingiunzione non potrà che essere il condòmino/proprietario/locatore.

Questo aspetto è da considerarsi definito in quanto che il conduttore è considerato, sicuramente quanto al pagamento delle spese, un corpo estraneo ma non sconosciuto rispetto alla compagine condominiale con la quale ha solo un rapporto indiretto. Basti pensare, infatti, che dal 2012 il suo nominativo deve essere annotato nel registro dell'anagrafe condominiale.

QUALE DEVE ESSERE IL COMPORTAMENTO DELL'AMMINISTRATORE NEI CONFRONTI DEL CONDUTTORE PER IL PAGAMENTO DEGLI ONERI CONDOMINIALI?

Dato per assodato e connaturato con il testo dell'art. 9 della legge 392/1978 che deve essere il locatore a porre il conduttore nella condizione di conoscere l'entità delle spese a suo carico, è altrettanto certo che nel mo-



VERY
HARD
JOB



VERY[®]
FAST
PEOPLE

SERVIZI PER IL
CONDOMINIO

Trovare la giusta soluzione è il **NOSTRO LAVORO QUOTIDIANO.**

Mettici alla prova, scoprirai subito la differenza tra un
“Very Hard Job” e **VeryFastPeople.**



800 035452



mento in cui il primo agisce in giudizio per ottenere il pagamento di quanto di suo diritto sarà sul medesimo che ricade l'onere della prova di avere adempiuto alla propria obbligazione, producendo i rendiconti dell'amministratore approvati dai condòmini. Spetta, invece, al conduttore l'onere di sollevare specifiche contestazioni in ordine alle varie partite conteggiate, prendendo a tale scopo visione dei documenti giustificativi oppure ottenendone l'esibizione a norma dell'art. 210 c.p.c. (Cass. 13 novembre 2019, n. 29329). Ancora una volta, quindi, l'amministratore è estraneo a qualsivoglia attività o adempimento da svolgere in favore del conduttore.

Malgrado ciò, spesso, ci troviamo di fronte a rendiconti/preventivi nei quali per una stessa unità immobiliare sono indicati i nomi del locatore e del conduttore, con una ripartizione tra gli stessi degli importi che sarebbero dovuti dal primo in unico importo. Si tratta di una prassi non corretta, da non avalare e contraria alla *ratio* delle norme che abbiamo qui richiamato. Questa attitudine crea, in concreto, non pochi problemi sulla trasparenza della gestione della cassa condominiale e può non essere compresa dagli stessi condòmini, i quali potrebbero essere fuorviati nell'individuazione dei veri debitori.

Premesso che spesso gli amministratori, quando interpellati sul punto, ritengono che la redazione dei bilanci con tale modalità sia irrilevante rispetto ad un danno effettivo al condominio, considerato che in caso di morosità il decreto ingiuntivo sarà sempre richiesto nei confronti del locatore, appare evidente che, invece, un tale *modus agendi* può ingenerare una palese confusione nell'ambito della ripartizione delle spese, al di là del risultato finale.

Tali osservazioni dovrebbero portare ad escludere, in modo del tutto plausibile, che il nominativo del conduttore compaia sui bilanci condominiali, poiché una suddivisione tra condòmino ed inquilino delle spese a carico dell'uno piuttosto che dell'altro dà adito ad una falsa rappresentazione verso l'esterno delle obbligazioni che sono in capo al proprietario, che è l'unico soggetto debitore nei confronti dell'ente. Il *vulnus* di un tale modo di agire ha origine, quindi, nella errata redazione del preventivo e del bilancio consuntivo, che può costituire per il condòmino un motivo per giustificare il proprio inadempimento nei confronti del condominio. Ridotto in termini molto semplici: io proprietario che ho affittato l'immobile non devo pagare quanto spetta al mio inquilino per legge.

Ma c'è un altro aspetto che pone tale modalità al di fuori di una corretta gestione condominiale e consiste nel fatto che con tale sistema il conduttore viene indicato come formale debitore nei confronti del condominio, là dove – e non ci stancheremo mai di ripeterlo – le spese comuni sono tutte a carico del proprietario dell'immobile. D'altra parte riesce davvero difficile trovare un solo motivo plausibile in base al quale configurare una morosità del conduttore verso il condominio. In buona sostanza, infatti, è proprio questo che si verifica nel momento in cui accanto all'importo, incautamente attribuito nel rendiconto al conduttore, compare il "segno meno".

Da quanto precede si può ritenere anche che l'amministratore non debba accettare pagamenti dal conduttore anche se alcuni interpreti, che sono contrari a tale posizione, invocano l'operatività in ambito condominiale del princi-

C
O
n
d
o
m
i
n
i
o

IL TUO PARTNER IN CONDOMINIO



RESTAURI
CONDOMINIALI



EDILIZIA
SU FUNE



SMALTIMENTO
AMIANTO



PROGETTAZIONE
OPERE IN SEDE



NOLO PONTEGGI
E PIATTAFORME AEREE

WWW.AZZURRACOSTRUZIONI.COM

pio sancito dall'art. 1180 cod. civ. (adempimento del terzo) e art. 1268 e ss. cod. civ. (delegazione, espromissione ed accollo). Norme che riesce difficile ritenere applicabili al nostro caso.

Non è escluso, tuttavia, che l'amministratore non possa, su istanza del condòmino, provvedere ad una ripartizione delle spese secondo il dettato dell'art. 9 della legge 392/1978 ponendo in atto un'attività riferibile solo ed esclusivamente al proprietario dell'immobile locato.

Poiché la suddivisione degli oneri accessori tra le due parti del contratto non è attività di poco conto per l'amministratore, che deve esaminare voce per voce le partite che formano preventivo e rendiconto, è giusto che la stessa sia retribuita ma senza costi a carico della collettività.

Dobbiamo considerare che quasi tutte le associazioni degli amministratori di condominio, con un lavoro veramente utile e pregevole, hanno redatto delle tabelle nelle quali non si sono limitate ad individuare quali sono gli importi a carico del conduttore e quali di competenza del proprietario in considerazione del rapporto di locazione, ma sono andati oltre. Risulta, infatti, che tale suddivisione è quasi sempre preceduta da una tabella simile che viene formulata per tutto ciò che è condominiale, con una ripartizione, per ogni categoria di spesa, che non esitiamo a definire (giustamente) capillare, per cui è facile comprendere quale *surplus* di lavoro sia richiesto all'amministratore. E non esitiamo a immaginare quali potrebbero essere le conseguenze nel caso in cui il conduttore dovesse contestare all'amministratore errori per avergli accreditato spese che lui ritiene spettare al locatore, o viceversa.

Per concludere, quindi, evitiamo di rendere la gestione del condominio ancora più complicata di quello che è in realtà e cerchiamo di non caricare l'amministratore di attribuzioni che esulano dalle sue competenze. È, pertanto, auspicabile che l'amministratore eviti di cedere a richieste dei condòmini che nulla hanno a che fare con l'interesse della comunità, in quanto finalizzate a soddisfare interessi meramente personali. Parimenti, ove la voce "ripartizione delle spese tra proprietario e inquilino" dovesse essere inserita nella proposta di incarico l'amministratore dovrebbe specificare il compenso per tale attività, chiarendo che la spesa è individuale.

Ma, ovviamente, anche in questo caso permane in tutta la sua evidenza il problema qui esposto.





POSTA POWER È IL SERVIZIO POSTALE PER L' **AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO**

- Diverse tipologie di invio in un'unica spedizione:
Posta, Mail, Pec, SMS, Fax.
- Unico tracking che conserva i dati
degli allegati **PER SEMPRE.**

Contattaci subito

800 508 770



Computo metrico o capitolato? Appalto a corpo o a misura?

FACCIAMO CHIAREZZA!

di Edgardo Missori *

Intervista a un tecnico esperto in lavori condominiali

D. In ambito condominiale si sente spesso parlare di computo metrico, capitolato, appalto a corpo o a misura. Perché questi termini generano così tanta confusione?

R. Perché vengono spesso utilizzati come se fossero sinonimi o in maniera impropria, mentre in realtà indicano strumenti e concetti molto diversi tra loro. Il problema nasce quando chi deve gestire e controllare i lavori – tipicamente l'amministratore di condominio – si trova a operare senza un quadro tecnico chiaro e senza il supporto di un tecnico di fiducia. In queste condizioni, è facile che le interpretazioni diventino arbitrarie e che, da semplici equivoci iniziali, si arrivi a contenziosi veri e propri tra condominio e impresa.

D. Partiamo dalle basi: che ruolo hanno il computo metrico e il capitolato speciale d'appalto?

R. Sono due strumenti fondamentali di controllo. Servono a governare l'appalto sotto il profilo tecnico, economico, amministrativo e qualitativo. Non sono documenti accessori, ma atti necessari e strettamente collegati tra loro. Non a caso fanno parte integrante del contratto di appalto. Senza questi strumenti, il controllo dell'opera è di fatto impossibile.

D. Spesso il progetto viene identificato solo con un elaborato grafico (il disegno). È corretto?

R. No, ed è un equivoco molto diffuso. Il progetto non è solo l'elaborato grafico. Il computo metrico ne è una parte essenziale, il completamento, perché traduce il progetto in dati tecnici misurabili: lavorazioni, materiali, quantità. Se il disegno rappresenta "cosa" si fa, il computo spiega "quanto" e "come" lo si fa.

C
O
n
d
O
m
i
n
i
O

da oltre 30 anni a Roma



PRONTO INTERVENTO

con piattaforme aeree

RISTRUTTURAZIONI • FACCIATE

BALCONI • CORNICIONI



Manutenzioni

Ristrutturazioni
edifici e appartamenti

Termocappotti

Impermeabilizzazioni
e Coibentazioni

Sostituzione Grondaie e Discendenti

Consolidamenti
Strutturali

Via di Pietralata, 181 - 00158 Roma

06.41734277 • 06.41734270

335.6027462 • info@orazietti.net



D. E perché nel capitolato e computo metrico, oltre il rilievo ed un reportage fotografico, spesso non è presente un elaborato grafico di progetto?

R. Spesso nelle opere di manutenzione è difficile trovare l'elaborato grafico di progetto ad eccezione di alcune lavorazioni che richiedono un vero e proprio elaborato esecutivo per la propria realizzazione. Di fatto nell'esecuzione delle opere di riparazione o sostituzione, può risultare superfluo redigere un disegno ante-post operam se non sono previste variazioni di una certa entità. E' indispensabile però il rilievo per capire l'ubicazione e le quantità dell'intervento. Nel caso fosse necessario sostituire una copertura di un edificio o aprire un nuovo vano allora l'elaborato grafico risulta indispensabile ai fini dell'esecuzione dell'opera. Dipende quindi sempre dalla complessità e tipologia di intervento che si intende eseguire.

D. C'è differenza tra computo metrico e computo metrico estimativo?

R. Assolutamente sì, anche se vengono spesso confusi.

Il computo metrico è il documento che elenca e quantifica le lavorazioni, ma senza attribuire prezzi. È lo strumento che il tecnico utilizza per misurare l'opera e che viene fornito alle imprese per formulare le offerte.

Il computo metrico estimativo, invece, attribuisce un valore economico a quelle quantità, applicando i prezzi unitari e arrivando alla stima complessiva dei lavori. È il documento che consente al condominio di capire l'impegno economico dell'intervento.

D. Quindi il computo è sempre necessario, anche per lavori non particolarmente complessi?

R. Sì, indipendentemente dall'entità dell'intervento. Il computo metrico interessa il progettista, il committente e l'impresa. È uno strumento di garanzia per tutti. Serve al condominio per pianificare le spese, alle imprese per formulare offerte comparabili e al tecnico per controllare l'esecuzione dei lavori.

D. In che modo aiuta l'amministratore nella fase di confronto delle offerte?

R. In modo decisivo. Senza un computo metrico, ogni impresa presenta un'offerta costruita secondo un proprio criterio. Il risultato è che ci si trova davanti a preventivi diversi tra loro, impossibili da confrontare in modo oggettivo. Con il computo, invece, tutte le imprese ragionano sulle stesse quantità e sulle stesse lavorazioni. Questo tutela l'amministratore e riduce drasticamente il rischio di contestazioni future.

D. Durante i lavori, che funzione ha il computo metrico?

R. Diventa lo **strumento principale di controllo**. Permette di **verificare le quantità** effettivamente eseguite, sia in difetto che in eccesso, di **gestire varianti e imprevisti** e di redigere correttamente gli **stati di avanza-**

mento lavori. Senza computo, il controllo economico in corso d'opera è affidato solo alle dichiarazioni dell'impresa.

D. Passiamo al Capitolato Speciale d'Appalto. Che cos'è, in concreto?

R. È un documento tecnico-amministrativo che **regola il rapporto tra committente e impresa.** Descrive l'opera, ne definisce l'ubicazione, stabilisce durata, modalità di pagamento, obblighi delle parti, penali, collaudi, figure coinvolte, requisiti tecnico e qualitativi delle Imprese. È, di fatto, il **riferimento tecnico-normativo dell'appalto e viene allegato al contratto come parte integrante.**

D. Nel capitolato si parla anche di appalto a corpo o a misura. Qual è la differenza?

R. Nell'appalto **a corpo viene stabilito un importo forfettario fisso.** L'impresa si assume il rischio economico dell'opera e il committente ha la certezza del costo finale. È una formula adatta a opere molto ben definite fin dall'inizio (nuova costruzione). Ovviamente seppure il prezzo è chiuso, esiste un'alea che prevede dei limiti entro o oltre i quali possa avvenire una revisione del prezzo. Ciò non elimina la necessità del computo metrico estimativo, che resta indispensabile per la corretta formulazione dell'offerta.

Nell'appalto **a misura, invece, il prezzo finale dipende dalle quantità effettivamente eseguite.** È una soluzione più flessibile, tipica degli interventi di manutenzione, dove è frequente imbattersi in imprevisti, come stratigrafie di pavimenti diverse da quelle ipotizzate. Quindi, seppur più impegnativo poiché richiede un'attenta misurazione delle quantità e un continuo aggiornamento del computo economico, **riesce a seguire ed adattarsi al reale sviluppo del processo edilizio.** Per il committente la spesa può subire variazioni in eccesso o in difetto, ma sempre controllate. Per l'impresa si riducono i rischi di perdita dovuti da imperizia o sottostima.

D. A proposito di imprevisti: come vanno gestiti?

R. È importante distinguere. Un conto è l'imprevisto che emerge in corso d'opera perché non rilevabile con una semplice indagine visiva, come ad esempio sulle stratigrafie dei pavimenti dove possono emergere strati mancanti (guaina impermeabilizzante) o strati eccedenti (pavimento incollato su quello preesistente).

Un altro è l'incertezza totale derivante dall'assenza di un progetto e di un computo. Gli imprevisti fisiologici possono essere gestiti solo se esiste una base tecnica di riferimento. Senza computo, ogni imprevisto diventa terreno di scontro.

D. Su cosa si basa la stima economica delle lavorazioni?

R. Principalmente sui prezzi ufficiali, come quelli regionali o il DEI. Quando una lavorazione non è presente, il prezzo viene ricavato tramite un'analisi che tiene conto dei prezzi di mercato, del costo dei materiali, del trasporto,

della manodopera e dei tempi di esecuzione. Questo garantisce trasparenza e controllo.

D. E per quanto riguarda sicurezza e opere provvisionali?

R. Sono aspetti fondamentali, spesso ignorati nelle offerte presentate dalle imprese. Le opere provvisionali e gli oneri per la sicurezza sono indispensabili e, per legge, **non soggetti a ribasso**. Devono essere chiaramente individuati nel computo e nel capitolato, altrimenti rischiano di essere sottovalutati o inglobati in prezzi generici.

D. Il contratto di appalto che ruolo ha in tutto questo?

R. È l'atto legale che formalizza i rapporti tra condominio e impresa. Definisce modalità operative, pagamenti, obblighi, scadenze e penali. Ad esso sono allegati il Capitolato ed il Computo metrico. Purtroppo capita spesso che l'offerta dell'impresa venga confusa con il contratto, ma un preventivo è un documento unilaterale e non tutela il committente.

D. Esistono situazioni in cui si può fare a meno di tutto questo iter?

R. Solo nei casi di urgenza reale, quando è in gioco **l'incolumità delle persone**: distacco di cornicioni, rottura improvvisa di un impianto, situazioni di pericolo immediato. In questi casi è corretto intervenire subito con un'impresa per la messa in sicurezza, ma si tratta di interventi temporanei, rapidi e di riparazione. Per il **ripristino definitivo**, salvo piccoli lavori locali, è sempre opportuno tornare al **percorso ordinario**.

D. Qual è quindi il messaggio finale per l'amministratore di condominio?

R. Quando si deve affrontare una manutenzione o un intervento edilizio, la tentazione di partire subito con il preventivo dell'impresa è fortissima. Un prezzo totale, magari conveniente, e l'impressione di aver già chiarito tutto, e l'idea che "così risparmio tempo e soldi", sembra una scorciatoia. Però affidare un incarico sulla base del solo preventivo dell'impresa è uno degli errori più comuni (e più costosi) in ambito edilizio.

In realtà il **computo metrico, capitolato e contratto non sono burocrazia inutile, ma strumenti di tutela**. Prima di affidare lavori programmati, devono essere sempre presenti, in forme più o meno complesse a seconda dell'intervento. Rinunciarvi significa rinunciare al controllo tecnico ed economico dell'opera, esponendo il condominio a rischi evitabili.

■



AMMINISTRARE CONDOMINI DIVENTA FACILE

Domus Real Estate è un working space in cui la struttura mette a disposizione **postazioni ufficio a costo zero** dove i professionisti usufruiscono di servizi fondamentali (internet, telefono, stampante, segreteria, e molti altri) corrispondendo a **DRE** soltanto i canoni dei servizi extra di cui si è fatta esplicita richiesta. Si tratta di un servizio su misura delle proprie esigenze, di uno spazio intelligente dove far crescere il proprio business.



CONTABILITÀ



CONVOCAZIONE
ASSEMBLEE



GESTIONE SINISTRI
ASSICURATIVA



SEGRETERIA



GESTIONE
INTERVENTI



ASSISTENZA
TECNICA



ALTRI
SERVIZI



WORKSPACE
AMMINISTRATORE
GRATUITO



06 / 94 89 52 89



info@domusrealestate.eu



Via Angelo Bargoni, 8 - 00153 Roma

La causa del palazzo e il portafoglio del singolo:

COSA SUCCEDE A CHI DICE NO

di Giovanni Contrada *

L'articolo 1132 del Codice civile rappresenta una delle norme più peculiari dell'intero diritto condominiale, poiché introduce una significativa attenuazione del principio maggioritario che governa l'organizzazione e il funzionamento dell'ente di gestione. In un sistema fondato sulla regola secondo cui le deliberazioni assunte a maggioranza vincolano tutti i partecipanti, anche i dissenzienti, il legislatore ha ritenuto di dover prevedere uno strumento correttivo per un ambito particolarmente sensibile, quale quello del contenzioso giudiziario.

La decisione di promuovere una causa o di resistere in giudizio espone infatti il condominio non soltanto a costi certi, come le spese legali, ma anche a rischi potenzialmente molto rilevanti, legati alla possibilità di una soccombenza e alle conseguenze economiche che ne derivano.

In tale contesto, l'obbligo indiscriminato per tutti i condòmini di concorrere a tali oneri, indipendentemente dalla loro posizione rispetto alla scelta processuale, avrebbe potuto tradursi in una forma di compressione irragionevole dell'autonomia patrimoniale del singolo.

L'art. 1132 si colloca dunque come norma di equilibrio, volta a conciliare l'esigenza di garantire al condominio una piena capacità di azione con quella di evitare che il rischio giudiziario venga distribuito in modo automatico e indifferenziato.

La sua ratio è quella di consentire al condòmino che non abbia condiviso l'iniziativa giudiziaria di sottrarsi alle conseguenze patrimoniali negative che essa può generare, senza però compromettere l'efficacia della decisione collettiva.

In questa prospettiva, il dissenso non si configura come un potere di veto né come un diritto di paralisi dell'azione del condominio, ma come una forma di estraniamento limitata alla sfera economica interna, destinata a operare solo in caso di esito sfavorevole della lite.

La norma, non a caso, è stata tradizionalmente qualificata come eccezionale, poiché deroga al principio per cui i condòmini rispondono solidalmente

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

delle obbligazioni contratte nell'interesse comune, e proprio per tale ragione la giurisprudenza ne ha circoscritto l'ambito applicativo attraverso una serie di requisiti puntuali.

In primo luogo, il dissenso può essere esercitato solo in relazione a liti che siano state deliberatamente approvate dall'assemblea, poiché è la volontà dell'organo collegiale a costituire il presupposto stesso della scelta processuale imputabile al condominio; se l'azione è stata intrapresa dall'amministratore nell'esercizio dei suoi poteri, il singolo non può immediatamente dissociarsi, ma deve prima sollecitare l'intervento dell'assemblea, la quale, se conferma l'operato dell'amministratore, rende applicabile la disciplina dell'art. 1132. In tal modo si evita che il dissenso venga utilizzato in modo strumentale per sottrarsi a iniziative che rientrano nell'ordinaria gestione, preservando al contempo il ruolo centrale dell'assemblea come luogo di formazione della volontà collettiva.

La lite, inoltre, deve riguardare interessi riconducibili al condominio e, secondo l'orientamento prevalente, può riguardare sia rapporti con soggetti terzi sia controversie con singoli condòmini, nella misura in cui il condominio agisca o resista in quanto ente collettivo e non come somma di posizioni individuali.

È invece pacifico che la norma si applichi esclusivamente alle controversie civili e non possa essere estesa ai procedimenti penali, nei quali l'assemblea non ha il potere di trasferire sui partecipanti i costi della difesa dell'amministratore o di altri soggetti coinvolti.

Ulteriore limite è rappresentato dalla necessità che la lite sia effettivamente instaurata davanti all'autorità giudiziaria, poiché il dissenso è finalizzato a neutralizzare le conseguenze di una soccombenza processuale e non può essere invocato per sottrarsi a spese meramente preparatorie o stragiudiziali, come quelle sostenute per ottenere un parere legale preliminare.

La forma del dissenso, coerentemente con la funzione sostanziale dell'istituto, è improntata a criteri di semplicità e rapidità: la legge non richiede notifiche formali né il rispetto delle rigide modalità previste dal codice di procedura civile, essendo sufficiente una comunicazione scritta indirizzata all'amministratore o, in sua assenza, agli altri condòmini, purché effettuata entro il termine perentorio di trenta giorni dalla deliberazione o dalla sua conoscenza.

La possibilità di rendere la dichiarazione di dissociazione direttamente in assemblea e di farla constare dal verbale risponde all'esigenza di garantire una immediata e trasparente informazione della collettività, consentendo al condominio di conoscere tempestivamente la posizione del dissenziente e di tenerne conto nella gestione della lite.

Sul piano degli effetti, l'art. 1132 opera secondo una logica bifasica che distingue nettamente i rapporti esterni da quelli interni.

Nei confronti della controparte vittoriosa, il dissenso è irrilevante: tutti i condòmini, compresi quelli che si sono dissociati, possono essere chiamati a rispondere del pagamento delle somme dovute, in virtù del principio di solidarietà che caratterizza le obbligazioni condominiali. Ciò evita che il terzo sia

esposto al rischio di una frammentazione delle responsabilità e garantisce l'affidabilità del condominio come soggetto di diritto.

La tutela del dissenziente si realizza invece sul piano dei rapporti interni, attraverso il diritto di rivalsa nei confronti del condominio per quanto egli abbia pagato in conseguenza della soccombenza. Tale diritto, tuttavia, non ha portata illimitata, poiché riguarda solo le spese e i danni che si sarebbero evitati se la causa non fosse stata promossa o proseguita, come le spese di giudizio e le somme liquidate a titolo di soccombenza, mentre non si estende alle obbligazioni che il condominio era comunque tenuto a adempiere in relazione all'oggetto sostanziale della controversia. Questa distinzione riflette la logica dell'istituto, che non mira a liberare il dissenziente da tutti gli effetti della lite, ma solo da quelli che dipendono dalla scelta processuale collettiva.

Se la causa si conclude favorevolmente, la dissociazione perde ogni rilevanza, poiché l'alea del giudizio si è risolta in un vantaggio per il condominio; in tale ipotesi, il dissenziente è tenuto a concorrere alle spese non recuperate dalla controparte nei limiti del beneficio che ne ha tratto, evitando che egli possa godere dei frutti dell'azione comune senza parteciparne ai costi.

La giurisprudenza ha coerentemente affermato che ogni deliberazione assembleare che ponga le spese della lite a carico del dissenziente, in proporzione della sua quota, è nulla, in quanto contraria alla previsione dell'art. 1132, e ha altresì chiarito che il dissenso non comporta alcuna compressione dei diritti partecipativi del condòmino, il quale continua a prendere parte alle deliberazioni relative al prosieguo della controversia, potendo influire sulla decisione di continuarla o abbandonarla. In questo senso, l'istituto non crea una frattura nella compagine condominiale, ma introduce una modulazione della responsabilità economica che consente la coesistenza di posizioni diverse all'interno di un quadro decisionale unitario.

Resta tuttavia un limite significativo alla portata dell'estraneazione, individuato dalla giurisprudenza di legittimità nella non applicabilità dell'art. 1132 al compenso del difensore del condominio, il quale resta dovuto anche dai dissenzienti, a conferma del fatto che l'istituto non può essere interpretato in modo estensivo fino a compromettere il funzionamento stesso della tutela giudiziaria dell'ente.

Nel suo complesso, la disciplina del dissenso alle liti si presenta dunque come uno strumento di raffinata ingegneria giuridica, che consente di distribuire in modo più equo il rischio del processo senza pregiudicare l'efficacia dell'azione collettiva, realizzando un equilibrio dinamico tra solidarietà e autonomia che costituisce uno dei tratti più caratteristici e moderni del diritto condominiale.



* Avvocato, Consulente legale ANACI Roma



ENERGIA

per il tuo Condominio



dufercoenergia.com

Oltre il conflitto

di Alberto Maria Mauri *

LA CONSULENZA TECNICA IN MEDIAZIONE: UNO STRUMENTO RISOLUTIVO PER L'AMMINISTRATORE

Con l'intervento della Riforma Cartabia (D.Lgs. 149/2022), entrata in vigore il 30 giugno 2023, la CTM ha acquisito una dimensione procedurale più chiara e trasparente, bilanciando la riservatezza della mediazione con la possibilità della sua produzione in giudizio, purché le parti lo decidano espressamente.

Prima della riforma, la disciplina era lacunosa e generava interpretazioni giurisprudenziali contrastanti: alcuni tribunali ammettevano la CTM come prova atipica (ex art. 116 c.p.c.), mentre altri la dichiaravano inammissibile per violazione della riservatezza della mediazione.

Il nuovo articolo 8, comma 7, del D.Lgs. 28/2010 chiarisce definitivamente la questione: *"...Al momento della nomina dell'esperto, le parti possono convenire la producibilità in giudizio della sua relazione..."*. Questa formulazione introduce il requisito del consenso esplicito delle parti che deve essere verbalizzato al momento dell'incarico del consulente.

Nel corso della procedura di mediazione (avviata da un condomino o direttamente dal Condominio), le parti, anche su consiglio del Mediatore, possono richiedere di ottenere uno più preventivi di un esperto tecnico iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale competente. Al successivo incontro le parti possono nominare, congiuntamente tra loro, il professionista, definendo di comune accordo i quesiti da affidargli e la ripartizione del suo compenso professionale. Sia la nomina che i quesiti devono essere trascritti nel verbale di mediazione, unitamente alla relativa dichiarazione delle parti in merito alla producibilità o meno della perizia nel successivo ed eventuale giudizio.

Il modello della dichiarazione è il seguente *"...Le parti concordano che l'elaborato peritale del CTM potrà essere liberamente utilizzato anche al di fuori della presente procedura di mediazione e quindi anche nell'eventuale giudizio che dovesse iniziare a seguito di esito negativo della mediazione..."*.

C
O
n
d
o
m
i
n
i
O



ECOSERVIZI ROMA

SERVIZI ECOLOGICI E AMBIENTALI

PRONTO INTERVENTO 24 ORE SU 24 / 7 GIORNI SU 7

Autospurgo / Aspirazione Fosse Biologiche / Servizio Disostruzione
Relining / Ricostruzione / Videoispezione
Smaltimento rifiuti / Rimozione Amianto / Disinfestazioni
Derattizzazione / Deblattizzazione

☎ 06 79 350 222 ☎ 06 800 740 39
☎ 393 856 4664 (h24) ☎ 393 802 0361 (h24)
✉ info@ecoserviziroma.it
📍 Via Appia Nuova, Km 17/400- 00043 Ciampino (RM)
www.ecoserviziroma.it

Dopo l'affidamento dell'incarico il consulente comunicherà alle parti e ai loro Consulenti tecnici (se nominati) i termini delle operazioni peritali (sopraluogo, deposito della bozza della perizia, delle relative osservazioni e dell'elaborato finale). Durante tale fase il CTM potrà identificare e proporre soluzioni costruttive, evitando ulteriori costi alle parti qualora dovessero raggiungere un accordo anticipatamente.

Tutta la fase peritale si sviluppa in conformità al principio del contraddittorio garantendo a entrambe le parti di verificare le conclusioni tecniche e basare la loro strategia negoziale su dati oggettivi e condivisi.

Le questioni con il maggiore numero di conciliazioni sono quelle relative alle infiltrazioni, che già in passato rappresentavano una delle problematiche più comuni e conflittuali nei Condomini spesso sfociando in contenziosi presso i tribunali. Tuttavia, negli ultimi due anni la CTM ha consentito di affrontare questioni tecniche (anche complesse) in tempi rapidi, favorendo l'attività degli Amministratori. Questi ultimi, secondo l'art. 1130 c.c., sono infatti gravati dall'obbligo di vigilanza e manutenzione e la loro eventuale inerzia espone il Condominio a responsabilità civile.

Soffermandoci in particolare sulle infiltrazioni dal lastrico solare, queste derivano tipicamente da una serie di fattori tecnici e costruttivi. Le cause più frequenti includono crepe nel manto impermeabilizzante, distacchi di giunture, difetti su camini e deterioramento delle sigillature attorno a tubi e antenne. Fattori aggravanti comprendono la mancanza di manutenzione, il degrado atmosferico accelerato da agenti esterni e i vizi costruttivi originari che solo un'analisi tecnica specializzata può svelare.

La disciplina giuridica della responsabilità per infiltrazioni varia in base alla natura del lastrico solare, come stabilito dal Codice Civile: - lastrico solare condominiale (art. 1117 c.c.) o lastrico solare di uso esclusivo (artt. 1123 e 1126 c.c.) ma in sede conciliativa si possono concordare, in base alle differenti casistiche, soluzioni tecniche e negoziare patti economici sulla base della volontà delle parti che vengono cristallizzate nel verbale di accordo che rappresenta, come noto, un titolo esecutivo.

Ulteriori questioni risolte in modo performante con l'ausilio della CTM sono quelle in merito alle distanze legali tra edifici, vizi di costruzioni e/o di un appalto, conflitto sulle Tabelle Millesimali, utilizzo di parti comuni, immissioni moleste, gestione di servizi comuni e problemi inerenti e conseguenti al passaggio di consegne con il precedente Amministratore.

Le questioni inerenti alle distanze legali tra edifici e ai vizi di costruzione o di appalto sono tra le più insidiose. In sede giudiziaria, queste liti si trasformano in una vera e propria guerra di trincea tra Consulenti Tecnici di Parte. In mediazione, la CTM permette di superare la logica della contrapposizione in quanto il tecnico opera, nella maggior parte dei casi, in un clima di cooperazione. Questo approccio consente di individuare soluzioni tecniche riparatorie (anziché meramente risarcitorie) che possono soddisfare il Condominio senza attendere i tempi biblici di una sentenza, garantendo al contempo l'esecutività immediata dell'accordo.

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

DAGLI ANNI '60 UNA GARANZIA NEL CAMPO DELL'EDILIZIA GENERALE



Staff tecnico composto da oltre 20 professionisti competenti e di comprovata esperienza pronti a studiare, prevenire e soddisfare qualsiasi esigenza.



RESTAURO



RISTRUTTURAZIONI



**DIAGNOSTICA &
PROGETTAZIONE**



**RICERCA CONTRIBUTI
PUBBLICI E PRIVATI**

Gruppo Pouchain

Via della Giustiniana, 1012 00189 Roma
Tel. / Fax. +39 06.85384001
info@gruppo-pouchain.com

Gruppo Pouchain  

www.gruppo-pouchain.com

Il conflitto sulle Tabelle Millesimali e sull'utilizzo delle parti comuni tocca nervi scoperti della vita condominiale. Qui, la CTM non si limita a un calcolo matematico, ma funge da base per una rinegoziazione a più ampio raggio del vivere comune. Attraverso l'ausilio tecnico, le parti possono visualizzare proiezioni di riparto o planimetrie d'uso (ad esempio per i parcheggi o il posizionamento di impianti fotovoltaici) che rendono l'accordo tangibile e, soprattutto, duraturo.

Uno degli ambiti più innovativi e performanti della CTM riguarda la gestione dei servizi comuni e le criticità connesse al passaggio di consegne tra Amministratori.

È in questa fase che la mediazione esprime il suo massimo potenziale deflattivo. Le liti legate alla consegna della documentazione o alla quadratura dei conti prevedono spesso una complessa fase di istruttoria contabile. Con l'ausilio di un CTM esperto in contabilità condominiale, si assiste ad un fenomeno virtuoso: gli Amministratori (il subentrante e l'uscente), collaborando attivamente, riescono spesso a risolvere le criticità prima ancora della stesura della relazione finale.

La collaborazione tra colleghi in sede di istruttoria contabile permette di sanare i difetti informativi e documentali in tempi record, trasformando un potenziale scontro legale in una verifica contabile professionale e risolutiva.

La scelta di ricorrere alla Consulenza Tecnica in Mediazione (CTM) non è più una prerogativa esclusiva dell'autonomia privata delle parti, ma sta assumendo i contorni di una precisa strategia adottata dalla Magistratura. Si assiste, infatti, ad un orientamento sempre più diffuso tra i Giudici di merito i quali, riconoscendo le potenzialità conciliative dello strumento, non



E.ON WeSolar

E se il tuo condominio autoproducesse l'energia che consuma?

**Con E.ON WeSolar aumenti l'indipendenza energetica,
abbatti i costi in bolletta e dai più valore al tuo condominio**

Grazie alla nuova normativa sull'autoconsumo collettivo, installare un **impianto fotovoltaico E.ON sul tuo condominio** è ancora più conveniente per i condòmini, per l'ambiente e per lo stabile, che vede **accrescere il suo valore economico**. Con **E.ON WeSolar** hai un pacchetto completo con pannelli di alta qualità, consulenza logistica e di fattibilità, assicurazione sull'impianto e sistema di monitoraggio. Una scelta green, con la garanzia di un grande Gruppo internazionale.

**Scopri tutti i vantaggi di installare un impianto E.ON WeSolar
presso il tuo condominio.**

Servizio Clienti Condomini 800 999 222

e-on

esitano a disporre la mediazione demandata (ex art. 5, comma 2, D.Lgs. 28/2010) anche laddove il tentativo obbligatorio sia stato già esperito con esito negativo.

In tali contesti, il Magistrato spesso assegna alle parti un termine perentorio per l'avvio di una nuova procedura, con l'esplicita indicazione di procedere alla nomina di un consulente tecnico. L'obiettivo è chiaro: dirimere le divergenze tecniche in un ambiente meno rigido rispetto a quello peritale del tribunale, favorendo una composizione amichevole basata su dati oggettivi e condivisi.

Ed invero, in tale ambito nel caso di mancato accordo è necessaria una compiuta verbalizzazione al fine di consentire al giudice di poter valutare la condotta delle parti; conoscenza indispensabile anche ai fini dell'accertamento della responsabilità aggravata ex art. 96, III co. c.p.c. che della soccombenza alle spese tecniche e legali.

Affronta in particolare il tema del pagamento della CTM, il Tribunale di Firenze, Sez. II, con sentenza del 14 giugno 2021, stabilendo che le spese sostenute per la CTM in mediazione possono essere recuperate dalla parte vittoriosa nel successivo giudizio di merito, venendo assimilate alle spese stragiudiziali necessarie.

In conclusione, la mediazione con CTM rappresenta un'opportunità di dialogo costruttivo, basato su dati oggettivi e, sebbene ancora in diversi ambiti, la procedura non sia obbligatoria, essa rimane fortemente consigliata in quanto consente alle parti di negoziare sulla base di valutazioni tecniche imparziali, evitando così i tempi e gli alti costi di una causa giudiziale.



C
O
n
d
o
m
i
n
i
o

* Avvocato, responsabile scientifico MPR



SARA

SERVIZI

www.saraservizi.it

*Servizi per Amministratori
di Condominio e Condomini*

SARA

ANTINCENDIO

antincendio-antinfortunistica.it

Antincendio & Antinfortunistica

- **PROTEZIONE DATI**
Privacy
(Reg. Ue 2016/679)
- **PROGETTAZIONE**
PREVENZIONE INCENDI
- **MANUTENZIONE MEZZI**
ANTINCENDIO
- **SICUREZZA SUL LAVORO**
D.Lgs. 81/2008
D.U.V.R.I. - D.V.R.
R.S.P.P. - Formazione
- **FORNITURA DPI ED**
ATTREZZATURA DA
LAVORO
- **VALUTAZIONE RISCHI**
Art. 1130 c.c. - punto 6
(V.R.C.)
- **SEGNALETICA DI**
SICUREZZA

Limiti posti dal regolamento condominiale alle unità private:

GLI ULTIMI SVILUPPI DELLA GIURISPRUDENZA

di Antonino Spinoso *

Quasi tutti i Regolamenti Condominiali contengono una norma che impone limiti alle proprietà private e divieti di adibire le stesse a determinate destinazioni, norma a prima vista singolare, laddove, secondo i più elementari principi giuridici, a ciascun condòmino è riconosciuto il diritto di adibire la sua proprietà esclusiva alla destinazione d'uso che ritenga più opportuna. Infatti, il Regolamento Condominiale è, per definizione normativa, diretto a disciplinare *"l'uso delle cose comuni"*, come recita testualmente il primo comma dell'art. 1138 c.c., che, al 4° comma, aggiunge che *"le norme del regolamento non possono in alcun modo menomare i diritti di ciascun condòmino, quali risultano dagli atti di acquisto e dalle convenzioni"*.

Se è vero dunque che, almeno in termini generali, limiti alle proprietà private non possono essere sanciti dal Regolamento, è altrettanto innegabile che al Condominio viene conferita la facoltà di disciplinare anche l'uso dei beni privati, allo scopo di dare particolare rilievo a esigenze ritenute meritevoli di tutela (sicurezza, salute, ordine pubblico, decoro, ecc.).

In questo quadro, risulta evidente che le clausole regolamentari che introducono restrizioni alle facoltà di godimento della proprietà privata, in particolare quelle dirette a vietare lo svolgimento di determinate attività, siano connotate da una incontestabile natura contrattuale e debbano quindi essere approvate mediante il consenso unanime di tutti i condòmini.

Tale problematica, che è tutt'altro che infrequente e che spesso induce l'Amministratore ad agire nei confronti dei singoli condòmini per far valere l'applicazione dei limiti e dei divieti previsti dal Regolamento, ha registrato nel tempo un articolato percorso giurisprudenziale, pervenuto, negli ultimi anni, a un approdo connotato da un particolare rigore.

INQUADRAMENTO GIURIDICO: SERVITÙ PREDIALI RECIPROCHE

Dopo un lungo alternarsi di posizioni dogmatiche che hanno attribuito connotazioni diverse alla disciplina regolamentare che limita o restringe i diritti dominicali dei singoli condòmini sulle loro proprietà individuali, la giurisprudenza ha assunto ormai una posizione univoca, ritenendo che il meccanismo debba

essere inquadrato nell'istituto della servitù prediale reciproca, in quanto si risolve nell'assoggettare a un peso ogni singola unità di proprietà esclusiva a vantaggio di tutte le altre porzioni immobiliari.

La giurisprudenza, si ripete dopo lunghe e (si può dire) travagliate riflessioni, ha ritenuto che lo schema delle servitù fosse il più appropriato per definire le clausole regolamentari limitative della destinazione di proprietà private.

In effetti, definite le servitù prediali come il *"peso imposto sopra un fondo per l'utilità di un altro fondo appartenente a diverso proprietario"* (art. 1027 c.c.), si può ritenere che i requisiti fondamentali si riscontrino nella materia condominiale: la sussistenza di almeno due fondi appartenenti a soggetti diversi, il peso posto a carico del primo (detto servente) e il correlativo vantaggio di cui gode l'altro (detto dominante).

Le clausole del Regolamento che impongono limiti e divieti all'uso cui destinare le proprietà private sono dunque servitù prediali, precisamente servitù reciproche, nel senso che ciascuno degli immobili, appartenenti a proprietari diversi (quantunque facenti parte della stessa compagine Condominiale), sono *"fondo servente"* nei confronti di tutti gli altri e al contempo *"fondo dominante"* godendo del peso imposto a tutti gli altri.

Tale meccanismo si snoda non già attraverso un atteggiamento attivo da parte del titolare (come avviene per esempio nella servitù di passaggio), ma con il riconoscimento di un diritto a ciascuno dei condòmini proprietari degli appartamenti privati di veder rispettato il mero divieto, gravante su ciascuno dei fondi serventi (ancora quindi su tutti gli appartamenti privati), di svolgere una determinata attività o di destinare l'unità a un determinato uso.

LA DISCIPLINA

Dalla collocazione, ormai definitivamente acquisita, delle clausole regolamentari in esame all'interno dell'istituto della servitù prediale reciproca, discendono alcuni principi fondamentali.

Al primo abbiamo già fatto cenno e non occorre spendere altre parole: le clausole che prevedono limiti e divieti riguardo l'uso delle proprietà individuali devono essere approvate con l'espressione di una volontà contrattuale, mediante cioè il consenso unanime di tutti i condòmini.

Il secondo è evidente e persino scontato: l'inquadramento cui è pervenuta la giurisprudenza rende necessaria l'applicazione della disciplina vigente prevista per le servitù prediali dalla normativa, anzitutto di quella in tema di trascrizione nei registri pubblici immobiliari.

Secondo l'art. 2643 c.c. la fonte e il contenuto delle servitù devono anzitutto essere trascritte nei registri immobiliari: *"si devono rendere pubblici col mezzo della trascrizione ... 4) i contratti che costituiscono o modificano servitù prediali"*, mentre l'art. 2659 c.c. impone, a *"chi domanda la trascrizione di un atto tra vivi"*, l'onere di *"presentare al conservatore dei registri immobiliari, insieme con la copia del titolo, una nota in doppio originale, nella quale devono essere indicati: [...] 2) il titolo di cui si chiede la trascrizione e la data del me-*

desimo”: è dunque necessario che il Regolamento, contenente clausole limitative dei diritti dominicali privati, sia trascritto. Così come è fondamentale che dalla nota risulti l’indicazione del Regolamento stesso, ove sono contenuti i divieti che le clausole contrattuali di quest’ultimo producono in relazione ai beni privati e che incidono in direzione restrittiva sulle proprietà esclusive, con la specificazione che la trascrizione di una servitù non ha efficacia costitutiva, essendo comunque valida ed efficace tra i contraenti originari, ma è diretta solo a rendere l’atto conoscibile, e quindi opponibile, ai terzi, in specie agli acquirenti del fondo servente.

IL TEMA CENTRALE: L’OPPONIBILITÀ AI TERZI ACQUIRENTI

Tutt’altro che rara è la fattispecie in cui, in un Condominio dotato di un Regolamento trascritto contenente clausole limitative dell’uso delle proprietà esclusive, un soggetto terzo, acquirente di una unità immobiliare privata, adibisce la stessa a un uso vietato dal Regolamento e, per tale motivo, sia destinatario di una azione giudiziale, instaurata dal Condominio (o da uno dei condòmini) e volta a far valere in giudizio l’esistenza della servitù reciproca e quindi l’efficacia di uno specifico limite di destinazione.

L’art. 2644 c.c. dispone che gli atti soggetti a trascrizione, quindi anche il Regolamento Condominiale contenente clausole limitative dei diritti dominicali privati, *“non hanno effetto riguardo ai terzi che a qualunque titolo hanno acquistato diritti sugli immobili in base a un atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione degli atti medesimi”*.

Da qui una considerevole conseguenza: la trascrizione del Regolamento non eseguita debitamente rende le clausole limitative, pur valide ed efficaci tra i contraenti originari in virtù della volontà contrattualmente espressa, prive di un pieno effetto nei confronti dei terzi acquirenti delle unità immobiliari private (nuovi condòmini), che, a fronte di un’azione proposta nei loro confronti, possono ecceperne l’inopponibilità.

È facile comprendere come quello dell’opponibilità sia il tema centrale in materia di servitù e come tale tema manifesti una rilevante ricaduta pratica anche per le servitù reciproche in Condominio, fornendo tanta materia di discussione alla giurisprudenza.

Non è facile orientarsi nella successione di orientamenti, che si sono intersecati nel corso degli anni, ma che, affermatasi la tesi della servitù prediale reciproca, consentono di delineare, a grandi linee, tre tendenze.

L’ORIENTAMENTO PIÙ PERMISSIVO, ORMAI SUPERATO

Secondo un primo indirizzo giurisprudenziale, in caso di vendita di una proprietà privata in Condominio, si riteneva non indispensabile la sussistenza di una trascrizione, reputandosi sufficiente la dichiarazione dell’acquirente di *“ben conoscere e accettare”*, tra l’altro, i pesi incombenti sulle singole unità immobiliari dell’edificio in favore di tutte le altre: da ciò conseguiva che le clausole del Regolamento contrattuale, limitative dei poteri e delle facoltà spettanti ai condòmini sulle parti di loro esclusiva proprietà, erano considerate vincolanti

per gli acquirenti dei singoli appartamenti all'unica condizione che, anche indipendentemente dalla trascrizione, nell'atto di acquisto si fosse fatto riferimento al Regolamento di Condominio, che sanciva tali clausoleⁱⁱ.

Schematicamente si può dire che, secondo questo, ormai superato, orientamento, l'Amministratore poteva pretendere, dal condòmino acquirente di un'unità immobiliare facente parte del Condominio, la cessazione di un'utilizzazione vietata, a condizione che la clausola limitativa fosse contenuta in un Regolamento contrattuale menzionato e accettato nell'atto di acquisto, quantunque non trascritto.

In realtà, partendo dall'impostazione, ormai acquisita univocamente, secondo la quale la clausola regolamentare che limita i poteri dei condòmini sulle proprietà esclusive costituisce una servitù, non ci si può esimere dall'applicare la relativa disciplina, compresa quella in materia di trascrizione e di opponibilità: pertanto, la tesi che riteneva sufficiente il mero richiamo, nell'atto di acquisto, al Regolamento di Condominio e alle clausole limitative dei poteri e delle facoltà spettanti ai condòmini sulle parti di loro esclusiva proprietà, costituiva una palese discordanza rispetto alla disciplina in materia di servitù.

L'ORIENTAMENTO SUCCESSIVO: LA TRASCRIZIONE E L'INDICAZIONE NELLA NOTA DELLE SPECIFICHE CLAUSOLE LIMITATIVE SONO NECESSARIE

Infatti, già dalla seconda metà degli anni '80, si va delineando la tesi secondo cui l'onere della trascrizione del Regolamento costituisce condizione indispensabile, per l'opponibilità agli acquirenti, delle clausole che sanciscono il divieto di svolgimento di determinate attività all'interno delle unità immobiliari esclusiveⁱⁱⁱ.

Si registra, dunque, l'avvio di un indirizzo giurisprudenziale che ritiene inderogabili le norme codicistiche in materia di trascrizione della servitù e il principio generale recepito nel nostro ordinamento in tema di opponibilità ai terzi: da qui consegue l'affermazione secondo cui, in tema di diritti reali, al fine di stabilire se e in quali limiti un determinato atto sia opponibile ai terzi, *"deve aversi riguardo esclusivo al contenuto della nota di trascrizione, unico strumento funzionale, «ex lege», alla conoscenza, per gli interessati, del contenuto, dell'oggetto e del destinatario dell'atto"*^{iv}.

Si assiste, dunque, a un deciso cambiamento di rotta rispetto all'impostazione precedente, laddove il nuovo corso afferma l'imprescindibilità della trascrizione, unico strumento che consente al terzo *"di individuare, senza margini di equivoci e di incertezza, gli estremi essenziali del negozio, i beni ai quali esso si riferisce, nonché l'essenza, la natura ed i dati caratterizzanti del diritto trasferito o costituito, restando esclusa ogni possibilità di attingere elementi dai titoli presentati e depositati con la nota anzidetta, o, tanto meno, da altri atti o dati a questa estranei"*^v.

Le clausole limitative sancite dal Regolamento contrattuale possono opporsi ai terzi acquirenti solo se la nota di trascrizione, compilata in maniera completa, consente loro una piena e legale conoscenza dell'avvenuta costituzione

e del contenuto della servitù. Il che significa che l'indicazione espressa degli specifici divieti nella nota di trascrizione è reputata necessaria, mentre non è sufficiente la mera trascrizione del Regolamento contenente, tra le sue norme, limiti alle parti private, in quanto in tal caso l'acquirente di un'unità immobiliare facente parte del Condominio non sarebbe messo nelle condizioni di conoscere, con una semplice ispezione dei Registri Immobiliari, la sussistenza e la vigenza di clausole costituenti servitù reciproche^{vi}.

I PIÙ RECENTI APPRODI GIURISPRUDENZIALI: LA DOPPIA TRASCRIZIONE

Il nuovo corso giurisprudenziale si snoda sempre nel solco della normativa in materia di trascrizione della servitù, ma configura una posizione ancora più rigida.

Con sentenza n° 28964 del 16 ottobre 2023 la Cassazione, con una decisa scelta di rigore formale, si è occupata del caso in cui un titolo contenga, oltre alla convenzione principale oggetto di contratto, un'ulteriore convenzione, costitutiva di un diritto di servitù: si pensi alla vendita di un bene con la contestuale imposizione di un peso allo stesso come fondo servente. In tale ipotesi la Suprema Corte ha statuito che, ai fini dell'opponibilità ai terzi successivi acquirenti del fondo servente, nessun rilievo assume la conoscenza soggettiva dell'acquirente, desumibile *aliunde* (per esempio tramite il richiamo espresso dell'atto di vendita o, in materia condominiale, del Regolamento contenente una clausola limitativa), in quanto l'unico parametro cui fare riferimento è *"la conoscibilità legale, desumibile dal contenuto della nota di trascrizione del contratto che della servitù integra il titolo, secondo quanto prescritto dall'art. 2659 c.c."*.

La conoscenza effettiva in capo all'acquirente, dunque, non vale a rendere opponibile la servitù, ma serve la *"conoscibilità legale"*, per integrare la quale è necessario dare corso a una corretta trascrizione. Entra qui in gioco la Legge n° 52 del 27 febbraio 1985, che ha introdotto modifiche al libro sesto del codice civile in materia di servizio ipotecario e che, al terzo comma dell'art. 17, nel regolamentare la nota di trascrizione, dispone che *"ciascuna nota non può riguardare più di un negozio giuridico o convenzione oggetto dell'atto di cui si chiede la trascrizione"*.

Ciò significa, per restare nella materia oggetto del nostro esame, che un Regolamento Condominiale e la contestuale costituzione di servitù reciproca ivi stabilita devono essere oggetto di diverse trascrizioni da effettuare tramite il deposito nei Pubblici registri di autonome e distinte note.

È sulla base di tale premessa che la più recente giurisprudenza di legittimità abbraccia il principio per cui il *"terzo [acquirente] che è rimasto estraneo all'atto trascritto [cioè al Regolamento Condominiale], per individuare l'oggetto cui l'atto si riferisce attraverso la notizia che ne dà la pubblicità immobiliare"*, possa fare esclusivamente *"affidamento sul contenuto della nota di trascrizione dettagliatamente specificato dall'art. 2659 c.c."*: da cui consegue che le esigenze di conoscibilità legale *"delle convenzioni da parte di chi voglia ren-*

dersi acquirente di un immobile, suppongono che sia osservata la prescrizione secondo cui ogni negozio sottoposto a trascrizione deve essere oggetto di distinta ed autonoma formalità pubblicitaria^{vii}.

Questo è dunque l'attuale orientamento giurisprudenziale che ritiene rigorosamente inopponibile ai terzi una servitù non trascritta in una specifica e separata nota, distinta da quella relativa all'atto che ne costituisce la fonte, orientamento che trova la sua conferma e il suo completamento nella recente sentenza della Suprema Corte del 9 giugno 2025, n° 15341.

Tale pronuncia, dopo aver ribadito la natura di servitù reciproche delle *"restrizioni alle facoltà inerenti al godimento della proprietà esclusiva contenute nel Regolamento di Condominio, volte a vietare lo svolgimento di determinate attività all'interno delle unità immobiliari esclusive"* e la necessità che la loro approvazione avvenga *"mediante espressione di una volontà contrattuale, e quindi con il consenso di tutti i condòmini che se ne avvantaggiano e allo stesso tempo ne sopportano il peso"*, ha regolato in maniera chiara e rigorosa la loro opponibilità ai terzi acquirenti, che, chiarisce la Corte, *"rimane subordinata all'adempimento dell'onere di trascrizione"*, da eseguire secondo le norme proprie delle servitù e, dunque, avendo riguardo a una autonoma e separata nota di trascrizione del relativo peso.

La sentenza in questione assume una particolare rilevanza, anche perché si occupa dettagliatamente delle modalità e delle formalità di trascrizione, a seconda dell'epoca di perfezionamento della servitù.

- a) Per quelle più recenti, il criterio guida, secondo la Corte, è quello fornito dall'art. 17, comma 3, della legge 27 febbraio 1985, n° 52, essendo dunque necessaria l'indicazione, in apposita nota distinta da quella dell'atto di acquisto, delle specifiche clausole limitative.
- b) Per il periodo anteriore all'entrata in vigore della Legge n° 52/1985, si ritiene sufficiente un'unica nota di trascrizione presentata per l'atto principale, a condizione che nella stessa siano indicate espressamente e specificamente anche le clausole limitative configuranti le servitù reciproche costituite dal Regolamento contrattuale, laddove non è sufficiente il generico rinvio al Regolamento stesso.
- c) Nel caso di trascrizione avvenuta prima dell'entrata in vigore del codice civile del 1942 e quindi nella vigenza del disposto dell'art. 1940 del codice civile del 1865, la servitù è opponibile al terzo se dalla nota di trascrizione siano *"individuabili la natura della servitù reciproca stipulata contestualmente alla vendita ed i fondi cui inerisce, ancorché non risultasse la precisa espressione giuridica, valutando se il contenuto sostanziale della nota inducesse in una assoluta incertezza sulle persone, sul bene o sul rapporto"*.

Il principio della necessità della duplice nota di trascrizione, sancito dalla giurisprudenza più recente, deve – a nostro avviso – reputarsi formalmente ineccepibile, se si parte dall'inquadramento delle clausole limitative nell'istituto delle servitù reciproche: ma non si può fare a meno di osservare come la giurisprudenza più risalente abbia indotto in passato a stipulare atti di vendita con il semplice richiamo al Regolamento di Condominio contrattuale trascritto, con

la contestuale dichiarazione di conoscenza e accettazione. Una situazione dunque che, alla luce dell'attuale orientamento, potrebbe portare a ritenere irrimediabilmente compromessa l'opponibilità dei divieti sanciti in tempi passati e a una sorta di definitivo "divieto di vietare", il che induce, forse un po' provocatoriamente, a riflettere sull'opportunità di riconsiderare la natura giuridica delle clausole in questione e il loro inquadramento nell'istituto delle servitù prediali^{viii}.

ⁱ Per un utile e completo *excursus* degli orientamenti giurisprudenziali, si veda la sentenza n° 24526 del 9 agosto 2022 della Seconda Sezione Civile della Corte di Cassazione: i giudici di legittimità riferiscono su quasi un secolo di interventi, a partire da quello più risalente, che inquadrava il fenomeno delle limitazioni convenzionali di proprietà nella categoria giuridica degli oneri reali, per passare a quello che riteneva che le clausole in parola avessero la natura di *obligationes propter rem*, per giungere infine alla giurisprudenza ormai *"assettata sulla tesi per cui le restrizioni alle facoltà inerenti al godimento della proprietà esclusiva contenute nel regolamento di condominio, volte a vietare lo svolgimento di determinate attività all'interno delle unità immobiliari esclusive, costituiscono servitù reciproche"*.

ⁱⁱ La Corte di Cassazione, con sentenza 3 luglio 2003 n° 10523, richiamata nella sentenza n° 17886 del 31 luglio 2009, ha sancito il principio per cui *"le clausole del regolamento condominiale di natura contrattuale, che può imporre limitazioni ai poteri e alle facoltà spettanti ai condòmini sulle parti, di loro esclusiva proprietà purché siano enunciate in modo chiaro ed esplicito, sono vincolanti per gli acquirenti dei singoli appartamenti qualora, indipendentemente dalla trascrizione, nell'atto di acquisto si sia fatto riferimento al regolamento di condominio, che - seppure non inserito materialmente - deve ritenersi conosciuto o accettato in base al richiamo o alla menzione di esso nel contratto"*.

ⁱⁱⁱ Cfr. Cassazione, sentenza n° 4554 del 15 luglio 1986.

^{iv} Cassazione, Seconda Sezione Civile, ordinanza pubblicata il 30 marzo 2018, n° 8000.

^v Così la Cassazione nell'ordinanza n° 8000/2018, nella quale si evidenzia come la qualifica di *"unico strumento funzionale ex lege"* sia sancita da più sentenze della Suprema Corte, in quanto la nota *"è lo strumento attraverso il quale si aziona il meccanismo della pubblicità, tramite il quale i richiedenti possono ottenere appunto l'opponibilità"*.

^{vi} È utile peraltro osservare come, nel 2022, la Cassazione, in maniera isolata va detto, torni ad ammettere la possibile assenza di trascrizione, affermando che *"può essere sufficiente anche solo il contenuto dell'atto di vendita, ma alla duplice condizione che: a) esso sia corredato della specifica indicazione delle clausole impositive della servitù, essendo del tutto insufficiente ..."*

il mero rinvio al regolamento condominiale; e b) dette clausole siano ripetute nei successivi atti di trasferimento" (sentenza n° 24526 del 9 agosto 2022).

^{vii} Così la sentenza n° 28964 del 16 ottobre 2023 della Suprema Corte che, volendo *"superare il precedente di cui alla sentenza 16853 del 2019"*, secondo cui la servitù non trascritta ma indicata nel quadro D della nota di trascrizione del Regolamento è opponibile ai terzi, ha anche affermato che *"non possono invece comprendersi nel "quadro D" elementi che devono inserirsi in altri quadri della nota (ovvero, per le servitù, gli immobili che costituiscono il fondo dominante, quelli che costituiscono il fondo servente e i soggetti che referenziano tali fondi)"*.

^{viii} Si consideri che, anche in tempi non remoti, la Cassazione (cfr. sentenza del 5 settembre 2000 n° 11684), con argomentazioni non del tutto campate in aria, ha inquadrato il divieto di esercitare nell'immobile determinate attività tra le *obligationes propter rem*, affermando che *"la semplice limitazione al godimento degli immobili, senza la determinazione di un peso o di prestazioni positive, non raffigura né una servitù, né un onere reale"*, ma costituisce *"un rapporto obbligatorio reale di non facere; precisamente, una obbligazione propter rem con contenuto negativo"*, che crea *"una connessione indissolubile tra l'obbligazione e la cosa"* e che non può *"trascriversi, perché dalla legge non è previsto che gli oneri o le obbligazioni reali si trascrivano nei pubblici registri immobiliari"*.

■



* Avvocato, Consulente legale ANACI Roma

AGGIORNAMENTO ISTAT - VARIAZIONI ANNUALI

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%)	G.U. 24/11/2025 n. 273
Novembre 2024 - Novembre 2025	1,0%	(75% = 0,750%)	G.U. 27/12/2025 n. 299
Dicembre 2024 - Dicembre 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):

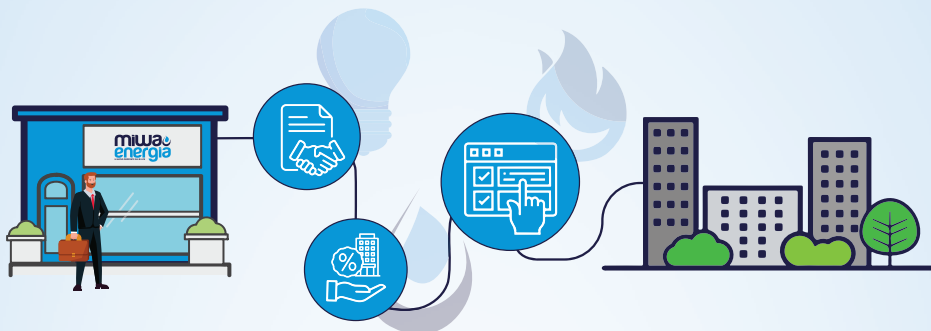
• NUOVO CONTRATTO	1500	• SANZIONI ritardato pagamento	1509
• RINNOVO ANNUALE	1501	• INTERESSI ritardato pagamento	1510
• PROROGA	1504		

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.

per i **CONDOMINI**



Scopri l'**energia** affidabile per il tuo **condominio**

Con pochi e semplici adempimenti, ed una stretta di mano, attiva una collaborazione tra professionisti, personalizzata e senza pensieri, con Miwa Energia.

PER LE TUE ESIGENZE DI AMMINISTRATORE

1. Un portale dedicato
2. Tariffe personalizzate
3. Un referente commerciale unico

LA NOSTRA FILOSOFIA AZIENDALE

- > orientamento al cliente
- > affidabilità
- > professionalità
- > trasparenza
- > competenza tecnica

Roma BPA (Best Practise Awards) 2025

I figli migliori di mamma Roma

di Gisella Casamassima *

CRONACA DI UN PREMIO IMPORTANTE E RIFLESSIONI A MARGINE DELLA CERIMONIA DI CONSEGNA 16/1/2026

*Strage di Capodanno a Crans Montana: 40 vittime e tanti feriti;
in sole tre settimane del 2026, quattro femminicidi;
in sole tre settimane del 2026, 20 episodi di accoltellamento;*

È la cronaca di meno di un solo mese dall'inizio del nuovo anno ed è l'emblema del nostro tempo, dove la prepotenza e la forza sembrano essere assunte a valori assoluti, in sostituzione di quell'"imperativo categorico" di kantiana memoria con il quale l'uomo impone a se stesso la legge morale universale.

Per sopravvivere in questo mondo di nuova barbarie, i cui episodi esemplificativi si mostrano, nella cronaca e nella politica, in Italia e all'estero sempre più numerosi, si possono percorrere due strade.

Si può scegliere di rinchiudersi in una zona comfort che diventa sempre più piccola, dove non serve confrontarci con gli altri e dove contano solo i nostri desideri; dove chi non la pensa come noi si può evitare e convincersi che non esista; dove rileva solo il nostro ego.

Ma questo, paradossalmente, non risolve il problema, bensì lo amplifica. Infatti, lascia sempre più spazio a chi dal disagio sociale diffuso trae vantaggio, continuando a favorire l'istupidimento collettivo, che passa dallo svilimento delle agenzie formative (in primis la scuola) e dalla valorizzazione di modelli di vita estetici più che etici, continuamente propinati dai media, e si traduce in un crescente assenteismo alle elezioni, che sono il momento più alto di una democrazia compiuta.

Oppure, si può riflettere su come si possa andare controcorrente e invertire la tendenza. Su come ognuno di noi, nel suo piccolo possa contribuire al cambiamento: Gandhi invitava ad essere il cambiamento che vogliamo vedere nel mondo, obbligandoci a una coerenza tra pensiero e azione tra aspirazioni

C
O
n
d
o
m
i
n
i
O

e vita quotidiana che costa fatica - certo -ma è necessaria e sola crea vera soddisfazione e risultato.

Ecco, per fortuna c'è tanta parte della società civile che è impegnata nel costruire comunità e futuro, con progetti di solidarietà e inclusione, operando nell'ambito del volontariato e della sostenibilità.

Ed è proprio a questa gran parte della società civile che guarda il concorso ideato dieci anni fa da Paolo Marini, denominato "Mamma Roma e i suoi figli migliori" che ha l'obiettivo di individuare e mettere in rete, favorendone l'attuazione, progetti solidali e inclusivi di chi - singolarmente o collettivamente - opera nella Capitale.

All'iniziativa, Anaci Roma ha aderito fin dall'inizio, sostenendo i progetti della Sezione "Roma abita bene", per l'indubbia connessione con l'attività degli Amministratori professionisti di condominio e di patrimoni immobiliari che rappresenta.

Il concorso è infatti diviso in varie sezioni e per ciascuna sezione viene premiato e sostenuto il progetto migliore.

Quest'anno il premio BPA Best Practice Award è stato appositamente creato con materiale in legno riciclato dal Laboratorio di Architettura dell'Università di Roma Tre, in collaborazione con Fercam Echolabs e Mars, nell'ambito del progetto Urban Re Tree di Roma BPA.

Il premio "Figli migliori di Roma" è stato conferito a Sigfrido Ranucci con la redazione della trasmissione Report, per la difesa quotidiana del bene comune attraverso il giornalismo di inchiesta.

A Francesco Rutelli è andato il premio per la sezione "Roma parla bene" per il suo libro ROMA LA CITTÀ DEI SEGRETI - ENIGMI, MISTERI E MERAVI-



GLIE DI UNA CAPITALE MILLENARIA, nel quale esprime lo smisurato amore per la città con uno stile che lo rende facilmente trasmissibile ai lettori.

Per la sezione "Roma bene comune" è stata premiata la fondazione Giorgio Castelli che ha offerto defibrillatori e istruito all'uso il personale del Parco del Colosseo.

Per la sezione "Roma accoglie bene" è stata premiata Cna Roma (Confederazione artigianato e piccole imprese) che ha ideato in occasione del giubileo due progetti:

- 1) **BENVENUTI**: un tutorial per la ricettività e l'accoglienza a Roma, consistente in una serie di proiezioni in più lingue originali, in collaborazione con le Ambasciate e le comunità straniere;
- 2) **CINEMA E GIUBILEO 2025: UN'OCCASIONE DI MULTICULTURALITÀ**: una serie di proiezioni in lingua originale destinati alle comunità straniere residenti nella Capitale.

Per la sezione "Roma studia bene" è stato premiato il Centro interculturale scuola dell'infanzia **CELIO AZZURRO**, fondato come progetto sperimentale ad opera dell'educatore Massimo Guidotti con Don di Liegro, noto come "il prete degli ultimi", ormai più di trent'anni, fa per garantire percorsi inclusivi per figli di immigrati e oggi diventato un ricercato polo interculturale per la sua didattica e per la sensibilizzazione del territorio alle tematiche dell'inclusione.

Per la sezione "Roma lavora bene" sono state premiate la società **AKZO-NOBEL ITALY**, l'**ASSOCIAZIONE COLIBRÌ di TECNOMAT** e la **FONDAZIONE MISSION BAMBINI** che hanno contribuito con materiali e operatori volontari al ripristino delle condizioni di fruibilità di alcune delle aule inutilizzate dell'Istituto Comprensivo Simonetta Salacone, di cui fa parte la scuola primaria Balzani, che il 4 luglio 2025 è stata coinvolta nell'esplosione del distributore di carburante in Via dei Gordiani in zona Prenestina.

Una sezione importante è quella del premio Roma BPA per la fotografia, istituito in collaborazione con **IDENTITA' FOTOGRAFICHE** (Associazione che ha l'obiettivo di tutelare e valorizzare gli archivi fotografici italiani) per rendere omaggio a coloro che attraverso la fotografia rendono eterni i monumenti più importanti della città.

Il premio "Fotografo dell'anno" è andato a **Claudio Guaitoli** per aver contribuito alla narrazione visiva dell'Italia contemporanea, unendo competenza, etica professionale e sensibilità narrativa, mentre il premio alla memoria è andato a **Mario Proto**, maestro della fotografia del fotogiornalismo e instancabile testimone della storia criminale e sociale di Roma, e a **Pietro Ravaglia** per aver saputo trasformare la cronaca in memoria collettiva con rigore sensibilità e profondo senso di responsabilità.

Il premio alla carriera è invece stato conferito a **Giuseppe Calzuola** per lo straordinario contributo di fotogiornalismo sportivo italiano e internazionale.

Il premio "Roma cresce bene - sport" è stato consegnato a **Emiliano Oliva**, allenatore dell'under 16 "RTS Queens" per aver sostenuto e praticato i valori di uno sport pulito, avendo chiesto di annullare un goal della sua squadra, fatto a porta vuota per un malore del portiere avversario.

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

Premio speciale "Roma BPA rimettere la storia al suo posto" allo scultore turco **Isik Özcelik** che ha realizzato il busto di Andrea Aguyar, noto come il Moro di Garibaldi. Il busto del combattente uruguayano unitosi all'Eroe dei due mondi è stato collocato tra le altre erme raffiguranti gli eroi del Risorgimento sulla Passeggiata del Gianicolo.

Il premio per la sezione "Roma cresce bene-memoria orale" è andato a ROMANACCE, dichiarazioni di amore a Roma.

Il premio "Roma abita bene" è andato al progetto TOGETHER WE ARE BETTER / INSIEME SIAMO MIGLIORI" proposto dall'università Tor Vergata e sostenuto da ANACI Roma.

Il progetto si basa su alcuni pilastri fondamentali della missione dell'Università Tor Vergata che sono inclusione, integrazione e internazionalizzazione.

È un'iniziativa solidale, intergenerazionale che unisce le esigenze di studenti italiani fuori sede e internazionali, che necessitano di alloggi a Roma a prezzi sostenibili, e quelle di famiglie, coppie, anziani soli che vogliono mettere a disposizione parte delle loro case.

Grande successo ha ottenuto questo progetto che ha come obiettivo quello di creare un modello di comunità fondato sulla solidarietà e sulla condivisione, rafforzando il legame tra realtà e territorio.

Dalle dichiarazioni di alcuni partecipanti al progetto è emerso -da un lato- il superamento della paura dell'altro, che pure sarebbe ben comprensibile da parte delle persone anziane che aprono le porte delle loro case a giovani sconosciuti; dall'altro la gratitudine degli ospiti che trovano non solo un posto dove dormire, ma un ambiente accogliente, dove vivere in famiglia pur lontano dalla loro casa.

Ad **ANACI ROMA** è andato il premio speciale "SPONSOR DELL'ANNO" per avere fin dall'inizio sostenuto l'iniziativa ROMA BPA – I MIGLIORI FIGLI DI ROMA, oggi giunta alla sua 10ª edizione.

Nel ringraziare per il tributo, la presidente Rossana De Angelis, che era accompagnata dai vicepresidenti Francesco Pellicanò e Giuseppe Buffa e dalla direttrice del Centro Studi Provinciale Gisella Casamassima, ha evidenziato come l'Amministratore di condominio, per la sua vicinanza alle persone, abbia un indubbio ruolo sociale e di mediatore (spesso anche culturale) che meriterebbe ben più significativo riconoscimento.

Inoltre, ha ricordato come ANACI Roma abbia da sempre condiviso con convinzione i valori che animano MAMMA ROMA BEST PRACTICE AWARD, essendo fin dalla prima edizione uno sponsor attivo.

E allora, chiudendo il cerchio di quanto esposto all'inizio di questa "cronaca" di un premio di cui si può comprendere l'importanza, perché supera il mero coinvolgimento dei partecipanti per aprire una finestra di riflessioni sul nostro mondo e sul nostro vivere quotidiano, penso di poter dire che - nonostante tutto in tutto il mondo sembri validare il contrario - è grazie ad iniziative come queste, che fanno emergere le migliori pratiche quotidiane, che possiamo continuare con Rousseau a "sperare nell'intima bontà dell'uomo".

* Direttrice CSP





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	<i>(primo piano)</i>		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	
	Venerdì	15,00-17,30	Dragone - Palazzi
Via Benedetto Croce 50			Fratini - Casagrande
XV	Giovedì	16,00-18,00	Contrada - Santiloni
Via Flaminia 872	<i>(Sala Brunella)</i>		Lomonaco - Franzitta

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

IL FUTURO È QUI CON NOI



PROGIM

Diagnostica
energetica e strutturale
da oltre 14 anni



DIAGNOSTICA E TERMOGRAFIA INTEGRATA ANCHE CON DRONI

La Proгим ha investito molte risorse
in questo settore con l'obiettivo di
individuare le varie cause dei fenomeni patologici
di cui le costruzioni sono affette.

Ci siamo specializzati in indagini specifiche volte
a raggiungere **livelli di precisione altissima**
nell'acquisizione dei dati, anche grazie all'utilizzo
di **tecniche e strumentazioni all'avanguardia**.



SERVIZI DI INGEGNERIA



FORMAZIONE



NOLEGGIO STRUMENTAZIONI



06 51531607



www.progimcostruzioni.it



via Canton, 49 - 00144 Roma



info@progimcostruzioni.it

Odori molesti in condominio:

QUAND'È CHE LA PUZZA DÀ DIRITTO AL RISARCIMENTO?

di Francesca Belperio *



Avete mai abitato in un palazzo con, al suo interno, un ristorante? Io sì. Si dà il caso che il mio balcone affacci proprio su un locale specializzato nella cucina di carne. Per anni, i vestiti lasciati ad asciugare profumavano di arrostitino. Mi sono spesso chiesta: cosa può fare l'amministratore di condominio quando gli odori sono talmente forti, da risultare insopportabili? Scopriamolo, a partire dalla recente sentenza numero 3285 del 5 dicembre 2025 del Tribunale di Nola.

IL CASO PIÙ RECENTE

Un condominio, rappresentato dall'amministratore, ha agito contro la società che gestiva una risto-pescheria al piano terra. I condomini ritenevano le esalazioni intollerabili e lamentavano l'odore persistente di pesce nelle parti comuni: fetore che, a detta loro, rendeva impossibile godere della propria abitazione.

Dopo alcune diffide finite nel vuoto si sono rivolti al giudice, per chiedere la cessazione delle immissioni o l'adozione di accorgimenti idonei a ridurle a un livello accettabile. La società ha replicato dicendo che l'attività è regolarmente autorizzata e che le immissioni olfattive legate alla vendita di prodotti ittici non fossero nocive per la salute, secondo quanto accertato dalla ASL. Inoltre, i condomini erano già tutti consapevoli della destinazione commerciale del locale. E ancora, la convenuta ha addotto come giustificazione il fatto che gli odori venivano già trattati e ridotti grazie a una cappa aspirante e con appositi filtri. Per ultimo, e di grande importanza ai fini della discussione, secondo la difesa non vi erano prove tangibili del superamento della soglia di "normale tollerabilità", in base a quanto sancito dall'articolo 844 c.c.

Il giudice ha ordinato lo stop alle immissioni, intimando alla società di adottare determinati accorgimenti tecnici e di risarcire i danni non patrimoniali, oltre che a pagare le spese legali.

In materia di immissioni ex art. 844 c.c. in ambito condominiale, il criterio della normale tollerabilità deve essere valutato tenendo conto della peculiarità dei rapporti condominiali e della destinazione assegnata all'edificio, graduando le esigenze in rapporto alle istanze di natura personale ed economica dei condomini, privilegiando le esigenze personali di vita connesse all'abitazione rispetto alle utilità meramente economiche inerenti all'esercizio di attività commerciali.

Così si legge nella sentenza, che riprende il principio - affermato in giurisprudenza - secondo il quale la valutazione del limite della "normale tollerabilità" può essere rimessa all'apprezzamento del giudice, che deve bilanciare tra i diversi interessi in campo. In questo caso, il diritto all'abitazione ha prevalso sull'esigenza economica della risto-pescheria.

La lesione del diritto al normale svolgimento della vita familiare all'interno della propria abitazione e del diritto alla libera e piena esplicazione delle proprie abitudini di vita quotidiane, costituzionalmente garantiti e tutelati, derivante da immissioni illecite, giustifica il risarcimento del danno non patrimoniale, la cui prova può essere fornita anche mediante presunzioni.

Nonostante la presenza di autorizzazioni amministrative e la non nocività per la salute accertata dall'Asl, infine, la responsabilità civile può essere riconosciuta.

CHE TIPO DI DANNO?

Ai sensi dell'ordinanza numero 10096 del 2023 della corte di Cassazione, le immissioni moleste - sonore e olfattive - determinano un danno patrimoniale diverso da quello derivante dalla lesione del diritto alla salute, qualificabile

come un “danno al normale svolgimento della vita personale, relazionale e familiare”. Un pregiudizio, pertanto, idoneo a deteriorare la qualità della vita e a incidere sulle abitudini delle persone. Gli ermellini hanno richiamato il seguente principio di diritto:

«l’assenza di un danno biologico documentato non osta al risarcimento del danno non patrimoniale conseguente a immissioni illecite, allorché siano stati lesi il diritto al normale svolgimento della vita familiare all’interno della propria abitazione e il diritto alla libera e piena esplicazione delle proprie abitudini di vita quotidiane, quali diritti costituzionalmente garantiti, nonché tutelati dall’articolo 8 della Convenzione europea dei diritti dell’uomo, la prova del cui pregiudizio può essere fornita anche con presunzioni» (Cassazione, Sezioni unite, 2611/2017).

La prova potrà essere fornita per presunzione, sulla base di regole di comune esperienza e di testimonianze.

ATTENZIONE!

Non sempre i giudizi sono a favore dei condomini. In alcuni casi, per la condanna delle attività commerciali, rilevano solo le violazioni più gravi delle norme amministrative e a tutela della salute pubblica. Il motivo è che i giudici



considerano la tutela penale come residuale. Con la sentenza n. 38434 del 27 novembre 2025, ad esempio, la corte di Cassazione ha stabilito che, nel processo penale, la valutazione della normale tollerabilità debba necessariamente tener conto della condizione dei luoghi. In quel caso, le immissioni erano costituite dal persistente odore di fritto di una friggitoria. L'attività era autorizzata ed era esercitata in un condominio situato nel centro storico.

Il fatto di trovarsi in una zona di movida o in un luogo turistico - in aggiunta al fatto che l'impresa avesse adottato i ragionevoli accorgimenti tecnici - secondo i giudici evita la sanzione all'attività commerciale: i condomini dovranno accontentarsi della sola tutela civile, inibitoria e risarcitoria.

STEP BY STEP

È bene precisare che l'amministratore di condominio non è automaticamente coinvolto in tutte le controversie relative alle immissioni moleste. Il suo intervento si giustifica solo in presenza di specifiche condizioni.

In primo luogo, l'amministratore è chiamato in causa quando le immissioni provengono da impianti o strutture comuni - si pensi, nel caso più classico, alle reti fognarie condominiali - e arrecano pregiudizio a singole unità immobiliari. In tali ipotesi, rientra nei suoi compiti attivarsi per la risoluzione del problema, predisponendo gli interventi tecnici necessari e sottoponendo l'esecuzione dei lavori al vaglio dell'assemblea.

Un ulteriore coinvolgimento dell'amministratore è possibile quando le immissioni, pur provenendo da parti di proprietà esclusiva, si propagano o producono effetti sulle parti comuni dell'edificio, come androni, scale o corridoi. In questo caso, l'amministratore può intervenire a tutela delle parti comuni, promuovendo anzitutto un tentativo di composizione bonaria della controversia tramite l'istituto della mediazione e, se necessario, agendo in sede giudiziale.

Diversa, invece, è l'ipotesi in cui le immissioni abbiano origine in proprietà private e incidano esclusivamente sulla normale fruibilità di altre unità immobiliari private, senza coinvolgere impianti o parti comuni dell'edificio. In tali casi, l'amministratore non può essere chiamato a intervenire, poiché la controversia resta confinata ai rapporti tra i singoli proprietari interessati. Saranno dunque questi ultimi a doversi attivare autonomamente, avvalendosi degli strumenti di tutela previsti dall'ordinamento, quali il tentativo di mediazione obbligatoria e l'azione giudiziaria ex articolo 844 c.c.

L'eventuale coinvolgimento dell'Azienda sanitaria locale è ammesso solo quando le immissioni presentino profili di rilevanza igienico-sanitaria, tali da poter incidere sulla salute pubblica; resta invece escluso nelle ipotesi prive di tali connotati, come accade per le immissioni che, pur arrecando disagio, non comportano rischi sanitari. In queste ultime situazioni, la tutela resta esclusivamente di natura civile e dovrà essere perseguita direttamente dai privati interessati, senza possibilità di intervento né dell'amministratore né degli organi sanitari.

* Dottoressa in Giurisprudenza

QUESITO DELL'AMMINISTRATORE

L'amministratore di condominio informa i condomini che è stato rinnovato il CCNL dei portieri per il periodo dal **1° novembre 2025 al 31 ottobre 2028**, mentre la parte economica decorre dal **1° gennaio 2026**.

Con riferimento alla disciplina della raccolta dei pacchi, comunica inoltre che:

- per il ritiro degli stessi tramite il portiere sarà necessario rilasciare apposita **delega formale**;
- il costo mensile per ogni unità immobiliare sarà pari a **€ 1,10 per le abitazioni ed € 1,40 per gli uffici**;
- i pacchi dovranno essere ritirati presso la guardiola **entro il giorno di arrivo**.

Un condomino, in riscontro, chiede di indicare:

- l'articolo e il comma del CCNL 2025-2028 che prevederebbero l'obbligo di delega per il ritiro dei pacchi e la produzione di apposita documentazione;
- su quale base giuridica venga richiesto il contributo economico mensile, ricordando che tale costo non risulta previsto dal CCNL e, pertanto, non può considerarsi obbligatorio in assenza di una specifica **delibera assembleare**, che nel caso di specie non risulta adottata.

L'amministratore trasmette quindi copia del CCNL.

Il condomino rileva che la documentazione condivisa sembrerebbe confermare quanto riportato da fonti di stampa e siti specializzati e, in particolare, che l'**art. 20 del nuovo CCNL** stabilisce che la delega e la relativa indennità aggiuntiva siano dovute **esclusivamente** per la **corrispondenza straordinaria**, definita come quella per la quale è richiesta la firma per ricevuta.

Ogni altra tipologia di corrispondenza deve invece qualificarsi come **ordinaria** e rientra nelle mansioni standard del portiere.

A titolo esemplificativo, i pacchi provenienti da piattaforme di e-commerce (es. Amazon) rientrerebbero nella corrispondenza ordinaria.

Alla luce di quanto sopra, viene richiesto l'invio di una comunicazione di **rettifica** rispetto a quanto precedentemente comunicato ai condomini, al fine di evitare fraintendimenti.

RISPOSTA DEL CED

In riscontro, l'amministratore precisa che:

- ai sensi dell'**art. 20, punto b), del CCNL**, la distribuzione della corrispondenza ordinaria rientra tra le mansioni comprese nella retribuzione del portiere;
- l'**art. 20, punto o)** individua invece come **prestazione accessoria** il ritiro della corrispondenza straordinaria, intesa come quella per la quale è prevista la firma del destinatario, previo rilascio di apposita delega da parte del condomino o dell'inquilino.

La difficoltà interpretativa nel caso in esame deriverebbe tuttavia dalla **tabella delle indennità** allegata al CCNL, nella quale, oltre all'indennità per il solo ritiro delle raccomandate, è prevista un'ulteriore indennità per il ritiro delle raccomandate **integrata da quella per i "pacchi"**, offrendo così una doppia opzione ai condomini.

Si rende pertanto necessario chiarire cosa debba intendersi, secondo la volontà delle parti contraenti del CCNL, per "pacchi", ossia:

- quelli di determinate dimensioni che richiedono attività di custodia;
- quelli per i quali è richiesta la sottoscrizione per attestare la ricezione;
- ovvero tutti gli invii indistintamente qualificabili come pacco.

In assenza di un'espressa definizione contrattuale, appare evidente la necessità di un chiarimento ufficiale al fine di evitare potenziali contenziosi. Allo stato, e in via prudenziale, potrebbe ritenersi "pacco" ogni invio che, per le sue caratteristiche merceologiche e dimensionali, sia qualificabile come tale.



La voce della giurisprudenza

di Carlo Patti *

La nomina dell'amministratore ha durata inderogabilmente annuale con rinnovo di eguale periodo e non può avere durata biennale.

Corte Appello Milano, Sent.2854 del 25 ottobre 2025

Una condòmina impugna la delibera dell'assemblea per avere i condòmini votato la nomina dell'amministratore con durata dell'incarico per due anni in violazione dell'art.1129 comma 10.

Il Tribunale di Milano rigetta la domanda di nullità, che invece viene accolta in appello.

Nella pronuncia in commento la Corte di Appello di Milano afferma che la norma di cui all'art. 1129, comma 10, c.c., così come riformato nel 2012, prevede che *"l'incarico di amministratore ha durata annuale e si intende rinnovato per eguale durata"*.

Tale norma, espressamente indicata come inderogabile dall'art 1138 c.c., va interpretata nel senso che l'incarico dell'amministratore, di durata annuale, può intendersi tacitamente ed automaticamente rinnovato per un altro anno nel momento in cui l'assemblea non si riunisca per valutare la conferma dell'incarico o si riunisca senza prevedere l'argomento all'o.d.g. e, quindi, senza discutere dello stesso. Ciò ovviamente, fermo restando che l'incarico, così tacitamente rinnovato, sarà revocabile liberamente ed in qualunque momento dall'assemblea condominiale, ai sensi dell'art. 1129, co. 11, c.c.

In altri termini, affinché l'incarico dell'amministratore possa durare un biennio, è necessario che vi sia un comportamento concludente allo scadere del primo anno di mandato; comportamento che potrà consistere nella convocazione dell'assemblea a cavallo tra i due esercizi di amministrazione senza che nulla sia previsto all'o.d.g. circa la conferma dell'amministratore, oppure potrà consistere nella mancata convocazione dell'assemblea nel suddetto periodo.

Deve per contro escludersi che, come avvenuto nel caso di specie, l'assemblea condominiale possa, al momento del conferimento dell'incarico all'amministratore, prevedere direttamente, in violazione della norma di cui all'art. 1129, comma 10 c.c., la sua durata biennale.

C
O
n
d
o
m
i
n
i
O

Sarà sempre necessario, allo scadere del primo anno di gestione, un vaglio preventivo da parte dei condomini dell'operato dell'amministratore, affinché possa poi ritenersi rinnovato l'incarico di amministrazione anche per l'anno seguente.

D'altro canto, se il legislatore avesse voluto consentire la possibilità di una nomina di durata biennale lo avrebbe esplicitamente indicato (sulla nullità della delibera di nomina dell'amministratore per una durata biennale, cfr. Trib. Torino, n. 1491 del 27/3/2025; Trib. Napoli n. 9046 del 6/9/2017).

Né può ritenersi che la nomina per un biennio sia equivalente alla nomina di un anno con la previsione di tacito rinnovo per uguale periodo in caso di mancata revoca al termine dell'incarico. È sufficiente considerare, al riguardo, che in caso di nomina biennale, una revoca deliberata dall'assemblea, senza giusta causa, al termine del primo anno (e, quindi, prima della scadenza del termine previsto nell'atto di nomina) conferirebbe all'amministratore revocato il diritto, oltre che al pagamento del compenso previsto per il secondo anno, anche al risarcimento dei danni in applicazione dell'art. 1725, c.1, cc., mentre in caso di nomina annuale (previsto dalla norma di cui all'art. 1129, 10 comma c.c.), il condominio può liberamente deliberare di non confermare il mandato senza che ciò faccia sorgere alcun diritto in capo all'amministratore non confermato.

Per quanto così statuito, la Corte di Appello ha quindi dichiarato la nullità della delibera impugnata nella parte in cui prevede la durata biennale dell'incarico anziché quella annuale.

Il Tribunale di Roma consolida il proprio orientamento: nella delibera di conferma dell'incarico dell'amministratore non è necessaria l'indicazione analitica del compenso.

Tribunale di Roma, sent.21-10-2025 n.12863

Un Condominio ha proposto opposizione contro un decreto ingiuntivo con il quale l'ex amministratore cessato ha chiesto compensi arretrati ed insoluti.

Il Condominio ha infatti eccepito che detti compensi non fossero mai stati correttamente specificati in sede di rinnovo del mandato e che pertanto la nomina fosse nulla e i compensi non dovuti.

L'art. 1129 comma 14 c.c. stabilisce che, all'atto dell'accettazione della nomina o del suo rinnovo, l'amministratore deve specificare analiticamente l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta, a pena di nullità.

Tuttavia il Tribunale di Roma ritiene che tale analitica indicazione sia necessaria in sede di prima nomina e non in sede di conferma dell'incarico.

Con la pronuncia in esame, infatti, pur ribadendo l'obbligo per l'amministratore di specificare analiticamente, al momento della nomina o del suo rinnovo, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta, ha precisato che tale specificazione analitica del compenso non è necessaria in ogni singola delibera di rinnovo qualora l'amministratore venga confermato senza modifica delle condizioni economi-

che originarie già approvate in sede di primo incarico atteso che, la conferma dell'incarico comporta un'implicita conferma anche del compenso pertanto rigettato l'opposizione.

Il Tribunale si riporta ad altra giurisprudenza di merito, per la quale *"la delibera di conferma dell'amministratore nella quale non siano stati indicati il compenso dello stesso ed i titoli abilitativi annuali non è invalida. Infatti, se è vero che in base al comma 14 dell'art. 1129 c.c. l'amministratore, all'atto della nomina o del suo rinnovo, deve specificare l'importo dovuto a titolo di compenso, va anche detto che tale disposizione non può essere interpretata in modo eccessivamente formalistico: la ratio della norma è infatti quella di evitare che i condòmini, durante il mandato o alla fine di esso, si trovino di fronte a pretese economiche dell'amministratore non previamente concordate. Tale rischio non sussiste quando v'è la conferma della nomina dell'amministratore, posto che in tal caso si intende implicitamente confermato anche il suo compenso"* (cfr. in tal senso **Tribunale Roma sez. V, 21/02/2022, n.2740**).

Per contestare le tabelle millesimali non è necessario impugnare la delibera che le ha approvate, ma deve essere esperita la domanda prevista dall'art.69 d.a.c.c.

Tribunale di Torino, 8 settembre 2025 n.3957

Una condòmina impugna la delibera dell'assemblea che modifica le tabelle millesimali, contestando anche queste ultime siccome incongrue, errate ed illegittime e chiede l'annullamento o una pronuncia di nullità.

Il Condominio contesta l'impugnazione, affermando che se si vuole ottenere la modifica o revisione delle tabelle millesimali va proposta domanda di revisione ai sensi dell'art.69 d.a.c.c. e non l'impugnazione della delibera dell'assemblea.

Il Tribunale di Torino si riporta alla giurisprudenza della Suprema Corte, che nella pronuncia n. 29502/2023 ha affermato *"Sussiste una diversità tra l'azione di impugnazione della deliberazione assembleare di approvazione della tabella e l'azione di revisione della tabella. Tale seconda azione, in quanto finalizzata a correggere l'errore relativo all'obiettivo divergenza tra il valore effettivo delle unità immobiliari e quello tabellarmente previsto, può essere proposta a prescindere dall'avvenuta impugnativa della deliberazione assembleare"*.

L'impugnazione della delibera di approvazione di nuove tabelle millesimali verte, invero, sui soli vizi concernenti l'atto e la sua formazione, rimanendo ad essa estraneo ogni profilo non attinente alla validità dell'atto collegiale.

Al contempo, con riguardo all'impugnazione della deliberazione, occorre evidenziare, che, come precisato dalla Cassazione, nell'arresto n. 6735/20, *"l'atto di approvazione delle tabelle millesimali, al pari di quello di revisione delle stesse, non deve essere approvato con il consenso unanime dei condòmini, essendo a tal fine sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136 c.c., comma 2, ogni qual volta l'approvazione o la revisione avvengano con funzione meramente ricognitiva dei valori e dei criteri stabiliti dalla legge"*.



MULTIENERGY & SERVICE



**Impianti di
riscaldamento**



**Impianti
di condizionamento**



**Contabilizzazione
del calore**



**Telegestione
impianti**



**Pannelli
Solari**

...e inoltre

Risparmio energetico
Finanziamento lavori
Pannelli fotovoltaici
Pratiche VV.F./INAIL
Contratti gas

Multienergy & Service s.r.l.
Via Monte Scalambra, 22 - 00139 ROMA
tel. 06 8719 5097 - Fax 06 8718 6216
www.calorefacile.it
segreteria@calorefacile.it



CERTIFICAZIONE DI QUALITÀ ISO 9001:2008

Il Tribunale ha quindi limitato la propria indagine ai soli motivi concernenti i pretesi vizi della delibera, peraltro respingendoli, e non alle doglianze relative alle tabelle millesimali, che comunque seguono la medesima sorte.

La domanda è stata pertanto rigettata, con condanna dell'impugnante alle spese di lite.

Il fondo speciale per lavori che poi non vengono eseguiti può essere restituito solo se interviene formale delibera di revoca.

Tribunale di Roma, 30 ottobre 2025 n.15112

Nucleo centrale della controversia, contenente molteplici contestazioni, è la pretesa degli attori di ottenere la restituzione delle quote da essi versate per l'esecuzione di lavori mai iniziati dal Condominio per contrasti insorti con l'impresa.

Secondo gli attori una volta venuto meno il contratto con l'Impresa appaltatrice le somme inutilizzate a causa dei lavori non eseguiti, andavano restituite ai singoli condomini, sempre che gli stessi non avessero consentito espressamente al loro diverso impiego.

Gli attori in sostanza hanno formulato negative valutazioni di merito e di congruità dell'operato del condominio, sostenendo per di più l'eccesso di potere, consistente nel non dismettere immediatamente il fondo lavori accantonato e non utilizzato.

In generale il Tribunale condivide quanto ripetutamente affermato dalla giurisprudenza di legittimità (cfr. tra le altre Cass.Sez. 6 - 2, Ordinanza n.5061 del 2020) secondo la quale sulle delibere delle assemblee di condominio degli edifici, il sindacato dell'autorità giudiziaria non può estendersi alla valutazione



Foto © Marina Ciai 2024



Servizi di Ingegneria Integrata e Soluzioni Energetiche

Grazie alla nostra esperienza ventennale, supportiamo gli amministratori di condominio nella gestione e nella risoluzione delle problematiche condominiali

I Nostri Servizi



**Servizi di
Ingegneria
Integrata**



**General
Contractor**



**ESCo
Energy Service
Company**



**Verifiche e
Ispezioni**



Formazione

CONTATTACI!

**Con Grammaldo Mazziotti, il tuo condominio è in mani sicure:
soluzioni ingegneristiche d'eccellenza per una gestione
efficiente, sostenibile e senza pensieri**

 Via Francesco Paolo Bonifacio, 56 00156 - Roma (RM)

 info@grammaldomazziotti.it

 www.grammaldomazziotti.it

 +39 06 41 21 88 40



del merito ed al controllo della discrezionalità di cui dispone l'assemblea quale organo sovrano della volontà dei condomini, ma deve limitarsi al riscontro della legittimità che, oltre ad avere riguardo alle norme di legge o del regolamento condominiale, può abbracciare anche l'eccesso di potere, ma solo quando la causa della deliberazione risulti - sulla base di apprezzamento di fatto - falsamente deviata dal suo modo di essere.

In particolare, i condomini non possono sollecitare il sindacato dell'autorità giudiziaria sulla delibera di approvazione dei lavori straordinari e di ripartizione delle correlate spese, rimanendo, dunque, configurabile l'annullabilità in sede giudiziaria di una delibera della assemblea dei condomini per ragioni attinenti alla opportunità ed alla convenienza della gestione del soltanto nel caso di decisione che arrechi grave pregiudizio alla cosa comune, ai sensi dell'art. 1109, n. 1, c.c. che, tuttavia, nella specie non ricorre.

Quanto alla pretesa restitutoria, l'obbligo per il condominio - sancito dall'art. 1135, n. 4, c.c. - di costituire un fondo speciale pari all'importo complessivo dei lavori straordinari deliberati resta fermo fino a revoca o annullamento formale della relativa decisione assembleare. Non sussiste alcun diritto automatico alla restituzione delle somme accantonate da parte dei singoli condomini nel caso in cui i lavori non siano ancora iniziati ovvero sia intervenuta la risoluzione dei contratti d'appalto originariamente stipulati, finché permane la volontà assembleare - espressa tramite idonea deliberazione - circa l'esecuzione degli interventi programmati.

Secondo il Tribunale lo scopo dell'obbligatorietà del fondo speciale è, nelle intenzioni del legislatore, quello di garantire all'assemblea di poter sostenere la realizzazione di opere di manutenzione straordinaria e/o di innovazioni, per cui, fintanto che la deliberazione che approva l'esecuzione dei lavori non sia revocata o annullata, permane l'obbligo dell'assemblea di istituire e mantenere un fondo separato con cui farvi fronte.

Non è consentito concedere in locazione il terrazzo condominiale se è possibile il godimento diretto da parte dei condòmini

Tribunale di Roma, 23 settembre 2025 n.12930

Il Tribunale di Roma, con la pronuncia in commento, ha stabilito che è illegittima la delibera che, a maggioranza, concede in locazione il terrazzo condominiale ad un solo condòmino richiedente.

La vicenda origina dall'impugnazione promossa da una condòmina avverso due delibere assembleari che avevano stabilito di concedere al condòmino richiedente il godimento esclusivo del terrazzo di copertura dietro versamento di un corrispettivo.

A dire dell'impugnante le delibere erano lesive del suo diritto di godimento diretto del bene comune, per di più esplicitamente riconosciuto dal regolamento condominiale.

L'impugnazione è stata accolta dal Tribunale di Roma, che ha annullato entrambe le decisioni.

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O



ELEVATI CON NOI

MANUTENZIONE

RIPARAZIONE

INSTALLAZIONE



**Via del Fontanile Arenato, 116/118/120
00163 Roma (RM)**



**commerciale@afmascensori.it
info@afmascensori.it**



Sede Roma (+39) 06 66019120



www.afmascensori.it

Il giudice ha infatti richiamato il consolidato orientamento giurisprudenziale di legittimità secondo il quale l'uso indiretto di una cosa comune, in particolare la sua locazione, può essere deliberato a maggioranza solo qualora non sia possibile l'uso diretto dello stesso bene per tutti i partecipanti alla comunione, proporzionalmente alla loro quota, promiscuamente ovvero con sistema di frazionamento degli spazi o di turni temporali. (**Cass.22435 del 27-10-2011, Cass.16557 del 12 -06-2023**).

Nel caso di specie era emerso che tutti i condòmini potevano pacificamente fruire del godimento del terrazzo, come confermato anche dal regolamento di condominio che ne disciplinava l'uso esclusivo solo tramite prenotazione.

Pertanto, una delibera che a maggioranza conceda il terrazzo condominiale solo ad un proprietario è illegittima in quanto viola il diritto fondamentale di ciascuno condòmino sancito dall'articolo 1102 del Codice civile, che disciplina l'utilizzo del bene comune.

Il potere dell'assemblea condominiale di decidere a maggioranza la locazione di un bene comune non è discrezionale, ma è strettamente condizionato dalla oggettiva impossibilità o non ragionevolezza di un godimento diretto e paritario da parte di tutti i condòmini.



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



Valorizziamo il Tuo Business

- SALUTE E SICUREZZA NEI LUOGHI DI LAVORO
- PREVENZIONE INCENDI
- PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA
- PROGETTAZIONE IMPIANTISTICA
- ENERGIA E AMBIENTE
- INDAGINI STRUMENTALI
- SUPERBONUS 110%
- TEAM TECNICO PER IL BUILDING MANAGER



L'ALTRA ROMA

SAN FRANCESCO, JACOPA DE' SETTESOLI, LA MOLETTA E I MOSTACCIOLI

di Sandro Bari *

Appena chiuso il Giubileo, entriamo nella ricorrenza dell'ottavo centenario dalla morte di San Francesco. Nato ad Assisi nel 1182 e ivi morto nel 1226, patrono d'Italia, la sua biografia e gli aneddoti che lo riguardano sono talmente noti da rendere inutile ripeterli su queste pagine che trattano di cose romane. Soffermiamoci dunque soltanto sul suo rapporto con l'Urbe, nella quale venne tre volte fra i suoi numerosi viaggi, in particolare per ottenere da papa Innocenzo III il riconoscimento dell'Ordine religioso da lui fondato, soggiornando



San Francesco

nel monastero dei Benedettini di Ripa Grande sul Tevere, quello che poi divenne il Santuario di S. Francesco a Ripa.

Vi era stato indirizzato da una seguace delle sue teorie ascetiche, tale Jacopa dei Settesoli, che nel 1210 lo ospitò anche nella Torre del complesso edilizio di sua proprietà, appartenente alla famiglia dei Frangipane, nobili proprietari di case terreni e castelli a Roma e provincia. La nobile casata possedeva all'epoca la roccaforte detta Settizonio, edificata da Settimio Severo vicino al Circo Massimo e poi abbandonata alla caduta dell'Impero romano; Graziano Frangipane de' Settesoli aveva sposato Jacopa lasciandola vedova giovanissima con due figli, erede delle sue

C
O
n
d
o
m
i
n
i
o

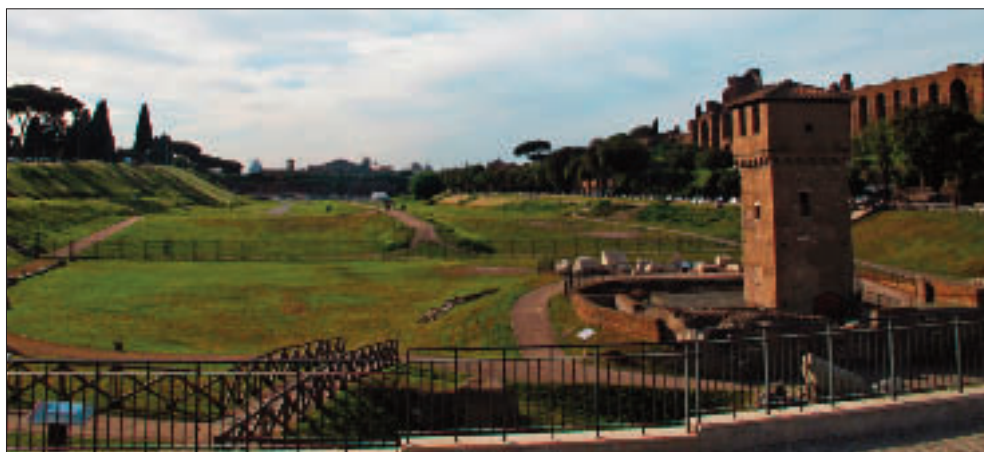


Jacopa dei Settesoli.

costruita in pezzami di tufo, calcare, selce e mattoni; una volta demolito il Settizonio, la torre rimase sempre al suo posto come ancora oggi la vediamo, unica costruzione nella grande area del Circo Massimo, usato oggi non più per le corse delle bighe ma per l'esibizione oceanica di famosi cantanti o spettacoli grandiosi o manifestazioni di protesta.

Pare che proprio nella torre fosse alloggiato Francesco, che per riconoscenza verso la sua ospite, divenuta sua fedele seguace col nome di "Frate Jacopa", le donò un agnellino che lei condusse sempre con sé. E pare anche che Francesco ebbe modo, in quel periodo di ospitalità, di gustare alcuni particolari biscotti che Jacopa preparava con le sue mani: erano una vera specialità, una ricetta originale che teneva conto anche delle caratteristiche salutari e medicamentose dei componenti, tutti prodotti naturali e benefici, come miele, mosto, noci e spezie. Oggi, sempre sul *web*, ci si può sbizzarrire a cercare la ricetta che ognuno propone come vera e autentica. Dimenticano però quasi tutti che questi biscotti, famosi da sempre a Roma, si chiamano *mostaccioli* perché sono impastati con il mosto, ingrediente oggi ignorato in tutte le ricette. Per chi non è più un ragazzo, sarà facile rammentare quando i carrettini di dolciumi nelle sagre o all'uscita di scuola vendevano, tra liquirizie, noccioline americane, fusaje, zucchero filato, anche i mostaccioli, piccoli bi-

vastissime proprietà. Tra queste, la torre che era situata proprio sulla spina dell'ex Circo Massimo ed era chiamata *Turris in Capite Circi* (in cima al Circo) o anche *Turris de Arco*. Si elevava tra le rovine di antiche costruzioni romane accosto ad un mulino che veniva movimentato dal corso d'acqua del Fosso di San Giovanni, una volta detta "*aqua Iulia*" perché proveniva dai palazzi imperiali sul Palatino, ma chiamata anche *Marrana* (per corruzione del nome Mariana o Marciana): nasceva dalle sorgenti di Squarciarelli, passava sotto l'arco di Tito e attraversato il Circo Massimo all'altezza di S. Maria in Cosmedin usciva nel Tevere accanto alla Cloaca Massima. Da ciò derivava la denominazione di Torre della Moletta: era parte di un complesso fortificato, a pianta quadrata,



Torre della Moletta.

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O



*Probabile
ricostruzione del
Septizodium.*

scotti dalla forma quadrata o romboidale e dalla consistenza marmorea che solo i denti dei ragazzini riuscivano a sbocconcellare. O quando, al cinema durante il film, il fusajaro passava con la sua scatola appesa al collo mormorando "cremini, gelati, mostaccioli, *poppo corno!*". Il colore dei biscotti era quanto meno "sospetto" e genitori e nonni ci dissuadevano dall'acquisto dicendo che "straccavano i denti" e chissà che c'era dentro...

Ma all'epoca di Francesco i denti dovevano essere più resistenti o i mostaccioli più morbidi, tanto che il santo, ad Assisi, sul letto di morte, chiese ai suoi frati che mandassero una lettera a Jacopa pregandola di arrivare da Roma portandogli il suo velo da sposa e i suoi biscotti, quasi come toccasana. E mentre stavano ancora scrivendo, arrivò Jacopa con quanto richiesto: preveggenza della religiosa o miracolo del goloso richiamo?



Per i curiosi, elenchiamo gli ingredienti essenziali per la preparazione dei semplicissimi biscotti: mosto, albume, farina, miele, noci, cannella, pepe. C'è chi vi aggiunge noce moscata e chiodi di garofano, chi mandorle, fichi secchi, uva passa. *De gustibus...*



Mostaccioli.

* direttore del Salotto Romano
(salottoromano.it)

PROFESSIONISTI FIDUCIARI

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

Arch. EUGENIO MELLACE

Via dei Crispolti, 78

06-48907095

STUDI LEGALI

Studio CARNEVALI-CORICELLI

P.za Giovine Italia, 7

06-96849725

Studio DELLA CORTE-PISTACCHI

Via Montevideo, 21

06-8543450

Studio Avv. MARIO FELLI

Via Val di Fassa, 54

340-2462906

Studio Avv. CARLO PATTI

Via La Spezia, 58

06-7026854

STUDI COMMERCIALISTI - FISCALISTI - LAVORO

Dott.ssa OLIVERIO

Corso Trieste, 87

06-9437 7160

Studio PAZONZI

Via Tomaso Monicelli, 4

06-4180 019

Studio PELLICANO'

Via Barisano da Trani, 8

06-5783 637

SERVIZIO QUESITI

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

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

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

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

SINTESI INSERZIONISTI DI QUESTO NUMERO

ASCENSORI

AFM pag. 56

EDILIZIA

AZZURRA pag. 12

GRUPPO POUCHAIN pag. 28

ORAZIETTI pag. 16

RENOVALO III di copertina

ENERGIA

DUFERCO pag. 24

E-ON ENERGIA pag. 30

MIWA ENERGIA pag. 36

PLENITUDE II di copertina

UNOENERGY pag. 8

ORGANISMI NOTIFICATI

ELTI IV di copertina

RISCALDAMENTO E CONTABILIZZAZIONE

MULTIENERGY & SERVICE pag. 52

SERVIZI

CONTEA & PARTNERS pag. 58

DOMUS REAL ESTATE pag. 20

ECOSERVIZI ROMA pag. 26

GRAMMALDO MAZZIOTTI pag. 54

POSTA POWER pag. 14

PROGIM pag. 42

SARA ANTINCENDIO pag. 32

SARA SERVIZI pag. 32

VERY FAST PEOPLE pag. 10

IMPRENDIROMA S.P.A. è ora

renovalo
POWERED BY IMPRENDIROMA

Un nuovo nome per la stessa professionalità ed aumentato impegno, per rispondere efficacemente alle esigenze di innovazione e sostenibilità abitativa del futuro!

WWW.RENOVALO.IT



Abita
il futuro
insieme
a noi!

ANCE



800 173 643



info@renovalo.it



via G. Arimondi 3A
00159 - ROMA

DAI UNA SICUREZZA IN PIÙ alla sicurezza



**IMPIANTI
ASCENSORE**



**IMPIANTI
ELETTRICI**



**ATTREZZATURE
DA LAVORO**



**PORTE E CANCELLI
AUTOMATICI**



LINEE VITA



**CERTIFICAZIONE
ENERGETICA**



**CERTIFICAZIONE
AZIENDALE
E PROFESSIONALE**

Affidati alla ELTI

perchè è l'organismo leader nelle verifiche periodiche di impianti ascensore, di macchine e di impianti elettrici;

perchè è un organismo accreditato ACCREDIA con una struttura organizzativa dedicata all'amministratore condominiale;

perchè ha ottenuto, come primo ente in Italia, l'accreditamento da parte di ACCREDIA quale organismo di certificazione del personale relativo alla figura dell'Amministratore Condominiale secondo la norma UNI 10801. La certificazione UNI 10801 risponde ai requisiti della Legge N° 4 del 14/1/2013 professioni organizzate in ordini e collegi. DAI VALORE ALLA TUA PROFESSIONALITÀ!

Per informazioni contattate gli uffici ELTI di: Roma 06/58334362, Milano 02/90751029, Bologna 051/523261, Salerno 089/332563.

