

MARZO - APRILE 2026 - N° 212 - Poste Italiane S.p.A. - Spedizione in Abbonamento Postale - 70% - DCB Roma

DOSSIER CONDOMINIO



Rivista fondata da Carlo Parodi

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](#) [@](#)



SOMMARIO

MARZO - APRILE 2026**N. 212**

- Editoriale
di Giovanni Contrada pag. 3
- Installazione antenne esterne in condominio
di Fabiana Carucci pag. 5
- Il governo del condominio tra amministrazione e revisione
Riflessioni sull'art. 1130-bis c.c.
e sulla centralità dell'amministratore
di Giuseppe Cipolla pag. 17
- Oltre il conflitto
Millesimi condominiali: perché un'istanza di mediazione
"fatta male" può costare cara
di Alberto Maria Mauri pag. 21
- Notizie (aggiornamento ISTAT, rivalutazione TFR, misura
interessi legali e registrazione contratti di locazione) pag. 27
- **INSERTO**
 - Lavori edili in quota
 - Il responsabile dei lavori
 Priorità delle protezioni collettive e limiti dei lavori su funi
di Eugenio Mellace pag. I-XII
- Controllo della qualità delle acque destinate al consumo umano
Ambito di applicazione al Condominio
dei d.lgs 18/2023 e 102/2025
di Gisella Casamassima pag. 31
- La comunicazione del nominativo dei condòmini morosi
ai creditori del condominio
di Gian Vincenzo Tortorici pag. 35
- La voce della giurisprudenza
di Carlo Patti pag. 49
- L'altra Roma:
Chi si incontra al Verano
di Sandro Bari pag. 55

Periodico bimestrale
Marzo-Aprile 2026 n. 212

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 Giovanni Contrada *

BAVENO 2026 - IL TEMPO DEL CONDOMINIO

Partecipare per la prima volta al Convegno Giuridico Nazionale ANACI di Baveno significa entrare, quasi senza preavviso, in un luogo di confronto che va oltre le aspettative di chi vi si avvicina dall'esterno. Non si tratta soltanto di assistere a relazioni di alto livello, ma di cogliere, nel dialogo tra i partecipanti e nella qualità dei temi affrontati, il senso di **una professione in piena evoluzione**.

Ciò che colpisce, sin dai primi interventi, è la densità delle questioni trattate e la concretezza con cui vengono affrontate. Temi che, a una prima lettura, potrebbero apparire tecnici o riservati agli specialisti, rivelano invece una ricaduta immediata sulla pratica quotidiana e sulla gestione dei rapporti condominiali. Ma, soprattutto, emerge con chiarezza una consapevolezza diffusa: quella di trovarsi di fronte a **una figura professionale che sta ridefinendo i propri confini e il proprio ruolo**.

Per chi partecipa per la prima volta, l'impressione è quella di assistere non soltanto a un momento di aggiornamento, ma a un passaggio culturale. Un passaggio in cui il confronto giuridico si intreccia con una riflessione più ampia sul futuro della professione, sulla qualità delle competenze e sulla necessità di costruire modelli sempre più solidi e riconoscibili.

È da questa prospettiva che il convegno di Baveno acquista un significato che va oltre il singolo evento

È sotto gli occhi di tutti che l'amministratore di condominio non è più, semplicemente, una figura chiamata a gestire l'ordinario. Il quadro che emerge dal programma è quello di un professionista che opera dentro una rete sempre più articolata di responsabilità, regole e decisioni. Le questioni affrontate – dalla validità degli atti dell'amministratore alla tenuta del rendiconto, dai limiti dei poteri assembleari ai profili di responsabilità e tutela dei beni comuni – non sono esercizi teorici, ma snodi concreti che incidono sulla vita quotidiana dei condomini e sulla stabilità dei rapporti interni agli edifici.

In filigrana, tuttavia, si coglie qualcosa di più profondo. Si coglie **il segno del tempo**: una trasformazione che non nasce da un singolo intervento normativo o da un orientamento giurisprudenziale, ma da una progressiva ridefinizione del ruolo stesso dell'amministratore. Una trasformazione che impone un salto di qualità. L'esperienza resta imprescindibile, ma non è più sufficiente. Cresce l'esigenza di metodo, di aggiornamento continuo, di conoscenze trasversali e, soprattutto, di una capacità sempre più consapevole di prevenire errori, gestire conflitti e operare con rigore in contesti sempre più esposti a responsabilità.

È proprio in questa capacità di leggere e interpretare il cambiamento che il convegno di Baveno lascia emergere un ulteriore elemento, meno esplicito ma decisivo: **la lungimiranza dell'associazione**. Non si tratta di una qualità declamata, ma di un tratto che si ricava osservando la coerenza delle scelte nel tempo. La costruzione di momenti di confronto su questioni complesse, l'attenzione alla formazione, l'apertura verso i giovani e, non da ultimo,

C
O
n
d
O
m
i
n
O

l'interesse verso strumenti di qualificazione professionale rappresentano tasselli di una stessa visione.

Una visione che non si limita a inseguire l'evoluzione del settore, ma prova ad anticiparla. In questo senso, il riferimento agli standard di qualità e, in particolare, alle **certificazioni UNI** assume un significato che va ben oltre il piano tecnico. Non è la risposta a una domanda già consolidata, ma piuttosto l'espressione di una scelta anticipatrice: introdurre criteri di valutazione oggettiva delle competenze, promuovere modelli organizzativi più strutturati, rendere la qualità professionale non solo dichiarata, ma verificabile.

È un passaggio culturale, prima ancora che tecnico. Per lungo tempo, infatti, la professione dell'amministratore di condominio è stata percepita – anche dall'esterno – come un'attività difficilmente misurabile nei suoi standard qualitativi. L'introduzione e la valorizzazione di strumenti certificativi contribuiscono invece a costruire un linguaggio nuovo, fondato su trasparenza, responsabilità e riconoscibilità. Ed è proprio qui che emerge con maggiore evidenza il nesso tra visione e futuro della professione. Perché la qualità, per essere credibile, deve essere anche accessibile, comprensibile, comunicabile. Deve potersi tradurre in parametri che i condomini possano percepire e valutare. Le certificazioni UNI, in questa prospettiva, non rappresentano un punto di arrivo, ma uno degli strumenti attraverso cui la professione si rende più solida e più leggibile.

Parallelamente, la scelta di dedicare **spazio ai giovani** acquista un valore ancora più significativo se letta alla luce di questa impostazione. Non si tratta di un elemento decorativo del programma, ma di una precisa indicazione di metodo. Il ricambio generazionale non può essere lasciato alla casualità, né affidato a percorsi individuali privi di riferimenti condivisi. Deve essere accompagnato, sostenuto, strutturato.

In questo senso, giovani e professionalizzazione non sono due temi distinti, ma due facce della stessa esigenza. Senza strumenti che rendano visibili e verificabili le competenze, l'ingresso delle nuove generazioni rischia di avvenire in modo disomogeneo e fragile. Al contrario, un sistema che valorizza formazione, aggiornamento e certificazione crea le condizioni per un ingresso più consapevole e per una crescita professionale più solida.

Se si osserva il quadro nel suo insieme, emerge allora una linea di fondo chiara. La professione dell'amministratore di condominio si sta progressivamente allontanando da una dimensione informale per avvicinarsi a un modello più definito, più esigente, più responsabile. Un modello in cui competenza, organizzazione e qualità non sono più elementi opzionali, ma requisiti essenziali.

Il convegno di Baveno, sotto questo profilo, non si limita a fotografare lo stato dell'arte. Ne coglie le tensioni, ne mette in evidenza le criticità e, soprattutto, ne anticipa alcune direttrici di sviluppo. È in questa capacità di tenere insieme analisi e prospettiva che si manifesta il valore più autentico dell'iniziativa.

C'è, in fondo, un filo che attraversa l'intero programma: la consapevolezza che amministrare un condominio oggi significa assumere un ruolo che richiede preparazione, responsabilità e riconoscibilità. **Non è più tempo di approssimazioni. È il tempo della qualità.**

E forse è proprio questo il segnale più significativo che arriva da Baveno: una professione che, nel confronto sui propri nodi più complessi, dimostra di aver compreso il proprio tempo e di volerlo governare, non semplicemente subire. Una professione che investe nella formazione, che valorizza i giovani e che adotta strumenti capaci di rendere la qualità misurabile.

In questa prospettiva, la capacità di anticipare – più che inseguire – i cambiamenti rappresenta la cifra distintiva di un percorso ormai avviato. E proprio in questa tensione verso il futuro si coglie il tratto più coerente con lo spirito del tempo: una professione che si struttura, si qualifica e si rende sempre più affidabile per chi, ogni giorno, vive il condominio come spazio concreto di vita e di relazioni.

*

Installazione antenne esterne in condominio

di Fabiana Carucci *

Nel **2003, con il Decreto Legislativo noto come "Codice delle Comunicazioni elettroniche"**, si disciplina l'intero settore in oggetto: in particolare **all'art. 87** del suddetto, vengono date precise indicazioni per ciò che riguarda l'installazione dei vari ripetitori esterni in ambito del territorio comunale. *"Le imprese che sono state ((designate)) come detentrici di un significativo potere di mercato in uno o piu' mercati rilevanti ai sensi dell'articolo 78, possono offrire impegni in conformita' della procedura di cui all'articolo 90 e fatto salvo quanto previsto dal comma 2, per aprire al coinvestimento la realizzazione di una nuova rete ad altissima capacita' che consista di elementi in fibra ottica fino ai locali degli utenti finali o alla stazione di base, ad esempio proponendo la contitolarita' o la condivisione del rischio a lungo termine attraverso cofinanziamento o accordi di acquisto che comportano diritti specifici di carattere strutturale da parte di altri fornitori di reti o servizi ((di comunicazione)) elettronica..."*

Non solo si affronta la questione delle imprese designate, ma si deve agire nel rispetto del **Piano Regolatore Generale e della tutela paesaggistica** e, soprattutto, avvalendosi dei tecnici dell'**ARPA** (Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente), nata per la tutela della salute pubblica, si monitora l'impatto dell'inquinamento delle radiazioni elettromagnetiche, affinché non si vada oltre i parametri ritenuti limite per l'impatto d'inquinamento elettromagnetico.

La **Corte di Cassazione Civile Sezione Unica**, riguardo la collocazione sul bene comune come il Condominio di manufatti di enti terzi, si è espressa con **Sentenza n.84343 del 30/04/2020**: " ... Con citazione del 12 novembre 2008 il Condominio (OMISSIS), e i condomini B.D., M.A. e C.V. convennero davanti al Tribunale di Chiavari la società Manas s.r.l., partecipante al condominio, e la società H3G s.p.a., domandando la rimozione dal tetto del fabbricato condominiale dell'impianto di antenne per la telefonia mobile di proprietà della H3G s.p.a.; tale impianto era collegato, tramite cavi attraversanti le parti comuni dell'edificio, ad una cantina di proprietà della Manas s.r.l., ove erano installati altri impianti posti al servizio delle antenne. La convenuta Manas s.r.l. dedusse di aver concesso l'uso di una porzione del tetto per l'installazione del-

C
O
n
d
O
m
i
n
i
O

CONSULENZE A DISPOSIZIONE DEGLI ASSOCIATI

	Mattina (11-13)	Pomeriggio (16-18)	
LUNEDÌ	<i>LEGALE</i>	Avv. Cesarini Avv. Arturi Avv. Palazzi	Avv. Pontuale Avv. Grasselli
	<i>CONTABILE</i>	Amm. Colangelo Dott.ssa Sanna	Dott.ssa Spena Amm. Lallopizzi Avv. Leone
	<i>TECNICA</i>	Geom. Casagrande	Arch. Mellace
MARTEDÌ	<i>CONTABILE</i>	Dott.ssa Giuliano Geom. Orabona	Dott. Iorio Amm. Boldrini
	<i>LEGALE</i>	Avv. Carnevali Avv. Coricelli	Avv. Spinoso Avv. Contrada
	<i>LAVORO</i>	Dott. Pazonzi	
	<i>FISCALE</i>	Dott.ssa Oliverio	
	<i>TECNICA</i>	Arch. Missori	Arch. Carabella
MERCOLEDÌ	<i>TECNICA</i>	Arch. Mantuano	Ing. Zecchinelli
	<i>LEGALE</i>	Avv. Petragnani Avv. Villirilli	Avv. M. della Corte
	<i>CONTABILE</i>	Dott.ssa Bianchi Amm. Tanzini Amm. F. Pedone	Amm. Zamparelli Amm. Masi
GIOVEDÌ	<i>CONTABILE</i>	Amm. Cervone Dott. Cicerchia Amm. E. Taloni	Rag. Trombino Amm. Calderano
	<i>LEGALE</i>	Avv. Gonnellini Avv. Sanfilippo	Avv. Pistacchi Avv. Mastrocicco
VENERDÌ	<i>TECNICA</i>	Ing. De Rossi	Arch. Barberini
	<i>LEGALE</i>	Avv. Patti Avv. Vitullo Avv. Leteo	Avv. Zoina Avv. Albini
	<i>CONTABILE</i>	Dott. Aliberti	Dott.ssa Pandolfi Amm. Giulimondi Amm. Persichetti
	<i>MEDIAZIONE</i>	Avv. Mauri	
	<i>RISCALDAMENTO</i>		P.I. Schiavone

l'impianto alla società Blu s.p.a. – alla quale era poi subentrata la H3G s.p.a. – con contratto di locazione avente data certa del 3 dicembre 2001; secondo la Manas, detto contratto doveva ritenersi opponibile, per il principio emptio non tollit locatum fissato nell'art. 1599 c.c., a tutti gli acquirenti delle singole unità immobiliari del fabbricato, i quali erano subentrati nel condominio in data successiva a quella di registrazione del contratto di locazione. La Manas aggiunse che la locazione era comunque nota ai condomini, perchè questi avevano dichiarato nel regolamento di condominio, di natura contrattuale, di conoscere l'esistenza della servitù derivante dall'installazione dell'impianto di telefonia sul tetto condominiale.

3. L'altra convenuta, H3G s.p.a., parimenti allegò di essere nel godimento del bene in forza del contratto di locazione stipulato con la Manas s.r.l... La Sezione remittente, nel proporre a queste Sezioni Unite la questione di massima riportata nel precedente p. 14 ha evidenziato come la relativa soluzione postuli un chiarimento sulla "esatta qualificazione del contratto col quale un condominio conceda in godimento ad un terzo, dietro il pagamento di un corrispettivo, il lastrico solare, o altra idonea superficie comune, allo scopo precipuo di consentirgli l'installazione di infrastrutture ed impianti (nella specie, necessari per l'esercizio del servizio di telefonia mobile), che comportino la trasformazione dell'area, garantendo comunque al detentore del lastrico di acquisire e conservare la proprietà dei manufatti sia nel corso del rapporto sia alla cessazione di esso" (p. VII, pag. 8, dell'ordinanza di rimessione). In sentenza qui si chiarisce bene innanzitutto come, questa installazione di terzi, non sia da considerarsi come innovazione e che non va a beneficio diretto dei condomini ma di un ente terzo ed esterno al condominio stesso: "...Non si tratta, in altri termini, dell'installazione, ad opera del condominio, di un impianto tecnologico destinato all'uso comune, del quale il medesimo condominio abbia deciso di dotarsi (e le cui spese, per il principio maggioritario, gravino anche sui dissenzienti, salva la specifica disciplina dettata dall'art. 1121 c.c.), ma dell'installazione, ad opera ed a spese di un terzo, di un impianto tecnologico destinato all'utilizzo esclusivo di tale terzo. La vicenda va quindi guardata non nella prospettiva dell'approvazione di una innovazione ai sensi dell'art. 1120 c.c., bensì nella prospettiva dell'approvazione di un atto di amministrazione (il contratto con il terzo) ai sensi dell'art. 1108 c.c., comma 3...

Esclusa, quindi, la rilevanza, ai fini che ci occupano, del disposto dell'art. 1120 c.c., la prima considerazione da svolgere in relazione alla questione di massima sollevata dalla Seconda Sezione civile è che, secondo il consolidato orientamento di questa Corte, quando non risulti possibile l'uso diretto della cosa comune per tutti i partecipanti al condominio, in proporzione delle rispettive quote millesimali (promiscuamente o con turnazioni temporali o con frazionamento degli spazi), la compagine condominiale può deliberare l'uso indiretto della cosa comune e tale deliberazione, quando si tratti di atto di ordinaria amministrazione (come nel caso della locazione di durata non superiore a nove anni), può essere adottata a maggioranza (sentt. nn. 8528/1994, 10446/1998, 4131/2001 e, più recentemente, 22435/2011) ... Le Sezioni Unite ritengono che i menzionati ripetitori debbano essere considerati beni immobili,



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)

+39 06 41 21 88 40

info@grammaldomazziotti.it

www.grammaldomazziotti.it



rientrando essi tra le "altre costruzioni, anche se unite al suolo a scopo transitorio" secondo il disposto dell'art. 812 c.c., comma 2... Con il terzo motivo del ricorso della H3G s.p.a. sostanzialmente sovrapponibile al secondo motivo del ricorso della Manas s.r.l. – si denuncia la violazione e falsa applicazione dell'art. 1102 c.c., in cui la Corte ligure sarebbe incorsa ritenendo che la presenza del ripetitore fosse incompatibile con i limiti posti da tale disposizione all'uso individuale della cosa comune; nel motivo si argomenta che la collocazione del ripetitore non modificherebbe la destinazione funzionale del lastrico solare, nè pregiudicherebbe l'uso del medesimo da parte degli altri condomini ... La Corte accoglie il terzo motivo del ricorso della Manas s.r.l., rigetta gli altri motivi del medesimo ricorso, dichiara assorbito il ricorso della H3G s.p.a., cassa l'impugnata sentenza in relazione al motivo accolto e rinvia alla Corte di appello di Genova, in diversa composizione, che regolerà anche le spese del giudizio di legittimità.

Si dà atto che il presente provvedimento è firmato dal solo presidente del collegio per impedimento dell'estensore, ai sensi del D.P.C.M. 8 marzo 2020, art. 1, comma 1, lett. a).

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio, il 5 novembre 2019." ...

SENTENZA N.2394 DEL 23/12/2025 TRIBUNALE DI MESSINA

Il Tribunale di Messina, ha affrontato una questione spinosa; nel caso di specie, l'opposizione condominiale riguardava un'antenna di telefonia mobile. Con un'assemblea, era stato deliberato a favore dell'installazione di quest'antenna, su una porzione del terrazzo condominiale; a questa delibera si opponeva un condomino, proprietario di unità immobiliari all'interno del complesso condominiale, portando a favore della sua tesi anche il regolamento comunale sull'individuazione di aree adatte all'installazione di tali antenne esterne. Resisteva a questa richiesta il Condominio ma, il Tribunale siciliano, ponendo anche l'attenzione sull'inquinamento elettromagnetico e sulla prevenzione dello stesso, motivo per cui il Comune aveva indicato aree specifiche per l'installazione che non ponessero questioni di pericolo di esposizione all'inquinamento elettromagnetico per i cittadini, ha di fatto dato ragione al condomino, andando ad annullare la delibera assembleare e condannando lo stesso Condominio al pagamento delle spese.

Si legge dunque in Sentenza: "... In particolare l'istante negli atti di causa lamentava: - la violazione del regolamento contrattuale del... e del regolamento comunale approvato dal Comune di...con la deliberazione del Consiglio comunale n.71 del 30.10.2023; - la violazione dell'art.1108 comma 3 c.c., in quanto la delibera impugnata era stata assunta a maggioranza semplice; - l'omessa informativa dei possibili rischi per la salute dell'antenna di telefonia mobile; - la violazione dell'art. 1120 c. 4 c.c. in quanto l'antenna alterava il decoro architettonico del...edilizio... - il deprezzamento delle unità immobiliari; - l'esiguità del reddito di locazione percepito da ciascun condòmino a fronte dei rischi e dei danni derivanti dall'installazione dell'antenna di telefonia mobile...". Insomma, non solo si individuava un'esposizione all'inquinamento elettromagnetico con conseguenti ricadute sulla salute dei condomini, ma anche un



ENERGIA

per il tuo Condominio



danno al decoro dello stabile ed una conseguente diminuzione di valore delle unità immobiliari del complesso, nonché un'approvazione avvenuta con la sola maggioranza semplice. Una complessità di cause che ha decisamente predisposto il Tribunale a favore del ricorrente; ancora in Sentenza: "... *In via preliminare occorre chiarire se la delibera impugnata abbia natura meramente programmatica, con conseguente incapacità della stessa di incidere sulla sfera giuridico-patrimoniale dei singoli condomini. ### il consolidato orientamento della giurisprudenza le delibere c.d. preparatorie, programmatiche o interlocutorie non sono propriamente impegnative per il condominio e non assumono, perciò, carattere vincolante e definitivo; inoltre, le stesse non sono autonomamente impugnabili dal momento che l'interesse all'impugnazione di una deliberazione dell'assemblea condominiale, ai sensi dell'art. 1137 cod. civ., postula che la stessa deliberazione appaia idonea a determinare un mutamento della posizione patrimoniale dei condomini nei confronti dell'ente di gestione, suscettibile di cagionare un sia pur eventuale, ma, comunque, apprezzabile pregiudizio personale (Cassazione civile sez. II, 23/11/2016, n.23903 e Cassazione civile sez. II, 02/05/2013, n.10235). ...*" (cfr. Tribunale di Messina, Sentenza n. 2394/2025 del 23-12-2025). "... *Nella fattispecie in esame non si ritiene che la delibera impugnata abbia carattere meramente programmatico in quanto al punto tre della suddetta delibera l'assemblea condominiale ha approvato l'installazione di un ripetitore del gestore "ILIAD" sul terrazzo condominiale, autorizzando di fatto un intervento sulle parti comuni dell'edificio ed incidendo sulla destinazione d'uso delle stesse.*

Il fatto che in tale occasione non sia stato anche approvato il contratto di locazione, non esclude il carattere decisivo della delibera impugnata con la quale, in ogni caso, è stata approvata l'installazione del suddetto ripetitore autorizzando una modifica materiale delle parti comuni, suscettibile di rilevanza sotto il profilo urbanistico, sanitario e patrimoniale.

Ciò chiarito, questo GOT (assegnatario del fascicolo nella fase ultima) ritiene di poter decidere la controversia in applicazione del principio della ragione più liquida con un approccio interpretativo delle soluzioni sul piano dell'impatto operativo, piuttosto che su quello della coerenza logico-sistematica che consente di sostituire il profilo di evidenza a quello dell'ordine delle questioni da trattare, di cui all'art. 276 c.p.c., in una prospettiva aderente alle esigenze di economia processuale e di celerità di giudizio, costituzionalizzata dall'art. 111 Cost., con la conseguenza che la causa può essere decisa sulla base della questione ritenuta di più agevole soluzione - anche se logicamente subordinata - senza che sia necessario esaminare previamente le altre (Cass. N. 12002/14 ed ancora più recentemente Cass. N. 11458/18). ..." (cfr. Tribunale di Messina, Sentenza n. 2394/2025 del 23-12-2025). "... *Nel caso di specie la ragione più liquida è rappresentata dalla dedotta violazione del regolamento comunale approvato dal Comune di ### con la deliberazione del Consiglio comunale n. 71 del 30.10.2023.*

In linea generale, ai sensi del d. lgs. n. 259 del 2003, le infrastrutture di telefonia mobile sono considerate opere di "pubblica utilità" e "sono assimilate ad ogni effetto alle opere di urbanizzazione primaria".

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O



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



In tale ambito, in particolare ai ### è consentito individuare criteri localizzativi degli impianti di telefonia mobile (anche espressi sotto forma di divieto) quali ad esempio il divieto di collocare antenne su specifici edifici (ospedali, case di cura, scuole ecc.), purché i suddetti criteri non si trasformino in limitazioni alla copertura di rete.

Deve allora ritenersi consentito ai ### nell'esercizio dei loro poteri di pianificazione territoriale, di raccordare le esigenze urbanistiche con quelle di minimizzazione dell'impatto elettromagnetico, ai sensi dell'ultimo inciso del comma 6 dell'art. 8, prevedendo anche limiti di carattere generale all'installazione degli impianti, purché sia comunque garantita una localizzazione alternativa degli stessi, in modo da rendere possibile la copertura di rete con impianti collocati in altre aree. ..." (cfr. Tribunale di Messina, Sentenza n. 2394/2025 del 23-12-2025)... "... Fatta questa premessa, va osservato che il Comune di ### è dotato di uno specifico ### per l'installazione, il monitoraggio e la localizzazione degli impianti sorgenti di radiazione elettromagnetica, ai sensi dell'art. 8, comma 6, della legge n. 36/2001 e s.m.i., al fine di assicurare il corretto insediamento urbanistico e territoriale degli impianti, tutelare la salute umana, garantire il contenimento dell'inquinamento ambientale derivante dalle emissioni elettromagnetiche degli impianti. ..." (cfr. Tribunale di Messina, Sentenza n. 2394/2025 del 23-12-2025)... "... Il Tribunale, in persona del sottoscritto ### sentiti i procuratori delle parti definitivamente pronunziando nel procedimento RG n. 2226/2024, disattesa od assorbita ogni diversa istanza, difesa e deduzione, così provvede: -in accoglimento della proposta impugnazione, annulla la delibera assembleare del 02/04/2024 con riferimento al punto 3) dell'ordine del giorno; - per l'effetto, condanna il ### convenuto al pagamento in favore dell'attrice delle spese processuali e di mediazione, che liquida in € 545,00 per spese vive ed in € 2.500,00 per compensi, oltre rimborso forfettario, IVA e CPA se dovute.

Così deciso in ### al termine della ### di Consiglio del 23/12/2025, in calce all'udienza. ###. ..." (cfr. Tribunale di Messina, Sentenza n. 2394/2025 del 23-12-2025)".

Sempre in argomento Antenne Esterne poste in Condominio, è interessante conoscere una precedente Ordinanza della Cassazione, che tratta la vicenda da un punto di vista tributario.

ORDINANZA N. 3872 DEL 08-02-2022 CORTE DI CASSAZIONE

La vicenda è di origine Tributaria e chiama in causa un erede, il quale aveva tratto un profitto maggiorato dall'immobile ereditato, grazie alla locazione di una parte dello stesso individuato nel lastrico solare e cantina, ad impianti di antenne di telefonia mobile. "... Sul ricorso n. 21843-2015... ricorrente incidentale avverso la sentenza n. 166/02/2015 della ### tributaria regionale della ### depositata il ###; udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio il ### dal Consigliere dott. ### RGN 21843/2015 CoAstliert rel. ### n 2 Rilevato che ### quale erede di ### sua genitrice, fu notificato l'avviso d'accertamento con cui, ex art. 41 bis del d.P.R. 29 settembre 1973, n. 600, venne contestato per l'anno d'imposta 2006 un maggior reddito ai fini

ed addizionali regionali e comunali. ### impositivo trovava fondamento, secondo l'assunto dell'### finanziaria, nei proventi, mai dichiarati dalla genitrice, derivanti dalla locazione di porzioni di un immobile (parte del lastrico solare e cantina) per l'installazione di antenne per reti di telefonia ...

Il ricorrente adì la ### tributaria provinciale di ### che con sentenza n. 129/04/2012 respinse le ragioni del contribuente. ###, proposto dal soccombente dinanzi alla ### tributaria regionale della ### fu rigettato con la sentenza n. 166/02/2015, ora impugnata dinanzi alla Corte. Il giudice regionale ha ritenuto infondati tutti i motivi d'appello. ### ha censurato la decisione con sei motivi, chiedendone la cassazione. L'### delle entrate ha resistito con controricorso, spiegando anche ricorso incidentale condizionato, cui il contribuente ha a sua volta resistito con controricorso.

Il ricorrente principale ha depositato memoria ai sensi dell'art. 380 bis.1 cod. proc. Nell'adunanza camerale del 12 novembre 2021 la causa è stata trattata e decisa. ..." (cfr. Corte di Cassazione, Ordinanza n. 3872/2022 del 08-02-2022)..." la questione di origine tributaria è stata analizzata profondamente in tutti e 6 i motivi adottati e già trattati, con decisione finale della Suprema Corte: "... Considerato che... ha denunciato: con il primo motivo la nullità della sentenza per violazione dell'art. 36, comma 2, nn. 2 e 3, del d.lgs. 31 dicembre 1992, n. 546, in relazione all'art. 360, primo comma, n. 4 cod. proc. civ., per la carenza di concisa esposizione dello svolgimento del processo e delle richieste delle parti; con il secondo motivo la nullità della sentenza per violazione degli artt. 36, n. 4, del d.lgs. n. 546 del 1992, 156 cod. proc. civ., per motivazione apparente, nonché per violazione dell'art. 112 cod. proc. civ., sempre in riferimento all'art. 360, primo comma, n. 4 cod. proc. civ., per omessa pronunzia sui dedotti vizi di notifica; RGN 2184p2015 Cons0i7e rt



3 con il terzo motivo la violazione e falsa applicazione degli artt. 42 del d.lgs. 29 settembre 1973, n. 600, e 17, comma 1-bis del d.lgs. 30 marzo 2001, n. 165, in combinato disposto con gli artt. 21 septies e 21 octies della I. 7 agosto 1990, n. 241, in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3, cod. proc. civ., nonché la nullità della sentenza per violazione dell'art. 112 cod. proc. civ., per omessa pronuncia o per motivazione apparente, in relazione all'art. 360, primo comma, n. 4, cod. proc. civ., in merito alla mancata sottoscrizione dell'avviso di accertamento e alla carenza di poteri in capo al sottoscrittore; con il quarto motivo la nullità della sentenza per violazione dell'art. 36, n. 4, d.lgs. n. 546 del 1992 e degli artt. 156 e 112 cod. proc. civ., in relazione all'art. 360, primo comma, n. 4, cod. proc. civ., per motivazione apparente o per omessa pronuncia sui denunciati vizi di "notifica" (dal tenore del motivo da intendersi come vizi di motivazione); con il quinto la nullità della sentenza per violazione dell'art. 112 cod. proc. civ., in relazione all'art. 360, primo comma, n. 4 cod. proc. civ., per omessa pronuncia circa la carenza della prova; con il sesto motivo la violazione degli artt. 25, 36, 37 comma 4 bis, 67, comma 1, lett. e), nonché 70, comma 1, del d.P.R. 22 dicembre 1986, 917, in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3 cod. proc. civ., per l'erronea qualificazione giuridica del maggior reddito contestato, ovvero la nullità della sentenza per violazione dell'art. 112 cod. proc. civ., in relazione dell'art. 360, primo comma, n. 4 cod. proc. civ., per omessa pronuncia o motivazione apparente sulla medesima questione.

Con il primo motivo il contribuente denuncia la nullità della sentenza perché carente dei requisiti prescritti dall'art. 36, comma 2, n. 2) e 3) del d.lgs. n. 546 del 1992, ed in particolare della concisa esposizione dello svolgimento del processo e delle richieste delle parti.

Questa Corte, ai fini dell'osservanza delle prescrizioni sul contenuto della sentenza, ha affermato che la concisa esposizione dello svolgimento del processo e dei fatti rilevanti della causa non costituisce un elemento meramente formale, bensì un requisito da apprezzarsi esclusivamente in funzione dell'intelligibilità della decisione e della comprensione delle ragioni poste a suo fondamento, la cui assenza configura motivo di nullità della sentenza, quando non sia possibile individuare gli elementi di fatto 17. ..." (cfr. Corte di Cassazione, Ordinanza n. 3872/2022 del 08-02-2022)... P.Q.M. Accoglie il terzo, quarto, e sesto motivo, assorbe il quinto, rigetta il primo ed il secondo. Rigetta il ricorso incidentale condizionato dell'### delle entrate. ### la sentenza nei termini di cui in motivazione e rinvia alla RGN 21843/2015 ConsigtRre rei. ### 8 v' l a_ ### tributaria regionale cui demanda, in diversa composizione, anche la liquidazione delle spese processuali del giudizio di legittimità".

La questione qui è centrata decisamente su una questione di profitto e riguarda la tributaria, a differenza della Sentenza in cui si ricorreva per motivi di inquinamento elettromagnetico.

* Giornalista, pubblicitista freelance

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 governo del condominio tra amministrazione e revisione

Riflessioni sull'art. 1130-bis c.c. e sulla centralità dell'amministratore

di Giuseppe Cipolla *

Negli ultimi anni il dibattito professionale ha acceso i riflettori sulla figura del revisore condominiale. Convegni, corsi, tavole rotonde: il tema della revisione sembra diventato il simbolo della trasparenza e della modernità del sistema.

È un segnale interessante, ma è anche un segnale che merita di essere letto con attenzione.

L'art. 1130-bis c.c. ha introdotto la possibilità che l'assemblea nomini un revisore per verificare la contabilità. Una facoltà, non un obbligo; uno strumento eventuale, non un organo strutturale. Eppure, nella percezione diffusa, la revisione tende progressivamente a occupare il centro della scena. La domanda allora è semplice: stiamo rafforzando il sistema o stiamo cambiando il suo baricentro?

Il punto non è la revisione, che è senz'altro utile, legittima e, in alcuni casi, necessaria. Ma non è il cuore del modello condominiale.

Il codice civile individua con chiarezza il centro di responsabilità: l'amministratore. È lui il soggetto chiamato a gestire, rappresentare e rendere conto della propria gestione. È lui, senza ombra di dubbio, il fulcro del sistema.

Quando la figura del revisore diventa culturalmente predominante, il messaggio implicito rischia di essere diverso: l'amministratore è un soggetto da controllare più che da valorizzare. Ed è qui che la questione smette di essere tecnica e diventa culturale.

L'inserimento, da parte del legislatore, della figura del revisore sembra richiamare in qualche modo modelli propri del diritto societario. Nel diritto delle società di capitali, infatti, la revisione legale dei conti costituisce elemento strutturale dell'assetto organizzativo ed è, in molti casi, obbligatoria: gestione e controllo sono funzioni fisiologicamente distinte e stabilmente previste dall'ordinamento.

Ma il condominio non è una società di capitali. Non è costruito su un dualismo permanente tra gestione e controllo. Il revisore ex art. 1130-bis c.c. non è organo necessario, non è figura stabile del sistema e non condivide la re-

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.



plenitude

sponsabilità gestoria. Il condominio è un sistema fondato su responsabilità diretta e fiducia regolata.

Se la categoria investe più energie nel rafforzare la cultura del controllo piuttosto che nel potenziare la cultura del governo, si produce uno slittamento silenzioso: si passa dalla progettualità alla verifica, dalla prevenzione alla certificazione, dalla visione al sospetto.

Ma un sistema economico collettivo non cresce sotto una lente d'ingrandimento permanente. Cresce quando chi lo guida possiede competenze, autorevolezza e un riconoscimento adeguato al ruolo svolto. Per questo motivo l'amministratore rimane la figura centrale.

Nel *Manuale di Economia Condominiale* ho sostenuto una tesi semplice: il condominio è un sistema economico e l'amministratore ne è il regista. Non è soltanto il redattore di un rendiconto formalmente corretto. È il soggetto che pianifica, orienta, media e costruisce sostenibilità nel tempo. La revisione guarda al passato. L'amministrazione governa il futuro. Se spostiamo il centro simbolico del sistema sul revisore, rischiamo di accettare una visione riduttiva della professione: un'amministrazione che si difende anziché un'amministrazione che progetta.

L'art. 1130-bis offre uno strumento di garanzia. Non impone una filosofia della diffidenza. La vera modernità non consiste nel moltiplicare i controlli, ma nel rafforzare la qualità della gestione. La risposta non riguarda soltanto l'interpretazione di una norma. Riguarda l'identità stessa della professione.

È il tempo di sentirsi, e dichiararsi, orgogliosamente amministratori: non in posizione subordinata rispetto ad altre categorie, ma professionisti centrali nel governo del patrimonio immobiliare collettivo.



*

C
O
n
d
o
m
i
n
i
o

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

Oltre il conflitto

di Alberto Maria Mauri *

MILLESIMI CONDOMINIALI: PERCHÉ UN'ISTANZA DI MEDIAZIONE "FATTA MALE" PUÒ COSTARE CARA

Inutile girarci intorno: quando si parla di controversie condominiali, il pensiero va subito al vicino che trascina i mobili di notte o alle problematiche di infiltrazioni. In realtà il vero campo di battaglia – quello dove si spendono migliaia di euro in consulenze tecniche e anni in Tribunale - è quello delle tabelle millesimali e dei criteri di ripartizione delle spese. Si tratta di questioni che intrecciano profili matematici, ingegneristici, estimativi e giuridici e che, proprio per questo, si dovrebbero prestare poco a soluzioni imposte dall'alto. Richiedono, piuttosto, un lavoro di confronto tramite il quale le parti possano discutere su basi tecniche condivise e, se possibile, recuperare anche un minimo di fiducia reciproca. Non sorprende, quindi, che la mediazione obbligatoria trovi in questo ambito una delle sue applicazioni più interessanti e, in concreto, più utili.

Le tabelle millesimali costituiscono lo strumento attraverso il quale si esprime, in proporzione rispetto al totale dell'edificio, i valori delle singole unità immobiliari che compongono il condominio. Servono non solo per ripartire le spese comuni secondo il criterio generale di cui all'art. 1123 c.c., ma anche per determinare il peso di ciascun condòminone nelle votazioni assembleari, calcolare i quorum deliberativi, individuare le responsabilità nelle obbligazioni solidali. Hanno, in sostanza, una funzione di "normativa interna" al condominio, che incide in modo diretto sui diritti e sugli obblighi di tutti i partecipanti. Proprio per questa ragione l'ordinamento prevede regole rigorose per la loro formazione, approvazione, modifica e revisione: regole che, se non rispettate, possono aprire la strada a impugnazioni, azioni di nullità o azioni di revisione giudiziale.

Nella pratica, ci scontriamo quasi sempre con tre scenari che portano i condomini a contestare le tabelle millesimali. Il primo riguarda l'impugnazione della delibera assembleare che approva o modifica le tabelle; il secondo attiene alla revisione giudiziale delle tabelle per errore o per mutamento delle condi-

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

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

zioni dell'edificio; il terzo concerne la ripartizione concreta delle spese in violazione dei criteri tabellari. Con riferimento al primo caso l'impugnazione deve avere ad oggetto, in linea di massima, i vizi formali o procedurali che hanno inficiato la formazione della volontà assembleare: difetto di convocazione, di maggioranza, di oggetto determinato, di legittimazione dell'amministratore, e così via. Restano invece estranei a tale azione tutti i profili relativi alla correttezza intrinseca delle tabelle, cioè all'eventuale divergenza tra i valori proporzionali attribuiti alle unità immobiliari e i loro valori effettivi. Come ribadito, da ultimo, dall'ordinanza n. 3957 dell'8 settembre 2025 del Tribunale di Torino, tali profili vanno fatti valere con un'azione di revisione ex art. 69 disp. att. c.c., che ha una propria logica e un proprio regime. In tutti questi casi, qualunque sia il "binario" processuale scelto, è comunque necessario esperire prima la mediazione civile e commerciale, trattandosi di controversie in materia di condominio

Quando si decide di attivare la mediazione l'istanza non può essere un semplice formulario. Deve indicare con precisione quali siano le tabelle contestate, quali errori si assumono nella loro formazione (errori di calcolo, parametri non aggiornati, mutamenti strutturali dell'edificio, variazioni di destinazione d'uso) e quale sia il *petitum*: di solito, la richiesta di elaborare nuove tabelle conformi ai valori effettivi o di ripristinare criteri di riparto ritenuti corretti. È utile, anche se non strettamente indispensabile, allegare una bozza di tabelle ricalcolate da un tecnico abilitato, in modo che il mediatore e la controparte abbiano una base concreta sulla quale ragionare. Nella mia esperienza, quando al tavolo arrivano già una perizia, una proposta tecnica e magari un confronto tra le diverse ipotesi di riparto, la negoziazione è più produttiva e meno ideologica, risparmiando almeno il 50% del tempo necessario per arrivare ad una propo-





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

sta concreta. Si possono coinvolgere periti di parte e un consulente tecnico di mediazione (CTM) di comune fiducia, cercando soluzioni che tengano conto non solo dei valori matematici, ma anche di esigenze pratiche, pregresse situazioni di fatto, equilibri tra i condomini che un giudice, vincolato agli atti e ai parametri legali, difficilmente riuscirebbe a valorizzare fino in fondo.

Su questo sfondo, diventa ancora più chiaro perché una domanda di mediazione generica possa rivelarsi pericolosa. Se l'istanza non descrive in modo univoco i fatti costitutivi della pretesa e il *petitum*, con un minimo di attenzione "processuale" e anticipando, anche solo in forma sintetica, i possibili motivi di impugnazione o di revisione, la successiva domanda giudiziale rischia di essere dichiarata improcedibile. Non si tratta di un formalismo fine a sé stesso: è il riflesso del principio, ormai consolidato, secondo cui deve sussistere una simmetria ragionevole tra oggetto della mediazione e oggetto del giudizio

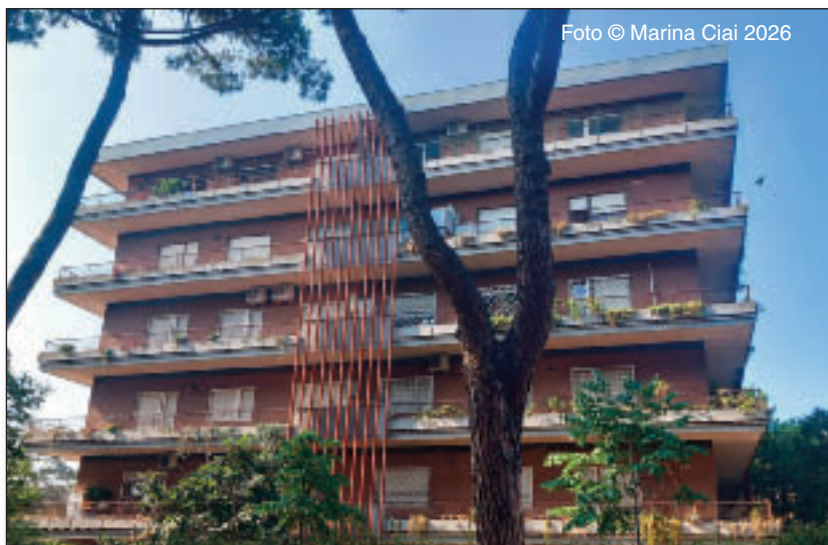
Un caso recente aiuta a comprendere bene la portata concreta di questo principio. Nel marzo del 2024, l'assemblea di un Condominio approvava il rendiconto consuntivo 2023, il bilancio preventivo 2024 e alcuni preventivi per lavori sull'impianto elettrico. Alcuni condomini ritenevano la delibera illegittima e attivavano la mediazione obbligatoria. A seguito dell'esito negativo del primo incontro, promuovevano il giudizio riproponendo, in sostanza, le stesse censure già dedotte in sede stragiudiziale. Il Condominio, costituendosi, eccepeva l'improcedibilità, sostenendo che il *petitum* dell'atto di citazione non coincideva con quello dell'istanza di mediazione e che in giudizio erano stati introdotti motivi di impugnazione mai menzionati in sede di mediazione. Il Tribunale di Torino, con sentenza n. 4592 del 2025, ha respinto l'eccezione, precisando che la simmetria tra domanda di mediazione e domanda giudiziale è rispettata finché non vi sia un vero ampliamento del *petitum*, con fatti costitutivi ulteriori o pretese del tutto nuove. In altre parole, non è richiesta una coincidenza pedissequa tra i due atti, ma un'identità sostanziale di *causa petendi* e *petitum*: nel caso concreto, le censure erano le stesse, solo articolate in modo più compiuto.

Non tutti i giudici, però, sono così "elastici" nell'applicazione del criterio di simmetria. Il Tribunale di Gela, con sentenza n. 54/2026, ha adottato un'impostazione più rigorosa, affermando che la mediazione, in quanto condizione di procedibilità, non può ridursi a una mera formalità. Secondo il giudice siciliano, deve esistere una vera corrispondenza contenutistica tra la fase stragiudiziale e quella giudiziale; se l'istanza di mediazione è generica, la condizione di procedibilità non può ritenersi soddisfatta per i motivi di annullabilità introdotti solo con l'atto di citazione. Nel caso deciso dal Tribunale di Gela, l'istanza di mediazione si limitava a esprimere una generica volontà di impugnare la delibera assembleare per violazione di legge e di regolamento, senza specificare i singoli profili di doglianza. Il magistrato ha ritenuto questa formulazione troppo vaga per coprire le censure dettagliate sollevate poi in sede giudiziale e ha dichiarato improcedibile la maggior parte dei motivi di impugnazione, ritenendoli non oggetto di tempestiva contestazione.

Ma c'è un altro aspetto, forse ancora più rivoluzionario, che riguarda l'efficacia pratica della mediazione. Un caso particolare affrontato di recente dal Tri-

bunale di Roma riguarda la contestazione, da parte di un condomino, della delibera con cui l'assemblea aveva ratificato un accordo di mediazione – procedura delegata dal giudice – che approvava nuove tabelle millesimali. Il condòminososteneva che un accordo di questo tipo richiedesse l'unanimità e non la maggioranza ordinaria di cui all'art. 1136, comma 2, c.c. La sentenza n. 7405/2024 ha invece chiarito che l'accordo di mediazione che approva nuove tabelle millesimali non necessita dell'unanimità, poiché non si identifica con una delibera di modifica in senso stretto, ma con un atto di ratifica di un accordo già sottoscritto dall'amministratore in sede di mediazione. In questa prospettiva, le maggioranze applicabili sono quelle ordinarie, non quelle speciali richieste per la modifica diretta delle tabelle.

Questo orientamento si pone in linea con l'art. 5-ter del d.lgs. 28/2010, come modificato dal d.lgs. 149/2022, che prevede espressamente che il verbale contenente l'accordo di conciliazione o la proposta del mediatore sia sottoposto all'approvazione dell'assemblea condominiale, la quale delibera con le maggioranze di cui all'art. 1136 c.c. Se ne ricava una conseguenza pratica tutt'altro che trascurabile: la mediazione diventa non solo un passaggio obbligato per evitare l'improcedibilità, ma anche uno strumento concreto per superare i blocchi decisionali tipici delle materie più sensibili, come appunto le tabelle millesimali. La possibilità di approvare in assemblea un accordo già definito in sede di mediazione con le maggioranze ordinarie riduce il potere di veto dei singoli e rende più realistico, per il Condominio, arrivare a una sistemazione delle tabelle che sia tecnicamente corretta e, al tempo stesso, condivisa.



* Avvocato, responsabile scientifico MPR

NOTIZIE

AGGIORNAMENTO ISTAT - VARIAZIONI ANNUALI

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%)	G.U. 21/02/2026 n. 43
Gennaio 2025 - Gennaio 2026	0,8%	(75% = 0,600%)	G.U. 02/03/2026 n. 50
Febbraio 2025 - Febbraio 2026	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%	2025	2,31%

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)
1,6%	Dal 1/1/2026	(D.M. 10/12/25 in G.U. n. 289 del 13/12/2025)

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, il 2% per il 2025 e il 1,6% dal 01/01/2026 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.



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

Lavori edili su funi: quando, come e perché

Spesso siamo tentati di affidare lavori su funi, anziché con l'ausilio di ponteggi, nel tentativo di assecondare le richieste di risparmio da parte dei Condomini.

Dobbiamo sapere che la scelta **NON È LIBERA**, né da parte nostra né da parte dei Condomini, ma devono sussistere delle precise condizioni.

Per accertare la sussistenza di dette condizioni non può certo bastare la dichiarazione di chi di tale tipologia di lavori ha fatto l'oggetto della sua impresa, perché va da sé che la dichiarazione sarà comunque di parte.

E poiché per la valutazione della sussistenza di tali condizioni è necessario conoscere nel dettaglio la normativa specifica del settore, per evitare di incorrere in errori e conseguenti rischi e responsabilità, non abbiamo altra scelta che affidarci ad un Tecnico qualificato.

Non sempre, infatti, è legittimo eseguire opere con l'ausilio delle funi, quindi senza ponteggi, perché occorre valutare di volta in volta se tale tipologia di lavoro garantisca minor rischio per gli addetti e per i soggetti interessati al cantiere.

Illuminante l'articolo che segue dell'arch. Eugenio Mellace, membro del CSP ANACI Roma.

Buona lettura.

GISELLA CASAMASSIMA
Direttrice Centro Studi Anaci Roma

Lavori edili in quota

PRIORITÀ DELLE PROTEZIONI COLLETTIVE E LIMITI DEI LAVORI SU FUNI

di Eugenio Mellace *

I
N
S
E
R
T
O

La recente emanazione del **Decreto Legge 159/2025**, convertito nella **Legge 198/2025** ed entrato in vigore il **31 dicembre 2025**, ha nuovamente ribadito e rafforzato, **all'articolo 5**, modificando l'art. 115 del D.Lgs. 81/08 e s.m.i., uno dei principi cardine della normativa in materia di salute e sicurezza sul lavoro: **la priorità delle misure di protezione collettiva rispetto a quelle di protezione individuale**. Tale principio risulta già espressamente sancito nell'**art. 111** comma 1, lettera a), del **D.Lgs. 81/08 e s.m.i.** In termini pratici, ciò comporta che, nello svolgimento di attività posta ad **altezza superiore ai 2 metri** rispetto ad un piano stabile, come definito dall'**art. 107 del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i.**, debbano essere *privilegiate* soluzioni quali **ponteggi, trabattelli, parapetti e reti di sicurezza**, in quanto garantiscono la protezione di più lavoratori contemporaneamente, rispetto a sistemi di protezione individuale, quali **imbracature, funi di sicurezza e dispositivi di ancoraggio**, che tutelano invece il singolo operatore.

È opportuno ricordare che delle **protezioni individuali** tratta anche l'**art. 116 del D.Lgs. 81/08 e s.m.i.**, che disciplina l'impiego di **sistemi di accesso e posizionamento mediante funi** e, quindi, l'utilizzo di **imbracature e funi di sicurezza**.

Questa modalità operativa, comunemente nota come **lavoro su funi**, ha conosciuto una diffusione crescente in Italia nel corso degli ultimi vent'anni.

Semplificando, possiamo considerare che esistono due modalità principali per eseguire interventi di "manutenzione" su un edificio, **l'utilizzo di ponteggi** oppure **l'impiego di funi**, senza tralasciare soluzioni alternative come le autogrù, i ponteggi autosollevanti etc..

Spesso, in sede assembleare, i tecnici sono chiamati ad analizzare preventivi per il rifacimento degli intonaci, richiesti dai condomini o talvolta da amministratori poco esperti, redatti da ditte che operano con modalità differenti, alcune utilizzano opere provvisorie quali i ponteggi, mentre altre eseguono i lavori con l'utilizzo delle funi.

Dal confronto tra preventivi presentati da imprese edili "tradizionali" e quelli di aziende specializzate in lavori su funi, emerge che le misure di protezione collettiva (ponteggi, trabattelli, ecc.) comportano solitamente **costi più elevati** rispetto alle misure di protezione individuale (imbracature e funi di sicurezza).

Alla luce di tale differenza economica, il condominio potrebbe orientarsi verso la soluzione meno onerosa, affidando l'appalto ad imprese specializzate nell'esecuzione di lavori edili utilizzando "sistemi di accesso e posizionamento" mediante funi.

A questo punto sorge una domanda:

è corretto che la committenza, intesa come condominio o amministratore di condominio, richieda preventivi a imprese che adottano soluzioni tecniche differenti, una fondata su misure di protezione collettiva e l'altra prevalentemente su misure di protezione individuale?

La risposta che viene naturale dare è **NO**.

Ciò in quanto la scelta delle soluzioni tecniche **non può essere rimessa a una mera valutazione economica**, ma deve essere coerente con i principi inderogabili della normativa in materia di salute e sicurezza sul lavoro.

Per capire il motivo della risposta negativa, bisogna citare l'art. 111, comma 4 del D.Lgs. 81/08 e s.m.i. "Il datore di lavoro dispone affinché siano impiegati sistemi di accesso e di posizionamento mediante funi alle quali il lavoratore è direttamente sostenuto, soltanto in circostanze in cui, a seguito della **valutazione dei rischi**, risulta che **il lavoro può essere effettuato in condizioni di sicurezza** e l'impiego di un'altra attrezzatura di lavoro **considerata più sicura** (ponteggi, trabattelli etc.) non è giustificato a causa della **breve durata di impiego** e delle **caratteristiche esistenti dei siti** che non può modificare..."

Nell'articolo 111 del D.Lgs. 81/08 e s.m.i. troviamo le risposte a tutte le nostre domande, procediamo con l'analizzare i passaggi più significativi.

Si può richiedere il preventivo **alla ditta che lavora su funi** se:

- i lavoratori che utilizzano sistemi di accesso e di posizionamento mediante funi (imbracatura, funi di sicurezza, etc.) *possano lavorare in completa sicurezza a seguito della valutazione dei rischi;*
- il lavoro deve essere **di breve durata;**
- **a causa delle caratteristiche del luogo** ove si svolgeranno le lavorazioni non si possono montare ponteggi, trabattelli, parapetti e reti di sicurezza.

La **valutazione dei rischi** rientra tra le attività di natura prettamente tecnica e non può essere demandata alla committenza, intesa come amministratore di condominio o condomini. La corretta procedura prevede l'intervento di un **tecnico abilitato** che, **sotto la propria responsabilità**, a seguito di sopralluogo e verifica dei luoghi di lavoro, **fornisca una attestazione tecnica di fattibilità e minor rischio nella quali si analizzi che:**

- **non è tecnicamente possibile** l'adozione di sistemi di protezione collettiva (ponteggi, trabattelli, parapetti e reti di sicurezza);
- l'intervento è reso necessario da **condizioni di urgenza non procrastinabili** (caduta di intonaco, tegole pericolanti, discendenti staccati dalle pareti etc.);
- la soluzione individuata garantisce un **minor rischio complessivo**, ai sensi del **D.Lgs. 81/2008 e s.m.i.**, rispetto ad altre possibili soluzioni operative;
- il lavoro o intervento da eseguire è di **breve durata** (analizzeremo successivamente questo passo);
- **non è possibile modificare** il sito in cui è ubicato il luogo di lavoro per eliminare o ridurre i rischi alla fonte (analizzeremo successivamente questo passo);
- l'accesso ai luoghi di lavoro **non può essere effettuato** mediante l'impiego di altre attrezzature di lavoro;
- l'utilizzo di attrezzature di lavoro alternative **comporta rischi maggiori** per la salute e la sicurezza dei lavoratori.

Cerchiamo di capire cosa si intende per **breve durata**.

Il **D.Lgs. 81/08 e s.m.i.** nel **Titolo IV - CANTIERI TEMPORANEI O MOBILI** non specifica un limite temporale preciso per definire la "**breve durata**" degli interventi. Tuttavia, nel caso di lavori di ristrutturazione di un fabbricato, **l'impresa normalmente necessita di alcuni mesi** per completare i lavori, una tempistica che, per la sua entità, **non può essere considerata di breve durata**.

Uscendo dall'ambito del **Titolo IV del D.Lgs. 81/08 e s.m.i.** ed entrando nel **Capo III - Gestione della prevenzione nei luoghi di lavoro**, l'**art. 26**, relativo agli obblighi connessi ai contratti d'appalto, d'opera o di somministrazione, al **comma 3-bis** disciplina i **lavori o servizi di breve durata**.

Per tali attività si intendono quelle la cui durata **non sia superiore a cinque uomini-giorno**, ovvero la **somma delle giornate di lavoro necessarie all'effettuazione dei lavori, servizi o forniture dell'attività** considerata con riferimento all'arco temporale di **un anno dall'inizio dei lavori**.

In termini pratici, ciò significa che un datore di lavoro può, per esempio, impiegare **una persona per cinque giorni, cinque persone per un solo giorno di lavoro** oppure **10 persone per mezza giornata di lavoro**.

Pertanto, affinché gli interventi di *manutenzione* del fabbricato possano essere qualificati come **interventi di breve durata**, la loro esecuzione non dovrebbero avere una tempistica superiore a cinque giorni. In un periodo di tempo così limitato risulta tuttavia impensabile procedere alla manutenzione dei prospetti, comprendente la verifica dello stato degli intonaci, il loro rifacimento, la rasatura e la tinteggiatura.

Entro **cinque giorni** può invece ragionevolmente ipotizzarsi **l'esecuzione di interventi puntuali**, quali la sostituzione di un *tratto di gronda*, la sostit-

tuzione di alcune tegole del manto di copertura, la riparazione di crepe in facciata oppure la manutenzione di canne fumarie, pluviali o l'installazione di linee vita o dissuasori per volatili, etc..

Si rende inoltre necessario definire anche cosa debba intendersi per **caratteristiche esistenti dei siti**. Rientrano in tale definizione i casi in cui debbano essere eseguiti interventi di manutenzione su facciate di chiostrine o cortili interni non accessibili, facciate in assenza di elementi strutturali idonei all'ancoraggio del ponteggio oppure in presenza di strutture preesistenti che ostacolano il corretto montaggio delle opere provvisorie, etc..

Di conseguenza, **"il classico" diniego del proprietario del giardino a piano terra non può essere considerato un motivo valido** per rinunciare al montaggio dei ponteggi e per orientarsi automaticamente verso l'adozione di sistemi di accesso e posizionamento funi.

Al riguardo, non può inoltre tacersi il richiamo all'**articolo 843 del Codice civile**, che disciplina l'obbligo di consentire l'accesso e il passaggio sul fondo altrui per l'esecuzione di opere necessarie: **ma questa, come noto, è un'altra storia!**

A conclusione di questo excursus legislativo, risulta evidente che gli interventi di manutenzione dei prospetti di un edificio non possono essere legittimamente affidati, su scelta della committenza, a operatori che lavorano mediante sistemi di accesso e posizionamento su funi, laddove risultino tecnicamente fattibili soluzioni basate su misure di protezione collettiva.

■

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

Il responsabile dei lavori

di Eugenio Mellace

I
N
S
E
R
T
O

L'INCARICO ED IL MODELLO DI LETTERA AI SENSI DEL D.LGS. 81/08 E S.M.I.

Nel contesto della sicurezza nei cantieri temporanei o mobili, la figura del **Responsabile dei Lavori** assume un ruolo centrale nella corretta gestione degli obblighi previsti dal **D.Lgs. 81/08 e s.m.i.** La complessità normativa e operativa che caratterizza il settore edilizio rende necessario individuare soggetti dotati di adeguate competenze tecniche e gestionali, in grado di garantire il rispetto delle disposizioni in materia di tutela della salute e sicurezza dei lavoratori. In questo quadro, l'incarico di **Responsabile dei Lavori** non si limita a una funzione meramente formale, ma comporta precise attribuzioni e responsabilità inerenti la sicurezza nei cantieri. Si specifica che **l'Amministratore di condominio**, in qualità di committente, può assumere direttamente il ruolo di **Responsabile dei Lavori** anche in assenza di specifici titoli, così come previsto dal **D.Lgs. 81/08 e s.m.i.**

Tuttavia, qualora decida di nominare una figura esterna, per lo svolgimento di tale funzione, è necessario che quest'ultima sia in possesso di adeguate competenze tecniche e conoscenze in materia di sicurezza nei cantieri, tali da garantire il corretto adempimento degli obblighi normativi.

La giurisprudenza tende a valutare non il titolo, ma la competenza effettiva. Se il **Responsabile dei Lavori** non è adeguato, la responsabilità può ricadere comunque sul committente/amministratore di condominio.

Si allega un facsimile di lettera di incarico utile come riferimento operativo.

DESIGNAZIONE DEL RESPONSABILE DEI LAVORI

(art. 90 del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i.)

Lo scrivente _____ in qualità di Amministratore e Rappresentante del Condominio di _____ c.f. _____, committente quest'ultimo dei lavori da eseguirsi nel cantiere di Via _____ - Roma l'anno ____ il giorno ____ del mese di _____, in seguito agli accordi intercorsi ed ai sensi e per gli effetti dell'art. 90 del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i. delega la funzione di Responsabile dei lavori a _____, giusta delibera dell'Assemblea del Condominio _____ del _____

DESIGNA

L'Arch./Ing./Geom. _____, con studio sito in _____, regolarmente iscritto all'Ordine _____ indirizzo mail _____ pec _____ quale **Responsabile dei Lavori** del cantiere sito in Via _____ - Roma per il fabbricato indentificato al N.C.E.U. di _____ al Foglio _____ Particella _____ relativamente ai lavori di manutenzione ordinaria/ straordinaria di cui al contratto sottoscritto con la ditta _____ in data _____ e concernente lavori di _____.

COMPITI E RESPONSABILITÀ

1) OGGETTO DELL'INCARICO

Con il presente incarico il **Responsabile dei Lavori** designato assume l'impegno di assolvere tutti gli obblighi, nessuno escluso, imposti al Committente dal D.Lgs. n. 81/2008 e s.m.i., ed in particolare con riferimento alle vigenti normative, a titolo puramente esemplificativo e non esaustivo, il **Responsabile dei Lavori** obbligatoriamente dovrà:

A) Verificare in sede di progettazione e in particolare al momento delle scelte tecniche che:

- siano rispettati i principi e le misure generali di cui all'art. 15 D.Lgs. 81/2008 e s.m.i.;
- siano stati stimati la durata dei lavori e delle singole fasi successive o simultanee;
- sia stata adeguatamente pianificata l'esecuzione in maniera sicura dei lavori;
- **il CSP** (Coordinatore della Sicurezza in fase di Progettazione) abbia redatto un **PSC** (Piano di Sicurezza e Coordinamento) conforme almeno alle prescrizioni di cui all'allegato XV del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i.;
- che il **CSP** (Coordinatore della Sicurezza in fase di Progettazione) abbia redatto il fascicolo dell'opera, se necessario, di cui all'art. 91 comma 1 lett. B) conformemente ai contenuti dell'allegato XVI D.Lgs. 81/2008 e s.m.i..

B) Verificare, nei casi previsti dalla normativa vigente e di futura emanazione, l'avvenuta redazione del Piano di Sicurezza e Coordinamento (**PSC**) e dei relativi Piani Operativi della Sicurezza (**POS**), con particolare attenzione al capitolo dei costi della sicurezza contenente le informazioni utili ai fini della prevenzione e protezione dai rischi ai quali sono esposti i lavoratori.

C) Trasmette il **PSC** a tutte le imprese presenti per l'esecuzione dei lavori.

D) Predisporre e trasmettere all'amministrazione concedente, se necessario, ai sensi dell'art. 90 comma 9 lett.c) del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i., prima dell'inizio dei lavori oggetto del permesso di costruire o all'atto di presentazione della denuncia di inizio attività, il nominativo dell'impresa esecutrice dei lavori unitamente alla documentazione prevista dall'art. 90 comma 9 lett. a) e b) D.Lgs. 81/2008 e s.m.i..

E) Trasmettere, prima dell'inizio dei lavori, all'ASL e alla Direzione Provinciale del Lavoro territorialmente competenti la Notifica Preliminare di cui all'art. 99 D.Lgs. 81/2008 e s.m.i.. della notifica preliminare ed ove necessario l'aggiornamento della stessa. Copia della notifica deve essere affissa in maniera visibile presso il cantiere, custodita dal **Responsabile dei Lavori** e messa a disposizione dall'organismo di vigilanza.

F) Rappresentare la committenza innanzi agli enti e a gli organi pubblici preposti all'esercizio delle funzioni di controllo, ispettive e di vigilanza previste dalla normativa vigente e di futura emanazione, in tutti i rapporti attinenti all'esercizio delle attività di cui all'incarico, presenziando agli accessi ed alle visite presso il cantiere e rispondendo alle richieste formulate dai pubblici funzionari.

G) Nei cantieri in cui è prevista la presenza di più imprese esecutrici e prima dell'affidamento dei lavori, designa il Coordinatore in sede di Progettazione e di Esecuzione (**CSP/CSE**) previa accettazione da parte della Committenza/Assemblea Condominiale; la designazione dovrà avvenire a seguito di documentata verifica dell'idoneità tecnico-professionale. La nomina dovrà avvenire con atto scritto datato e sottoscritto dall'interessato **CSP/CSE** e dal **Responsabile dei lavori**.

La designazione dovrà essere fatta anche nel caso in cui, dopo l'affidamento dei lavori a un'unica impresa, l'esecuzione dei lavori o di parte di essi sia affidata a una o più imprese.

Qualora il **Responsabile dei Lavori** sia in possesso dei requisiti di cui all'articolo 98 D.Lgs. 81/2008 e s.m.i., ha facoltà di svolgere le funzioni sia di coordinatore per la progettazione sia di coordinatore per l'esecuzione dei lavori. Comunica alle imprese affidatarie e ai lavoratori autonomi il nominativo del coordinatore per la progettazione e quello del coordinatore per l'esecuzione dei lavori. Tali nominativi sono indicati nel cartello di cantiere e nella Notifica Preliminare.

H) Durante l'esecuzione dell'opera verificare l'adempimento degli obblighi posti dall'art. 92 comma 1 D.Lgs. 81/2008 e s.m.i a carico del **CSE**.

I) Richiedere alle eventuali imprese affidatarie ed alle imprese esecutrici i seguenti documenti di cui all'allegato XVII:

- iscrizione alla camera di commercio, industria e artigianato con oggetto sociale inerente alla tipologia dell'appalto;
- documento di valutazione dei rischi di cui all'articolo 17, comma 1, lettera a) del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i o autocertificazione di cui all'articolo 29, comma 5, del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i;
- documento unico di regolarità contributiva;
- dichiarazione di non essere oggetto di provvedimenti di sospensione o interdittivi di cui all'art. 14 del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i;

J) Richiedere ai lavoratori autonomi affidatari delle opere i seguenti documenti:

- iscrizione alla camera di commercio, industria e artigianato con oggetto sociale inerente alla tipologia dell'appalto;
- specifica documentazione attestante la conformità alle disposizioni di cui al D.Lgs. 81/2008 e s.m.i di macchine, attrezzature ed opere provvisorie;
- elenco dei dispositivi di protezione individuali in dotazione;
- attestati inerenti alla propria formazione e la relativa idoneità sanitaria ove espressamente previsti dal D.Lgs. 81/2008 e s.m.i
- documento unico di regolarità contributiva;

K) Verificare l'attuazione degli obblighi a carico del datore di lavoro dell'impresa affidataria previsti dall'art. 97, comma 3 bis e 3 ter del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i..

L) Esaminare le proposte avanzate dal **CSE** in tema di sospensione dei lavori, di allontanamento delle imprese o dei lavoratori autonomi dal cantiere o di risoluzione del contratto adottando tempestivamente i relativi provvedimenti.

M) In piena autonomia, sarà presente sul posto con la frequenza ritenuta necessaria ed in particolare per l'esecuzione dei lavori dallo stesso ritenuti maggiormente pericolosi per la salute e sicurezza dei lavoratori.

C
O
n
d
o
m
i
n
i
O

N) Far pervenire, almeno settimanalmente, al Committente un rapporto circa l'esecuzione dei lavori ed eventuali contestazioni inerenti alla sicurezza dei lavoratori.

Il Committente autorizza il **Responsabile dei Lavori** fin da ora e senza eccezione alcuna, a sospendere i lavori qualora l'impresa esecutrice o i lavoratori autonomi o eventuali subappaltatori svolgano i lavori senza il rispetto delle normative di sicurezza.

O) Nel caso di affidamento dei lavori ad un'unica impresa o ad un lavoratore autonomo:

- verifica l'idoneità tecnico-professionale delle imprese affidatarie, delle imprese esecutrici e dei lavoratori autonomi.

Nei cantieri la cui entità presunta è inferiore a 200 uomini-giorno e i cui lavori non comportano rischi particolari di cui all'allegato XI del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i. il requisito di cui al periodo che precede si considera soddisfatto mediante presentazione da parte dell'impresa e dei lavoratori autonomi del certificato di iscrizione alla CCIAA e del DURC, corredato da autocertificazione in ordine al possesso degli altri requisiti previsti dall'ALLEGATO XVII del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i.;

- chiede alle imprese esecutrici una dichiarazione dell'organico medio annuo, distinto per qualifica, corredata dagli estremi delle denunce dei lavoratori effettuate all'Istituto nazionale della previdenza sociale (INPS), all'Istituto nazionale assicurazione infortuni sul lavoro (INAIL) e alle casse edili, nonché una dichiarazione relativa al contratto collettivo stipulato dalle organizzazioni sindacali comparativamente più rappresentative, applicato ai lavoratori dipendenti. Nei cantieri la cui entità presunta è inferiore a 200 uomini-giorno e i cui lavori non comportano rischi particolari di cui all'allegato XI del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i. il requisito di cui al periodo che precede si considera soddisfatto mediante presentazione da parte delle imprese del DURC e dell'autocertificazione relativa al contratto collettivo applicato;
- verifica il possesso della patente o del documento equivalente di cui all'articolo 27 nei confronti delle imprese esecutrici o dei lavoratori autonomi, anche nei casi di subappalto, ovvero, per le imprese che non sono tenute al possesso della patente ai sensi del comma 15 del medesimo articolo 27, dell'attestazione di qualificazione SOA;
- trasmette all'amministrazione concedente, se necessario, prima dell'inizio dei lavori oggetto del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività, copia della notifica preliminare, il DURC delle imprese e dei lavoratori autonomi e una dichiarazione attestante l'avvenuta verifica della ulteriore documentazione di cui ai due punti precedenti.

2) DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

Contestualmente alla firma del presente incarico il professionista ha prodotto:

- a) certificato di iscrizione all'ordine professionale di appartenenza;

- b) certificato emesso dalla Cassa di Previdenza Nazionale competente attestante la regolarità contributiva;
- c) polizza professionale con massimale di
- d) dichiarazione di specifica competenza ed esperienza nell'ambito della SICUREZZA nei cantieri;

3) TERMINI E DURATA DELL'INCARICO

Il Committente conferisce il presente incarico per tutta la durata dei lavori, ovvero fino alla emissione del certificato di fine lavori. È facoltà della Committenza sospendere e/o sollevare in ogni tempo e senza necessità di dover fornire giusta motivazione il professionista incaricato. Ogni provvedimento in tal senso dovrà essere steso per iscritto e notificato al professionista.

Qualora ricorra tale circostanza al professionista sarà dovuto quanto fino ad allora maturato nell'espletamento dell'incarico.

Qualora sia accertato un grave danno al Committente a seguito dell'operato del **Responsabile dei Lavori** verrà richiesto di azionare la polizza professionale mediante regolare denuncia all'assicuratore. Ove il risarcimento non sia sufficiente, ci si riserva di sospendere ogni liquidazione a favore del professionista, fatto salvo ed impregiudicato il diritto di richiedere, nelle opportune sedi, il totale ristoro dei danni patiti. In tal caso comunque il professionista sarà tempestivamente sollevato dall'incarico secondo le modalità già precisate.

4) DETERMINAZIONE E MODALITÀ DI CORRESPONSIONE DEL COMPENSO

Il corrispettivo per onorari e spese fissato è quello indicato nella Vs preventivo approvato dall'assemblea condominiale del Detto importo si intende al netto dei contributi della Cassa e dell'I.V.A. di legge.

La liquidazione del compenso pattuito avverrà in ragione del percentuale avanzamento dei lavori.

Con il presente atto, ai sensi dell'art. 93 del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i., ogni incombenza a carico del Committente e/o del suo Rappresentante deve intendersi delegata al **Responsabile dei Lavori**.

Con la sottoscrizione la presente scrittura diventa immediatamente efficace e impegnativa per il professionista incaricato.

Il presente atto viene redatto in due copie originali e sottoscritto per conferma, accettazione e benestare di tutto quanto sopra dal Rappresentante del Committente e dal **Responsabile dei Lavori**.

5) POTERE DI SPESA

Il Committente, come da delibera assembleare del, attribuisce al **Responsabile dei Lavori** autonomia economica fino a € (diconsi euro/00) qualora si rilevasse necessario eseguire ulteriori interventi, per la sicurezza del cantiere ed in accordo con il CSE, posti dalla legge a carico del Committente.

Nel caso in cui necessiti di poteri, mezzi ulteriori o autonomia economica superiore a €, il **Responsabile dei Lavori** dovrà chiederne l'immediata disponibilità al Committente/Assemblea Condominiale e, se necessario, potrà sospendere i lavori in attesa dell'attribuzione di quanto chiesto.

Roma li

IL Rappresentante del Condominio Committente/
Amministratore Condominio

.....

Per accettazione
Il **Responsabile dei Lavori** nominato

.....

Controllo della qualità delle acque destinate al consumo umano

Ambito di applicazione al Condominio dei d.lgs 18/2023 e 102/2025

di Gisella Casamassima *

È ormai noto che con il d.lgs 18/23, recante attuazione della direttiva (UE) 2020/2184 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 16 dicembre 2020, concernente la qualità delle acque destinate al consumo umano, l'Italia ha disciplinato il controllo della qualità dell'acqua destinata a consumo umano.

Relativamente all'ambito di interesse dell'Amministratore di condominio le novità introdotte dal dlgs 18/2023 possono essere riassunte come segue:

- 1) art. 2 comma 1 lettera q): l'Amministratore di Condominio (al pari del proprietario, del direttore o di qualsiasi altro soggetto che sia responsabile del sistema idro – potabile di distribuzione interno ai locali pubblici e privati, a valle del punto di consegna dell'Ente erogatore e fino al punto d'uso dell'acqua) è costituito GIDI ossia Gestore Idrico della Distribuzione Interna;
- 2) come tale l'Amministratore assume un ruolo attivo ed è responsabile dell'attuazione delle finalità della norma, che è quella di proteggere la salute umana dagli effetti negativi derivanti dalla contaminazione delle acque destinate al consumo umano, garantendone salubrità e pulizia, assicurando cioè che i valori di parametro rispettati al punto di consegna da parte dell'Ente erogatore siano mantenuti fino al punto di utenza interno ai locali amministrati;
- 3) non solo, dunque, l'Amministratore deve eseguire i controlli dei valori di parametro dell'acqua nelle strutture condominiali, ma deve anche adottare le idonee misure per eliminare o ridurre il rischio di contaminazione ed informare gli utenti sui comportamenti da tenere, per quanto di competenza;
- 4) il Dlgs 18/2023 individua i limiti massimi di concentrazione delle sostanze presenti nell'acqua, definendo gli standard qualitativi chimici, fisici e microbiologici da analizzare. La verifica per alcuni parametri è obbligatoria, per altri - come il piombo o la legionella - è obbligatoria soltanto in determinate condizioni di rischio ma è, comunque, sempre fortemente consigliata;

MIWA FLAT

CONDOMINI

Gestione Gas e Luce *semplice e senza sorprese*

Picchi di spesa e ritardi nei pagamenti?
Scegli sicurezza e previsione per il gas centralizzato del tuo condominio.



Canone fisso mensile per 12 mesi

*Supera le sfide legate ai flussi di cassa fluttuanti con un importo costante,
indipendentemente dai consumi effettivi.*



Pianificazione di spesa certa

*Un preventivo annuale che coincide con il consuntivo finale:
la certezza che cercavi per il bilancio condominiale.*



Zero congruagli inattesi

*Eventuali differenze tra quanto pagato e consumato
vengono dilazionate in 12 rate mensili sul canone dell'anno successivo.*

Scopri tutti i dettagli:
inquadra il QR Code



miwaenergia

- 5) le analisi dell'acqua devono essere eseguite da laboratori certificati e il prelievo eseguito secondo le norme tecniche di riferimento;
- 6) il decreto introduce il concetto di valutazione e gestione del rischio, con specifiche incombenze, MA SOLTANTO PER GLI EDIFICI COSIDDETTI PRIORITARI (ad esempio ospedali, ristoranti, ecc). Quindi NON I CONDOMINI;
- 7) essendo l'Amministratore Gestore Idrico della distribuzione Interna, è in capo a lui la responsabilità della salubrità dell'acqua dal punto di rilascio dell'ente erogatore al punto di consegna nella proprietà privata del condomino. Quindi, esattamente come per la verifica degli impianti di messa a terra o degli impianti da parte degli Organismi Notificati, l'Amministratore avrà cura di inserire nell'ambito del preventivo annuale di gestione il relativo costo, avendo altresì accertato che sussista un punto di prelievo a monte della diramazione ai singoli appartamenti, perché quello è il punto dove finisce la responsabilità dell'Amministratore GIDI, o creandolo ove non esista, per consentire il prelievo.

COSA CAMBIA CON IL DLGS 102/2025

In estrema sintesi, per gli Amministratori di Condominio le novità introdotte dal dlgs del luglio 2025 sono queste:

- 1) il dlgs 102/2025 modifica e integra il dlgs 18/2023 che rimane in vigore;
- 2) viene introdotto l'OBBLIGO per il GIDI di valutare anche la concentrazione **del piombo** e diviene obbligatorio l'esame per **la legionella**;
- 3) nell'allegato 2 parte B Tab. I è indicata la frequenza minima di campionamento di tutti i parametri in funzione del volume distribuito al giorno (almeno 1 volta l'anno fino a 1000 mc /g);
- 4) dal 31/12/2026 i materiali e i prodotti utilizzati che entrano in contatto con l'acqua destinata all'uso umano devono avere particolari requisiti certificati dal sistema ReMaF.
- 5) il dlgs 102/2025 non estende ai Condomini l'obbligo di valutazione e gestione del rischio che rimane in capo esclusivamente alle **strutture prioritarie**.

Per maggiori informazioni, si può fare riferimento alla PILLOLA di ANACI ROMA al link https://youtu.be/1PhvKFQO5c0?si=VofI_qoDYU-l8Rd8.

Buon lavoro a tutti.





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



La comunicazione del nominativo dei condòmini morosi ai creditori del condominio

di Gian Vincenzo Tortorici *

IL CONDOMINIO: ENTE DI GESTIONE?

Il legislatore del 1942, nel promulgare il R.D. 16 marzo 1942, n. 262, meglio conosciuto come codice civile, ha sostanzialmente ripreso il R. D. L. 15 gennaio 1934, n. 56, omettendo la definizione giuridica di condominio e limitandosi ad elencare nell'art. 1117 cod. civ. le parti e i servizi che si devono presumere comuni, beni che erano già parzialmente indicati negli artt. 3 e 4 del precitato Regio Decreto; in relazione a ciò, la giurisprudenza lo ha sempre definito un mero ente di gestione delle cose comuni, sprovvisto di personalità giuridica.

“Il «condominio» è assai vetusto, considerato che già nell'antica Roma esistevano le *insulae*, fabbricati con più unità immobiliari, e, successivamente, nel diritto intermedio, è nato in quella complessa commistione di pubblico e privato che caratterizzava tutto il sistema feudale. Condominio, infatti, era la signoria di più soggetti a diverso titolo, feudatario, vassallo, valvassore, ecc. su un unico bene, nozione evidentemente assai diversa da quella di comunione e comproprietà.

“La Carta costituzionale non cita espressamente il condominio e tuttavia lo presuppone là dove afferma (art. 42) che la proprietà è riconosciuta e garantita dalla legge, che ne determina i modi di acquisto, di godimento e i limiti, allo scopo di assicurarne la funzione sociale, e «renderla accessibile a tutti», e, ancora (art. 47) che la Repubblica «favorisce l'accesso del risparmio popolare alla proprietà dell'abitazione” [*Massimo Dogliotti, Alberto Figone, Condominio negli edifici, Digesto, 2003*].

La legge 11 dicembre 2012 n.220, non ha risolto la questione *de qua*, ma, introducendo *ex novo* alcuni articoli o modificandone altri, in particolare concernenti il patrimonio del condominio, ha determinato la giurisprudenza a ritenerlo sempre sfornito di personalità giuridica (*Consiglio di Stato, Sez. IV, 3 settembre 2024, n. 7368*), ma fornito di soggettività giuridica (*Cass., Sezz. Unite, 18 settembre 2014, n. 19663*).

L'art. 1117 cod. civ., del resto, che indica presuntivamente le parti e le opere comuni *ut supra* dedotto, tuttavia, autorizza che una parte dello stabile possa essere di proprietà individuale, purché il titolo contrario, che ne costituisce la prova, richiesta dallo stesso articolo *de quo*, deve contenere una

chiara e univoca volontà di riservare esclusivamente a uno dei condomini la proprietà di questa escludendone tutti gli altri condomini, trattandosi di una presunzione *juris tantum* e non *juris et de jure*, che, viceversa, non ammette prova contraria (Cass., Sez. II, 18 aprile 2023, n. 10269); è sufficiente, però, che il bene sia funzionale al godimento collettivo e sia collegato materialmente a tutte le unità immobiliari costituenti l'edificio condominiale (Cass. civ., Sez. II, 5 dicembre 2025, n. 31852).

Si tratta di una rilevante specificazione che costituisce la base di valutazione degli elementi, strutturali e tecnologici, che sono condominiali, e su tale presupposto si fondano le disposizioni di tutti gli articoli seguenti, al precitato 1117, dello stesso codice civile, compresi quelli delle sue disposizioni di attuazione, anch'esse, in parte, riprese dal R.D.L. già richiamato, nonché di tutte le leggi speciali in materia, sovente inerenti alle spese, che devono essere sostenute nell'interesse di tutti i partecipanti, per la conservazione, il miglioramento e l'innovazione delle parti comuni, anche se comportanti un sacrificio per l'interesse giuridico di un singolo condomino.

Nel condominio, considerata l'evoluzione sociale e culturale che si è verificata negli ultimi anni, è sempre più richiesta la qualità dell'abitare in edifici decorosamente mantenuti, la tutela della salute delle persone in un luogo ove ne convivono diverse, la sicurezza degli impianti, la salvaguardia dell'ambiente.

Il testo del codice civile del 1942, infatti, non sempre è, ancora oggi, adeguato alla nuova realtà tecnologica ed economica attualmente in essere.

LE OBBLIGAZIONI DEI CONDOMINI

Considerato quanto sopra dedotto, conviene interpretare con maggior attenzione gli articoli 1118 e 1123 cod. civ. in forza dei quali le obbligazioni dei condomini trovano la loro fonte nella comproprietà delle parti comuni dell'edificio condominiale (Cass. civ., Sez. II, 10 maggio 2023, n. 12642); questo principio si applica interamente anche ai beni che sono in comproprietà tra più edifici che costituiscono un super condominio (Cass. civ., Sez. II, 26 novembre 2025, n. 31017),

La disposizione del precitato articolo 1123 ha valenza meramente interna ai condomini, prevedendo la ripartizione di ogni spesa sostenuta dal condominio, nell'interesse della collettività condominiale, in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, espressa in forma numerica nelle carature millesimali, salva diversa convenzione scritta ad *substantiam* con la quale i criteri legali disposti dal precitato articolo vengono modificati *i criteri* (Cass. civ., Sez. II, 30 gennaio 2025 n. 2211).

La questione più rilevante, però, concerne il pagamento delle fatture, o delle ricevute fiscali, dei terzi, che forniscono le prestazioni o i beni a favore del condominio, che si manifesta in particolare nei casi di pagamenti rateali per spese concernenti i contratti di somministrazione di cose o i contratti di appalto, in specie per le pulizie dell'edificio, ovvero di rinnovi taciti di contratti in essere; in queste ipotesi, infatti, anche l'amministratore più previdente può trovarsi senza liquidità per far fronte alle suddette spese.

Con la sentenza delle Sezioni Unite della Cassazione 8 aprile 2008 n. 9148, è stato stabilito la parziarietà dei debiti del condominio verso i creditori di questo, per cui ogni singolo condòminodeve provvedere a corrispondere la propria quota di competenza delle loro fatture; il credito del terzo deve inerire soltanto ad una inadempienza contrattuale e non ad altre differenti origini, per esempio, ad un fatto illecito o a imposte e tasse per le quali è onerato il condominio.

Si rammenta che la precedente giurisprudenza, viceversa, riteneva che il debito del condominio costituisse un debito solidale tra i condomini con la conseguenza che il terzo creditore poteva aggredire il patrimonio di un singolo condòminoper soddisfare le proprie pretese creditizie, salva la rivalsa di costui nei confronti degli altri condomini.

La giurisprudenza ha dovuto dirimere alcune problematiche di fatto, generate da quanto dedotto, che inerivano da una parte alla tutela dei diritti dei condomini, adempienti alle loro obbligazioni condominiali, e dall'altra alla tutela dei diritti del terzo inerenti al pagamento integrale del proprio credito, nell'ipotesi il condominio non vi avesse provveduto per la morosità di alcuni condomini.

IL DISPOSTO DELL'ART. 63 DISP ATT. COD. CIV.

Il legislatore del 2012, al fine di ovviare alla criticità determinata dalla duplice esigenza di tutela di diritti dei condomini in regola con il pagamento delle quote condominiali, e di quelli dei creditori del condominio insoddisfatti, in tutto o in parte, delle loro spettanze, del resto diritti tutti ineccepibili, da una parte ha introdotto il numero quattro al primo comma dell'art. 1135 cod. civ. inerente alla costituzione obbligatoria della provvista per far fronte alle spese concernenti la manutenzione straordinaria del fabbricato e dei suoi impianti, e dall'altra ha prescritto, con l'art. 63, II c., disp. att. cod. civ., sia che l'amministratore "è tenuto a comunicare ai creditori non ancora soddisfatti che lo interpellino i dati dei condomini morosi", sia che i creditori del condominio "non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condomini", vale a dire, completata la procedura esecutiva senza aver recuperato in *toto* o in parte il proprio credito (*Trib. Napoli, Sez. V, 30 settembre 2025, n. 8539*); i condomini sono morosi sino a che non abbiano provveduto all'integrale pagamento, a mani dell'amministratore, delle spese condominiali in proporzione della propria quota millesimale (*Cass. civ., Sez. II, 5 aprile 2025, n. 9030*), anche se questa soluzione adottata non risolve interamente la problematica venutasi a creare.

Si deve, quindi, rammentare che sono morosi solamente i condomini che non abbiano provveduto a saldare le loro quote di spesa, una volta che il rendiconto, preventivo o consuntivo che sia, sia stato ritualmente approvato dall'assemblea e sia divenuto esigibile, unitamente al riparto delle spese in esso riportate.

Affinché i terzi creditori possano agire nei confronti dei condomini morosi, il legislatore ha disposto un obbligo di comunicazione a costoro dei dati identificativi di questi condomini, pur nel rispetto della normativa inerente alla pri-



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



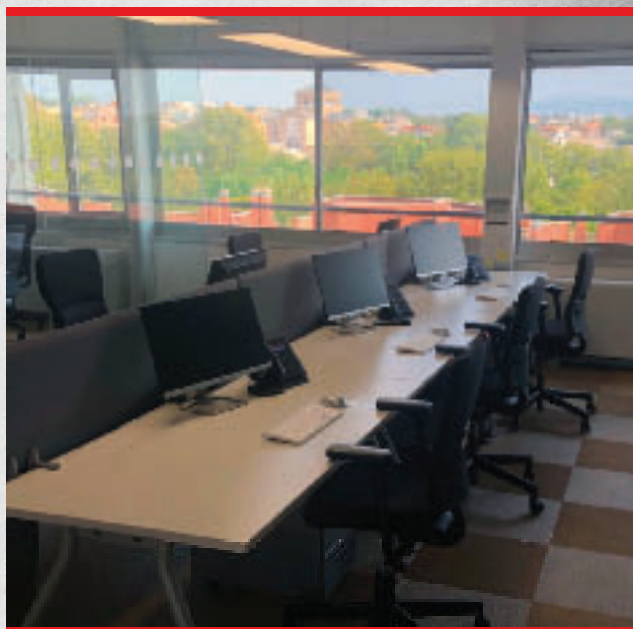
GESTIONE
INTERVENTI



ASSISTENZA
TECNICA



ALTRI
SERVIZI



WORKSPACE
AMMINISTRATORE
GRATUITO

 06 / 94 89 52 89

 info@domusrealestate.eu

 Via Angelo Bargoni, 8 - 00153 Roma

vacy, in particolare per quanto concerne la correttezza e la pertinenza del loro trattamento, adempiendo alle prescrizioni del d. lgs. 10 agosto 2018, n. 101, emanato per adeguare la normativa italiana, inerente alla protezione dei dati esclusivi delle persone fisiche, al Regolamento U. E. 27 aprile 2016, n. 2016/679; tali dati devono, pertanto, essere utilizzati esclusivamente per l'amministrazione dei beni comuni, anche ai sensi della direttiva emanata dal Garante per la Privacy in tema di condominio.

Del resto, fatte salve le più gravi ipotesi di reato, sussiste una responsabilità civile dell'amministratore allorché i dati personali dei condomini non siano trattati in modo lecito e appropriato, soprattutto se questi dati sono stati raccolti per soddisfare le finalità inerenti all'amministrazione del condominio;

- per esempio, l'amministratore non può esporre nella bacheca del condominio, visibile anche dai terzi estranei al condominio, il nominativo dei condomini morosi in particolare se emerge il riferimento all'importo da loro dovuto.

L'ANAGRAFE CONDOMINIALE

Il legislatore del 2012, per agevolare la gestione, *lato sensu* intesa, del condominio, ha stabilito che lo stesso si munisca di un Registro dell'anagrafe condominiale come disposto dall'art. 1130, n. 6, cod. civ. (*Trib. Napoli, Sez. VI, 23 giugno 2025, n. 6326*), tant'è che, se non vi provvede, può essere passibile di revoca (*Trib. Firenze, Volontaria giurisdizione, decreto 29 ottobre 2025*).

Considerato lo scopo della norma, l'amministratore è autorizzato a riportare nella scheda di ciascun titolare di diritti reali o di diritti personali di godimento, la residenza, o il domicilio, anche se non riferiti allo stabile condominiale amministrato, al fine di poter correttamente inviare la convocazione d'assemblea; inoltre, nel Registro *de quo* devono essere inseriti le generalità e i codici fiscali dei soggetti sopra citati, nonché i dati catastali delle unità immobiliari di loro pertinenza.

Identica finalità ha l'inserimento delle e-mail dei condomini e degli altri individui, soggetti a tale norma, se corrispondente a un indirizzo di posta certificata; qualora, per facilità di gestione, fossero inserite anche le utenze telefoniche siano esse fisse, cellulari o riferite ad un fax, ovvero le mail ordinarie, queste devono essere utilizzate esclusivamente dall'amministratore e non devono essere assolutamente divulgate ai terzi, neppure, quindi, ai creditori del condominio.

Del resto all'amministratore non necessita il consenso dei condomini e degli aventi diritto, indicati nel precitato n. 6 dell'art. 1130 cod. civ., per registrare i loro dati, poiché da una parte l'amministratore adempie a un obbligo di legge e dall'altra molti dati possono essere prelevati dai pubblici registri conoscibili da chiunque; d'altronde, ormai, l'amministratore è individuato quale professionista intellettuale con specifici poteri autonomi di gestione dell'incarico affidatogli ex art. 1 L. 14 gennaio 2013 n. 4, compreso, quindi, quello di curare il prescritto Registro *de quo*.

IL TUO PARTNER IN CONDOMINIO



RESTAURI
CONDOMINIALI



EDILIZIA
SU FUNE



SMALTIMENTO
AMIANTO



PROGETTAZIONE
OPERE IN SEDE



NOLO PONTEGGI
E PIATTAFORME AEREE

I CONDOMINI TRA SPESE E REGOLAMENTI

Al fine, quindi, di poter individuare i condomini morosi, per poter adempiere a quanto previsto dall'art. 63 disp. att. cod. civ., sia per quanto riguarda i conguagli trascritti nel riparto delle spese, allegato al consuntivo, sia per quanto inerisce al mancato pagamento delle rate del rendiconto preventivo e degli eventuali importi dovuti per interventi di straordinaria amministrazione effettuati durante la gestione in svolgimento, l'amministratore deve essere edotto della normativa che concerne la ripartizione delle spese a debito di ciascun condomino.

L'amministratore rinviene la disciplina *de qua* nell'art. 1123 cod. civ. che detta i criteri legali in forza dei quali le spese sostenute debbano essere ripartite tra tutti i condomini, e che non possono essere modificati da una assemblea condominiale (*Corte App. Brescia, Sez. II, 12 agosto 2025, n. 820*).

Vi sono, infatti, spese che sono relative alle strutture dell'edificio e agli impianti in esso installati che servono a tutti i condomini, anche se a volte per un mero uso potenziale o indiretto, anche se non simultaneo, e altre, invece, che sono sostenute per il godimento soltanto di alcuni di loro.

Le prime, pertanto, devono essere ripartite tra tutti i condomini nessuno escluso, seppure pro quota inerente al valore millesimale attribuito a ciascuna loro proprietà, mentre le seconde devono essere ripartite soltanto tra coloro che usano il bene o il servizio che ne ha comportato la relativa spesa; è opportuno, pertanto, prevedere sempre, fin dal sorgere dell'incarico, questo tipo di spese.

Necessita, altresì, tenere conto delle problematiche inerenti alla ripartizione delle spese tra nudo proprietario e usufruttuario, pur solidali tra loro ex art. 67, VIII c., disp. att. cod. civ. e al diritto di ciascun condòmino alle detrazioni fiscali relative a interventi di manutenzione straordinaria, effettuati allo stabile, o finalizzati al risparmio energetico o, ancora, all'abbattimento delle barriere architettoniche.

Per poter accertare la morosità dei condomini è necessario riferirsi alle gestioni condominiali, che possono non coincidere con l'anno solare, e che comprendono le spese costituenti per i condomini, *obligationes propter rem*, dal quale principio discende quello della solidarietà, così detto di ambulatorietà passiva, tra cedente e subentrante nella proprietà di una unità immobiliare, sita nel condominio, ceduta, con modalità onerosa o gratuita, ovvero ereditata dal condòmino defunto.

L'art. 63 disp. att. cod. civ. stabilisce la solidarietà tra alienante e acquirente, ma lascia intatte le convenzioni intervenute tra dante causa e avente causa di un'unità immobiliare, così da consentire a colui che abbia soddisfatto il debito verso il condominio, antecedente al suo acquisto, di rivalersi nei confronti del vero obbligato personale, in applicazione al principio generale in tema di obbligazioni solidali passive ai sensi dell'art. 1292 cod. civ.; infatti, il contratto tra alienante e acquirente produce i suoi effetti solamente tra i contraenti e non anche rispetto ai terzi per espressa previsione dell'art. 1372 cod. civ..

Tuttavia, le spese concernenti lavori straordinari, se deliberati in una data anteriore a quella dell'atto di compravendita, gravano su colui che era condò-

Con **ripartitori, contatori di calore e contatori d'acqua in telelettura*** controllo in autonomia i consumi stanza per stanza con informazioni dirette e sempre aggiornate.

io controllo i miei consumi di acqua e calore!



Ricorda che:

da gennaio 2022 le letture dei ripartitori-contatori radio dovranno essere mensili;

da aprile 2020 tutti i contatori che non sono certificati CE e MID dovranno essere sostituiti e dovranno essere verificati ogni 6/9/10 anni;

da ottobre 2020 le nuove installazioni devono prevedere apparecchi in telelettura.

Approfitta delle detrazioni fiscali!

CONSULTING
& SERVICE 

Servizi semplici, veloci e sempre accessibili.

06 8600377

www.contabilizzazionecalore.com

informazioni@contabilizzazionecalore.com

*Direttiva 2018/2002/UE e Decreto legislativo 73/2020 - Dal 25 ottobre 2020 si potranno installare esclusivamente contatori e/o ripartitori predisposti per la lettura da remoto, affinché i contatori individuali riflettano con precisione il loro consumo effettivo e forniscano informazioni effettive d'uso (art. 9).

mino alla data della delibera, che ha valore costitutivo per quanto inerisce ai costi degli interventi *de quibus* (Cass. civ., Sez. II, 30 agosto 2025, n. 24236).

Il subentrante a titolo particolare, nella fattispecie in esame, gode, pertanto, dei diritti che il dante causa gli ha trasferito, ma è obbligato verso il condominio per gli oneri che derivano dalla comproprietà del bene immobile oggetto del contratto di compravendita, seppure per le sole gestioni, quella in corso alla data del contratto di compravendita e quella immediatamente precedente, ovvero per quelle successive, solidariamente con il dante causa, sino a che non abbia inviato all'amministratore la copia autentica del contratto *de quo* come disposto dall'art. 63, IV c., disp. att. cod. civ.; in tale fattispecie rientra anche l'assegnatario del bene a seguito di una vendita giudiziaria, in quanto divenuto comproprietario delle cose comuni, come desumibile dal disposto dell'art. 1104 cod. civ..

Per contro l'erede del *de cuius* risponde per l'intero periodo di morosità, subentrando al *de cuius* nella identica posizione creditizia e debitoria, quale successore universale.

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 Malgeri - Calderano - Picconi
Via Dire Dauria 11 (primo piano)			
II	Martedì	15,00-17,00	Mauri - Aliberti
Piazza Grecia 23 (c/o anagrafe)			
IV	Venerdì	12,00-14,00	della Corte - Di Bartolomeo Giuliano - Somma
Via Filippo Meda 71			
VIII	Mercoledì	10,00-12,30	Dragone - Palazzi
	Venerdì	15,00-17,30	Fratini - Casagrande
Via Benedetto Croce 50			
XV	Giovedì	16,00-18,00	Contrada - Santiloni Lomonaco - Franzitta
Via Flaminia 872 (Sala Brunella)			

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

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



Infatti: "Obbligato a versare il contributo è non soltanto chi era condòmi-noquando si approvò il preventivo, ma anche in solido e limitatamente ai con-tributi dell'anno in corso e del precedente il suo successore a titolo particolare nel condominio: l'art. 63, II comma, disp. d'att. cod. civ. (ora IV comma, *n.d.a.*), ha qui riprodotto, con l'aggiunta di quel limite, la norma generale che abbiamo già veduto. Superfluo dire che successore, ai fini della norma, è, sì, il comproprietario rispetto al comproprietario pregresso, l'usufruttuario del quar-tino rispetto all'usufruttuario precedente, ecc.; ma anche l'usufruttuario che ha causa dal pieno proprietario dell'appartamento, il nudo proprietario che riac-quista la pienezza del suo diritto con l'estinzione dell'usufrutto, ecc." [Giuseppe Branca, *Commentario del codice civile*, Zanichelli Editore, 1982, pag. 578].

La Suprema Corte di Cassazione ha ribadito che obbligato al pagamento, *pro quota*, è ogni titolare di diritti reali su una porzione di un immobile costi-tuito in condominio al fine di consentire una corretta gestione, amministrativa e tecnica, dell'ente condominio. Per questa ragione il legislatore ha preferito concedere maggior rilevanza all'interesse della collettività, rispetto a quella del singolo condòmino.

D'altronde, la gestione del condominio comporta l'obbligo, non soltanto di conciliare le diverse esigenze personali dei condòmini, ma anche di effettuare alcune spese al fine di garantire la costante funzionalità di alcuni servizi e la perenne conservazione delle parti e dei manufatti comuni dello stabile nell'in-teresse della intera compagine condominiale.

Pertanto, privilegiando l'aspetto sociale del condominio per la miglior tu-tela del patrimonio immobiliare ed economico dei singoli, il legislatore ha at-tribuito all'amministratore un potere autonomo, senza la preventiva autorizzazione dell'assemblea dei condòmini, per poter richiedere un decreto ingiuntivo nei confronti dei condòmini morosi.

IL RECUPERO DEL CREDITO DAI CONDOMINI MOROSI

Ut supra dedotto, l'amministratore del condominio può radicare un ricorso per decreto ingiuntivo, avverso un condòminomoroso, che è immediatamente esecutivo per legge ai sensi dell'art. 63 disp. att. cod. civ., e, quindi, può suc-cessivamente, in mancanza di saldo del debito, iniziare la procedura esecutiva, per esempio con il pignoramento della stessa unità immobiliare di proprietà del condòminomoroso.

È necessario, però, che il condominio abbia approvato il rendiconto con-suntivo e l'amministratore abbia predisposto il riparto delle spese tra tutti i condòmini, in forza delle tabelle millesimali vigenti nel condominio, anch'esso approvato (*Cass. Sez. III, 6 dicembre 2023, n. 34220*); in mancanza l'ammi-nistratore può richiedere l'emissione di un decreto ingiuntivo ex art. 633 cod. proc. civ., che viene emesso non immediatamente esecutivo (*Cass. civ., Sez. II, 23 dicembre 2024, n. 34206*).

È opportuno ricordare quanto stabilito dagli Ermellini, seppur con una de-cisione non recente:

"L'immediata esecutività del decreto ingiuntivo, costituisce una deroga, *ex lege*, al principio cardine stabilito dall'art. 633 cod. proc. civ. e si fonda sulla

C
O
n
d
O
m
i
n
i
O

tutela di interessi generali ritenuti prevalenti su quelli del singolo e meritevoli di autonoma considerazione; pertanto, in caso di opposizione al decreto ingiuntivo, si deve rilevare che: L'ambito del giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo emesso per la riscossione di oneri condominiali, ex art. 63 disp. att. c.c., non riguarda solo il quantum ingiunto, ma inerisce anche alla verifica dell'esistenza ed efficacia della sottostante delibera assembleare di approvazione e riparto della spesa e, pertanto, si estende alle questioni concernenti la validità della stessa." [Cass. civ., Sezz. Un., 14 febbraio 2021, n. 9839].

Se, poi, l'amministratore si sia rivolto a un avvocato per conseguire il pagamento della morosità con una mera raccomandata di sollecito, l'onorario di questi rimane a carico del condominio, in quanto si tratta di attività stragiudiziale non ripetibile, considerato che il saldo della parcella è avvenuto prima dell'iscrizione a ruolo del ricorso *ad hoc* ex art. 91 cod. proc. civ..

GLI OBBLIGHI DELL'AMMINISTRATORE

Con gli articoli 1129, 1130, 1130 bis, 1131 e 1135 cod. civ. il legislatore ha fissato gli obblighi e i diritti dell'amministratore, seppure, in alcuni casi, a grandi linee.

Si sostanzia, quindi, dal testo legislativo, una figura di un particolare esecutore di ogni volontà dell'assemblea e, soprattutto, degli oneri posti a suo carico direttamente dalla legge; dall'inosservanza o dalla omissione di questi, insorge, conseguentemente, la responsabilità civile o penale dell'amministratore, purché, da un siffatto comportamento, sia stato causato un evento dannoso e questo abbia provocato un danno che deve essere concreto e di natura patrimoniale, direttamente conseguente dalla precitata inadempienza o dalla omissione dell'amministratore.

La responsabilità dell'amministratore deriva da carenza della diligenza professionale, ex art. 1176, II c., cod. civ. ovvero da imprudenza o imperizia ex art. 40, II c., cod. pen..

D'altronde, l'amministratore è stato riconosciuto quale professionista intellettuale con la legge 14 gennaio 2013, n. 4, in combinato disposto con l'art. 71 bis disp. att. cod. civ. e il successivo d. m. 13 agosto 2014, n. 140, e, proprio ai sensi della normativa sopra richiamata, il legislatore gli ha assegnato un ruolo sociale a tutela e garanzia di tutti i cittadini-consumatori e, in principalità, dei suoi condomini, per cui deve adempiere accuratamente agli obblighi imposti da ogni disposizione legislativa.

Tra queste il più volte citato art. 63 disp. att. cod. civ. che concede all'amministratore il potere, tra l'altro, di:

- 1) Sospendere i servizi, suscettibili di godimento separato, al condòminomoso da oltre un semestre (Trib. Ferrara, 7 maggio 2025, n. 444);
- 2) Procedere per il recupero del credito nei confronti del condòminomoso, senza una preventiva delibera dell'assemblea, *ut supra* dedotto.

La comunicazione ai creditori del condominio, viceversa, costituisce un obbligo personale dell'amministratore, che non rientra negli obblighi a suo carico

disposti dagli artt. 1130 e 1131 cod. civ, quale rappresentante legale del condominio (*Trib. Alessandria, Sez. I, 13 marzo 2025, n. 156*), trattandosi di una responsabilità aquiliana dell'amministratore stesso nei confronti dei creditori del condominio (*Cass. civ., Sez. II, 15 gennaio 2025, n. 1002*).

Nell'ipotesi di sua inadempienza a questo precetto, legittimato passivo dell'azione del terzo creditore è conseguentemente l'amministratore in proprio, e non il condominio (*Trib. Como, Sez. II, 5 marzo 2025, n. 163*), in quanto è un suo preciso dovere di cooperare con il terzo creditore affinché questi non debba subire un maggior danno economico concernente il mancato pagamento, anche parziale, delle somme dovutegli (*Corte App. Roma, Sez. III, 18 maggio 2025, n. 3090*).

CONCLUSIONI

Tutto quanto sopra argomentato, ne deriva che l'amministratore, per adempiere correttamente all'obbligo personale di comunicare ai terzi, creditori del condominio, i dati dei condomini morosi, deve riferire esclusivamente quelli che necessitano ai creditori per agire giudizialmente nei loro confronti, senza, quindi, incorrere nella violazione della normativa c.d. Privacy.

Conseguentemente deve segnalare soltanto:

- 1) Le generalità del condòminomoroso o dei condomini morosi.
- 2) il suo o il loro codice fiscale.
- 3) L'indirizzo della residenza di costui o di costoro.
- 4) Il valore millesimale della sua o delle loro proprietà solitarie.

Quest'ultimo dato occorre al creditore per poter ricavare, dall'ammontare del suo credito, la quota unicamente attribuibile a costui o a costoro.

Nessun ulteriore elemento deve essere fornito, anche a richiesta del creditore. ■

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

La voce della giurisprudenza

di Carlo Patti *

La Corte di Cassazione recupera il concetto di *prorogatio imperii*?

Corte di Cassazione, Sent.08 gennaio 2026 n.424

In questa interessante recentissima pronuncia il Supremo Collegio sembra andare in contrasto con l'indirizzo prevalente della giurisprudenza, che nega ormai, stando alla lettera dell'art.1129 comma 8 cod.civ., l'ultrattività dei poteri gestori dell'amministratore il cui mandato sia venuto meno per decorso del periodo di rinnovo.

In sostanza l'interpretazione di legittimità e di merito sostiene che al termine del proprio mandato, l'amministratore cessato non abbia più possibilità di amministrare il condominio, salvo il dovere di compiere gli atti urgenti necessari ad evitare il verificarsi di un pregiudizio irreparabile.

In tale evenienza l'uscente non ha diritto ad ulteriore compenso per l'attività prestata.

Sotto tale profilo, la Corte di Cassazione si era espressa, nel giugno 2025 con la pronuncia n. 14039 stabilendo il principio che sembra porre fine ad ogni contrasto, ancorchè difficile da realizzare nella pratica corrente: *"La drastica compressione dei poteri gestori dell'amministratore, pressoché annullati al maturare del biennio dalla nomina, induce ad escludere, per i condomini, la necessità, la possibilità e, in chiave processuale, l'interesse a chiedere la revoca dell'amministratore con il procedimento di volontaria giurisdizione delinonato dall'art. 1129 comma 11 c.c."*

Tale pronuncia, resa all'esito di un contrastato procedimento di revoca giudiziale, ha quindi affermato che non sussiste interesse alla revoca nei confronti dell'amministratore "scaduto", stante il venire meno di ogni suo potere gestorio.

La pronuncia in commento sembra invece affermare il contrario quando statuisce che *"all'amministratore, decaduto dalla carica o dimissionario, permangono, fino al momento della sua sostituzione, tutte le attribuzioni proprie dell'amministratore di condominio, come indicate nell'art. 1130 cod. civ.; questa cosiddetta **prorogatio dei poteri non è né limitata al tempo stretta-***

mente necessario alla fase di trapasso dal vecchio al nuovo amministratore, né circoscritta alle facoltà e funzioni proprie di una gestione interinale, correlata alla finalità di assicurare il detto trapasso, perché quelle funzioni che il codice civile elenca al suindicato art. 1130 sono selezionate dallo stesso legislatore quali essenziali ed imprescindibili per la vita normale ed ordinaria del condominio stesso”.

Le reazioni a tale *dictum* sono ancora in fase di elaborazione e di studio, ma non possiamo fare a meno di notare che i primi contributi vanno nettamente in senso critico alla decisione in argomento,

confermando che l'amministratore cessato dal mandato ha l'obbligo di svolgere gratuitamente le sole attività urgenti limitate alle prestazioni strumentali susseguenti alla scadenza del rapporto e legalmente tipizzate secondo un criterio di urgenza. Una volta cessato il mandato si apre, in sostanza, una fase meramente esecutiva delle norme di legge nella quale l'amministratore non ha diritto ad ulteriore compenso.

Il vizio di eccesso di potere non può invocarsi nelle delibere afferenti le modifiche del prezzo del contratto di appalto

Tribunale Taranto 10 settembre 2025 n.1932

La controversia muove dall'impugnazione di una delibera dell'assemblea che, a dire degli attori, aumentava ingiustificatamente gli oneri delle opere appaltate.

Alcuni condòmini lamentavano quindi che la delibera dell'assemblea fosse viziata da eccesso di potere, ossia il vizio che ricorre quando il potere decisionale discrezionale dell'assemblea venga esercitato per fini diversi da quelli di interesse collettivo o inteso in danno della compagine.

Il Tribunale di Taranto ha rigettato l'impugnazione, affermando che il sindacato dell'autorità giudiziaria sulle delibere assembleari non può estendersi alla valutazione del merito ed al controllo della discrezionalità di cui dispone l'assemblea, quale organo sovrano della volontà dei condomini, ma deve limitarsi ad un riscontro di legittimità che, oltre ad avere riguardo alle norme di legge o del regolamento condominiale, può abbracciare anche l'eccesso di potere, purché la causa della deliberazione risulti - sulla base di un apprezzamento di fatto del relativo contenuto, che spetta al giudice di merito compiere - falsamente deviata dal suo modo di essere, in quanto anche in tal caso lo strumento di cui all'art. 1137 cod. civ. non è finalizzato a controllare l'opportunità o convenienza della soluzione adottata dall'impugnata delibera, ma solo a stabilire se la decisione collegiale sia, o meno, il risultato del legittimo esercizio del potere dell'assemblea.

Ne consegue che esulano dall'ambito del sindacato giudiziale sulle deliberazioni condominiali le censure inerenti alla vantaggiosità della scelta operata dall'assemblea sui costi da sostenere nella gestione delle spese relative alle cose ed ai servizi comuni (Nel caso di specie, il giudice adito, richiamato l'enunciato principio, ha rigettato la domanda con la quale i condomini attori, prospettando un vizio di eccesso di potere - ravvisato, nella circostanza, nella

esosa ed ingiustificata variazione di prezzo, avallata anche dal direttore dei lavori pur in assenza di elementi idonei a verificarne la effettiva necessità e congruità - avevano chiesto l'annullamento delle delibere assembleari impugnate, le quali avevano approvato ulteriori interventi di natura straordinaria rispetto a quelli già effettuati in esecuzione di un contratto di appalto avente ad oggetto opere di rifacimento della facciata condominiale).

La costituzione del fondo speciale di cui all'art.1135 n.4 cod.civ. non può prescindere dall'approvazione dei lavori cui si riferisce.

Tribunale di Roma 22 ottobre 2025 n.14659

La vicenda riguarda l'impugnazione vittoriosa di una delibera condominiale che ha approvato il fondo speciale senza fare alcun riferimento ai lavori da eseguirsi.

Stante l'assoluta indeterminatezza della deliberazione, priva di riferimenti certi, il Tribunale ha accolto l'impugnazione annullando la delibera.

Afferma infatti il Tribunale di Roma che è annullabile la deliberazione con la quale l'assemblea dei condomini, nell'approvare la costituzione di un fondo speciale per l'esecuzione di lavori nel fabbricato, con la simultanea approvazione anche del relativo riparto, abbia ommesso, preventivamente o contestualmente, di approvare anche l'esecuzione dei predetti lavori (Nel caso di specie, il giudice adito ha ritenuto che l'annullamento della delibera assembleare approvata fosse suscettibile di travolgere anche le delibere assunte sugli altri punti posti all'ordine del giorno, con i quali erano stati nominati il responsabile dei lavori ed il legale di fiducia del Condominio per l'assistenza nella stipulazione dei relativi contratti, in quanto, al pari della prima, del tutto ingiustificate).

L'interruzione del possesso *ad usucapionem* è ammessa solo con uno degli atti interruttivi contemplati dalla legge

Corte di Cassazione 22-1-2026 n.1459

Nella pronuncia in rassegna si ripresenta il quesito su quale atto giuridico possa produrre veramente un effetto interruttivo dell'usucapione.

La Corte di Cassazione si conforma al proprio indirizzo consolidato e "restrittivo", per il quale non ogni atto contrario all'usucapione esplica l'effetto interruttivo della prescrizione acquisitiva. Specifica infatti il Supremo Collegio che con il rinvio fatto dall'art.1165 cod.civ. all'art.2943 cod.civ.(che indica quali atti abbiano effetto interruttivo della prescrizione), la legge elenca tassativamente gli atti interruttivi, sicché non è consentito attribuire efficacia interruttiva ad atti diversi da quelli stabiliti dalla norma, giacché la tipicità dei modi di interruzione della prescrizione non ammette equipollenti.

Ne consegue che non può riconoscersi efficacia interruttiva solo ad atti che comportino, per il possessore, la perdita materiale del potere di fatto sulla cosa, ovvero ad atti giudiziali diretti ad ottenere il recupero del possesso nei confronti della persona che usucapisce.

IL FUTURO È QUI CON NOI



PROGIM

Diagnostica
energetica e strutturale
da oltre 14 anni



DIAGNOSTICA E TERMOGRAFIA INTEGRATA ANCHE CON DRONI

La Progim 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

La comparsa di risposta con cui il convenuto nel giudizio di usucapione contesta semplicemente l'altrui possesso, senza proporre alcuna specifica domanda diretta a rivendicare la proprietà o il possesso del bene, non è idonea ad interrompere il decorso del termine utile ad usucapire.

Questo nuovo arresto della giurisprudenza di legittimità deve quindi imporre una cauta riflessione sulla ritenuta efficacia interruttiva di atti che invece non ne hanno affatto, come ad esempio semplici raccomandate di diffida, da molti erroneamente ritenute sufficienti ad ottenere l'effetto interruttivo desiderato.

La spesa che interessa solo una parte dei condòmini e del fabbricato si suddividono secondo le quote millesimali della tabella generale afferenti ciascun interessato, con il criterio della riparametrazione.

Corte di Cassazione, ordinanza 19 gennaio 2026 n.1095

La controversia all'attenzione della Corte di Cassazione riguarda la ripartizione delle spese che afferiscano ad una parte soltanto del fabbricato, andando a gravare solo su coloro che ne traggano effettiva utilità.

Il Supremo Collegio respinge la soluzione fornita dalla Corte territoriale circa la divisione in parti uguali in mancanza di specifica tabella parziale.

Afferma infatti il tema di condominio negli edifici, a norma dell'art 1123 cod. civ., le spese necessarie per la conservazione e riparazione delle parti comuni di un edificio in condominio ripartite fra i condòmini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno; il fatto che le tabelle millesimali degli edifici in condominio esprimano il valore dei singoli appartamenti ragguagliandolo a quello dell'intero stabile, non impedisce che esse possano essere utilizzate, ai fini della ripartizione delle spese condominiali, anche nell'ipotesi in cui tali spese vadano suddivise, ai sensi dell'art. 1123, primo capoverso cod. civ., fra i soli condòmini che abbiano tratto utilità dalle opere eseguite; in tal caso, infatti, il rapporto di valore fra i singoli appartamenti ed il complesso delle unità immobiliari appartenenti ai condòmini che hanno tratto utilità da tali opere ben può essere stabilito in base ai coefficienti millesimali indicati nelle tabelle, previa l'esecuzione delle operazioni aritmetiche occorrenti per calcolare il nuovo rapporto di proporzione (Nel caso di specie, la Suprema Corte, ribaditi gli enunciati principi, ha cassato con rinvio la sentenza impugnata, in quanto, nella circostanza, la corte del merito, in mancanza di tabelle parziali, aveva ritenuto che l'unico criterio giuridicamente corretto per ripartire, tra un numero limitato di condòmini, la spesa sostenuta per il rifacimento della colonna di scarico interessante i soli appartamenti della verticale dell'edificio fosse quello della ripartizione in parti uguali della stessa tra i condòmini medesimi).

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



SARA

SERVIZI SRL

www.saraservizi.it

*Servizi per Amministratori
di Condominio e Condomini*

SARA

ANTINCENDIO

antincendio-antinfortunistica.it

Antincendio & Antinfortunistica

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

L'ALTRA ROMA

CHI SI INCONTRA AL VERANO

di Sandro Bari *

Fra i luoghi meno visitati e conosciuti di Roma, forse per l'atmosfera malinconica che vi aleggia e i ricordi chi ci ripropone, annoveriamo il Cimitero Monumentale del Verano.

Non tutti sono interessati alla bellezza del luogo, anzi, al suo fascino. Molti si limitano a una frettolosa visita alla tomba di famiglia, al luogo di sepoltura dei loro cari estinti, e spesso soltanto nel periodo cupo delle ricorrenze novembrine. Pochi si soffermano a contemplare la maestosità dei manufatti e degli edifici, la ricchezza di opere d'arte, la natura con le sue essenze, l'atmosfera di sacralità che ne emana.



1a-Stele funeraria di Bissolati.



1b-Stele funeraria di Bissolati.

2-Dedica di
D'Annunzio
a Bissolati.



3a-Leonida Bissolati.



3b-Leonida Bissolati.

Eppure vi si organizzano regolarmente visite guidate, sempre più spesso gruppi di persone vengono accompagnati da guide turistiche per escursioni dirette a far conoscere le rarità monumentali che caratterizzano il nostro primo cimitero, ma anche a spiegarne la sua evoluzione storica. E nel periodo primaverile l'aura mesta è attenuata dall'esplosione della natura.

La sua creazione avvenne per iniziativa dei Francesi che occupavano Roma, quando Napoleone nel 1804 con l'editto di Saint Cloud impose che le sepolture dovessero svolgersi fuori delle mura cittadine, anziché, come si usava generalmente fino ad allora, all'interno delle chiese, dove le famiglie più facoltose e importanti erigevano per sé e per i posteri veri monumenti funerari. Si realizzò quindi un cimitero sull'antica proprietà della storica famiglia romana dei Verani, sul luogo dove era stato sepolto san Lorenzo e dove era poi sorta l'omonima basilica, sulla via Tiburtina: vi operarono gli architetti Giuseppe Camporese, Raffaele Stern e Giuseppe Valadier. I lavori iniziati nel 1811 furono sospesi con la caduta di Napoleone nel 1814, ma ripresero col papa Gregorio XVI dopo il 1830 e furono portati a compimento dall'architetto Virginio Vespignani su incarico di Pio IX intorno al 1848. Luogo di contemplazione, di raccoglimento, immerso nel verde e nel silenzio, invoglia alla meditazione e passeggiando tra le tombe monumentali si scoprono storie, leg-

gende, personaggi anche insospettati con le loro vicende e quelle delle loro famiglie, spesso immortalate sul marmo dagli eredi a perenne memoria.

Un luogo emblematico, a tale proposito, ed è infatti il più frequentato dagli studiosi e dai gruppi di visitatori, è il Pincetto Vecchio, il "reparto" più antico situato su una collinetta dove si incontrano tombe e cappelle spettacolari nella loro concezione e spesso nella ricchezza di particolari architettonici: sono un po' il simbolo dell'importanza dei personaggi sepolti, della classe sociale delle loro famiglie, spesso ridondanti di fregi e statue; tombe che purtroppo col passare degli anni sono sempre più in abbandono.

Un incontro al Verano che merita una riflessione è quello, inatteso, con le tombe di alcuni personaggi che hanno fatto la storia ma dei quali le sepolture sono purtroppo obliolate. Sul Piazzale Circolare, al colmo del Pincetto Vecchio, passeggiando fra le cappelle più ricche e sontuose, ci si imbatte in altre tombe più o meno abbandonate, tra le quali, seminascosta tra i cespugli e la vegetazione incolta, quella di Leonida Bissolati (1857-1920). L'importante statista è ricordato sul marmo del suo monumento funebre da diverse dediche: tra quelle dei sodali delle sue iniziative politiche e sindacali, ne spicca una, opera di Gabriele d'Annunzio, come sempre nello stile aulico del Vate: "Partita è sui venti ebra di libertà l'anima dolce e rude / di colui che cercava una patria nelle altezze più nude / sempre più solitaria". E qualche mano pietosa si è preoccupata di pulire il marmo incrostato dalle intemperie per dare risalto ai testi e ai versi scolpiti.

A pochi passi, tra erba alta e arbusti, emerge la semplice tomba del Generale Alberto Pollio (1852-1914), che fu uno dei protagonisti dell'attività militare nazionale e fu stroncato da un malessere (che qualcuno considerò sospetto) quando, già Capo di Stato Maggiore dell'Esercito, stava per essere designato Comandante in Capo delle Forze Armate in vista dell'entrata dell'Italia nella Prima Guerra Mondiale.

Non molto distante, la tomba a terra del Generale Giulio Dohuet (1869-1930), pioniere del volo aeronautico e anche lui protagonista, pur se contestatario, della condotta della guerra e della politica italiana, in stretto rapporto con Bissolati.



4a-Generale Giulio Dohuet.



4b-Giulio Dohuet.



5-Tomba del Generale Dohuet.



6-Generale Alberto Pollio.

Per gli appassionati di coincidenze, fa riflettere il fatto che tre personaggi legati da vicende storiche concomitanti, in un periodo complesso della nostra storia, si ritrovino così vicini anche nella sepoltura all'interno del Verano.

* 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 122 (100+IVA) per contributo spese da versare a mezzo bonifico bancario ad ANACI Roma Service s.r.l. con le seguenti coordinate IBAN: IT 82 S 05387 03201 000003019239 (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. 30

EDILIZIA

AZZURRA pag. 40

GRUPPO POUCHAIN pag. 16

ORAZIETTI pag. 44

RENOVALO pag. 20

ENERGIA

DUFERCO pag. 10

E-ON ENERGIA pag. 48

MIWA ENERGIA pag. 32

PLENITUDE pag. 18

UNOENERGY II di copertina

ORGANISMI NOTIFICATI

ELTI IV di copertina

RISCALDAMENTO E CONTABILIZZAZIONE

CONSULTING & SERVICE pag. 42

SERVIZI

CED pag. VI

CONTEA & PARTNERS III di copertina

DOMUS REAL ESTATE pag. 38

ECOSERVIZI ROMA pag. 24

GRAMMALDO MAZZIOTTI pag. 8

MEDIATORI

PROFESSIONISTI ROMA pag. 22

POSTA POWER pag. 34

PROG.IM pag. 52

SARA ANTINCENDIO pag. 54

SARA SERVIZI pag. 54

VERY FAST PEOPLE pag. 12

ANACI ROMA SERVICE SRL

Servizi al Condominio

Tel. 0642020941

ced@anaciroma.it



CED

I nostri Servizi

BUSTE PAGA E CONTRIBUTI

- Elaborazione cedolini paga
- CU Certificazioni Uniche dipendenti
- Servizi e consulenze Lavoro
- Richieste DURC, regolarità contributiva

SERVIZI FISCALI

- CU Certificazioni Uniche Professionisti
- Mod. 770, elaborazioni e/o invio
- Consulenze fiscali
- Assistenza canali AdE e Riscossioni
- Consulenza variazione codice fiscale

CATASTO E CONSERVATORIA

- Visure catastali e ipocatastali
- Planimetria catastale
- Regolarità urbanistico-edilizia
- Atti di conservatoria

SERVIZIO QUESITI

(quesiti@anaciroma.it)

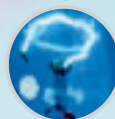


www.anaciroma.it

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.

E.L.T.I.