

MAGGIO - GIUGNO 2026 - N° 213 - Poste Italiane S.p.A. - Spedizione in Abbonamento Postale - 70% - DCB Roma

# DOSSIER CONDOMINIO



Rivista fondata da Carlo Parodi

# SOMMARIO

MAGGIO - GIUGNO 2026

N. 213

- Editoriale  
di Manuele M. Maggi ..... pag. 3
- Intelligenza artificiale e gestione condominiale:  
rivoluzione o evoluzione?  
di Rossana De Angelis ..... pag. 7
- Superbonus 110%:  
sviluppi recenti e criticità della sua conclusione  
di Paolo Mohoric ..... pag. 9
- Variazione della compagine condominiale  
e risarcimento dei danni subiti dai beni comuni  
di Antonino Spinoso ..... pag. 17
- Richiesta per danni da cosa in custodia  
da condominio negligente  
di Gian Vincenzo Tortorici ..... pag. 23
- Notizie (aggiornamento ISTAT, rivalutazione TFR, misura  
interessi legali e registrazione contratti di locazione) ..... pag. 31
- Insieme siamo migliori  
di Francesca Belperio ..... pag. 35
- Oltre il conflitto  
Mediazione Civile e Condominio nel 2026:  
Sviluppi Legislativi e Giurisprudenziali  
di Alberto Maria Mauri ..... pag. 43
- La voce della giurisprudenza  
di Carlo Patti ..... pag. 49
- L'altra Roma:  
Aprile: primavera, pesci e carciofi  
di Sandro Bari ..... pag. 59

*Periodico bimestrale*  
*Maggio-Giugno 2026 n. 213*

**Dossier Condominio**

*Pubblicazione periodica bimestrale*

*fondata da Carlo Parodi*

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

*P. IVA 12139271006*

*Registrata presso il Tribunale di Roma n. 149 del 07.11.2024*

**Direttore responsabile:** *Rossana De Angelis*

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

**Segreteria di redazione:** *Margherita Marino*

**Stampa:** *A. Spada – Ronciglione (VT)*

*Spedizione in abbonamento postale 70% - Roma*

**Sede, redazione e pubblicità**

*ANACI ROMA SERVICE*

*Via Antonio Salandra, 1/A – 00187 Roma*

*Tel: 064746903*

*www.anaciroma.it*

*dossiercondominio@anaciroma.it*



**Associato all'Unione  
Stampa Periodica Italiana**

*Copertina: Michela Giordano*

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

# EDITORIALE

di Manuele M. Maggi \*

## ***Il futuro del condominio lo costruiamo insieme: IL MIO GRAZIE PER LO STRAORDINARIO SUCCESSO DI TECH EXPO & FORUM 2026***

Si è appena conclusa un'edizione di **TECH EXPO & FORUM 2026** che definire straordinaria sarebbe riduttivo. È stata un'esperienza intensa, partecipata e incredibilmente ricca di contenuti, e soprattutto è stata la dimostrazione tangibile di cosa siamo capaci di fare quando competenza, passione e visione viaggiano nella stessa direzione.

Come Segretario Provinciale di ANACI Roma e responsabile di questo evento, sento il bisogno profondo di fermarmi un momento e trasformare l'enorme soddisfazione di queste ore in un ringraziamento sincero e personale. Un ringraziamento che desidero condividere a piene mani con due colleghi e amici straordinari, con i quali ho condiviso mesi di fatiche, idee e progettazione: il **Geom. Giorgio Carnebianca** e l'**Arch. Eugenio Mellace**. Insieme abbiamo creduto fin dal primo giorno in questo progetto, e vederlo prendere vita in questo modo è per noi motivo di immenso orgoglio.

TECH EXPO & FORUM 2026 non è stato un semplice convegno tecnico. È stato un vero e proprio punto di svolta, un momento cruciale di incontro tra noi professionisti, le nuove tecnologie e il futuro della gestione condominiale. In un momento storico di forti cambiamenti, abbiamo dimostrato che la nostra categoria non subisce l'innovazione, ma la guida.

La condivisione e l'aggiornamento costante sono stati il vero motore di queste giornate, trasformando l'evento in una reale occasione di crescita per tutto il nostro settore. Ma il valore più grande, lasciatemelo dire, è stato quello umano.

Per questo, anche a nome di Giorgio ed Eugenio, voglio dire **grazie**:

- **A tutti i relatori**, che con la loro altissima competenza e autorevolezza hanno illuminato il dibattito tecnico.

- **Ai nostri partner**, che hanno portato in fiera il meglio dell'innovazione tecnologica, credendo nella nostra visione.
- **A tutta la macchina organizzativa**, che ha lavorato dietro le quinte con una dedizione impeccabile.
- **E soprattutto a voi, i partecipanti**. Il vostro entusiasmo, la vostra presenza massiccia e la vostra passione hanno riempito di significato ogni singola sessione di lavoro.

Un grazie speciale va a ciascuno di voi che, quotidianamente, decide di investire nella formazione, nella sicurezza, nell'innovazione e nella qualità della nostra professione. Siete voi il motore del cambiamento.

Abbiamo scritto insieme una pagina importante per ANACI Roma. Questo successo ci conferma una grande verità: **il futuro si costruisce insieme**. E TECH EXPO & FORUM 2026 ne è stata la dimostrazione più bella.

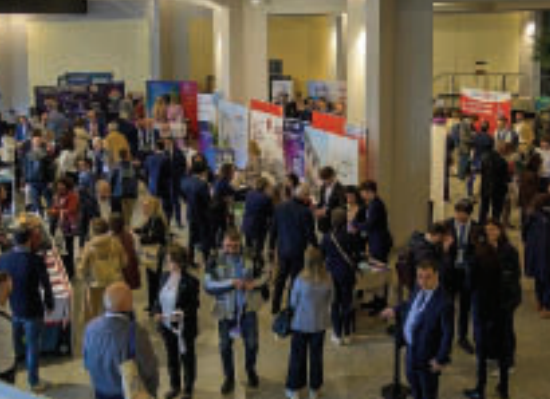
Con gratitudine e stima

insieme al **Geom. Giorgio Carnebianca** e all'**Arch. Eugenio Mellace**



\* Segretario Provinciale ANACI Roma e Responsabile dell'Evento





# TECH EXPO & FORUM

## IL FORUM TECNICO-SCIENTIFICO DEL CONDOMINIO 2026

8 Maggio



Promotore e organizzatore da

Cooperazione



Assessorato al Patrimonio e alle Politiche abitative



Collaboratori



e-on



stilitermica



unoenergy



# ANACI

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

Sede di ROMA

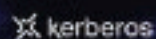
Partner Tecnici



Partner



Spencer Events



partner speciali



# Intelligenza artificiale e gestione condominiale: rivoluzione o evoluzione

di Rossana De Angelis \*

Negli ultimi anni, l'intelligenza artificiale è uscita dai laboratori per entrare nella quotidianità di professioni molto diverse tra loro. Anche il mondo del condominio, spesso percepito come tradizionale e poco incline al cambiamento, si trova oggi davanti a una trasformazione silenziosa ma potenzialmente dirompente.

La domanda non è più se l'intelligenza artificiale entrerà nella gestione condominiale, ma come e con quali conseguenze.

Già oggi, diversi strumenti digitali permettono di automatizzare attività che fino a poco tempo fa richiedevano tempo, attenzione e, spesso, margini di errore: dalla redazione dei verbali assembleari alla gestione della contabilità, fino alla risposta alle richieste più frequenti dei condomini. L'IA consente di velocizzare questi processi, ridurre gli errori e migliorare l'accessibilità delle informazioni.

Ma fermarsi a questo significherebbe ridurre l'intelligenza artificiale a un semplice strumento operativo. In realtà, il suo impatto più interessante riguarda il modo in cui può trasformare il ruolo dell'amministratore.

Liberato da molte incombenze ripetitive, il professionista può tornare a concentrarsi su ciò che nessuna macchina è in grado di sostituire completamente: la capacità di mediazione, la gestione dei conflitti, l'interpretazione delle esigenze di una comunità sempre più complessa. Il condominio, infatti, non è solo un insieme di unità immobiliari, ma un microcosmo sociale dove convivono interessi, sensibilità e aspettative diverse.

In questo contesto, l'intelligenza artificiale non sostituisce l'amministratore, ma ne ridefinisce il valore. Non più soltanto gestore tecnico e contabile, ma figura centrale nella costruzione di equilibrio e fiducia tra i condomini.

Naturalmente, non mancano le criticità. L'utilizzo di sistemi automatizzati solleva interrogativi importanti in termini di privacy, sicurezza dei dati e trasparenza delle decisioni. Inoltre, esiste il rischio di un eccessivo affidamento alla tecnologia, che potrebbe portare a una standardizzazione delle soluzioni, poco adatta alla complessità delle situazioni reali.

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

Un altro nodo riguarda la preparazione dei professionisti. L'adozione dell'intelligenza artificiale richiede nuove competenze: non si tratta solo di saper utilizzare strumenti digitali, ma di comprenderne limiti e potenzialità, per integrarli in modo consapevole nella propria attività.

Siamo quindi di fronte a una rivoluzione? Forse no, almeno non nei termini di una sostituzione radicale dell'uomo con la macchina. Piuttosto, si tratta di un'evoluzione profonda, che premia chi saprà adattarsi e cogliere le opportunità offerte dal cambiamento.

Il futuro della gestione condominiale non sarà né completamente automatizzato né esclusivamente umano. Sarà, più realisticamente, il risultato di un equilibrio tra tecnologia e competenza, tra efficienza e relazione.

E proprio in questo equilibrio si giocherà la qualità del servizio e, in ultima analisi, la capacità del condominio di rispondere alle sfide di un mondo in continua trasformazione.



\* Presidente di ANACI Roma

# Superbonus 110%: sviluppi recenti e criticità della sua conclusione

di Paolo Mohoric \*

Il Superbonus 110% è stato introdotto nel 2020 con il Decreto Rilancio per sostenere l'economia durante la pandemia e incentivare la riqualificazione energetica e sismica degli edifici. La misura prevedeva la possibilità di detrarre fino al 110% delle spese sostenute, anche tramite strumenti come la cessione del credito e lo sconto in fattura, rendendo di fatto molti interventi gratuiti per i cittadini.

L'obiettivo era duplice: da un lato rilanciare il settore edilizio, fortemente colpito dalla crisi, e dall'altro migliorare l'efficienza energetica del patrimonio immobiliare italiano.

Nel corso degli anni, il Superbonus ha subito numerose modifiche e proroghe, con una progressiva riduzione dell'aliquota. Dopo il 110% iniziale, si è passati al 90%, poi al 70% nel 2024 e al 65% nel 2025.

Oggi, nel 2026, la misura è di fatto conclusa per la maggior parte degli edifici. Rimangono attive solo alcune eccezioni limitate, come gli interventi nelle aree colpite da terremoti con pratiche già avviate. Per la maggioranza di condomini e abitazioni private, la scadenza definitiva è avvenuta il 31/12/2025.

Il Superbonus ha avuto effetti molto rilevanti sull'economia italiana.

Tra gli effetti positivi si registrano:

- una forte crescita del settore edilizio;
- aumento dell'occupazione;
- miglioramento dell'efficienza energetica di molti edifici.

Tuttavia, gli effetti negativi sono stati altrettanto significativi:

- un costo molto elevato per lo Stato, stimato in oltre 150 miliardi di euro;
- un impatto rilevante sul deficit pubblico;
- un aumento generalizzato dei prezzi nel settore edilizio;
- la nascita di numerosi contenziosi.

## CONSULENZE A DISPOSIZIONE DEGLI ASSOCIATI

	Mattina (11-13)	Pomeriggio (16-18)	
<b>LUNEDÌ</b>	<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
<b>MARTEDÌ</b>	<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
<b>MERCOLEDÌ</b>	<i>TECNICA</i>	Arch. Mantuano	Ing. Zecchinelli
	<i>LEGALE</i>	Avv. Petraghani Avv. Villirilli	Avv. M. della Corte
	<i>CONTABILE</i>	Dott.ssa Bianchi Amm. Tanzini Amm. F. Pedone	Amm. Zamparelli Amm. Masi
<b>GIOVEDÌ</b>	<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
	<i>ENERGETICA</i>	Dott. Chiusa	
<b>VENERDÌ</b>	<i>TECNICA</i>	Ing. De Rossi	Arch. Barberini
	<i>LEGALE</i>	Avv. Patti Avv. Vitullo Avv. Leteo	Avv. Zoina Avv. Albinì
	<i>CONTABILE</i>	Dott. Aliberti	Dott.ssa Pandolfi Amm. Giulimondi Amm. Persichetti
	<i>MEDIAZIONE</i>	Avv. Mauri	
	<i>RISCALDAMENTO</i>		P.I. Schiavone

Il fatto che la detrazione fosse superiore al costo reale ha ridotto l'attenzione ai prezzi, favorendo rincari e distorsioni del mercato.

### **LE PRINCIPALI PROBLEMATICHE DOPO LA FINE DEL SUPERBONUS**

Molti interventi sono rimasti incompleti o sospesi per mancanza di fondi. Questo ha portato a edifici in condizioni precarie e a disagi per i residenti.

Il blocco della cessione del credito ha rappresentato uno dei problemi più gravi. Le imprese si sono ritrovate con crediti fiscali difficili da utilizzare, causando crisi di liquidità e, in alcuni casi, fallimenti.

In presenza di irregolarità o lavori non completati, alcuni cittadini rischiano di dover restituire le somme ricevute, con conseguenze economiche molto pesanti.

Sono aumentate le controversie tra condomini, imprese e Stato, legate a responsabilità, ritardi e lavori non conclusi.

Il numero di cause legate al Superbonus è in forte aumento, con migliaia di contenziosi legati a inadempienze contrattuali, ritardi nei cantieri e vizi d'opera. Le controversie principali riguardano la revoca dell'incentivo, la responsabilità degli asseveratori e il blocco della cessione del credito.

Non esiste un dato ufficiale unico sul numero totale di giudizi in tribunale riguardanti il Superbonus, poiché il contenzioso è diffuso su vari gradi di giudizio (civile, penale, tributario). Tuttavia, a partire dal 2023-2024, il numero di sentenze è aumentato notevolmente.

C  
O  
n  
d  
O  
m  
i  
n  
i  
O

Principali cause di contenzioso Superbonus:

**Inadempienza Imprese:** Ritardi, lavori non terminati o eseguiti in modo difforme, con azioni legali per inadempimento contrattuale.

**Perdita dell'Agevolazione:** Cause risarcitorie per la perdita del credito a causa di inerzie o errori tecnici.

**Vizi ed Errori Asseverati:** Contenziosi su difformità urbanistiche o errori nelle asseverazioni dei tecnici che portano alla revoca del bonus.

**Frodi e Crediti Fittizi:** Contrasto giurisprudenziale (art. 640-bis c.p.) sui crediti inesistenti ceduti.

Le sentenze stanno stabilendo che l'impresa appaltatrice è, in prima battuta, responsabile dei vizi materiali dell'opera secondo il Codice Civile.

Il Superbonus è stato criticato per diversi motivi:

- costo eccessivo per lo Stato;
- benefici non distribuiti in modo equo;
- distorsioni del mercato edilizio;
- difficoltà nei controlli e presenza di frodi.

Questi elementi hanno evidenziato limiti importanti nella progettazione della misura.

## CONSEGUENZE DELLA FINE DEL SUPERBONUS E CONSIDERAZIONI CRITICHE

La fine del Superbonus 110% non rappresenta soltanto la conclusione di una misura economica, ma mette in evidenza limiti profondi nella gestione delle politiche pubbliche. Più che un semplice incentivo, il Superbonus si è trasformato in un esperimento economico di enorme portata, i cui effetti sono stati amplificati da scelte politiche spesso contraddittorie.

Uno degli errori più evidenti è stata l'assenza di una strategia di lungo periodo. Dopo essere stato introdotto durante l'emergenza pandemica, il bonus è stato prorogato e modificato più volte, creando un quadro normativo instabile. Questo ha generato comportamenti affrettati: molti condomini hanno deliberato lavori senza una reale pianificazione, spinti dalla paura di perdere l'opportunità. In diversi casi concreti, soprattutto nelle grandi città come Roma e Milano, interi edifici sono rimasti con ponteggi montati per lunghi periodi a causa dell'interruzione dei lavori.

Particolarmente grave è stata la gestione della cessione del credito. Quando lo Stato ha deciso di limitarne l'utilizzo per contrastare le frodi, il sistema si è bloccato. Molte imprese edili si sono ritrovate con crediti fiscali non monetizzabili. Alcuni casi, evidenziati anche da organizzazioni come ANCE, mostrano aziende costrette a sospendere i cantieri o a chiudere, con conseguenze pesanti per lavoratori e famiglie.

Anche per i cittadini le conseguenze sono state rilevanti. In molti condomini si sono verificati contenziosi: lavori incompleti, interventi bloccati e difficoltà nel completare le opere. In alcuni casi, le famiglie rischiano di dover sostenere spese impreviste o di restituire i benefici ricevuti.

Infine, la fase di uscita è stata gestita in modo critico. La conclusione della misura è avvenuta senza un piano efficace per gestire i cantieri già avviati, lasciando molte situazioni irrisolte e un diffuso clima di incertezza.

## I NUMERI

Il Superbonus 110% ha generato un impatto economico significativo, con una spesa pubblica che a fine 2025 ha sfiorato i 128 miliardi di euro per oltre 501 mila edifici, con il 96% dei lavori completati. La misura ha sostenuto l'edilizia (+17,5% occupazione 2020-2022) e il PIL, ma ha causato un forte aumento del deficit pubblico.

La misura ha sostenuto la crescita economica dopo la pandemia, con stime che indicano un impatto di 3,8 punti percentuali nel Centro-Nord e 2,9 nel Mezzogiorno.

I lavori conclusi o in fase finale hanno riguardato per il 68% interventi su condomini.

A febbraio 2026, il tasso di realizzazione dei lavori era prossimo al 97%, segnando la fine del ciclo del bonus

Secondo l'ANCE, ogni miliardo investito ha generato un valore economico di circa 2 miliardi, con impatti positivi anche sul gettito fiscale, sebbene il costo netto per lo Stato rimanga elevato.

## CONCLUSIONI

Il Superbonus 110% è stato un intervento straordinario, capace di generare una forte crescita economica in tempi rapidi. Tuttavia, la sua gestione ha evidenziato limiti significativi.

La sua fine non rappresenta solo la chiusura di un incentivo, ma il simbolo di una politica economica che ha privilegiato i risultati immediati rispetto alla sostenibilità nel lungo periodo. I cantieri incompiuti, le imprese in difficoltà e i cittadini coinvolti in problemi economici e legali ne sono una dimostrazione concreta.

La principale lezione che emerge è che le politiche pubbliche devono essere progettate con maggiore attenzione, considerando non solo i benefici immediati, ma anche le conseguenze future e le modalità di conclusione. Senza una visione completa, anche le misure più efficaci rischiano di trasformarsi in nuove fonti di problemi.

Il Superbonus, quindi, non è solo un incentivo edilizio, ma un caso emblematico da cui trarre insegnamenti per il futuro.



\* Componente del Comitato di Redazione, Consigliere Regionale ANACI Lazio

# Variazione della compagine condominiale e risarcimento dei danni subiti dai beni comuni

di Antonino Spinoso \*

Vi è un fenomeno, in materia condominiale, che assurge a una posizione di particolare rilievo, in quanto dà vita a rilevanti conseguenze sul piano giuridico e a varie discussioni interpretative: la variazione soggettiva della compagine condominiale, il cambiamento cioè di uno o più titolari del diritto di proprietà sui singoli immobili.

Il tema a prima vista non sembrerebbe di specifica importanza, laddove è ben noto come qualunque variazione soggettiva non abbia alcuna influenza sulla struttura e sulla natura giuridica del Condominio e si limiti a dare vita a un mero trasferimento, dal precedente proprietario al suo avente causa, dei diritti e degli obblighi condominiali.

In realtà il fenomeno della modifica del singolo condòmino manifesta varie implicazioni sulla regolamentazione di diverse fattispecie, dalla ripartizione dei contributi tra vecchio e nuovo titolare (regolata dall'art. 63, commi 4 e 5 delle disp. att. c.c.), alla imputabilità delle spese straordinarie, all'opponibilità al nuovo condòmino delle norme del Regolamento, soprattutto di quelle che impongono limiti e divieti alla proprietà esclusiva.

La peculiarità di ogni partecipante al Condominio è costituita dalla coesistenza di un diritto di proprietà sull'unità immobiliare esclusiva e di un diritto (di norma irrinunciabile) di comproprietà, *pro-indiviso* e in misura "proporzionale al valore dell'unità immobiliare che gli appartiene" (art. 1118 c.c.), sui cc.dd. beni comuni, cioè su quelle parti dell'edificio che hanno natura strutturale (si pensi al suolo e alle fondamenta), che sono necessarie all'uso collettivo e che sono destinate ai servizi comuni.

L'esigenza di avere una situazione aggiornata dei soggetti facenti parte del Condominio è stata ritenuta talmente fondamentale dal legislatore che la Riforma del diritto condominiale ha previsto, tra gli obblighi imposti all'Amministratore, quello di "curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale contenente le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento", aggiungendo che "ogni variazione dei dati deve essere comunicata all'Amministratore in forma scritta entro sessanta giorni" (art. 1130 c.c. n° 6 nella versione novellata). È per questo che è stata sotto-

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

lineata la centrale importanza dell'anagrafe, con una normativa dettagliata e con una specifica indicazione dei dati da inserire nel relativo registro.

La normativa vigente regola la rilevanza e gli effetti del fenomeno della modifica del proprietario esclusivo di ogni singola unità immobiliare, con una disciplina che non è sempre lineare e che manifesta spesso la necessità di interventi giurisprudenziali chiarificatori.

Tra le varie fattispecie sulle quali il tema della variazione soggettiva incide, ci occupiamo oggi dell'individuazione del titolare del diritto a ricevere (ovviamente *pro quota*) la somma relativa al risarcimento dei danni subiti da parti comuni, quando, nelle more tra il giorno in cui si è verificata la produzione del danno e le date in cui la relativa controversia è stata promossa ed è stata decisa con sentenza favorevole al Condominio, sia mutata la proprietà esclusiva di un'unità facente parte dello stabile.

La fattispecie può spiegarsi schematicamente così: a) un soggetto terzo provoca un danno alle parti comuni in una certa data, b) il Condominio agisce per ottenere il risarcimento in un momento successivo, quando si è già verificata una variazione dei soggetti partecipanti e quindi uno o più condòmini non sono più tali, avendo alienato l'unità immobiliare di proprietà esclusiva, c) la somma relativa al risarcimento viene erogata (a seguito di sentenza positiva per il Condominio o grazie a un accordo stragiudiziale) stante una composizione della compagine diversa da quella sussistente al momento del danno.

In tali casi, tutt'altro che infrequenti, l'Amministratore, dovendo ripartire la somma ottenuta per il ristoro dei danni, può imbattersi nella situazione in cui il vecchio proprietario e l'attuale condòmino si contendono il risarcimento e trovarsi di fronte al dilemma se attribuire la relativa quota al primo o al secondo.

La giurisprudenza ha affrontato il tema in termini molto chiari e lineari, partendo da un'intuitiva premessa: in caso di danno alle parti comuni, ogni condòmino è titolare di due situazioni giuridiche attive, il diritto di proprietà esclusivo sull'unità privata e il diritto di credito azionabile, entro i limiti della quota, nei confronti del responsabile del danno arrecato alla cosa comune.

Se questo è sicuramente vero, è altrettanto innegabile che si impone, per la disamina della questione sottoposta alla nostra attenzione, l'individuazione dei tratti rilevanti di tali due diritti.

La Suprema Corte, già con l'ordinanza n° 24146 del 12 novembre 2014, aveva statuito, sia pur in termini generali e in materia diversa dallo specifico ambito condominiale, che il diritto al risarcimento dei danni cagionati a un bene immobile e il diritto di proprietà sullo stesso sono assolutamente autonomi, nel senso che il primo non costituisce un accessorio del secondo e quindi non si trasmette automaticamente con l'alienazione del bene.

Ovviamente, per affrontare correttamente la questione, dobbiamo domandarci quale sia il momento in cui sorge il diritto di credito di natura risarcitoria.

Il nucleo dell'istituto è rappresentato dal danno, dal pregiudizio cioè insito nel concetto di lesione di un diritto, che è l'elemento costitutivo peculiare della fattispecie di responsabilità civile.

Da quanto precede deriva che un fatto illecito, laddove produca un danno, diventa fonte di un'obbligazione risarcitoria, che proprio in quel momento sorge in capo al danneggiato, anche se il riconoscimento giudiziale o quello stragiudiziale pervengano a distanza di tempo.

La risposta alla domanda iniziale è dunque obbligata: il diritto di credito sorge nel momento in cui una situazione giuridica ritenuta rilevante dall'ordinamento, nel nostro caso il "bene comune", subisce un'ingiusta lesione (l'art. 2043 c.c. parla di "danno ingiusto").

La presenza di tutti i requisiti previsti dalla legge attribuisce una decisiva rilevanza al danno e gli conferisce la qualifica di "risarcibile", perfezionando la fattispecie di responsabilità civile, dalla quale nasce l'obbligazione risarcitoria.

Senonché si è registrato, nella giurisprudenza di legittimità, un contrasto di posizioni, in quanto la Cassazione, con varie pronunce, ha nel tempo assunto anche un'interpretazione esattamente contraria, affermando che è l'acquirente di un bene il soggetto "*legittimato ad agire per il risarcimento del danno prodotto da un terzo anteriormente alla vendita in quanto dal perfezionamento del trasferimento consegue la titolarità del diritto di credito anche in mancanza di un'espressa cessione dell'azione*" (così la Suprema Corte, con la sentenza n° 19307 del 14 luglio 2008).

È stato dunque inevitabile l'intervento delle Sezioni Unite, che, con la fondamentale sentenza n° 2951 del 16 febbraio 2016, hanno risolto il contrasto, statuendo che "*il diritto al risarcimento dei danni cagionati ad un bene non costituisce un accessorio del diritto di proprietà ma è un diritto di credito, distinto ed autonomo rispetto al diritto reale*" e quindi "*spetta al titolare del diritto di proprietà sul bene al momento dell'evento dannoso*".

Applicando tali principi alla materia condominiale, consegue necessariamente che il diritto al risarcimento del danno subito dalle parti comuni spetta al soggetto che rivestiva la qualità di condòmino al momento dell'evento e non si trasferisce automaticamente, in caso di alienazione del bene, insieme al diritto reale, potendo tuttavia essere oggetto di uno specifico atto di cessione ai sensi dell'art. 1260 c.c. *"anche senza il consenso del creditore"*.

Con la conseguenza che, nell'ipotesi in cui, insieme all'atto di trasferimento della proprietà di un'unità facente parte di un Condominio, non sia stato posto in essere un atto di cessione del credito, il diritto al risarcimento dei danni subiti da un bene comune compete esclusivamente a chi era il proprietario al momento dell'evento dannoso ed era stato quindi la vittima della relativa diminuzione patrimoniale e il titolare attivo dell'obbligazione risarcitoria di fonte extracontrattuale.

Tali principi hanno trovato la loro piena attuazione nella recente ordinanza n° 16396 del 18 giugno 2025, con cui la Seconda Sezione della Corte di Cassazione ha affrontato il caso di variazioni soggettive dell'anagrafe condominiale intervenute tra il momento del verificarsi del danno alle parti comuni e il momento del promovimento della lite o della sua decisione e di sentenza favorevole al Condominio, con condanna del terzo al risarcimento dei danni: in linea con l'orientamento sancito in termini generali dalle Sezioni Unite, l'apena citata sentenza ha statuito con fermezza che *"l'assemblea deve provvedere a ripartire pro quota tale residuo attivo, riconoscendo il rispettivo credito a chi era condòmino al momento dell'evento dannoso"*.

Dunque, in piena attuazione ai principi sanciti dalla giurisprudenza, in caso di condanna di un terzo al risarcimento dei danni a favore del Condominio, la somma ottenuta va ripartita, ovviamente secondo la quota a ciascuno spettante, non già tra i condòmini attuali, ma tra quelli che rivestivano tale qualità nel momento in cui si è verificata la lesione del bene comune.

Ciò perché il diritto di credito risarcitorio sorge al momento in cui si verifica l'evento dannoso, è immune da qualsiasi modifica soggettiva in caso di alienazione successiva del diritto di proprietà e non si trasferisce con la proprietà, non ha cioè carattere ambulatorio, essendo al più suscettibile di apposito e specifico atto di cessione.



\* Avvocato, consulente legale ANACI Roma

# Richiesta per danni da cosa in custodia da condominio negligente

di Gian Vincenzo Tortorici \*

## I BENI COMUNI

Il legislatore del 1942, per ciò che attiene alla disciplina del condominio, ha ripreso il r. d. l. 15 gennaio 1934 n. 56, convertito in legge 10 gennaio 1935 n. 8, rivisitando il codice civile, emanato con il r. d. 25 giugno 1865, n. 2358, e il codice del commercio, emanato con il r. d. 27 dicembre 1882 n. 1139, che hanno costituito la prima disciplina di natura civilistica dopo la promulgazione avvenuta il 17 marzo 1861 del Regno d'Italia, che ha sancito l'Unità della nostra Nazione.

Del resto il condominio, già conosciuto dal diritto romano, seppure riferito a una differente struttura di *insulae*, si è sviluppato a decorrere poco dopo il 1920, con l'introduzione in Italia del cemento armato che ha facilitato la costruzione di edifici sviluppati in altezza.

Peraltro, il legislatore, inserendo la normativa del condominio nel codice civile, nel libro terzo "della proprietà", pur distinguendolo dalla comunione, non ne ha stabilito la natura, limitandosi a elencare nell'art. 1117 c.c., i beni e i servizi che devono presumersi comuni a tutti i condòmini, sostituendo in tal modo l'art. 554 del codice civile del 1865.

Il legislatore, con la legge 11 dicembre 2012, n. 220, ha provveduto soltanto a modificare sia l'arcaica espressione "piano o porzione di piano" con "singole unità immobiliari dell'edificio" sia introducendo il riferimento alla multiproprietà e al super condominio sia, infine, inserendo nel precitato art. 1117 c.c. *ex novo* alcuni manufatti strutturali e alcuni impianti tecnici adeguandosi alle disposizioni della giurisprudenza e alle regole tecnologiche degli impianti e della domotica.

La giurisprudenza di legittimità e di merito hanno statuito che l'art. 1117 c.c. individua i beni che si devono presumere di proprietà comune, in relazione alla loro funzione, al loro collegamento materiale e strutturale e alla loro attitudine oggettiva di destinazione d'uso con le unità di proprietà solitaria, considerata la lettera testuale dell'articolo *de quo*.

La parte che intenda vincere la presunzione di bene condominiale, citata inequivocabilmente dall'art. 1117 c.c., considerato che si tratta esclusivamente

di una presunzione *juris tantum e non juris et de jure*,<sup>1</sup> deve fornire la prova con un contratto di compravendita che ne dimostri la proprietà esclusiva, con significato espresso in modo esplicito e redatto in forma scritta.<sup>2</sup>

## LA PROPRIETÀ ESCLUSIVA

Il diritto di comproprietà, sulle parti comuni dello stabile, si fonda sulla circostanza che sono necessarie per l'esistenza stessa del condominio, in quanto sono finalizzate al godimento di tutti i condòmini e perciò, qualora un bene sia indicato in un titolo contrario ovvero serva per l'utilizzo esclusivo di un solo condòmino, viene meno il presupposto della contitolarità del diritto di proprietà.

Del resto lo stesso diritto di proprietà è mutato con il decorso dei secoli, nell'epoca romana erano oggetto di proprietà anche gli esseri umani, ma ha conservato sempre i caratteri fondamentali: a) l'efficacia del diritto *erga omnes*, che consiste nel potere che il singolo esercita sulla *res*, *escludendone ogni altro soggetto*; b) l'inerenza del diritto alla cosa posseduta.

Il Code civil des Français, promulgato da Napoleone Bonaparte il 21 marzo 1804, ha da ultimo definito il contenuto del diritto di proprietà che, in Italia, disciplinato dalle norme dei codici civili succedutisi nel tempo, è stato in fine statuito dall'art. 42 della Costituzione, che recita: «[...] la proprietà privata è riconosciuta e garantita [...]»; tuttavia lo stesso dettato costituzionale ha opposto, al liberi potere di disporre e di godere di un bene, alcune limitazioni che hanno origine da tre differenti fonti: a) la normativa pubblicistica, per esempio, quella urbanistica inerente al controllo dell'edificazione nel territorio; b) la normativa privatistica, per esempio, del codice civile per quanto attiene alle distanze legali e alle servitù coattive; c) l'autonoma autodeterminazione dei privati, per esempio, con l'approvazione delle clausole contrattuali di un regolamento di condominio.

Il diritto di proprietà deve essere finalizzato, altresì, ad attuare una funzione sociale, che è rappresentata dalle modalità in cui lo stesso è esercitato, assoggettato, a volte, a prevalenti interessi collettivi dello Stato per la tutela e l'utilità di tutti i cittadini.<sup>3</sup>

## LA RESPONSABILITÀ PER DANNI

Innanzitutto è necessario rilevare che al condominio si applicano non solo gli articoli del codice civile e delle sue disposizioni d'attuazione a questi inerenti, ma anche tutte le norme che si possono rinvenire nello stesso codice civile e nelle altre leggi che, direttamente o indirettamente, lo riguardano, quali, per esempio, la formazione dei contratti o gli atti illeciti.

In particolare si deve considerare l'art. 1173 cod. civ. che, tra le fonti delle obbligazioni, pone non soltanto i contratti, ma anche i fatti illeciti, previsti dagli artt. 2043 e segg. c.c...

Quest'ultima nozione concerne tutte le norme finalizzate a evitare eventi che possano provocare danni ingiusti a terzi, secondo il noto principio del *ne-minem laedere*.

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

Questo valore etico si rinviene sia nel diritto penale, allorché si imputi al soggetto agente la commissione di un reato, sia nel diritto civile, allorché si attribuisca ad un soggetto di aver cagionato un danno ingiusto indipendentemente dalla sua entità.

L'articolo 2043 c.c. non ha una natura sanzionatoria, ma prevede esclusivamente il risarcimento compensativo dei danni provocati dall'evento che si è determinato e che si sarebbe potuto evitare.

Ne consegue che il danno è risarcibile in quanto altera l'interesse di natura patrimoniale di un soggetto, e per tale motivo, qualora non sussista alcun danno patrimoniale, non esiste alcuna responsabilità a carico del soggetto agente.

Si rammenta che l'obbligazione risarcitoria, prevista dall'art. 2043 c.c., può essere adempiuta dal danneggiato con una duplice modalità a sua scelta:

- 1) con il pagamento della somma corrispondente al *quantum* del danno provocato;
- 2) con la reintegrazione in forma specifica del diritto leso, per esempio lo stato fisico di una persona.

Non si deve dimenticare che anche una condotta omissiva, allorché si abbia un obbligo giuridico di intervento, può costituire un addebito colposo, che comporta la conseguenza di risarcire il danno determinato.

Tre sono gli elementi rilevanti affinché sussista una responsabilità: il fatto, il nesso causale e la colpa.

- a) Il fatto è costituito da un'azione o da una omissione contrarie al diritto che abbiano causato un danno ingiusto.
- b) L'azione e l'omissione devono essere rapportate al danno verificatosi da un nesso di causalità, mancando il quale, non può essere addebitato il danno stesso a colui che, pur avendone l'obbligo giuridico, non ha provveduto ad evitarlo; la causalità giuridica costituisce la *condicio sine qua non* che determina la responsabilità del soggetto che, con la sua azione od omissione, ha provocato il danno.
- c) La colpa che concerne l'inosservanza di norme, regolamenti e contratti o la loro ignoranza.

## LE COSE IN CUSTODIA

L'art. 2051 c.c. dispone che chiunque abbia in custodia una cosa, sia esso proprietario, possessore o detentore, che provoca un danno a terzi, è responsabile di quanto verificatosi, sempre che non dimostri l'esistenza di un fattore estraneo che, per il carattere dell'imprevedibilità e dell'eccezionalità, sia idoneo a escludere il comportamento colposo del custode del bene.

La responsabilità del custode di un bene scaturisce conseguentemente da una violazione di un suo obbligo di fare, anche se il danno provocato può essere indipendente da un'attività o da un'omissione del custode della cosa, perché può scaturire anche da un fatto derivato da fenomeni diversi e estranei da costui.

La giurisprudenza ha stabilito che la responsabilità da cose in custodia ex art. 2051 c.c. sussiste qualora ricorrano due presupposti:

- 1) Un'alterazione della cosa che, per le sue intrinseche caratteristiche, determina la configurazione concreta di un pericolo di danno;
- 2) L'imprevedibilità e la non visibilità della situazione di pericolo per il soggetto che, in conseguenza di questa, subisce un danno.

La responsabilità del custode della cosa ha natura oggettiva, <sup>4</sup>essendo del tutto irrilevante il suo atteggiamento psicologico, e può essere opposta soltanto dimostrando un intervenuto caso fortuito o il fatto di un terzo, ricompreso il comportamento non cauto dello stesso danneggiato; <sup>5</sup> l'elemento oggettivo della colpa del danneggiante può consistere anche in una mera inerzia del medesimo a fronte di una situazione pregiudizievole che si sarebbe potuta accertare e far cessare.

Ne deriva che è esente da responsabilità il soggetto agente, se l'evento si è verificato per un caso fortuito, imprevisto e imprevedibile, che la giurisprudenza interpreta in modo molto ampio, ricomprendendo un fatto naturale, la così detta, *forza maggiore*, e, *ut supra* dedotto, il fatto del terzo, la valutazione del quale si fonda anche sulla evitabilità dell'insidia che ha determinato il danno; Il fatto del terzo deve essere oltre che imprevedibile e inevitabile, anche eccezionale, autonomo e imprudente, nonché estrinseco ed estemporaneo. <sup>6</sup>

Il caso fortuito, *latu sensu* inteso, si concretizza, quindi, allorché il fattore causale, estraneo alla sfera del danneggiante, abbia una tale e rilevante intensità da interrompere il nesso eziologico tra la cosa in custodia e il danno provocato e, quindi, possa considerarsi quale causa sopravvenuta da sola sufficiente a determinare l'evento, quale può essere una rottura improvvisa di una tubazione incassata nel muro perimetrale dell'edificio.

Deve trattarsi di un fatto anormale e straordinario, nonché imprevedibile e inevitabile, tale da considerarsi quale causa esclusiva del danno provocato. <sup>7</sup>

Qualora i danni da cose in custodia derivino da una errata costruzione del fabbricato la responsabilità è del solo proprietario dell'unità immobiliare in proprietà solitaria che ha subito il danno e che non ha agito per tutelare i suoi diritti, mentre se proviene da un cattivo stato di manutenzione delle cose condominiali, la responsabilità per i danni provocati è attribuibile sia al proprietario di questa sia al condominio.

Qualora, poi, il condòmino proprietario di una unità immobiliare abbia effettuato interventi autonomamente alla sua proprietà esclusiva o alle cose comuni per migliorarne il godimento personale e da queste opere siano derivati danni in altra unità immobiliare, le spese, per la riparazione delle medesime e il risarcimento dei danni, rimangono a suo esclusivo carico.

Per quanto inerisce al condominio la tesi prevalente ineriva ai rapporti obbligatori esistenti tra i condòmini, ma la Cassazione civile a Sezioni Unite con la sentenza 10 maggio 2016, n. 9449 ha, però, stabilito che il danno provocato ad una unità immobiliare di proprietà esclusiva, considerato che è determinato da una mancata o non regolare custodia del bene che lo ha causato, deriva da una responsabilità extracontrattuale.

Ne scaturiscono le seguenti conseguenze:

- 1) La prescrizione per il recupero dei crediti inerenti ai danni subiti è di cinque anni ex art. 2947 c.c..
- 2) Per il pagamento della relativa somma sussiste la solidarietà tra tutti i condòmini, non derivando il debito da un contratto e, dovendosi applicare nella fattispecie l'art. 2055 c.c. relativo alla responsabilità solidale di tutti coloro che hanno provocato il danno.
- 3) L'obbligazione *de qua* resta in capo al condòmino che lo era al momento del verificarsi dell'evento, non operando, per questa fattispecie, l'art. 63 d.a. c.c., considerato che il risarcimento del danno da una parte non costituisce una spesa inerente alla gestione ordinaria del condominio e, dall'altra, non deriva da una inadempienza contrattuale *propter rem*; per questo motivo deve riconoscersi che questa obbligazione ha carattere personale e non reale, per cui non si trasferisce con la cessione a titolo particolare del bene (*Cass. civ., Sezz. Un., 16 febbraio 2016, n. 2951*).
- 4) L'eventuale causa, che potrebbe essere promossa, non deve essere preceduta dal tentativo di mediazione previsto dal combinato disposto dell'art. 71 *quater* d.a.c.c. e dall'art. 5 del D. Lgs. 4 marzo 2010 n. 28, considerato che il risarcimento del danno non è causato da un inadempimento di una obbligazione condominiale, ma da un fatto illecito.

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

## CONCLUSIONI

In particolare, per i danni da cose in custodia, il danneggiato ha l'onere *in primis* di dimostrare che il custode ha il potere di fatto, quindi di controllo, sulla cosa medesima.<sup>8</sup>

La sussistenza del nesso causale, tra l'evento e il danno verificatosi, deve essere rigorosamente provato dal danneggiato, non essendo sufficiente la mera allegazione della pericolosità della cosa<sup>9</sup>, ma dimostrando, altresì, l'adeguatezza dei mezzi di verifica posti in essere dal danneggiante, affinché la cosa in custodia non potesse provocare danni.

Il danneggiato ha, altresì, l'onere di provare, anche tramite presunzioni, che l'evento, determinante il danno, sia stato provocato, quale conseguenza normale, dal comportamento attivo od omissivo del danneggiante, che non ha verificato la capacità della cosa di provocare un danno.

Per contro il custode della cosa, che ha causato il danno, può controdedurre e dimostrare la colpa del danneggiato, che ha tenuto un comportamento imprudente,<sup>10</sup> tale da interrompere il nesso causale tra l'evento e il danno.<sup>11</sup>

Il Tribunale di Avellino con sentenza 9 marzo 2026 n. 446 ha ribadito i sopra indicati principi e ha rigettato la domanda dell'attore in quanto, espletata una consulenza d'ufficio, il perito ha constatato che i danni provenivano da un manufatto direttamente installato da costui, e successivamente deterioratosi. ■

---

<sup>1</sup> Cass. civ., Sez. II, 25 marzo 2026, n. 7222

<sup>2</sup> Cass. civ., Sez. II, 31 maggio 2025, n. 14714

<sup>3</sup> Cons. Stato, Sez. IV, 10 marzo 2026, n. 1932

<sup>4</sup> Corte App. Napoli, Sez. II, 11 febbraio 2026, n. 1026

<sup>5</sup> Cass. civ., Sez. III, 11 febbraio 2026, n. 3020

<sup>6</sup> Trib. Napoli, Sez. IV, 25 febbraio 2026, n. 3184

<sup>7</sup> Corte App. Perugia, 11 febbraio 2026, n.84

<sup>8</sup> Cass. civ. Sez. III, 17 febbraio 2026, n. 3658

<sup>9</sup> Cass. civ., Sez. III, 22 febbraio 2026, n. 3935

<sup>10</sup> Cass. civ., Sez. III, 11 febbraio 2026, n. 3062

<sup>11</sup> Cass. civ., Sez. III, 7 aprile 2026, n.8633

# NOTIZIE

## AGGIORNAMENTO ISTAT - VARIAZIONI ANNUALI

Gennaio 2024 - Gennaio 2025	1,3%	(75% = <b>0,975%</b> )	G.U. 10/03/2025 n. 57
Febbraio 2024 - Febbraio 2025	1,5%	(75% = <b>1,125%</b> )	G.U. 27/03/2025 n. 72
Marzo 2024 - Marzo 2025	1,7%	(75% = <b>1,275%</b> )	<i>in corso di pubblicazione</i>
Aprile 2024 - Aprile 2025	1,7%	(75% = <b>1,275%</b> )	G.U. 22/05/2025 n. 117
Maggio 2024 - Maggio 2025	1,4%	(75% = <b>1,050%</b> )	G.U. 24/06/2025 n. 144
Giugno 2024 - Giugno 2025	1,5%	(75% = <b>1,125%</b> )	G.U. 30/07/2025 n. 175
Luglio 2024 - Luglio 2025	1,5%	(75% = <b>1,125%</b> )	G.U. 25/09/2025 n. 223
Agosto 2024 - Agosto 2025	1,4%	(75% = <b>1,050%</b> )	G.U. 30/09/2025 n. 227
Settembre 2024 - Settembre 2025	1,4%	(75% = <b>1,050%</b> )	G.U. 23/10/2025 n. 247
Ottobre 2024 - Ottobre 2025	1,1%	(75% = <b>0,825%</b> )	G.U. 24/11/2025 n. 273
Novembre 2024 - Novembre 2025	1,0%	(75% = <b>0,750%</b> )	G.U. 27/12/2025 n. 299
Dicembre 2024 - Dicembre 2025	1,1%	(75% = <b>0,825%</b> )	G.U. 21/02/2026 n. 43
Gennaio 2025 - Gennaio 2026	0,8%	(75% = <b>0,600%</b> )	G.U. 02/03/2026 n. 50
Febbraio 2025 - Febbraio 2026	1,1%	(75% = <b>0,825%</b> )	G.U. 26/03/2026 n. 71
Marzo 2025 - Marzo 2026	1,5%	(75% = <b>1,125%</b> )	G.U. 28/04/2026 n. 97
Aprile 2025 - Aprile 2026	2,6%	(75% = <b>1,950%</b> )	G.U. 22/05/2026 n. 117

C  
O  
n  
d  
O  
m  
i  
n  
i  
O

# 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%	<b>2025</b>	<b>2,31%</b>

## 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)

## Insieme siamo migliori

di Francesca Belperio \*

*Siamo entrati nella casa di una famiglia romana che ha aderito al progetto vincitore del premio "I figli migliori di Mamma Roma", sponsorizzato da Anaci*

Il pepe nero è proprio accanto al curry, il posto della cipolla è accanto alla curcuma. In dispensa, i fusilli si alternano al riso basmati. La cucina di Cinzia e Carlo, nel quartiere Pigneto di Roma, non è mai stata così variegata. "Quando Aditya è arrivato, lo scorso settembre, gli ho detto che era libero di mangiare tutto quello che voleva e di usare le spezie a suo piacimento, ma dopo qualche giorno – ricorda la padrona di casa – si è affidato completamente alle mie ricette: dice sempre che adora la Trattoria da Cinzia".



*Foto di gruppo il giorno in cui Aditya è atterrato a Roma, settembre 2025*

*Aditya  
nella sua camera  
a Roma,  
aprile 2026*



Aditya Ujjwal ha 20 anni, viene dall'India e si è trasferito in Italia per laurearsi in ingegneria meccatronica all'Università Tor Vergata. Nell'estate del 2025 ha aderito al progetto "Together we are better / Insieme siamo migliori", che fa dialogare i cittadini della Capitale con gli studenti fuorisede, consentendo ai primi di mettere a disposizione dei secondi le stanze vuote nelle loro case. "Ho ricevuto un'accoglienza incredibile, ricordo ancora la prima serata tutti insieme: da quel momento – racconta Aditya – ogni giorno è migliore del precedente. Ripeto sempre che dovremmo girare una sitcom sulle nostre avventure".

Cinzia lo guarda sorridendo: in lui vede suo figlio, uscito di casa da oltre dieci anni. "Tutte le volte che parliamo a me e mio marito si sbloccano dei ri-



*Cartellone nella  
camera di Aditya  
del giorno in cui  
è atterrato,  
settembre 2025*

cordi che avevamo messo nel cassetto. Ci ha fatto ringiovanire!” Uno scambio da cui beneficiano tutte le parti: “Quando sono atterrato non conoscevo affatto l’italiano, mentre ora sono molto migliorato – spiega Aditya – soprattutto nell’ascolto. A questo si aggiungono i luoghi che esploro a Roma, la musica, le esperienze... non sono in grado di scegliere un unico ricordo più felice degli altri, ogni attimo è memorabile”. Per Cinzia, invece, la giornata più felice degli ultimi 7 mesi è stata senza dubbio quella in cui ha conosciuto il suo futuro ospite: “Prima di incontrarlo avevo fatto dei colloqui con altri due studenti, ma non sono andati a buon fine”. Il processo di selezione, infatti, non è immediato: su una piattaforma dell’università gli studenti e le famiglie ospitanti devono rispondere a una serie di domande. Un algoritmo abbina i risultati, che vengono in ogni caso verificati dal team del progetto, composto da volontari. Quindi ci sono le ispezioni di idoneità delle case, e infine le visite con gli psicologi. “Quando Aditya arrivò era accompagnato dal suo interprete e appena l’ho visto è stato un colpo di fulmine. Lui ha subito accettato e noi abbiamo pensato: è lui, è il ragazzo giusto”.

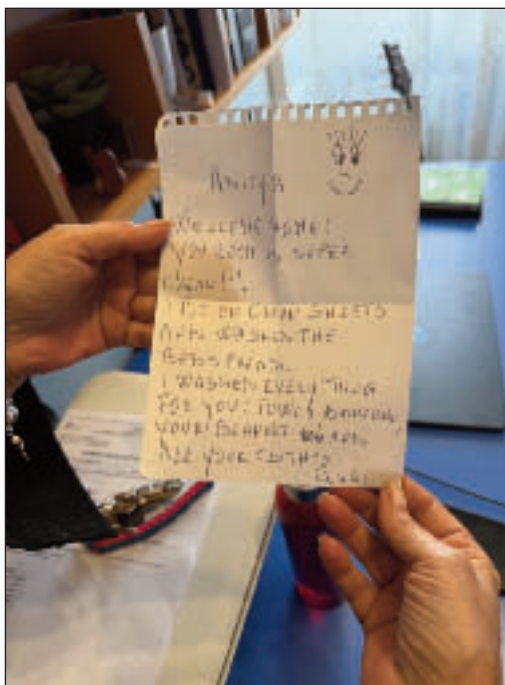
Oggi, Aditya si muove nell’appartamento con la naturalezza di chi sembra abitarci da sempre. Evitando agilmente la cagnolina di casa, Matilda, raggiunge la sua stanza. Il primo oggetto che salta all’occhio è il cartellone con la scritta “Benvenuto”, ricevuto al suo arrivo a Roma. Si sente lo scatto di una piccola scatola di legno che si apre, poi un fruscio di carta. Sono tanti piccoli post-it rossi, pieni di scritte: si tratta dei bigliettini, spiega lui, che ogni giorno Cinzia gli lascia nel portapranzo per l’università. Il suo pasto preferito? “I tortellini, la parmigiana e tonno e pomodoro con il riso”: rigorosamente indiano, *basmati*.



*Post it che ogni giorno Cinzia lascia nel porta pranzo di Aditya*

\* Dottoressa in giurisprudenza

*Biglietto  
fatto trovare a  
Aditya nel giorno  
in cui è arrivato  
a Roma*



*Foto di famiglia*

## Oltre il conflitto

di Alberto Maria Mauri \*

### ***MEDIAZIONE CIVILE E CONDOMINIO NEL 2026: SVILUPPI LEGISLATIVI E GIURISPRUDENZIALI***

Nel 2026 la mediazione civile continua a occupare un ruolo centrale nel dibattito sulla giustizia civile, non solo come strumento deflattivo, ma come metodo sempre più concreto di gestione dei conflitti. La recente interrogazione parlamentare presentata da Ettore Rosato e da altri deputati, discussa alla Camera il 22 aprile 2026, ha riportato l'attenzione su alcuni nodi ancora irrisolti del sistema, nonostante gli interventi introdotti dalla riforma Cartabia. Nello stesso quadro si colloca la sentenza del Tribunale di Roma n. 1633 del 2 febbraio 2026, che offre una conferma di grande rilievo pratico per chi opera nel settore condominiale: l'accordo raggiunto in mediazione, se correttamente recepito e sostenuto da una delibera assembleare non impugnata, può stabilizzare in modo effettivo il conflitto, anche nei confronti del condòmino dissenziente.

Il punto di maggiore interesse è proprio questo intreccio tra piano normativo e piano applicativo. Da una parte, il legislatore riflette sull'opportunità di ampliare il perimetro della mediazione obbligatoria; dall'altra, la giurisprudenza mostra che, almeno nel contenzioso condominiale, lo strumento è già in grado di produrre effetti solidi e duraturi, a condizione che venga utilizzato con rigore tecnico e con adeguata attenzione al profilo deliberativo.

L'interrogazione di Rosato prende le mosse da una constatazione condivisibile: la riforma Cartabia ha rafforzato il ruolo della mediazione civile e commerciale, ma ha lasciato fuori dall'obbligo alcune materie caratterizzate da una conflittualità molto elevata. Tra queste figurano, in primo luogo, i contratti di appalto per lavori privati, ambito che interessa da vicino il condominio, specie dopo il vastissimo contenzioso sviluppatosi attorno al Superbonus 110%. Il riferimento è estremamente concreto. Nella vita condominiale, le liti relative al rifacimento delle facciate, agli interventi sulle coperture, ai lavori sugli impianti centralizzati o alle contestazioni sulla qualità dell'esecuzione sono divenute negli ultimi anni sempre più frequenti. In molti casi si tratta di con-

troverse che nascono da ritardi, difetti esecutivi, contestazioni tecniche, problemi di cessione del credito o divergenze sulla corretta imputazione delle spese. Eppure, salvo la presenza di una clausola contrattuale specifica, tali vicende non rientrano ancora, in via generale, tra quelle soggette a mediazione obbligatoria.

Gli interroganti hanno inoltre richiamato altre aree nelle quali la natura disponibile dei diritti renderebbe particolarmente utile un ricorso più sistematico alla mediazione, come le controversie relative ai danni da circolazione di veicoli e natanti e gli aspetti patrimoniali delle separazioni e dei divorzi. Si tratta di ambiti che, pur non appartenendo sempre direttamente al diritto condominiale, finiscono spesso per incrociarlo nella pratica: basti pensare alla gestione di spese comuni in situazioni familiari conflittuali.

Un altro profilo toccato dall'interrogazione riguarda il ricorso ancora limitato alla mediazione demandata dal giudice. L'ordinamento consente al magistrato di invitare o disporre l'esperimento della mediazione quando la controversia lo consenta, ma questo strumento continua a essere poco utilizzato rispetto alle sue potenzialità. Ed è un dato che merita attenzione, so-

***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**

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

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

prattutto nel contenzioso condominiale, dove la lite raramente si esaurisce in una questione puramente normativa e molto più spesso coinvolge relazioni personali deteriorate, interessi economici intrecciati e una conflittualità destinata a proseguire nel tempo.

Di particolare interesse è anche il richiamo al mancato utilizzo del credito d'imposta collegato alla mediazione. Secondo i dati citati nell'interrogazione, a giugno 2024 era stato erogato appena lo 0,4% dei fondi disponibili, con il 99,6% delle risorse rimasto inutilizzato. Il dato è significativo perché mostra come, accanto al problema normativo, esista ancora un problema culturale e informativo: gli incentivi ci sono, ma non sono percepiti dagli utenti come un reale vantaggio economico capace di orientare la scelta verso la composizione stragiudiziale.

A questa sollecitazione il Ministro Carlo Nordio ha risposto inserendo il tema della mediazione all'interno del più ampio quadro degli obiettivi PNRR sulla giustizia civile. Nel suo intervento ha richiamato il miglioramento registrato sul fronte dell'arretrato civile e ha ribadito la convinzione che gli strumenti conciliativi debbano essere ulteriormente rafforzati, anche in considerazione del peso che la durata dei procedimenti civili continua ad avere sul sistema economico nazionale.

Particolarmente rilevante, sul piano politico, è stato l'annuncio dell'istituzione di un comitato tecnico-scientifico incaricato di monitorare l'efficienza della mediazione civile. Nordio ha affermato che i lavori sono già in fase avanzata e ha lasciato intendere che, nel corso della legislatura, potrebbe essere approvato un ulteriore intervento normativo diretto a potenziare questa forma di composizione del conflitto. Per chi si occupa di Condominio, il segnale è tutt'altro che secondario: se davvero si procederà verso un ampliamento delle materie soggette a mediazione, i contratti di appalto per lavori privati sembrano destinati a rappresentare uno dei terreni più naturali di estensione.

In questo scenario assume particolare rilievo la sentenza del Tribunale di Roma n. 1633 del 2 febbraio 2026. La decisione affronta un tema molto pratico: che cosa accade quando una controversia condominiale viene definita in mediazione e, a distanza di tempo, uno dei condòmini che aveva espresso dissenso tenta di riaprire la vicenda in sede giudiziale. La risposta del Tribunale è netta. L'accordo di mediazione stipulato dall'amministratore, previa autorizzazione assembleare ai sensi dell'art. 1135 c.c., vincola tutti i condòmini, compreso chi abbia votato contro, purché la delibera non venga tempestivamente impugnata ai sensi dell'art. 1137 c.c. Nel caso esaminato, la vicenda riguardava lavori edili eseguiti da un condòmino, ritenuti lesivi della struttura del fabbricato, del decoro architettonico e del godimento dell'immobile altrui. Tuttavia, la stessa questione era già stata definita anni prima attraverso una procedura di mediazione conclusa con accordo, preceduto da una delibera assembleare autorizzativa che non era mai stata impugnata.

Il giudice ha quindi affermato un principio di forte impatto pratico: il semplice voto contrario non basta a mantenere integro, nel tempo, un potere individuale di contestazione. Nel sistema condominiale, il dissenso conta, ma deve essere esercitato nelle forme previste dall'ordinamento. Se il condòmino

ritiene illegittima la delibera che autorizza o recepisce l'accordo, deve impugnarla; se non lo fa, non può successivamente tentare di svuotare di effetti la decisione assunta dal condominio sul piano collegiale. La sentenza chiarisce anche che la regola della maggioranza continua a operare per le transazioni che abbiano a oggetto spese o interessi comuni, mentre il consenso unanime resta necessario soltanto nei casi in cui l'accordo incida su diritti reali comuni, ai sensi dell'art. 1108, terzo comma, c.c. Allo stesso modo, viene precisato che il dissenso disciplinato dall'art. 1132 c.c. riguarda esclusivamente la separazione della responsabilità del singolo condòmino per le spese di lite in caso di soccombenza e non si estende alla disciplina dell'accordo di mediazione.

Il valore della pronuncia, al di là del caso concreto, sta soprattutto nel superamento di una convinzione ancora diffusa nella pratica: quella per cui l'accordo di mediazione sarebbe sempre esposto a ripensamenti, eccezioni individuali o successive riaperture della lite. Il Tribunale di Roma afferma invece una logica diversa e più matura: la mediazione, se ben costruita sul piano sostanziale e formale, non è un passaggio debole, ma uno strumento idoneo a produrre un esito stabile.

Per amministratori, avvocati e mediatori il messaggio è molto chiaro. La tenuta dell'accordo non dipende soltanto dalla capacità di avvicinare le posizioni delle parti, ma anche dalla precisione con cui vengono redatte la delibera assembleare, l'autorizzazione conferita all'amministratore e il verbale conclusivo della procedura. In materia condominiale, la qualità tecnica della costruzione formale dell'accordo è spesso il vero fattore che determina la sua futura stabilità.

Ne deriva un quadro nel quale la mediazione non può più essere considerata soltanto un adempimento preliminare imposto dalla legge, ma deve essere letta come un vero strumento ordinario di governo del conflitto condominiale. Ed è probabilmente proprio questo il dato più significativo che emerge dall'esperienza di questi mesi: nel condominio, la mediazione funziona davvero quando non viene vissuta come parentesi del giudizio, ma come sede responsabile di composizione degli interessi e di costruzione di una stabilità futura.



\* Avvocato, responsabile scientifico MPR

## La voce della giurisprudenza

di Carlo Patti \*

**L'impugnazione di delibera condominiale promossa dal "Condominio box" è inammissibile, non avendo questo alcuna legittimazione ad agire in giudizio.**

*Tribunale di Roma, 05-02-2026 n.1825 est.Fanelli*

La pronuncia del Tribunale di Roma che qui si commenta ribadisce i principi cardine in tema di condominio parziale, che è sfornito di legittimazione ad agire in giudizio.

La controversia ha origine dall'impugnazione di una delibera condominiale, promossa dal c.d. "condominio box" nei confronti del soprastante Condominio principale al fine di contestare la spesa manutentiva decisa in assemblea.

Il Tribunale di Roma qualifica correttamente il c.d. condominio box quale condominio parziale. Nega il potere dello stesso di impugnativa della delibera adottata dal "Condominio principale" di cui sia parte, residuando invece tale potere in capo ai suoi singoli condomini componenti che debbono essere invitati a partecipare.

Il Tribunale ricorda che è configurabile la fattispecie del condominio parziale "ex lege" tutte le volte in cui un bene risulti, per obiettive caratteristiche strutturali e funzionali, destinato al servizio e/o al godimento in modo esclusivo di una parte soltanto dell'edificio in condominio, oggetto di un autonomo diritto di proprietà, venendo in tal caso meno il presupposto per il riconoscimento di una contitolarietà necessaria di tutti i condomini su quel bene (Cass. 28-4-2004 n. 8136; Cass. 10-10-2007 n. 21246; Cass. 24-11-2010 n. 23851), con la conseguente applicabilità, in tal caso, del criterio di ripartizione di spese previsto dall'art. 1123 comma 3 c.c., per l'ipotesi in cui le cose, gli impianti ed i servizi comuni siano destinati a servire una parte soltanto del fabbricato.

Nessuna modifica al regime delle *res communes* può derivare da una delibera di istituzione di uno o più condomini parziali all'interno del fabbricato, in quanto la maggioranza assembleare non potrebbe validamente modificare le relazioni di comproprietà tra i singoli condomini e le parti comuni dell'edificio, nè incidere sulla legittimazione dei partecipanti a decidere in ordine alla loro gestione.

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

Il criterio di ripartizione per come delineato dalla norma in commento, determina l'impossibilità di configurare una legittimazione e una capacità processuale autonoma o sostitutiva del condominio parziale rispetto all'intero edificio, ovvero della facoltà dello stesso di agire mediante un proprio distinto rappresentante a difesa dei diritti comuni inerenti alle parti oggetto della più limitata contitolarità di cui all'art. 1123, comma 3 cc, non potendo essi criteri influire sulla legittimazione del condominio nella sua interezza, nè sulla rappresentanza del suo amministratore estesa a tutti i condòmini (Cass. sez. II civ. n. 12641 del 17/6/2016).

In presenza di condominio parziale, la legittimazione processuale in ogni caso spetta all'amministratore del più ampio condominio "unitario", non assumendo alcuna rilevanza esterna e/o autonoma detta situazione di "parzialità".

L'impugnazione promossa dal Condominio box è stata pertanto rigettata in quanto inammissibile.

**Il Condominio è consumatore e il foro della cause in materia di diritti dei consumatori è quello dove si trova lo stabile, ossia dove i condòmini hanno il loro centro di interesse.**

*Cassazione, Ord. 10-12-2025 n.32083*

Nella pronuncia in rassegna, la Suprema Corte dirime il contrasto insorto a seguito di un'ingiunzione di pagamento del corrispettivo per forniture di gas erogate in forza di un contratto di somministrazione concluso dalla società opposta con l'opponente Condominio e soggetto alla disciplina del Codice del consumo.

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

In particolare si dibatteva su quale fosse il Giudice competente per territorio a decidere la controversia quale foro del consumatore.

La Suprema Corte, chiamata ad individuare, ex articolo 66-bis del D.lgs. n. 206 del 2005, l'effettiva sede/domicilio di quest'ultimo, ha dichiarato la competenza territoriale dell'adito tribunale di Tivoli, ove era collocato lo stabile condominiale, anziché, come prospettato e ribadito dall'ente di gestione ricorrente nell'istanza di regolamento facoltativo, il tribunale di Roma, dove aveva domicilio l'amministratore "pro tempore" dello stesso.

Afferma infatti la Corte che il Condominio è ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei singoli partecipanti ed all'amministratore è attribuita solo limitata facoltà di agire e resistere in giudizio nell'ambito dei poteri conferitigli dalla legge e dall'assemblea. Ai fini della competenza, pertanto, ciò che radica ad un Foro la parte complessa "Condominio" non può che essere il luogo ove si concentrano gli interessi di tutti i partecipanti indistintamente e non quello ove ha residenza o domicilio il suo rappresentante dotato di alcune facoltà specifiche; tale luogo non può che identificarsi con quello ove lo stabile si trova poiché ivi è ravvisabile in concreto il centro degli interessi di tutti i singoli condomini ed ove avvengono, tra l'altro, le forniture e l'erogazione di tutti servizi.

Il principio si applica quindi anche per identificare il foro del consumatore, che giudica le controversie in materia di diritti dei consumatori, dei quali fa parte il Condominio.

### **I parapetti in vetro posti a protezione dei balconi possono costituire bene comune se influiscono sul decoro dell'edificio.**

*Tribunale Sassari, 05-03-2026 n.183*

Questa interessante pronuncia di merito si misura con un tema spinoso: se i parapetti dei balconi possano contribuire, in particolari condizioni, al decoro dell'edificio.

Nello specifico la controversia è perimetrata nell'azione per responsabilità edificatoria del costruttore dell'edificio di recente costruzione per aver installato sui balconi parapetti in vetro difettosi, inidonei e pericolosi.

All'esito delle rispettive difese, il Tribunale osserva che, nel caso specifico, i parapetti devono annoverarsi fra le proprietà comuni, trattandosi di elementi che "contribuiscono al decoro architettonico dell'edificio" (Cassazione, sentenza 10848/2020).

Il Tribunale rileva che secondo la giurisprudenza attuale i rivestimenti dei balconi devono essere considerati beni comuni se svolgono in concreto una prevalente, e perciò essenziale, funzione estetica per l'edificio, divenendo così elementi decorativi ed ornamentali essenziali della facciata e contribuendo a renderlo esteticamente gradevole.

Nel caso particolare i parapetti, realizzati in ampie vetrate trasparenti ondulate leggermente colorate in azzurro, appaiono dotati di un'importante e caratterizzante funzione estetica per la loro specificità e la gradevolezza del loro

C  
O  
n  
d  
O  
m  
i  
n  
i  
O

aspetto, trovando dunque applicazione il principio della loro condominialità ai sensi dell'articolo 1117, c.c.

Nella specie deve quindi ritenersi che i parapetti delimitanti la parte esterna dei terrazzi debbano essere considerati parti comuni la cui inidoneità strutturale ben può essere fatta valere dall'amministratore, nella specie debitamente autorizzato dall'assemblea a proporre l'azione di responsabilità edificatoria.

## **Le norme degli artt.61 e 62 d.a.c.c. non possono essere applicate analogicamente per ottenere la riunificazione di un condominio precedentemente diviso.**

*Tribunale Nola 15-01-2026 n.191*

Il caso proposto all'attenzione del Giudicante campano è tutt'altro che infrequente. I condòmini di un condominio unitario dapprima decidono di sciogliere il condominio scindendolo in due Condomini differenti, poi si pentono e decidono – sotto forma di Supercondominio - la riunificazione.

La decisione però non può essere adottata con applicazione analogica "al contrario" delle norme sullo scioglimento.

Osserva il Tribunale di Nola che ai sensi dell'art. 61 disp. att. c.c. "qualora un edificio o un gruppo di edifici appartenenti per piani o porzioni di piano a proprietari diversi si possa dividere in parti che abbiano le caratteristiche di edifici autonomi, il condominio può essere sciolto e i comproprietari

di ciascuna parte possono costituirsi in condominio separato.

Sulla possibilità di applicare tale disposizione analogicamente anche all'ipotesi inversa (accorpamento di più condòmini in un unico "supercondominio") la giurisprudenza di legittimità, risalente, ma mai smentita, ha precisato che *"la disposizione di cui all'art. 61 disp. att. cod. civ. - la quale prevede la possibilità di scissione, in base a deliberazione assembleare adottata a maggioranza, di un unico condominio originario in più condòmini - ha natura eccezionale, in quanto deroga al principio secondo il quale la divisione può essere attuata solo con il consenso unanime dei*

*partecipanti alla comunione. Pertanto, essa non può essere utilizzata analogicamente per attuare l'inversa ipotesi di fusione in un unico condominio di più edifici autonomi"*. (Cass. Sez. 2, 28/10/1995, n. 11276).

In ragione di ciò la Suprema Corte ha statuito che *"è nulla la delibera adottata da un'assemblea di supercondominio a maggioranza dei suoi componenti che istituisce un condominio tra i vari edifici interessati, in quanto lesiva del diritto di ciascun condòmino di far parte del Condominio costituito dal solo edificio in cui era proprietario di unità immobiliare"* (Cass. Sez. 2, 28/10/1995, n. 11276).

Secondo il Giudice adito non può, pertanto, che concludersi per la nullità della delibera in questione in quanto avente oggetto non rientrante nelle competenze dell'assemblea del cd. super-condominio oltre che lesiva del diritto di ciascun condòmino dei diversi lotti di far parte del condominio costituito dal solo edificio in cui è proprietario di unità immobiliare.

C  
O  
n  
d  
o  
m  
i  
n  
i  
o

**L'utilizzo del fondo cassa per sopperire alle morosità deve essere fondato sulla effettiva urgenza di fare fronte ad azioni esecutive dei creditori e non per ripartire il debito dei morosi.**

*Corte di Appello Milano 21-11-2025 n.3171*

Alcuni condòmini avevano impugnato una delibera assembleare per nullità, nella parte in cui era stata disposta l'utilizzazione del fondo cassa comune per ripartire tra i condòmini non morosi i debiti dei condòmini morosi, in violazione dei criteri di cui all'articolo 1123 del Codice civile. Per i condòmini impugnanti una tale decisione avrebbe richiesto il consenso di tutti i proprietari.

La Corte di appello di Milano ha riformato la pronuncia del Tribunale di Como, annullando la delibera assembleare nella parte in cui ha disposto il prelievo di somme dal fondo cassa comune per fare fronte alla morosità di alcuni condòmini.

Non è consentito all'assemblea condominiale - deliberando a maggioranza - di ripartire tra i condòmini non morosi il debito delle quote condominiali dei condòmini morosi.

Solamente nell'ipotesi di effettiva ed improrogabile urgenza di recuperare soldi - come nel caso di azioni esecutive al patrimonio del condominio da parte dei creditori del condominio o di chiusura delle utenze - può ritenersi consentita una deliberazione assembleare, la quale tenda a sopperire all'inadempimento del condòmino moroso con la costituzione di un fondo cassa ad hoc, tendente ad evitare danni ben più gravi nei confronti della compagine condominiale.

E dunque l'uso del fondo cassa comune per far fronte alla morosità dei condòmini deve ritenersi rimedio del tutto eccezionale, finalizzato a prevenire maggiori danni ai condòmini, non potendo essere inserito nei consuntivi ordinari di ogni esercizio. ■

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

## L'ALTRA ROMA

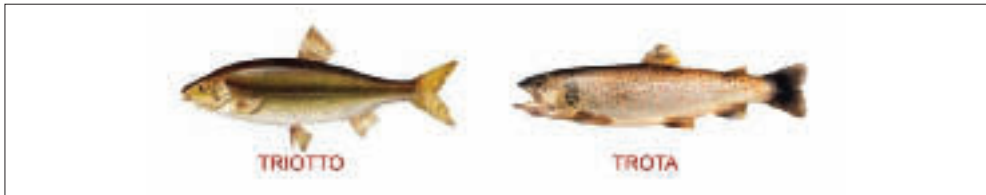
### APRILE: PRIMAVERA, PESCI E CARCIOFI

di Sandro Bari \*

Aprile porta primavera e... pesci. Per cominciare, il famoso "pesce d'aprile", tradizione riportata dall'etnologo Giuseppe Pitrè alla fine dell'800, oggi attribuita allo spostamento della festività di Capodanno dal 1° aprile al 1° gennaio secondo la riforma di Gregorio XIII nel 1582, per cui si facevano scherzi a chi ancora praticasse l'antica usanza. Ma anche pesci veri, dato che è stagione adatta per la pesca di molte specie ittiche. Ciò fa rammentare che il consumo del pesce a Roma è sempre stato intenso, specialmente per la comodità di... averlo dentro casa, visto che un tempo ce lo portava il Tevere, senza neppure la necessità di usufruire dell'abbondante pesca che offriva il mare prossimo all'Urbe, da Fiumicino, Ostia, Anzio, Civitavecchia. I Romani fin dall'antichità erano cultori del pesce sia come alimento sia come prodotto naturale e da allevamento e riproduzione, come testimoniano i vivai concepiti da veri specialisti, e tutti i luoghi deputati alla pesca e alla selezione delle specie, dai laghi alle marrane, alle paludi, ai bacini artificiali, fino alle oasi naturalistiche di oggi. Erano famosi i vivai di Anzio, ma anche quelli situati nelle varie vasche e pi-



*Pesce siluro*



*Pesci del Tevere*

scine dell'Urbe imperiale, dove venivano allevati anguille, murene, storioni e carpe.

Il Tevere in particolare era perenne fonte di produzione ittica, sia per quella che giungeva dall'alto del suo corso, sia per quella che lo risaliva dal mare, come facevano addirittura gli storioni fino al secolo scorso. Le anguille erano coltivate nei vivai alla confluenza con l'Aniene fino a pochi anni fa. Nelle oasi e nei terreni lacustri si riproducevano cavedani, scardole, barbi, tinche, lucci e carpe. Scendevano a valle salmoni, persici, trote. Spigole e triotti abitavano la tratta dall'Urbe verso la foce. Dal mare risalivano cefali e orate. Oggi la quantità e la qualità del pesce tiberino sono diminuite, in parte per l'inquinamento, in parte perché vi è stato immesso da qualche decennio un grosso predatore che ne fa strage, il cosiddetto pesce siluro, originario dei fiumi dell'est, che raggiunge dimensioni enormi: più di cento kg.

Gli antichi Romani sono sempre stati grandi estimatori del pesce nelle sue infinite preparazioni culinarie, rese famose dalle descrizioni di banchetti e dalle ricette di Apicio. Ma anche in tempi recenti non si scherza: dalle ricette tradizionali e popolari elencate con il gran gusto (anche poetico) di Adolfo Gaiquinto (1846-1937), alla cucina familiare e colta di Ada Boni (1881-1973) fino agli scritti di uno dei più grandi cultori della Romanità in tutti i suoi aspetti, compreso quello gastronomico, Livio Jannattoni (1916-1992). Negli infiniti testi di cucina romana ci si può sbizzarrire scoprendo ricette antiche o preparazioni gastronomiche moderne; vi si trovano mille piatti succulenti di pesce, cucinato in ogni modo possibile: quello del Tevere, cotto arrosto come il cefalo, il luccio, il capitone, la murena, oppure in umido come la ciriola, il coregone, la trota... Ma nulla di più festoso e gradito di una bella frittura in abbondante olio di oliva, e in tal caso si preferisce il pesce di mare come alici, sarde, sogliole, lattarini, polipetti, seppie, calamari, gamberi... ed ecco, proprio in questa stagione, comparirvi insieme l'eccezionale componente vegetale tanto apprezzato dai Romani, gli spicchi fritti dorati del carciofo romanesco, comprato a Ladispoli e Cerveteri nella festosa sagra annuale. Dal grande vassoio si pescano, con le mani, i pesci infarinati e fritti ancora roventi, alternandoli con lo spicchio di carciofo seguito da una sorsata di Frascati, Marino o Lanuvio freschissimo... e poi, al lavoro, se ne avete il coraggio...

■

\* 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](mailto:quesiti@anaciroma.it)).*

*Per i quesiti urgenti e più articolati verrà applicata una maggioranza 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. 36

## EDILIZIA

GRUPPO POUCHAIN II di copertina

ORAZIETTI pag. 54

MELE pag. 14

NOI RISTRUTTURIAMO pag. 12

## ENERGIA

DUFERCO pag. 24

E-ON ENERGIA III di copertina

MIWA ENERGIA pag. 40

PLENITUDE pag. 20

UNOENERGY pag. 26

## ORGANISMI NOTIFICATI

ELTI IV di copertina

## RISCALDAMENTO E CONTABILIZZAZIONE

STILTERMICA pag. 33

CONSULTING & SERVICE pag. 52

KERBEROS pag. 34

## SERVIZI

CONTEA & PARTNERS pag. 50

DOMUS REAL ESTATE pag. 48

ECOSERVIZI ROMA pag. 38

EGIM pag. 56

GRAMMALDO MAZZIOTTI pag. 16

MEDIATORI

PROFESSIONISTI ROMA pag. 44

POSTA POWER pag. 42

PROG.IM pag. 62

SARA ANTINCENDIO pag. 58

SARA SERVIZI pag. 58

VERY FAST PEOPLE pag. 22