

LUGLIO - AGOSTO 2026 - N° 214 - Poste Italiane S.p.A. - Spedizione in Abbonamento Postale - 70% - DCB Roma

DOSSIER CONDOMINIO



Rivista fondata da Carlo Parodi

SOMMARIO

LUGLIO - AGOSTO 2026

N. 214

C
O
n
d
o
m
i
n
i
O

- Editoriale
di Rossana De Angelis pag. 3
- Budget di previsione
approvazione dell'esercizio corrente e delle rate
del successivo "esercizio provvisorio"
di Antonio Pazonzi pag. 9
- Conduttore e uso di beni comuni ed esclusivi:
obblighi e responsabilità
di Adriana Nicoletti pag. 17
- Il dietro le quinte del Tech Expo & Forum
di Eugenio Mellace pag. 25
- Notizie (aggiornamento ISTAT, rivalutazione TFR, misura
interessi legali e registrazione contratti di locazione) pag. 29
- Note a margine del convegno organizzato
da Roma Capitale Condomini:
Come accelerare la riqualificazione energetica
di Gisella Casamassima pag. 33
- Oltre il conflitto
Il regime delle spese nella mediazione obbligatoria
alla luce della giurisprudenza in merito
di Alberto Maria Mauri pag. 39
- Radici e futuro: un inno per i 30 anni di ANACI
di Giuseppe Cipolla pag. 45
- La voce della giurisprudenza
di Carlo Patti pag. 49
- L'altra Roma:
Renella, Arenula, Regola
di Sandro Bari pag. 59

*Periodico bimestrale
Luglio-Agosto 2026 n. 214*

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 Rossana De Angelis *

DAI PINI DI ROMA AL PODIO DI MONZA

Ci sono viaggi che iniziano con una destinazione già scritta. Altri che prendono forma strada facendo.

Il Congresso Nazionale di Roma e il primo Consiglio Nazionale di Monza non sono stati due eventi distinti, ma le prime tappe di uno stesso percorso.

A Roma abbiamo tracciato la rotta. A Monza abbiamo completato l'equipaggio.

Dai Pini di Roma al podio di Monza si è compiuto il passaggio dalla visione all'azione, dalle scelte alle responsabilità. Perché quel podio non rappresenta un punto di arrivo, ma il luogo simbolico da cui prende avvio il lavoro di chi è stato chiamato a guidare ANACI nei prossimi anni.

Il Congresso Nazionale ha rappresentato una straordinaria dimostrazione di partecipazione e di democrazia associativa. Trecentocinquantacinque delegati presenti su trecentocinquantasei aventi diritto sono molto più di un dato statistico: sono la fotografia di un'Associazione viva, capace di coinvolgere i propri associati e di renderli protagonisti delle scelte più importanti.

Ma Roma non è stata soltanto il luogo delle elezioni.

È stata, soprattutto, il luogo in cui ANACI ha scelto di guardare al futuro con coraggio.

Tra le modifiche statutarie approvate, una è destinata a lasciare un segno nella storia della nostra Associazione e, mi permetto di dire, dell'intera professione: ANACI è oggi l'unica associazione di categoria ad aver previsto che tutti i propri associati conseguano la certificazione UNI.

Non si tratta semplicemente di una modifica statutaria.

È una scelta culturale.

In un momento storico in cui molti chiedono il riconoscimento della professione, ANACI ha deciso di partire da sé stessa, pretendendo dai propri associati ciò che da sempre chiede alle istituzioni e al mercato: qualità, competenza e responsabilità.

C
O
n
d
O
m
i
n
i
O



È una scelta impegnativa. Richiede studio, formazione continua, verifiche periodiche e la disponibilità a mettersi costantemente in discussione.

Ma è anche una scelta che racconta perfettamente chi siamo.

In un tempo in cui troppo spesso si rivendicano competenze senza dimostrarle, ANACI ha scelto la strada più difficile: quella della qualità certificata.

Non chiediamo riconoscimenti. Li costruiamo.

Non chiediamo fiducia sulla parola. La conquistiamo attraverso la preparazione, l'aggiornamento e il rispetto di standard professionali sempre più elevati.

È un messaggio rivolto ai cittadini, alle istituzioni e all'intero mercato: la crescita di ANACI coincide con la crescita della professione dell'amministratore di condominio.

Per questo motivo ogni traguardo raggiunto dalla nostra Associazione diventa un patrimonio dell'intera categoria. Le norme tecniche, la formazione, il dialogo con le istituzioni, la qualificazione professionale e la tutela della figura dell'amministratore producono valore ben oltre i confini associativi.

Naturalmente il Congresso è stato anche il momento delle elezioni.

Come accade in ogni autentica democrazia associativa, si sono confrontate idee, esperienze e sensibilità diverse. Gli associati hanno scelto liberamente i propri rappresentanti, confermando la fiducia a Francesco Burrelli, rieletto Presidente Nazionale.

Contestualmente è stato eletto Tesoriere Nazionale il Dott. Antonio Pazonzi, al quale rivolgo le più sincere congratulazioni e l'augurio di buon lavoro. Succede al Dott. Giuseppe Merello, al quale va il ringraziamento dell'Associazione per l'attività svolta nel corso del mandato.

Il Congresso ha inoltre eletto i componenti del Collegio Nazionale dei Proviviri, tra i quali l'Avv. Carlo Patti, successivamente designato Presidente del Collegio, a conferma della stima e dell'autorevolezza conquistate negli anni.

Al termine dei lavori congressuali, il Presidente Nazionale ha completato la composizione della Segreteria Nazionale, nominando il Dott. Andrea Finizio.

Pochi giorni dopo, il primo Consiglio Nazionale riunito a Monza ha completato l'assetto della nuova governance, nominando la sottoscritta Vice Presidente Nazionale, il Dott. Massimiliano Marzoni componente della Giunta Nazionale e Flaminia Sippelli e Mattia Lanzi Coordinatori Nazionali del Gruppo Giovani.



Per ANACI Roma è motivo di soddisfazione vedere tanti colleghi chiamati ad assumere incarichi nazionali. Non come riconoscimento territoriale, ma come testimonianza di un lavoro associativo costruito negli anni attraverso formazione, partecipazione, confronto e spirito di servizio.

Un pensiero desidero rivolgerlo anche a tutti coloro che hanno scelto di candidarsi.

A chi è stato eletto e a chi, questa volta, non ha raggiunto il risultato sperato.

In una grande Associazione non esistono candidature inutili. Esistono donne e uomini che decidono di mettere a disposizione tempo, competenze e passione. Le elezioni assegnano gli incarichi, ma il valore delle persone continua ad accompagnare il cammino dell'Associazione ben oltre l'esito di una votazione.

Il confronto di questi giorni è stato intenso. Ed è giusto che sia così.

Le idee si discutono. Le opinioni si rispettano. Le decisioni si assumono democraticamente.

È questa la vera forza di ANACI.

Perché il rinnovamento non coincide necessariamente con il cambiamento delle persone.

Il vero rinnovamento consiste nel garantire agli associati la libertà di confron-

tarsi, di candidarsi e di scegliere, affidando democraticamente la guida dell'Associazione a chi ritengono più capace di interpretarne il futuro.

Ora, però, il tempo delle elezioni è terminato.

Le emozioni di quei giorni lasceranno presto spazio al lavoro quotidiano. Un lavoro spesso silenzioso, lontano dai riflettori, ma fondamentale per costruire il futuro della nostra Associazione.

È lì che saremo chiamati a dimostrare di meritare la fiducia ricevuta.

Ogni incarico è un onore, ma soprattutto una responsabilità. Non verso chi ci ha sostenuto, bensì verso tutti gli associati e, più in generale, verso una professione che chiede competenza, credibilità e visione.

A Roma gli associati hanno indicato la rotta. A Monza hanno affidato l'equipaggio.

Da oggi non conta più chi occupa un ruolo.

Conta che ANACI continui a essere il punto di riferimento della nostra categoria, capace di affrontare il cambiamento senza perdere la propria identità, di innovare senza rinunciare ai propri valori e di guardare lontano senza dimenticare le proprie radici.

Questo è il viaggio che ci attende.

Ed è un viaggio che potremo affrontare soltanto insieme, con umiltà, senso del dovere e la consapevolezza che il servizio reso all'Associazione rappresenta la più alta forma di responsabilità verso la nostra professione.

Perché gli incarichi passano.

I valori restano.

Ed è su quei valori che continueremo a costruire il futuro di ANACI.



CONSULENZE A DISPOSIZIONE DEGLI ASSOCIATI

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

Budget di previsione

APPROVAZIONE DELL'ESERCIZIO CORRENTE E DELLE RATE DEL SUCCESSIVO "ESERCIZIO PROVVISORIO"

di Antonio Pazonzi *

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

Nell'analisi degli adempimenti curati dall'Amministratore di condominio ci si sofferma sempre ad analizzare gli aspetti disciplinati dal 1130 bis del Codice civile (*rendiconto ed allegati*) e raramente sull'obbligo ex art. 1130 punto 3) del Codice civile ovvero a quella attività di **"riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni"** oltre a quanto viene attribuito all'assemblea dei condomini dall'art.1135 punti 2, 3 e 4 del Codice civile.

L'Amministratore, in funzione degli elementi caratteristici dell'edificio in condominio, per conservare, mantenere e rendere fruibile l'immobile, redige un budget previsionale di gestione denominato **"Preventivo di spesa"** al quale allega il c.d. **"Piano di Riparto"**.

Il piano di riparto è integrato dal piano rateale ovvero l'indicazione del numero e dell'importo delle rate anticipate che saranno richieste per la costituzione della provvista necessaria all'attuazione del disposto su indicato.

Essendo la durata degli esercizi, specialmente quelli ordinari, commisurata all'anno sia solare che no, le rate possono avere cadenza mensile, bimestrale, trimestrale, quadrimestrale, semestrale o annuale sempre anticipate rispetto al periodo di emissione.

È importante aver sempre e "consuetudinariamente" predeterminato con l'assemblea il numero delle rate anticipate sulla base delle quali verrà richiesta la stimata provvista.

La contabilità del Condominio è infatti caratterizzata da una inversione nella cronologia delle poste contabili.

Dal punto di vista finanziario l'ente di gestione Condominio, si comporta come le compagnie di assicurazione, ovvero è **caratterizzato da un'inversione nella cronologia delle poste contabili.**

Infatti, vengono realizzate prima le entrate di gestione (*attraverso il versamento delle quote condominiali da parte dei condomini*), e solo successiva-

mente si sostengono e si registrano le uscite. Ciò si rende necessario al fine di mettere a disposizione dell'amministratore le risorse per poter far fronte al pagamento dei servizi condominiali.

Viene quindi previsto che l'assemblea, provveda **prima ad approvare il preventivo di spesa con il relativo piano rateale sulla base del quale sorgeranno le obbligazioni periodiche** relativa alle quote ovvero le "entrate" che i condòmini devono versare, **e solo dopo il sostenimento delle spese a fine esercizio si provvederà all'approvazione del rendiconto.**

Attenzione in quanto si dovrà determinare in fase di approvazione il numero e la scadenza delle quote anticipate che saranno richieste ai condòmini.

È importante stabilire in fase di approvazione la scadenza delle quote anticipate al fine di far conoscere al creditore condominio e al debitore condòmino il sorgere dell'obbligazione.

Il budget di previsione è il documento sulla base del quale si svolge la gestione finanziaria.

Ha una funzione autorizzatoria della gestione delle entrate e delle spese: prevede le risorse finanziarie disponibili e programma le spese, inoltre svolge una funzione allocativa delle risorse, destinando alle diverse componenti strutturali.

È difficile individuare in dottrina ed in giurisprudenza, relativamente al BP, elementi di riferimento in ordine alla:

- tempistica di presentazione ed approvazione del documento;
- alle modalità di redazione;
- alle responsabilità in capo al soggetto che ha, o che dovrebbe avere, il cosiddetto "controllo di gestione";
- mentre sono ben note e disciplinate le obbligazioni che determinano il dovere di pagamento della quota approvata in capo ai partecipanti al condominio e l'obbligo per l'amministratore di richiederne il versamento nella "cassa" comune.

Il bilancio di previsione è il documento politico-programmatico annuale del condominio e rappresenta il più importante strumento della gestione in quanto con esso viene autorizzata la riscossione delle quote con la relativa scadenza per il sostenimento delle spese e con il quale viene programmata tutta l'attività che si intende realizzare nel corso dell'esercizio finanziario.

Da ciò deriva l'assoluta necessità che il documento venga allestito ed approvato prima dell'inizio del periodo di riferimento (anno 1) utilizzando l'ultimo trimestre dell'esercizio precedente utilizzando come base di proposta il rendiconto «interinale» al 30/09 (anno 0).

Attenzione però in quanto le linee guida di ANACI recepite dalla norma UNI 10801:2024 hanno indicato come corretto, al fine di poter avere i dati delle utenze o delle spese a consumo o di quelle che necessitano del termine dell'esercizio prima della esatta individuazione della quota di competenza temporale da imputare all'esercizio, l'approvazione del preventivo contestualmente al rendiconto dell'esercizio in chiusura.

Possiamo quindi asserire che nella prassi il documento viene valutato ed approvato, per le gestioni ordinarie, in sede di valutazione ed approvazione del rendiconto di gestione dell'anno precedente (*così come indicato dalle linee guida ANACI recepite nella nuova NORMA UNI 10801/2024*), o prima dell'inizio di eventuali gestioni straordinarie (*manutenzione dei prospetti, rifacimento delle scale, ecc.*).

Gli operatori immobiliari presentano di fatto la previsione dell'anno in corso contestualmente alla approvazione del consuntivo di spesa dell'anno precedente e, in assenza di previsione regolamentare che ne può prevedere una specifica data di riferimento anticipata, trovano nel termine civilistico di 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio la scadenza massima di convocazione dell'assemblea per l'approvazione del rendiconto e quindi del previsionale dell'esercizio corrente.

Conoscendo le modalità gestionali applicate sul territorio italiano e a seguito della analisi relativa alla genesi del budget di previsione, della tenuta della contabilità degli enti di gestione e della redazione del rendiconto annuale di gestione ci si accorge delle diverse modalità di trattamento riservate a quello che viene definito tecnicamente "esercizio provvisorio".

L'esercizio provvisorio in ambito gestionale per quelli che sono i principi contabili degli enti pubblici è considerato come una fattispecie "negativa" ma di fatto nella pratica gestionale degli enti di gestione risulta essere consuetudinario e si riferisce alla necessità di cassa che si determina in quei mesi in cui si è in attesa dell'approvazione del nuovo previsionale di spesa dell'esercizio appena iniziato al fine di poter continuare a garantire i servizi di manutenzione, conservazione e fruizione degli immobili in condominio.

Ricordano l'articolo 81 della Costituzione che ci guida nel comprendere i criteri di funzionamento della contabilità degli enti anche nella fase programmatica (*preventivo*) le norme tecniche e la dottrina di categoria hanno ritenuto superabile per gli enti di gestione (*condominio*) l'obbligo/opportunità di approvare il preventivo dell'anno ($X+1$) nell'ultimo trimestre dell'esercizio precedente (X) sulla base del rendiconto interinale al 30/09/(X).

Tale deroga è stata convenuta dai tecnici estensori delle linee guida di ANACI, tra l'altro recepite dalla norma UNI 10801/2024, in considerazione del fatto che le caratteristiche delle spese di gestione dell'esercizio necessitano di essere conosciute nella loro interezza relativamente alla competenza temporale delle stesse. Di queste spese ricordiamo soprattutto quelle relative ai contratti di somministrazione (*acqua, luce e gas*) che vedono noti i costi nel primo periodo dell'anno successivo e spesso necessitano di successive e articolate ripartizioni.

Tale attività genera la necessità per gli operatori di poter elaborare il rendiconto dell'anno (X) nei primi mesi dell'anno ($X+1$) in assenza di un piano rateale approvato.

L'assenza del nuovo piano rateale approvato trova nelle nostre diverse aree geografiche diversi metodi di risoluzione legati alla necessità dell'ente di ricevere la necessaria provvista anticipata per far fronte alle spese spesso arrivando alla presentazione dei rendiconti con data di chiusura al 31/12/AAAA

entro 180 giorni ovvero dopo un esercizio provvisorio protratto per un semestre già di gran lunga superiore alla previsione quadrimestrale massima dell'articolo 81 della nostra Costituzione.

Come è possibile affrontare questo periodo di gestione in assenza di una specifica delibera "autorizzativa" e in attesa di approvare il preventivo di gestione?

È possibile affrontare questo periodo più o meno breve attraverso l'emissione delle cosiddette "rate provvisorie".

Sulle "rate provvisorie" e sulla loro "approvazione" e/o "legittimità" si è pronunciata più volte la suprema Corte (*ultima Cass. civ., Sez. II, Sent., (data ud. 12/09/2019) 25/06/2020, n. 12638*).

A seguito della sentenza di Corte di appello di Milano n. 2/2015 che riteneva valida la delibera con la quale era stata autorizzata la richiesta di versamento di un acconto per la gestione 2008-2009, pari ad una rata del preventivo di spesa per la gestione 2007-2008, approvato nella medesima assemblea in quanto *"è possibile autorizzare l'amministratore a richiedere pagamenti provvisori, con riserva di successivo conguaglio, sulla base del bilancio approvato"* è stato presentato ricorso in Corte di Cassazione.

La Cassazione Civile Sezione II ha ritenuto corretto il richiamo della Corte di Appello secondo cui (cfr. Cass. n. 4531/2003) *"in tema di riparto di spese condominiali, ben può l'assemblea, in attesa dell'approvazione del bilancio preventivo, autorizzare l'amministratore a richiedere ai condomini pagamenti provvisori, con riserva di successivo conguaglio sulla base del bilancio approvato e tenuto conto dei valori millesimali attribuiti a ciascuna proprietà individuale"* (conf. Cass. n. 4679/2017, relativa peraltro ad analoga controversia tra le stesse parti, sebbene riferita ad una diversa annualità).

Ha anche stabilito che *"tale statuizione assembleare non contravviene al principio affermato da questa Corte (cfr. Cass. n. 7706/1996) secondo cui il disposto dell'articolo 1129 c.c. (nomina annuale dell'amministratore), articolo 1135 c.c., n. 2 (preventivo annuale di spesa), articolo 1135 c.c., n. 3 (rendiconto annuale delle spese e delle entrate), configura una dimensione annuale della gestione condominiale, sicché' è nulla la deliberazione condominiale che, nell'assenza di un'unanime determinazione, vincoli il patrimonio dei singoli condomini ad una previsione pluriennale di spese, oltre quella annuale, ed alla quale si commisuri l'obbligo della contribuzione, dovendosi invece reputare che con la stessa, lungi dal disporsi una previsione di spesa pluriennale, il condominio abbia inteso, con una previsione limitata alla sola annualità immediatamente successiva, dare vita ad una sorta di fondo cassa (per la cui ammissibilità si veda da ultimo Cass. n. 20135/2017, che esclude che la decisione presa sul punto sia sindacabile in sede giudiziaria sotto il profilo dell'effettiva vantaggiosità per la collettività condominiale), che nel caso di specie viene alimentato con le anticipazioni da parte dei condomini, ma che la giurisprudenza di questa Corte ha ritenuto possibile generare anche (cfr. Cass. n. 8167/1997) con l'accantonamento del canone di un bene condominiale, che altrimenti sarebbe stato oggetto di immediato riparto tra i singoli condomini"*.

Per quanto sopra è necessario prevedere in fase di delibera di approvazione del preventivo dell'anno in corso l'autorizzazione per l'amministratore alla emissione delle rate provvisorie dell'esercizio successivo sulla base dei valori dell'anno precedente salvo conguaglio.

Per concludere si suggerisce che **il tema dovrebbe essere sottoposto all'assemblea condominiale con il seguente Ordine del Giorno:**

"Esame ed approvazione proposta di preventivo di gestione (condominio-riscaldamento) (AAAA) o (GG/MM/AAAA-GG/MM/AA) e relativo piano di riparto; definizione scadenza piano rateale anticipato e autorizzazione all'emissione ed incasso, secondo consuetudine, della/e rata/e di acconto per la gestione successiva salvo conguaglio".

Supportato dalla seguente formula di approvazione:

"L'amministratore illustra la proposta di previsione (AAA) o (GG/MM/AAAA-GG/MM/AAAA). L'assemblea (a maggioranza / all'unanimità) approva il preventivo di gestione (condominio-riscaldamento) (AAAA) o (GG/MM/AAAA-GG/MM/AA) e il relativo piano di riparto così come predisposto per un importo complessivo di euro (cifre) (lettere/___).

Le rate hanno avuto e/o avranno scadenza GG/MM - GG/MM - GG/MM - GG/MM/AAAA.

Si autorizza l'amministrazione per i primi mesi dell'esercizio (AAAA+1) ad utilizzare l'importo di preventivo (AAAA) approvato in data odierna nelle more della futura nuova approvazione per l'emissione di rate provvisorie in acconto salvo conguaglio."

■

Conduttore e uso di beni comuni ed esclusivi:

OBBLIGHI E RESPONSABILITÀ

di Adriana Nicoletti *

Il regolamento condominiale vincola tutti i partecipanti al condominio, con riferimento non solo per l'utilizzo dei beni comuni ma anche di quelli esclusivi. Per quanto il conduttore di un immobile non compaia mai come soggetto che entra a fare parte della compagine condominiale, per giurisprudenza consolidata, il medesimo è collocato in una posizione alla quale sono collegati diritti e doveri, rispetto ai quali non può essere titolare di prerogative maggiori o minori rispetto a quelle spettanti al suo locatore.

LA DISCIPLINA DELL'USO DEI BENI COMUNI È OGGETTO DEL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Se non vi fossero clausole che disciplinano lo svolgimento della vita condominiale, stabilendo i divieti per i condòmini di adottare comportamenti che incidono direttamente sull'intera compagine, ci si troverebbe di fronte ad un caos che rende i rapporti reciproci, già fisiologicamente complessi, fortemente conflittuali.

In questo caso si parla solo di disposizioni meramente regolamentari, in quanto limitate al rispetto delle modalità d'uso del bene comune, da intendersi nell'accezione più ampia del termine che comprende anche i servizi condominiali e, in generale, l'organizzazione ed il funzionamento di tutto ciò che è di interesse collettivo. Non importa che tali regole siano inserite in un regolamento assembleare, piuttosto che in un atto di natura contrattuale (da intendersi tale quello predisposto dall'originario proprietario e specificamente richiamato negli atti di acquisto dei singoli immobili), poiché quello che conta è il contenuto delle clausole e non anche la loro collocazione all'interno dell'atto.

La natura di queste disposizioni ha riflessi sulla loro modificabilità che richiede la maggioranza prescritta dall'art. 1136, comma 2, c.c. (maggioranza dei presenti in assemblea pari ad almeno la metà del valore millesimale) e non un consenso unanime. Questo, infatti, è necessario allorché si tratti di incidere sui diritti esclusivi dei condòmini. In effetti, modificare le modalità con le quali viene goduto un bene od un servizio comune è ben altra cosa che disciplinarne la misura e l'intensità quali risultano dall'atto di acquisto o dalla legge.

C
O
n
d
O
m
i
n
i
O

Si tratta di un principio che, pur se oramai indiscutibile, vale sempre la pena di ricordare come, ancora di recente e via indiretta, espresso dalla giurisprudenza di legittimità, la quale ha affermato che *“in tema di condominio, i poteri dell’assemblea possono invadere la sfera di proprietà dei singoli condòmini, sia in ordine alle cose comuni che a quelle esclusive, solo quando tale invasione sia stata da essi specificamente accettata, o in riferimento ai singoli atti o mediante approvazione del regolamento che la preveda, in quanto l’autonomia negoziale consente alle parti di stipulare o accettare contrattualmente convenzioni e regole pregresse che, nell’interesse comune, pongano limitazioni ai diritti dei condòmini”* (Cass. 21 luglio 2025, n. 20544).

A conclusione, la natura di una clausola regolamentare inserita nell’ambito di un atto contrattuale si desume da vari fattori come, ad esempio, dal fatto che nella specie si tratta di un contratto plurilaterale predisposto da un terzo e che è stato più che concordato tra le parti da queste approvato; dalla circostanza che la natura della materia specifica comporta la competenza della maggioranza in merito alla sua regolabilità e disciplina, là dove la volontà contrattuale mira essenzialmente all’acquisto dell’immobile ed alla fissazione dei diritti, maggiori o minori, ad esso collegati e non alla definizione di questioni inerenti all’organizzazione della vita del fabbricato condominiale.

I RIMEDI AL MANCATO RISPETTO DEL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

La questione deve essere inquadrata nell’ambito di due norme cardine: l’art. 1130, comma 1, n. 1, c.c., che attribuisce all’amministratore il dovere di curare *“l’osservanza del regolamento di condominio”* e l’art. 70 disp.att.c.c., secondo il quale *“per le infrazioni al regolamento di condominio può essere stabilito, a titolo di sanzione, il pagamento di una somma fino ad euro 200 e, in caso di recidiva, fino ad euro 800. La somma è devoluta al fondo di cui l’amministratore dispone per le spese ordinarie”*.

Evidente la diversa legittimazione riservata ai due organi nelle due situazioni.

Nel primo caso l’intervento dell’amministratore diventa obbligatorio a fronte delle segnalazioni dei condòmini che gli consentano di constatare e contestare l’inadempimento. Inoltre, vale la discrezionalità operativa dell’amministratore il cui intervento può esaurirsi in un semplice sollecito, oppure richiedere l’intervento di un legale che metta in mora il soggetto che violi le regole e, ove questo non fosse sufficiente, concludersi con l’avvio di un’azione giudiziaria. Per tutto questo è pacifico che l’amministratore possa agire, anche in giudizio, senza la necessità di chiedere un’autorizzazione all’assemblea, trattandosi di un potere-dovere finalizzato ad ottenere il rispetto della carta regolamentare (*ex multis*: Cass. 07 ottobre 2020, n. 21562; Trib. Roma 13 gennaio 2021).

Diverso è il contenuto dell’art. 70 disp.att.c.c. che, in realtà, risulta avere una scarsa applicazione nella vita quotidiana, mentre potrebbe essere un interessante deterrente malgrado una parte degli interpreti ne abbia evidenziata una certa non utilità. Se da un lato si sostiene, a ragione, che l’amministratore

non può svolgere il compito di colui che vigila costantemente l'edificio per catturare eventuali infrazioni al regolamento di condominio, per altro verso dovrebbero essere i condòmini (oppure lo stesso portiere, ove presente) a segnalare comportamenti illeciti. Non si tratterebbe, quindi, di essere delatori ma semplicemente di collaborare per un interesse collettivo ai fini di una pacifica convivenza.

In realtà non si vede, nel caso di un assiduo ricorso all'art. 70, un necessario aumento del contenzioso tra condòmini o tra questi ed il condominio dal momento che è stato proprio il legislatore, con l'introduzione di un limite quantitativo massimo alle sanzioni in ragione della frequenza delle violazioni e con la previsione della necessità di una delibera assembleare, adottata con la maggioranza di cui all'art. 1136, comma 2, c.c. (là dove, nella originaria formulazione della norma nulla di tutto ciò era stato stabilito) a conferire maggiore operatività alla norma stessa.

Alla luce di tutto questo resta fermo che è sconsigliabile, alla prima violazione, ricorrere immediatamente all'applicazione della sanzione nei confronti dell'inadempiente, essendo opportuno mettere in atto un comportamento graduale e *soft* che consenta di ottenere il miglior risultato senza il ricorso a soluzioni estreme.

Per concludere, per quanto tale disposizione non sia compresa nell'elenco delle norme inderogabili ai sensi dell'art. 72 disp.att.c.c., ad avviso della Corte, il carattere della sanzione pecuniaria escluderebbe che la stessa possa essere comminata in un ammontare superiore, a pena di nullità, alla misura massima consentita dalla legge (Cass. 21 aprile 2008, n. 10329). Da registrare, infine, come sia stato affermato che il regolamento condominiale non può prevedere sanzioni diverse da quelle pecuniarie, ovvero diversamente afflittive, poiché ciò sarebbe in contrasto con i principi generali dell'ordinamento, che non conferiscono al privato, se non eccezionalmente, il diritto di autotutela (Cass. 16 gennaio 2014, n. 820. Nella specie la Suprema Corte, in applicazione dell'anzidetto principio, ha cassato la decisione di merito che aveva dichiarato legittima la sanzione regolamentare della rimozione delle autovetture irregolarmente parcheggiate dai condòmini nell'area comune).

USO DI BENI COMUNI ED ESCLUSIVI: QUALE LA POSIZIONE DEL LOCATORE E DEL CONDUTTORE

Se si è detto che l'inquilino non può godere di maggiori diritti rispetto al locatore e, in via del tutto speculare, che lo stesso è soggetto a pari doveri, dal momento che il detentore di un immobile a titolo di locazione, subentra nel godimento del bene nella stessa posizione del condòmino/locatore.

Poiché il mancato rispetto del regolamento di condominio genera delle responsabilità, la questione principale è quella di vedere come le stesse si ripartiscano tra i due soggetti e se ed in quali termini si possa configurare tra di essi una responsabilità solidale.

Per non interrompere il filo logico del discorso si può, a ragione, ritenere che l'art. 70 disp.att.c.c., ha carattere di norma eccezionale in quanto contempla

una cosiddetta "pena privata" che ha come destinatari i condòmini. Essa, pertanto non può ritenersi applicabile ai conduttori degli alloggi condominiali, i quali, ancorché si trovino a godere delle parti comuni dell'edificio in base ad un rapporto obbligatorio, rimangono estranei all'organizzazione condominiale" (Cass. 17 ottobre 1995, n. 10837).

Detto questo l'oggetto di numerose controversie giudiziarie riguarda il fatto se l'amministratore, competente a fare rispettare il regolamento di condominio, sia tenuto a rivolgersi al proprietario/locatore, al conduttore oppure ad entrambi i soggetti al fine di ottenere l'adempimento di tale obbligo.

Il nodo è stato sciolto dalla giurisprudenza, che si è pronunciata tanto nel caso di violazioni che, espressioni di un comportamento non conforme ai dettami del regolamento di condominio, riguardano l'uso dei beni comuni, quanto quelli di proprietà esclusiva. Ed in questo caso particolare le contestazioni più significative sorgono qualora una clausola contrattuale (e non regolamentare) stabilisca, in modo chiaro, il divieto di destinare i singoli immobili di un edificio ad attività particolari, ove ritenute incompatibili con la natura del plesso condominiale.

Si è affermato, in tempi remoti e con un principio che non risulta essere stato successivamente messo in discussione (Cass. 17 luglio 1973, n. 2093), che la responsabilità del locatore per le infrazioni commesse dal conduttore si può fondare sulla mera qualità del primo poiché, con il fatto stesso di assumere tale qualità riguardo ad un immobile, che è parte integrante del complesso condominiale, lo pone in una situazione tale da renderlo alla stregua di soggetto che si inserisce nella organizzazione condominiale, talché il proprietario esercita contestualmente i poteri corrispondenti all'esercizio dei diritti nascenti dall'essere condòmino e l'onere di controllare l'operato del conduttore in funzione del rispetto delle regole che sono proprie dell'organizzazione condominiale. Molto semplicemente seguendo tale indirizzo, nel manifestarsi da parte del conduttore una propensione alla violazione di norme regolamentari, si verrebbe a configurare a carico del locatore una doppia colpa: *in eligendo*, quanto alla scelta del proprio inquilino, ed *in vigilando* per il mancato controllo del suo operato.

Si può dire che negli anni a seguire gli interpreti (Cass. 16 maggio 2006, n. 11383) sono andati sempre nello stesso senso avendo ritenuto sostanzialmente che *"in tema di condominio di edifici, il condòmino che abbia locato la propria unità abitativa ad un terzo risponde nei confronti degli altri condòmini delle ripetute violazioni al regolamento condominiale consumate dal proprio conduttore qualora non dimostri di avere adottato, in relazione alle circostanze, le misure idonee, alla stregua del criterio generale di diligenza posto dall'art.1176 cod. civ., a far cessare gli abusi, ponendo in essere iniziative che possono arrivare fino alla richiesta di anticipata cessazione del rapporto di locazione (nella fattispecie, in cui il conduttore di un locale violava ripetutamente l'orario di chiusura previsto dal regolamento condominiale, la S.C. ha cassato la pronuncia di merito che aveva mandato assolto il condòmino locatore, osservando che egli avrebbe potuto porre fine alle violazioni agendo in giudizio per la risoluzione del contratto di locazione)"*.

Questo significa che la responsabilità del locatore coesiste con quella del conduttore quando il primo non provi di avere vigilato sul comportamento del secondo mettendo in atto iniziative atte a far cessare la violazione della norma regolamentare.

ACCERTAMENTO DELLA RESPONSABILITÀ E LEGITTIMAZIONE PASSIVA

La domanda di cessazione dell'uso abusivo del bene comune/esclusivo rispetto a quanto disposto dal regolamento di condominio si configura come azione di accertamento, tanto dal punto di vista soggettivo che oggettivo. Per ottenere una pronuncia giudiziaria sul punto l'ulteriore nodo da sciogliere è quello di determinare se l'amministratore debba convenire in giudizio solo il conduttore, il proprietario ovvero entrambi.

Anche per questo profilo la giurisprudenza ha dato un contributo essenziale, avendo affermato che *"in tema di condominio degli edifici e nell'ipotesi di violazione del divieto contenuto nel regolamento contrattuale di destinare i singoli locali di proprietà esclusiva dell'edificio condominiale a determinati usi, il condominio può richiedere la cessazione della destinazione abusiva sia al conduttore che al proprietario locatore. Peraltro, nell'ipotesi di richiesta nei confronti del conduttore, si verifica una situazione di litisconsorzio necessario con il proprietario, che deve partecipare al giudizio in cui si controverte in ordine all'esistenza e alla validità del regolamento: infatti, le limitazioni all'uso delle unità immobiliari in proprietà esclusiva, derivanti dal regolamento contrattuale di condominio, in quanto costituiscono oneri reali o servitù reciproche afferiscono immediatamente alla cosa"* (Cass. 08 marzo 2006, n. 4920).

Quindi, in questo caso specifico, si configura una scelta discrezionale in capo all'attore, sia esso il condominio che un partecipante. Tuttavia, qualora il solo chiamato in giudizio sia l'inquilino, si incontra il limite costituito dalla necessità di garantire un contraddittorio completo, essendo necessario indagare se quella clausola regolamentare, asseritamente violata, sia opponibile al proprietario/condòmino e, di riflesso, anche al conduttore. A questo proposito, infatti, sarà proprio l'attore a dovere dimostrare l'operatività del divieto, considerato che il conduttore, nelle proprie difese, potrebbe eccepire la mancata approvazione del regolamento, oppure anche della sola clausola che è stata invocata contro il medesimo, tenendo conto che entrambi rappresentano la condizione costitutiva dell'esperita azione.

Diverso, invece, è il caso in cui la violazione non sia di carattere contrattuale ma meramente regolamentare, poiché in questo caso *"il conduttore.... può essere convenuto dai condòmini, senza che questi siano tenuti ad agire nei confronti del locatore proprietario del bene, per l'uso che il conduttore abbia fatto delle cose comuni non conforme ai principi di cui all'art. 1102 cod. civ. o al regolamento condominiale"* (Cass. 06 aprile 1991, n. 3600).

■

* Avvocato, esperta nel settore condominio e locazioni

Il dietro le quinte del Tech Expo & Forum

di Eugenio Mellace *

Quando il Comitato Scientifico del Convegno Tecnico si è riunito per iniziare a delineare l'edizione 2026, è emersa immediatamente la volontà condivisa di compiere un ulteriore salto di qualità. Forte dell'esperienza maturata negli anni e animato da uno spirito di continua innovazione, il Comitato ha individuato la necessità di proporre un modello ancor più rinnovato, capace di interpretare le sfide del presente e anticipare le esigenze del futuro.

Guardandoci attorno, ci siamo resi conto che ognuno di noi aveva accanto uno smartphone, un tablet o un computer portatile. Strumenti che utilizziamo quotidianamente per comunicare, lavorare e condividere informazioni. Eppure, in mezzo a tutta questa tecnologia, era ancora presente l'intramontabile block-notes accompagnato da qualche penna colorata, un'immagine semplice, ma significativa.

Proprio quella scena ci ha fatto riflettere, il convegno aveva bisogno di colore. Oggi siamo costantemente connessi, abituati a ricevere informazioni in tempo reale e ad interagire in modo dinamico. Perché allora continuare a concepire un convegno come un momento statico, fatto esclusivamente di persone sedute ad ascoltare? Gli ascoltatori non dovevano trascorrere intere ore seduti su una sedia che, per quanto comoda, alla lunga diventa inevitabilmente scomoda. Per questo motivo, durante le riunioni preliminari, abbiamo capito la necessità di adottare un approccio sempre più dinamico, sfruttando lo spazio messo a disposizione dal centro congressi in modo da mantenere elevato il livello di attenzione dei partecipanti.

Il lavoro dell'amministratore di condominio è profondamente cambiato negli ultimi anni. Oggi questa figura professionale non si limita più a ricevere le bollette dell'acqua o dell'energia elettrica e a provvedere al loro pagamento quando il conto corrente condominiale lo consente..... Si trova quotidianamente ad affrontare e gestire problematiche sempre più complesse quali normative in continua evoluzione, sicurezza degli edifici sotto molteplici aspetti, gestione digitale dei fornitori, efficientamento energetico, sostenibilità, adem-

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

pimenti burocratici sempre più complessi e una crescente richiesta di attenzione da parte dei condòmini. A tutto questo si aggiungono relazioni spesso delicate da gestire e, non di rado, questioni che sfociano in ambiti legali, sia civili che penali.

Ma come è possibile trasferire il maggior numero di informazioni, affrontando temi diversi nell'arco di una sola giornata, senza cadere nella staticità? Siamo partiti da un concetto espresso dal neuroscienziato John Medina secondo il quale, durante una presentazione, l'attenzione tende a subire un calo significativo già dopo circa dieci minuti!

Ecco che ritorna l'importanza dell'agire in modo dinamico e del movimento. Se il cervello umano alterna naturalmente fasi di concentrazione e di distrazione, non è il pubblico che deve adattarsi al format del convegno, ma il convegno stesso che, con il supporto di tutto lo staff, deve saper coinvolgere il pubblico in modo attivo e continuativo.

Per questo motivo il **Convegno Tecnico del 2026** è stato concepito come un percorso fisico e mentale in continua evoluzione, capace di accompagnare i partecipanti lungo un'intera giornata formativa e con la speranza di non perdere mai dinamismo e coinvolgimento! La giornata formativa è stata costruita attraverso tavole rotonde, workshop, incontri che affrontavano temi spaziando dall'antincendio alle analisi sulle patologie dell'edificio passando alle strutture in muratura con uno sguardo alla correlazione edificio-sisma arrivando ai titoli autorizzativi in edilizia e concludendo con incontri diretti con aziende e professionisti.

Siamo consapevoli che il vero aggiornamento nasce anche dallo scambio di conoscenze e di confronto, pensieri e soprattutto partecipazione attiva tra i partecipanti, i relatori e le aziende e perché no, anche durante una piacevole chiacchierata davanti ad un buon piatto.

Ovviamente c'è ancora tanto da migliorare ma questa è una sfida che abbiamo accettato e speriamo di vincere per il convegno del 2027!



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

AGGIORNAMENTO ISTAT - VARIAZIONI ANNUALI

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%)	G.U. 26/03/2026 n. 71
Marzo 2025 - Marzo 2026	1,5%	(75% = 1,125%)	G.U. 28/04/2026 n. 97
Aprile 2025 - Aprile 2026	2,6%	(75% = 1,950%)	G.U. 22/05/2026 n. 117
Maggio 2025 - Maggio 2026	3,0%	(75% = 2,250%)	G.U. 24/06/2026 n. 144

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 aggiungendo al versamento con i relativi codici tributo gli interessi legali (0,05% annuo nel 2020, 0,01% nel 2021, 1,25% nel 2022, 5,00% nel 2023 e 2,5% dal 01/01/2024) rapportati ai giorni di ritardo oltre la sanzione che va così calcolata per ogni giorno di ritardo: 0,1% dell'imposta dovuta fino al 14° giorno; dal 15° al 30° giorno 6,00%; dal 31° al 90° giorno 12,00%; entro un anno 15,00%, entro due anni 17,14%; oltre i due anni 20,00%.

Note a margine del convegno organizzato da Roma Capitale Condomini:

Come accelerare la riqualificazione energetica

di Gisella Casamassima *

Ce lo chiede l'Europa!!

Quante volte abbiamo abbassato la testa, convinti che una norma, un provvedimento, una scelta tecnica fosse soltanto il frutto di logiche economiche decise altrove, con finalità a noi estranee e inutili, a tutela di interessi economici e finanziari alieni, perdendo di vista l'obiettivo vero, comune in fondo anche a noi stessi.

Anche la riqualificazione energetica degli edifici ce la chiede l'Europa e allora anche la riqualificazione energetica degli edifici viene vista come un balzello, un peso, un obbligo a cui si cerca - all'italiana maniera - di sottrarsi, più o meno lecitamente, o di rinviarlo per farlo ricadere su chi verrà dopo di noi.

Un atteggiamento comprensibile di fronte agli impegni economici che può comportare e soprattutto di fronte a qualsiasi novità che ci sposta dalla nostra acquisita zona comfort, tanto più se imposta.

Ma prima di giudicare, cerchiamo di capire cos'è e che scopi si prefigge la riqualificazione energetica degli edifici esistenti.

Consiste in una serie di interventi volti alla riduzione del consumo energetico degli edifici, che in Italia sono responsabili dell'assorbimento di ben il 41% dell'energia totale consumata.

La contrazione si può ottenere sia riducendo il fabbisogno per il funzionamento, sia riducendo gli sprechi: in una sola parola **efficientando i consumi e quindi riducendo i costi energetici**. Già questo do-



vrebbe egoisticamente spingerci almeno a valutare la possibilità di ottenere in prospettiva un vantaggio dalla spesa necessaria per raggiungere lo scopo. Dovrebbe indurci almeno a sederci per fare la lista dei pro e dei contro, come facciamo (o dovremmo fare) prima di ogni scelta della nostra vita.

Nella lista dei pro vedremo quindi:

- riduzione dei consumi e dei costi relativi;
- riduzione degli sprechi per una più equa distribuzione delle risorse;
- riduzione dell'uso di combustibili fossili con conseguente riduzione dell'inquinamento e dell'impatto antropico sul clima;
- ottimizzazione e ampliamento dei servizi per un comfort abitativo migliore;
- incremento del valore di mercato degli immobili.

Nella lista dei contro sicuramente il costo degli interventi e - a volte - alcune modifiche ai beni e alla destinazione dei beni (penso, ad esempio, ad un terrazzo occupato da pannelli fotovoltaici) che nei condòmini possono generare problemi nelle fasi decisionali.

Il rapporto tra costi e benefici, analizzato caso per caso, determinerà il BEP (Break Even Point) ossia il punto in cui i costi e i ricavi in un'azienda pareggiano e si comincia a guadagnare (meglio detto, nel nostro caso che non è un'azienda, a risparmiare).

Va da sé, dunque, che le variabili da valutare sono tante perché l'investimento di oggi risulti veramente redditizio in un tempo ragionevole. La valutazione di queste variabili in termini di fattibilità generica, prima (una relazione sullo stato dell'esistente, sia strutturale che impiantistico; su eventuali problematiche amministrative; sulla tipologia e impatto dei singoli interventi proposti); e di concreta progettualità, poi, non può prescindere dall'attività di un tecnico (o forse di un team di tecnici) specializzati nel settore che sappiano individuare, tra le tante soluzioni tecnologiche, quelle più adatte al singolo fabbricato, proponendo progetti realizzabili con le risorse date e con i ritorni prefissati.



Certo anche questo comporta una spesa. Ma se proviamo a considerarlo anziché un semplice costo un investimento, allora la prospettiva cambia.

Anche lo Stato si è reso conto che se vuole raggiungere uno scopo deve incentivare il cittadino e lo ha fatto investendo risorse significative negli sgravi fiscali concessi i passati e ancora in essere.

Rispetto all'obiettivo prefisso, da raggiungere nelle intenzioni entro il 31/12/27, è stato realizzato soltanto il 2%; ciò a dimostrazione di come certi temi debbano essere maggiormente e più capillarmente veicolati.

A questo mirano le iniziative del Comune di Roma che - attraverso l'attività dell'Ufficio Clima Roma Capitale - ha organizzato l'incontro/dibattito tenutosi nell'Urban Center di Viale Manzoni, il 19 maggio scorso, al quale è stata invitata Anaci Roma in rappresentanza della categoria degli Amministratori di condominio.

Oltre le illustrazioni di progetti realizzati e/o in corso di realizzazione da parte delle maggiori aziende energetiche e tecnologiche (Edison, Eon, Unoeenergy, E. Geo) e i contributi esperienziali di Enea, Kyoto Club, Lega Coop, Legambiente Lazio, Unione Nazionale Consumatori, WEC World Energy Country Italia, il dibattito si è esteso alla concreta sensibilizzazione dei cittadini che passa per lo più attraverso l'attività dell'Amministratore di condominio.

Già il titolo del convegno è infatti una call to action per i condòmini ed è indubbio - come ha sottolineato la nostra presidente Rossana De Angelis - che ognuno deve fare la sua parte:

- lo Stato con campagne informative e idonei sistemi di incentivazione;
- le Amministrazioni locali con lo snellimento di procedure autorizzative e promozione di campagne pubblicitarie e protocolli di intesa con professionisti e associazioni di settore;
- l'Amministratore di condominio con la competenza e le professionalità che oggi sempre più lo qualificano come Amministratore del patrimonio immobiliare e come soggetto promotore, coordinatore e coadiuvante nell'attuazione delle politiche di sviluppo del Paese.

Così, l'acquisizione di informazioni sugli obblighi ma anche sulle opportunità per l'attuazione di tali obiettivi; l'inserimento tempestivo all'ordine del giorno dell'argomento; la pianificazione e l'individuazione di strumenti per la sostenibilità economica degli investimenti consentono all'Amministratore di accompagnare i condòmini verso scelte consapevoli e rendere gli interventi di efficientamento energetico (così come ogni altro intervento di adeguamento in termini di sicurezza e tutela dell'ambiente) non già un'imposizione che viene da oltralpe bensì un'occasione di valorizzazione della propria casa, di miglioramento dei livelli di comfort, contribuendo nel contempo alla crescita del Paese e alla tutela ambientale e agendo responsabilmente per trasmettere ai posteri un pianeta ancora vivibile.

WHAT ELSE?



Oltre il conflitto

di Alberto Maria Mauri *

IL REGIME DELLE SPESE NELLA MEDIAZIONE OBBLIGATORIA ALLA LUCE DELLA GIURISPRUDENZA DI MERITO

Il dibattito intorno alla natura giuridica delle spese sostenute dalle parti nel corso del procedimento di mediazione obbligatoria si arricchisce di un tassello interpretativo di particolare rilievo. La sentenza del Tribunale di Treviso, n. 688 depositata il 19 maggio 2026, interviene in una materia che per anni ha visto scontrarsi visioni antitetiche, consolidando un orientamento processualistico e che risponde a istanze di sostanziale equità ed effettività della tutela giurisdizionale.

La questione nodale ruota attorno alla possibilità di ricomprendere i costi della fase di mediazione, sia per quanto concerne le indennità spettanti all'organismo, sia con riferimento al compenso professionale dell'avvocato, nell'alveo della liquidazione delle spese di lite regolata dall'articolo 91 del codice di procedura civile. Il giudice trevigiano risponde positivamente a questo interrogativo, offrendo una motivazione che merita di essere esaminata nei suoi risvolti teorici e, soprattutto, nelle sue pesanti ricadute applicative, con speciale riguardo al contenzioso condominiale e locatizio.

La vicenda posta al vaglio del Tribunale trae origine da una controversia in materia di locazione transitoria. Nel caso di specie, il locatore aveva agito in giudizio per veder dichiarata la cessazione del contratto alla scadenza convenuta, con conseguente richiesta di rilascio dell'immobile e condanna del conduttore al pagamento dell'indennità di occupazione per il periodo di ritenzione indebita. A fronte dell'opposizione del conduttore e del conseguente mutamento del rito, il magistrato, rilevando la sussistenza di una materia soggetta a condizione di procedibilità ex decreto legislativo n. 28 del 2010, assegnava alle parti il termine di legge per l'introduzione del procedimento di mediazione. L'attore provvedeva tempestivamente ad avviare la procedura ma il tentativo si concludeva con esito negativo. Esaurita la parentesi stragiudiziale e riassunto il giudizio nel merito, il Tribunale accoglieva integralmente le domande attoree: veniva ordinato il rilascio immediato dell'immobile, determinata l'in-

C
O
n
d
O
m
i
n
i
O

dennità dovuta e dichiarata tra l'altro inammissibile una domanda riconvenzionale spiegata dal convenuto.

Il punto di svolta della pronuncia si ravvisa, tuttavia, nel capo relativo alla regolamentazione delle spese giudiziali. Il Tribunale di Treviso non si è limitato a liquidare i compensi per le quattro fasi canoniche del giudizio di merito, ma ha statuito che la parte soccombente fosse tenuta a rifondere all'attore vittorioso anche quanto da questi corrisposto per lo svolgimento della mediazione obbligatoria. Nello specifico, il giudice ha quantificato in euro 237,90 gli esborsi documentati a favore dell'organismo di mediazione e in euro 851,00 le competenze professionali del legale per l'assistenza prestata durante gli incontri di mediazione, applicando i parametri specifici previsti dal Decreto Ministeriale n. 147 del 2022.

Questa statuizione poggia su un pilastro logico-giuridico inattaccabile, che valorizza la funzione stessa della condizione di procedibilità all'interno del nostro ordinamento. Se lo Stato impone al cittadino un passaggio preliminare e obbligatorio, sbarrandogli l'accesso al Tribunale prima che tale tentativo sia stato concretamente esperito, i costi connessi a questo adempimento non possono essere considerati una spesa discrezionale o voluttuaria. Essi si configurano, al contrario, come un costo necessario e insito nell'esercizio stesso del diritto di azione garantito dall'articolo 24 della Costituzione. Applicando il principio cardine secondo cui la necessità di ricorrere al giudice non deve tornare a danno di chi ha ragione, appare evidente come la parte che ha dato causa alla lite, costringendo la controparte prima a mediare e poi a citarla in giudizio, debba farsi carico dell'intera parabola economica della controversia.

L'impostazione del Tribunale di Treviso non rappresenta una voce isolata, ma si inserisce in un solco interpretativo che ha ricevuto l'avallo della Suprema Corte di Cassazione e di autorevoli uffici di merito. Già la giurisprudenza di le-

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

gittimità, in diverse occasioni, ha avuto modo di precisare che le spese del procedimento di mediazione obbligatoria sono da considerarsi a tutti gli effetti “spese processuali anticipate”, in quanto funzionalmente collegate al successivo giudizio. Anche il Tribunale di Roma, con la nota sentenza n. 5828 del 2023, aveva sposato questa linea, sottolineando che l’effetto deflattivo voluto dal legislatore della Riforma Cartabia verrebbe gravemente depotenziato se la parte vittoriosa dovesse sopportare in via definitiva il peso economico della mediazione fallita per colpa dell’altrui ostinazione. Esiste, tuttavia, un limite invalicabile all’operatività di questo principio, ben evidenziato da una pronuncia del Tribunale di Livorno: l’onere della prova. Il diritto alla rifusione sorge esclusivamente se gli esborsi sono analiticamente provati attraverso l’allegazione di fatture quietanzate, ricevute di versamento dell’organismo e note d’onorario del difensore provviste di attestazione di pagamento. In assenza di tale rigoroso riscontro documentale, il giudice non può procedere a una liquidazione equitativa, e la domanda di rimborso è destinata al rigetto.

Sebbene la decisione di cui sopra sia maturata nel perimetro di una causa locatizia, i suoi effetti più dirompenti si manifestano nell’universo del Condominio che costituisce, per definizione, uno dei terreni più fertili per la nascita di conflitti interpersonali e patrimoniali. L’estensione delle regole sulla soccombenza ai costi della mediazione obbliga gli operatori del settore a una profonda revisione delle strategie difensive e della gestione contabile dell’ente.

Si consideri, a titolo esemplificativo, l’ipotesi frequentissima dell’impugnazione di una delibera assembleare ai sensi dell’articolo 1137 del codice civile. Quando un condòmino ritiene che una decisione dell’adunanza sia viziata, magari per contrarietà alla legge o al regolamento, l’avvio della mediazione è un binario obbligato, tanto che il suo legale è tenuto a predisporre l’istanza e a

farla notificare dall'Organismo di mediazione nel rispetto del termine decadenza di trenta giorni. Se, riscontrato il vizio, la compagine condominiale decide comunque di arroccarsi su posizioni di totale chiusura, rifiutando qualsiasi ipotesi conciliativa e impedendo di fatto il raggiungimento di un accordo, il passaggio successivo sarà la citazione in giudizio. Questa dinamica non perde di rilevanza qualora l'assemblea, avvedutasi dell'errore, decida di assumere una nuova delibera sostitutiva che sani il vizio originario: una simile condotta, pur determinando la cessazione della materia del contendere sotto il profilo del merito, lascia spesso irrisolto il nodo economico delle spese già anticipate dal condòmino per avviare il tentativo obbligatorio di conciliazione. Troppo spesso, infatti, i condòmini assumono una delibera correttiva pretendendo che ognuno paghi le proprie spese, lasciando di fatto il costo della mediazione a carico di chi è stato costretto ad attivarla.

È proprio in situazioni come questa che il principio affermato dal Tribunale di Treviso rivela la sua portata più dirompente: sia nel caso in cui il magistrato accolga le doglianze nel merito annullando la delibera, sia quando si limiti a dichiarare cessata la materia del contendere regolando le spese secondo il criterio della cosiddetta soccombenza virtuale, l'ente di gestione potrà essere condannato a rifondere non solo le spese del processo, ma anche le spese vive della mediazione e il compenso professionale del difensore per l'attività svolta in quella sede. In questo modo il conto finale per il Condominio risulterà sensibilmente aggravata, trasformando una scelta assembleare improntata alla rigidità o a un tardivo ravvedimento in un boomerang economico per le casse comuni.

Superando l'idea, ormai superata, che vedeva la mediazione come un passaggio isolato e senza legami con il successivo processo, una parte sempre più ampia della giurisprudenza di merito sta consolidando un sistema nel quale la responsabilità processuale viene attuata fino in fondo: chi perde il giudizio deve farsi carico dell'intero percorso che ha reso necessario l'accertamento del diritto, inclusi i passaggi preliminari imposti dal legislatore. È un'impostazione che, soprattutto nel contenzioso condominiale, ha il pregio di rimettere un po' d'ordine: da un lato tutela il condòmino o il condominio che si è mosso correttamente, dall'altro colpisce, nel modo più efficace – cioè sul piano economico – la resistenza temeraria e il rifiuto ingiustificato di utilizzare gli strumenti alternativi di risoluzione delle controversie.

■

* Avvocato, responsabile scientifico MPR

Radici e futuro: un inno per i 30 anni di ANACI

di Giuseppe Cipolla *

Nel 2025 ANACI ha celebrato trent'anni di storia e, nel mese di luglio, li abbiamo festeggiati a Roma con uno splendido e significativo evento.

Trent'anni sono un anniversario importante, certo. Ma soprattutto rappresentano un momento che, almeno per me, ha avuto il sapore di una domanda implicita: *chi siamo diventati e dove stiamo andando?*

È da lì che nasce l'idea dell'inno.

Non da un'esigenza celebrativa in senso stretto, ma dal desiderio di dare forma a qualcosa che molti di noi sentono da tempo: ANACI non è soltanto un'associazione di categoria. È una comunità professionale, con una memoria condivisa e una responsabilità verso il futuro.

Scrivere e presentare un inno significa esporsi. Significa provare a sintetizzare in poche parole valori complessi: etica, competenza, formazione continua, tutela del patrimonio immobiliare, senso di appartenenza. Tutti elementi che fanno parte del nostro lavoro quotidiano, spesso in modo silenzioso, ma sempre decisivo.

In questi trent'anni la figura dell'amministratore di condominio è cambiata profondamente.

Da ruolo percepito come prevalentemente esecutivo, si è progressivamente trasformata in una professione che richiede visione, capacità economica, conoscenza normativa e, soprattutto, responsabilità. L'inno vuole essere un riconoscimento a questo percorso, non una celebrazione autoreferenziale.

Il titolo "*Radici e futuro*" non è casuale. Le radici sono la storia associativa, la formazione, il confronto tra colleghi, la crescita comune. Il futuro è ciò che siamo chiamati a costruire ogni giorno: una professionalità credibile, una qualità del servizio misurabile, una tutela reale dei clienti, in un contesto sempre più complesso.

Presentare questo inno a Roma, durante le celebrazioni dei 30 anni di ANACI, è stato per me un gesto semplice e sincero. Un modo per fermarsi un momento e riconoscere il percorso fatto insieme.

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

Le radici danno stabilità. Sono fatte di persone, di confronto, di studio e di crescita condivisa.

Il futuro, invece, richiede responsabilità, visione e coerenza nel lavoro quotidiano.

Se oggi ANACI può guardare avanti con fiducia, è perché in questi trent'anni tutto questo è stato costruito insieme, giorno dopo giorno, attraverso il lavoro di ciascuno e il valore della comunità professionale.

L'inno che segue non vuole essere un punto di arrivo. Vuole essere un segno di appartenenza, qualcosa in cui riconoscersi, da portare con sé nel lavoro di ogni giorno.

Di seguito, il testo integrale di "*Radici e Futuro*", presentato in occasione dell'evento celebrativo per il trentennale, con l'auspicio che possa essere condiviso e sentito come proprio da tutti gli associati.

* * *

***ANACI Roma offre un Servizio di consulenza gratuita
al cittadino nell'ambito delle problematiche condominiali
giuridiche, legali, tecniche e contabili correlate.
Le consulenze sono prestate a titolo gratuito
dai consulenti ANACI presso i Municipi di Roma Capitale allo***

SPORTELLO DEL CONDOMINIO

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

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

Inno di ANACI: Radici e Futuro

*(Strofa 1) Tra le mura del tempo, la nostra vocazione,
custodi attenti d'ogni abitazione.*

ANACI è il nome, un impegno profondo,
per il **Patrimonio** Immobiliare nel mondo.
Con sapienza e passione, uniti nel lavoro,
per il domani che sarà il nostro oro.

*(Ritornello) Siamo **ANACI**, forza che cresce, professionalità
che mai decresce. Con etica e sapere, formiamo il futuro,
il successo è il nostro cammino sicuro.
Nell' **appartenenza** la nostra virtù,
con **orgoglio** guardiamo, sempre più su!*

*(Strofa 2) Ogni sfida affrontata, con lealtà e ingegno,
la **formazione** è il nostro eterno impegno.
Dal condominio al grande cantiere, la competenza è il nostro solo mestiere.
Un passo dopo l'altro, con fede e con ardore, tuteliamo i clienti e costruiamo
valore.*

*(Ritornello) Siamo **ANACI**, forza che cresce, professionalità che mai
decresce. Con etica e sapere, formiamo il futuro, il successo è il nostro
cammino sicuro. Nell' **appartenenza** la nostra virtù,
con **orgoglio** guardiamo, sempre più su!*

*(Ponte / Interludio) Uniti e saldi, radici profonde, per il **futuro** che oggi ci
attende. **ANACI** è garanzia, una firma di valore, la nostra è la strada, il
nostro splendore.*

*(Ritornello Finale - più enfatico) Siamo **ANACI**, forza che cresce,
professionalità che mai decresce! Con etica e sapere, formiamo il futuro,
il successo è il nostro cammino sicuro! Nell' **appartenenza** la nostra virtù,
con **orgoglio** guardiamo, sempre più su!*

ANACI! ANACI! ANACI È SEMPRE DI PIÙ!



* componente Comitato di redazione

La voce della giurisprudenza

di Carlo Patti *

Il rendiconto consuntivo, anche se approvato, non riveste valore di riconoscimento di debito e non ha valore confessorio.

Cassazione, 5 marzo 2026 n.4919

La vicenda trae origine dall'opposizione al decreto ingiuntivo, emesso dal Giudice di Pace per oneri condominiali, promossa da un condòmino, il quale lamentava che nei successivi rendiconti approvati il suo debito risultasse diminuito o addirittura estinto. Il Giudice di Pace rigettava l'opposizione, mentre il Tribunale, quale giudice di appello, accoglieva la domanda ritenendo assolto l'onere probatorio a carico dell'opponente circa la dimostrazione dell'estinzione del credito.

L'opposto ha quindi proposto ricorso per Cassazione, lamentando sostanzialmente l'erroneità della decisione atteso che la prova dell'avvenuto pagamento — quale fatto estintivo dell'obbligazione — avrebbe dovuto essere fornita mediante idonea documentazione, come una quietanza, a fronte di una delibera assembleare di approvazione dei lavori mai impugnata.

La Corte di Cassazione ha accolto il ricorso affermando che il rendiconto consuntivo non è configurabile né come ricognizione di debito, essendo quest'ultima un negozio unilaterale recettizio volto a rafforzare la posizione del creditore destinatario della dichiarazione, né come confessione, in quanto non sorretta dall'*animus confitendi*, avendo finalità meramente informative in ordine alla situazione patrimoniale del condominio (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 11842 del 18.06.2020).

Ne consegue che la produzione di un rendiconto nel quale risultino poste a debito differenti dal credito fatto valere, non è idonea a provare di per sé che il credito si sia estinto.

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

Il Tribunale di Roma si conforma nuovamente all'orientamento sul criterio misto del rendiconto condominiale.

Tribunale di Roma 10-4-2026 n.5527

Nel decidere in ordine all'impugnazione di un rendiconto condominiale, il Tribunale di Roma si richiama alla giurisprudenza di legittimità, la quale ha chiarito che (cfr. Cass Sez. 2 - , Sentenza n. 25446 del 16/09/2025) la legge impone all'amministratore lo svolgimento e restituzione ai condòmini delle attività gestionali indicate nell'art. 1130, nn. 6-10, cod. civ.

In particolare, la tenuta di un'unica rendicontazione annuale composta da tre diversi elaborati tecnici, ciascuno avente funzioni gestionali diverse:

- un prospetto (registro di contabilità, o libro di cassa, o registro cronologico delle entrate e delle uscite), che deve evidenziare i vari movimenti di entrata e di uscita di cassa, in maniera analitica ed in sequenza cronologica in rispetto del loro accadimento, in modo da poter consentire ai condòmini amministrati un'accurata verifica in ordine alla rispondenza delle entrate e delle uscite rispettivamente con le quote incassate da ogni singolo condòmino e con le spese pagate ai fornitori. - - Un diverso prospetto (riepilogo finanziario, o stato patrimoniale) che puntualizzi e riepiloghi il complesso di informazioni circa lo stato degli elementi dell'attivo e del passivo, tenendo conto anche delle gestioni pregresse, al fine di definire la consistenza patrimoniale del fabbricato e consentire il controllo della tenuta contabile, nel quale saranno pertanto riportate le quote condominiali non ancora rimosse (crediti) e gli impegni di spesa non evasi (debiti).

Il terzo documento richiesto dall'art. 1130-bis è, infine, rappresentato da una nota esplicativa, consistente in una relazione particolareggiata che espone i tratti più salienti caratterizzanti la gestione contabile.

Il rendiconto deve essere redatto anche per competenza, in quanto quest'ultima modalità contabile prevede che ci sia l'indicazione specifica degli impegni di spesa: sia quelli realizzati nell'anno, pagati nello stesso anno e di competenza del medesimo anno; sia quelli non pagati ma di competenza dello stesso anno (che pertanto rappresentano debiti); sia l'indicazione specifica delle quote ordinarie e straordinarie previste e deliberate e incassate nell'anno; sia quelle previste e deliberate nell'anno, pertanto di competenza dello stesso, ma non incassate nell'anno (quindi rappresentanti i crediti nella situazione patrimoniale).

In definitiva, affinché la deliberazione di approvazione del rendiconto, ovvero dei distinti documenti che lo compongono, possa dirsi contraria alla legge, agli effetti dell'art. 1137, comma 2, cod. civ., occorre accertare, alla stregua di valutazione di fatto che spetta al giudice di merito, che dalla violazione dei diversi criteri di redazione dettati dall'art. 1130-bis cod. civ. discenda una divaricazione tra il risultato effettivo dell'esercizio, la rappresentazione della situazione patrimoniale del condominio e i risultati di cui il bilancio invece dà conto, ovvero che comunque dal registro di contabilità, dal riepilogo finanziario e dalla nota esplicativa della gestione non sia possibile realizzare l'interesse di ciascun condòmino alla conoscenza concreta dei reali elementi

C
O
n
d
o
m
i
n
i
o

contabili, nel senso che la rilevazione e la presentazione delle voci non siano state effettuate tenendo conto della sostanza dell'operazione (Cass. n. 28257 del 2023).

L'installazione delle impalcature del cantiere davanti a un negozio non legittima sempre l'azione risarcitoria, se l'occupazione è necessitata.

Tribunale Firenze, 12 marzo 2026 n.1358

La controversia sorge dalla doglianza di un negoziante che lamenta l'apposizione delle impalcature del cantiere condominiale davanti alle vetrine del proprio esercizio, con conseguente danno economico all'attività.

Il Tribunale di Firenze, analizzate le rispettive difese, ha rigettato la domanda risarcitoria sulla scorta di semplici considerazioni che hanno fatto buon governo dei fatti accaduti e delle norme richiamate.

Osserva infatti il Tribunale toscano che l'installazione dei ponteggi sul marciapiede antistante il negozio ha rispettato la conformazione dell'edificio ed è una circostanza conosciuta o conoscibile dai condòmini fin dalla deliberazione dei lavori.

Mentre le ripercussioni negative sugli esercizi commerciali dei ponteggi montati per necessità e per durata ragionevole, costituiscono un danno *iure datum* non risarcibile, è ingiusto solo il danno cagionato per il mantenimento di un ponteggio "inerte" per ampio lasso temporale senza una plausibile giustificazione.

Pertanto, afferma la sentenza in commento, sussiste il diritto risarcitorio in capo al conduttore di una attività commerciale a carico del condominio in cui si trova l'immobile locato, ma non per la sola sussistenza di un ponteggio, laddove poi i lavori da compiere siano necessari, bensì laddove la permanenza del ponteggio risulti ingiustificata e si protragga dunque per un periodo di tempo tale da non apparire ragionevole con riferimento ai lavori da compiere.

Appare, pertanto, ragionevole la considerazione per cui l'eventuale danno arrecato al bene del privato da attività dannosa da fatto lecito va indennizzato, ma nei limiti in cui vi sia un sacrificio che superi la normale tollerabilità e non certo per un disagio temporaneo legato alla tipologia degli interventi da effettuare sulle parti condominiali.

In sostanza, la pronuncia in rassegna identifica il danno risarcibile non già nell'occupazione dello spazio con i ponteggi, ma solo quello originato da un'ingiustificata e irragionevole permanenza degli stessi davanti alle vetrine del negozio.

La pronuncia è interessante perché, sebbene la giurisprudenza abbia già da tempo concepito il principio della redistribuzione del danno da atto lecito fra tutti i condòmini, il giudice fiorentino limita tale fattispecie all'ipotesi di irragionevolezza della condotta lamentata.

C
O
n
d
o
m
i
n
i
O

In occasione dei lavori di rifacimento di un lastrico esclusivo, la divisione delle quote ex art.1126 c.c. si applica a tutta l'unità immobiliare e non soltanto alla misura metrica della superficie coperta.

Corte di Appello Messina, 30 marzo 2026 n.263

La Corte di Appello siciliana conferma un indirizzo interpretativo già piuttosto solido anche in sede di legittimità (Cass.11484/2017 e altre).

La controversia nasce dall'osservazione per la quale i lavori di riparazione di una porzione di terrazzo esclusivo dovessero gravare solo sugli appartamenti compresi nella verticale della zona oggetto di manutenzione.

L'impugnazione da parte di un condòmino aveva ad oggetto la contestazione di tale criterio, affermando che anche se la zona di riparazione è circoscritta, i due terzi della spesa debbano gravare su tutti i condòmini compresi nella colonna d'aria occupata dall'intero terrazzo.

In primo grado la domanda veniva rigettata, accolta tuttavia in grado di appello. La Corte di Messina non ha condiviso l'affermazione del Giudice di primo grado che ai sensi dell'art. 1126 c.c. ha attribuito la spesa, in ragione di 2/3, ai proprietari degli appartamenti situati nella proiezione verticale sottostante la porzione del lastrico solare interessata dai lavori.

Nell'accogliere l'appello, il Giudice del gravame ha invece sottolineato che l'art. 1126 cod. civ., nel chiamare a partecipare alla spesa relativa alle riparazioni del lastrico solare, nella misura di due terzi, "tutti i condòmini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve", si riferisce a coloro ai quali appartengono le porzioni immobiliari comprese nella proiezione verticale del manufatto da riparare o ricostruire, alle quali, pertanto, esso funge da copertura, con esclusione dei condòmini alle cui porzioni il lastrico stesso non sia sovrapposto (*ex multis*, Cass. Civ. Sez. 2, 4 giugno 2001 n. 7472; Cass. Civ. Sez. 6, 10 maggio 2017 n. 11484); in sede di riparto delle spese di manutenzione del tetto, come precisato dalla S.C., relativamente alla funzione di copertura del lastrico non può dirsi che solo i proprietari dei vani posti nella verticale sottostante alla zona da riparare siano tenuti alla relativa spesa, poiché non può, almeno in linea generale, ammettersi una ripartizione per zone di un medesimo tetto (Cass. Civ. Sez. 2, 6 luglio 1973 n. 1923; Cass. Civ. Sez. 6, 7 ottobre 2019 n. 24927).

La Corte di Cassazione ridimensiona il c.d. vizio di "eccesso di potere" dell'assemblea riconducendolo alla figura già normativamente prevista dall'art.1137 cod.civ.

Cassazione 14 aprile 2026 n.9571

La pronuncia del Supremo Collegio si misura con il c.d. vizio di eccesso di potere, che si manifesterebbe ogniqualvolta la deliberazione dell'assemblea sia sviata dalla finalità di gestione della cosa comune, per perseguire un fine estraneo e dannoso all'interesse comune.

Per lunghi anni la giurisprudenza della Cassazione ha ammesso e sviluppato il concetto del vizio di "eccesso di potere", mutuato dal diritto amministrativo, per giustificarlo come causa di nullità della delibera.

La sentenza in argomento, del tutto innovativa, ribalta ora tale indirizzo, riconducendo l'eccesso di potere al vizio di cui all'art.1137 per contrarietà alla legge o al regolamento.

La Corte ricorda che il sindacato dell'autorità giudiziaria sulle delibere assembleari condominiali è limitato dall'art. 1137, comma 2, c.c. alla contrarietà alla legge o al regolamento di condominio, riducendosi l'eccesso di potere alla verifica del c.d. "legittimo esercizio" delle attribuzioni affidate all'assemblea (art. 1135 c.c.), quale organo sovrano della volontà dei condòmini.

Il giudice non può dunque essere investito di una deliberazione sulla opportunità e sulla convenienza dell'atto di gestione approvato dall'assemblea, se non nell'ipotesi, regolata dall'art. 1109, comma 1, n. 1), c.c. (applicabile al condominio ex art. 1139 c.c.), della deliberazione "gravemente pregiudizievole alla cosa comune", peraltro operante "nel caso previsto dal secondo comma dell'articolo 1105", e cioè per gli atti di ordinaria amministrazione (così, da ultimo, Cass. 29 maggio 2025, n. 14428; Cass. 13 maggio 2022, n. 15320; Cass. 4 febbraio 2021, n. 2636; Cass. 25 febbraio 2020, n. 5061; Cass. 17 agosto 2017, n. 20135).

Non è dunque configurabile – secondo questa pronuncia – un vizio di eccesso di potere dell'assemblea condominiale come contrarietà all'interesse dell'ente collettivo, ovvero come deviazione "dal suo modo d'essere".

Una delibera condominiale (sia di contenuto positivo che di contenuto negativo) non è dubitabile di avere una "causa" diversa da quella prevista dalla legge, senza che neppure rilevino i "motivi" individuali che abbiano mosso i singoli condòmini ad approvarla, restando dirimente soltanto che essa sia, o meno, conforme a legge.

Ciò perché il voto dei condòmini in assemblea non costituisce l'esecuzione di un rapporto contrattuale che astringe i partecipanti al condominio, e non è perciò valutabile in base al canone della buona fede, ex art. 1375 c.c., a salvaguardia dei concorrenti diritti patrimoniali spettanti agli altri comproprietari di minoranza.

Le determinazioni dei condòmini in sede assembleare non possono essere considerate atti di adempimento di un rapporto associativo, preordinati alla migliore attuazione di un contratto caratterizzato da una "comunione di scopo".

A ciò consegue che ove si voglia impugnare una deliberazione dell'assemblea dei condòmini per aver essa deciso di accollare alla gestione condominiale un intervento di riparazione relativo ad un'unità immobiliare, il vizio ravvisabile è quello di nullità per "difetto assoluto di attribuzioni" (Cass. Sez. Un. 14 aprile 2021, n. 9839).

■

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

L'ALTRA ROMA

RENELLA, ARENULA, REGOLA

di Sandro Bari *

Uno dei miei primi articoli su Dossier Condominio (luglio-agosto 2010 n.118, *La sassarolata*) era dedicato alla storica rivalità tra i romani delle opposte rive del Fiume. Costume di una Roma "papalina" che non c'è più, ma che perdurava ancora fino alla fine dell'800, nonostante le rivoluzioni urbanistiche e sociali in corso, conseguenti alla "conquista" piemontese: i Trasteverini, prestanti e fumantini, si fronteggiavano con i fieri e tradizionalisti Monticiani di nobile schiatta, dai quali si distinguevano anche per sottigliezze di linguaggio. I Monticiani eredi del latino, i Trasteverini inquinati dalle tante etnie che nei secoli avevano caratterizzato la popolazione dell'oltre Tevere, considerato luogo malfamato e ricettacolo di genti indesiderate nell'Urbe.

Il Fiume separava i due rioni creando spiagge sabbiose per i depositi della corrente, rallentata dall'ostacolo dell'Isola Tiberina. Ma attenzione ai termini: il Fiume era sacro, e anche i termini che gli si riferivano erano particolari. Non c'era la spiaggia, ma la "ripa". Non esisteva il fango, né la mota, ma il ben più



*Riva
della Regola
fine 800*

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O



Interno di Santa Maria in Cacabaribus



Oggi Cacabaribus

Lo spunto si ha dal ritrovamento, durante lavori di sterro, di un collare di bronzo identificativo di uno schiavo fuggito [da *Cracas*, III Serie, 18 febbraio 1894, Anno II, n. 7]:

nobile "limo". Non c'era la sabbia, come al mare, c'era la "rena". Ma quella della riva sinistra si chiamava "arenula", (dal vocabolo latino), quella in riva destra più volgarmente "renella". E ve ne sono rimasti evidenti i toponimi: in riva sinistra via Arenula, che dal Campo Marzio portava al Fiume; sulla riva opposta, via della Renella in Trastevere che lo costeggiava. I Trasteverini che (a loro rischio!) volevano "passare ponte" dovevano usufruire di Ponte Sisto, o degli antichissimi Cestio e Fabricio appoggiati sull'Isola Tiberina: solo nel 1888 fu inaugurato Ponte Garibaldi.

Lo stesso Rione Regola, che è quello che costeggia il Fiume, deriva il suo nome da *arenula*, per l'ampia distesa sabbiosa che lo caratterizzava: una rena finissima quasi polverosa, formata dal limo essiccato, per cui la località si chiamava anche "polverone". Vi si giungeva da un *Vicus pulveratus*, che anticamente attraversava la contrada dei Cacabarii, toponimo derivato dall'antica chiesa di Santa Maria in Caccaberis, dedicata ai fabbricanti di catini di rame, che nel medioevo prese il nome di S. Maria dei Calderarii, poi abbattuta nel 1881 per i lavori di ampliamento dell'attuale via Arenula.

Le informazioni più interessanti in merito ci pervengono dal *Cracas*, il diario di notizie fondato nel 1716 da Giovan Francesco Chracas e continuato in varie forme, periodi e proprietà fin quando nel 1887 Co-

«Trovo in una preziosa nota del ch. De Rossi "...la contrada dei *caccabarii*, ove abbiamo rinvenuto il collare, è compresa nella regione appellata nel medio evo *Arenula*, per la sabbia delle rive del Tevere quivi più copiosa e depositata in distesa più ampia, che in altre parti delle sponde urbane del fiume. Anche oggi una delle diramazioni della *via Arenula maior*, lungo il palazzo Capo di ferro (poi Spada), mantiene il nome del *Polverone*". (G. B. De Rossi. *Collare di servo fuggitivo novellamente scoperto*. Bullettino della Commissione Archeologica Municipale di Roma. Anno XX. Serie. 4a Fasc. 1. Gennaio-Marzo 1892; pag. 17).

Il ch. De Rossi congettura che questa località avesse anticamente l'omologo nome di *Vicus pulveratus*, deducendolo dalla formula topografica che si trova nell'epigrafe incisa sul collare del servo fuggitivo rinvenuto nel Rione Regola tra il vecchio quartiere degli Ebrei e la piazza di *S. Carlo ai Catinari*, così espressa: SERVVS SVM DOMINI MEI SCHOLASTICI V SP [*vir*i *spectabilis*] TENE ME NE FVGIAM DE DOMO PULVERATA; e conclude che esso collare "facilmente giaceva involto in macerie provenienti dalla poco lontana *domus pulverata*. Se è così, avremo indi appreso l'antico nome del *vicus*, al quale succedette nel Medio Evo la *regio Arenula*; cioè *vicus pulveratus* con la *domus pulverata*. Questa conclusione topografica è congetturale; ma parmi assai verisimile, per non dire di più".

Altro che *Renella*, coll'insabbiamento mostruoso del ramo sinistro dell'*Isola Tiberina*, regalo della moderna sapienza idraulica!»

Quest'ultimo commento non rende onore all'opera salvifica dell'ing. Angelo Vescovali, Capo dell'Ufficio Idraulico Municipale e dei tecnici comunali, che con il loro impegno riuscirono a vanificare i vari progetti di deviazione del corso del Tevere o dell'eliminazione dell'Isola Tiberina, demenziali proposte di personaggi carismatici come Garibaldi (che doveva fare l'eroe dei due mondi e non l'urbanista). Purtroppo la fama dell'idolatrato condottiero avrebbe permesso che fosse attuato il suo progetto di deviare il Fiume, e ci vollero la scienza e l'insistenza di Vescovali e della sua squadra per far approvare (e di corsa) la costruzione degli orridi ma indispensabili muraglioni previsti dall'ing. Raffaele Canevari, prima che il furor di popolo prendesse il sopravvento sulla ragione.

Ma ora, tornando all'argomento dei Rioni (originariamente 14, le *Regiones Augustae*, divenuti 22 dal 1921) ecco gli stemmi dei due "nemici": la Regola che ha per stemma un ariete rampante argentato su sfondo azzurro; di fronte, il Trastevere, con lo scudo rosso porpora con una testa di leone in oro di profilo con le fauci spalancate. Manco a dirlo, uno stemma bianco e azzurro, l'altro giallo e rosso...!



* 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. 16

EDILIZIA

GRUPPO POUCHAIN pag. 28

ORAZIETTI pag. 48

MELE II di copertina

NOI RISTRUTTURIAMO pag. 7

ENERGIA

DUFERCO pag. 22

E-ON ENERGIA pag. 26

MIWA ENERGIA pag. 32

PLENITUDE pag. 12

UNOENERGY pag. 18

ORGANISMI NOTIFICATI

ELTI IV di copertina

RISCALDAMENTO E CONTABILIZZAZIONE

STILTERMICA pag. 14

CONSULTING & SERVICE pag. 38

KERBEROS pag. 56

SERVIZI

CED pag. 58

CONTEA & PARTNERS pag. 24

DOMUS REAL ESTATE pag. 44

ECOSERVIZI ROMA pag. 36

GRAMMALDO MAZZIOTTI pag. 34

MEDIATORI

PROFESSIONISTI ROMA pag. 40

POSTA POWER pag. 50

PROG.IM pag. 52

SARA ANTINCENDIO pag. 54

SARA SERVIZI pag. 54

VERY FAST PEOPLE III di copertina