SETTEMBRE - OTTOBRE 2026 - N° 215 - Poste Italiane S.p.A. - Spedizione in Abbonamento Postale - 70% - DCB Roma

DOSSIER CONDOMINIO

ANACI Sede di ROMA

Rivista fondata da Carlo Parodi

SOMMARIO

SETTEMBRE - OTTOBRE 2026 N. 215

- Editoriale
  di Antonio Pazonzi . . . . . pag. 3
- ANACI Roma alla XVI Giornata sulla Sicurezza nei Cantieri
  organizzata da FederArchitetti
  di Paolo Mohoric . . . . . pag. 7
- Oltre il conflitto
  Dalla guerra al bar e risoranti
  al patto di convivenza in mediazione
  di Alberto Maria Mauri . . . . . pag. 15
- Il condominio digitale: stiamo davvero migliorando?
  di Giuseppe Cipolla . . . . . pag. 21
- Notizie (aggiornamento ISTAT, rivalutazione TFR, misura
  interessi legali e registrazione contratti di locazione) . . . . . pag. 23
- Primo workshop del Centro Studi ANACI Roma:
  casi pratici, confronto e nuove prospettive operative
  di Simone Aliberti . . . . . pag. 27
- INSERTO:
  Articoli PREMIO PARODI 2024/2025/2026 . . . . . pag. I-XX
- Notizie dal SACI
  Dall'amministratore al datore di lavoro:
  il ruolo di SACI nella crescita dello studio professionale
  di Lino Costanza . . . . . pag. 31
- Sintesi del progetto "Telemedicina"
  il condominio come infrastruttura di prossimità per la salute,
  il benessere e la coesione sociale . . . . . pag. 37
- La voce della giurisprudenza
  di Carlo Patti . . . . . pag. 45
- L'altra Roma:
  La girandola di Castello
  di Sandro Bari . . . . . pag. 55

Periodico bimestrale
Settembre-Ottobre 2026 n. 215

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 Antonio Pazonzi *

Care colleghe e cari colleghi,

volevo ringraziare tutti gli associati, i delegati al Congresso, i Consiglieri nazionali e i soggetti che hanno creduto e voluto la mia nomina a Tesoriere nazionale.

Per fare questo ho pensato di ripercorrere brevemente la mia storia associativa condividendola con i lettori e per fare il punto anche con me stesso.

Mi occupo di gestione immobiliare per tradizione di famiglia, iniziata nel lontano 1959.

Personalmente, nel 1991 inizio l'attività di amministratore e nel 1995 mi iscrivo all'ANACI nella sezione provinciale di Roma.

Lì incontro un gruppo di persone – attualmente quasi tutte dirigenti dell'associazione – con le quali diventerò frequentatore e poi amico, oltre a iniziare un percorso di crescita personale e professionale importante per quello che sarà il mio successivo cammino.

Nel 1997 curo la mia prima relazione in un convegno per giovani amministratori, focalizzata sull'importanza dei corsi di formazione da dedicare ai dipendenti degli studi di amministrazione condominiale. Questa mia visione sarà più tardi frutto di alcune importanti iniziative associative.

Nel 1999 vengo nominato Presidente di ANACI Lazio, all'epoca il più giovane in Italia, carica confermata fino al 2010, anno in cui lascerò l'incarico concordandolo con l'allora Presidente di ANACI Roma, il Dott. Parodi, "per fare spazio ai giovani".

Durante il periodo di Presidenza regionale oltre a curare lo sviluppo della regione, la formazione degli associati anche con progetti innovativi nel 2001 iniziai a curare per ANACI Nazionale il CCNL dei dipendenti degli studi di amministrazione condominiale e nel 2008, per scelta politica nazionale, insieme a un gruppo di dirigenti ANACI fondiamo il S.A.C.I. (*Sindacato Amministratori Condominiali e Immobiliari*). Tale incarico mi ha consentito di dare attuazione a quella idea che nel 1997 aveva stimolato le mie prime riflessioni pubbliche sul settore.

Del Sindacato curerò la Segreteria nazionale per 8 anni e la Tesoreria nei successivi 8, fino al maggio del 2026.

Nel 2014 il Congresso nazionale di ANACI mi nomina componente dei revisori nazionali e il collegio decide di indicarmi come Presidente. Tale incarico, nell'organo di controllo interno, viene confermato per ben tre mandati, conclusi nel 2026.

All'interno del mio periodo in associazione dal 1995 ad oggi mi sono occupato di organizzare eventi e convegni, curarne la partecipazione come relatore nelle materie di contabilità, fisco e rapporti di lavoro oltre che occuparmi di alcune pubblicazioni. Ho curato per ANACI il percorso universitario di laurea triennale con UNICUSANO per la durata della convenzione che ha visto conseguire il titolo a oltre 100 associati, ho curato le linee di servizio della società commerciale della nostra sede provinciale e ne curo tutt'ora la direzione tecnica del servizio paghe.

Da qualche tempo partecipo nei comitati di redazione di Amministrare Immobili e Dossier Condominio.

Nel 2026 il Presidente nazionale di ANACI mi ha chiesto la disponibilità a candidarmi tra i potenziali soggetti ai quali affidare la Tesoreria nazionale della nostra associazione e, per dovere e disponibilità da sempre concessa alla nostra organizzazione, ho accettato.

Il Congresso nazionale mi ha nominato con larghissima maggioranza.

Ringrazio tutti per questo segno di fiducia, confidando che, anche in questo nuovo incarico, possa fornire il mio migliore contributo e supporto all'ANACI.

■

* Tesoriere Nazionale 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	Dott.ssa Sanna	Dott.ssa Spena Amm. Lallopizzi Avv. Leone
	TECNICA	Geom. Casagrande	Arch. Mellace
MARTEDÌ	*CONTABILE*	Dott.ssa Giuliano Geom. Orabona	Dott. Iorio Amm. Boldrini
	LEGALE	Avv. Carnevali Avv. Coricelli	Avv. Spinoso Avv. Contrada
	LAVORO	Dott. Pazonzi	
	FISCALE	Dott.ssa Oliverio	
	TECNICA	Arch. Missori	Arch. Carabella
MERCOLEDÌ	*TECNICA*	Arch. Mantuano	Ing. Zecchinelli
	LEGALE	Avv. Petragnani Avv. Villirilli	Avv. M. della Corte
	CONTABILE	Dott.ssa Bianchi Amm. Tanzini	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. Persichetti
	MEDIAZIONE	Avv. Mauri	
	RISCALDAMENTO		P.I. Schiavone

ANACI Roma alla XVI Giornata sulla Sicurezza nei Cantieri organizzata da FederArchitetti

di Paolo Mohoric *

PREMESSA

Il **20 maggio 2026,** presso l'Aula Magna del Dipartimento di Architettura dell'Università degli Studi Roma Tre, si è svolta La **XVI Giornata Nazionale per la Sicurezza nei Cantieri**, organizzata da Federarchitetti Roma.

L'evento si è configurato come un modulo formativo e si è distino per l'impostazione fortemente orientata sia alla formazione sia alla formulazione di proposte di riforma normativa.

Nel 2024, nel Lazio, 107 lavoratori non sono tornati a casa. Diciotto in più rispetto al 2023, un incremento che, ha collocato la regione al primo posto in Italia per aumento della mortalità sul lavoro. Nel solo comparto delle costruzioni, le vittime oscillano tra le 16 e le 24 unità l'anno.

Sullo sfondo, una città che oggi è la provincia italiana con il maggior numero di cantieri attivi, alimentati dagli investimenti del PNRR, dagli interventi per il Giubileo 2025 e dai progetti di rigenerazione urbana. Un'espansione misurabile: le imprese edili del Lazio hanno raggiunto quasi 59.400 unità attive nel 2024, con le posizioni assicurative INAIL del comparto che hanno superato quota 64mila. Più cantieri, più rischi. Le denunce di infortuni sono tornate a crescere dopo il calo pandemico, passando da circa 37mila casi nel 2020 a quasi 42mila nel 2024. Nel solo settore edile, si è passati da meno di 1.900 denunce a oltre 3mila nel 2023.

È in questo quadro che FederArchitetti Roma ha promosso il 20 maggio, la XVI la Giornata Nazionale per la Sicurezza nei Cantieri. L'appuntamento si è tenuto nell'Aula Magna del Dipartimento di Architettura dell'Università Roma Tre. La sessione pomeridiana inizia alle 14.30. L'edizione romana segue quella già conclusa l'8 maggio a Reggio Calabria, prima tappa della XVI Giornata su scala nazionale, dove la manifestazione ha ricevuto la medaglia di rappresentanza del Presidente della Repubblica e della Camera dei Deputati. Un riconoscimento che accompagna l'iniziativa ormai da diversi anni.

Il punto centrale del dibattito romano è la debolezza strutturale di una figura prevista dalla legge ma spesso priva degli strumenti per imporsi: il co-

ordinatore della sicurezza nei cantieri. FederArchitetti Roma ha avanzato una proposta precisa, che l'associazione porterà alla base di un'iniziativa legislativa, ispirata al modello del CTU nominato dal tribunale: il coordinatore dovrebbe essere designato da un ente terzo, come l'INAIL, e non dal committente. Questo, nella logica della proposta, garantirebbe indipendenza reale e autorevolezza.

Giancarlo Maussier, presidente di FederArchitetti Roma, individua tre priorità che il settore non può più rimandare: "La carenza di coordinatori della sicurezza rispetto al numero dei cantieri, la necessità di formare i giovani professionisti e la presenza sempre più alta di lavoratori stranieri, che oggi rappresentano circa un terzo degli addetti nei cantieri romani, devono diventare obiettivi prioritari". La questione della manodopera straniera non è un dato marginale. I dati INAIL nazionali confermano che circa il 30% degli infortunati nel settore edile sono lavoratori non italiani.

Sul tema della prevenzione, Maussier aggiunge una stima che orienta l'intero impianto della proposta: "L'80% degli incidenti può essere prevenuto se la sicurezza entra nel progetto fin dall'inizio.

Hanno partecipato come relatori l'assessore ai Lavori Pubblici della Regione Lazio, l'assessore ai Lavori Pubblici di Roma Capitale, l'INAIL, l'Ispettorato Nazionale del Lavoro, l'Ambasciata di Romania, rappresentanti degli ordini professionali, le parti sociali CISL, UIL, UGL, ANMIL Lazio, e Rossana De Angelis, presidente ANACI. E, ospite speciale, Pasquale Sgrò, autore del libro "L'altro Ispettore", la cui produzione editoriale ha ispirato l'omonima fiction Rai dedicata al mondo degli ispettori del lavoro.

SVOLGIMENTO DELL'EVENTO

La manifestazione si è focalizzata sull'analisi critica delle condizioni lavorative nei cantieri edili e sulla formulazione di proposte per la riduzione degli infortuni:

- **Focus centrale:** La figura del **Coordinatore della Sicurezza**, analizzata come un ruolo centrale ma spesso "debole" dal punto di vista contrattuale e operativo rispetto ai committenti e alle imprese esecutrici.
- **Proposte di riforma:** Tra i temi chiave emersi è stata presentata la proposta di affidare la nomina dei Coordinatori per la Sicurezza a un ente terzo (come l'INAIL) per garantirne l'indipendenza decisionale e l'efficacia nell'azione di controllo.
- **Sessione formativa e dibattito:** Durante le sessioni istituzionali e tecniche sono stati affrontati i temi della digitalizzazione, delle nuove tecnologie per la prevenzione, della formazione continua per studenti e professionisti e dell'adeguamento normativo.

La prima parte della giornata è stata dedicata agli aspetti tecnici della sicurezza sul lavoro, con lezioni frontali dirette a studenti e giovani professionisti.

È stato altresì allestito un percorso espositivo legato all'XI Concorso Fotografico Nazionale *"La Sicurezza nei Cantieri"* (quest'anno incentrato sul tema

"Il Cantiere Pensante"), volto a mostrare visivamente le criticità critiche e le buone pratiche nei luoghi di lavoro temporanei e mobili.

Il nucleo centrale del dibattito si è aperto nel pomeriggio con il convegno istituzionale focalizzato sul ruolo e le tutele del **Coordinatore della Sicurezza in fase di Progettazione ed Esecuzione (CSP/CSE) evidenziando la debolezza strutturale del coordinatore della sicurezza ed avanzando proposte per la riforma contrattuale ed economica di tale figura.**

I relatori hanno evidenziato come il Coordinatore sia attualmente un anello debole della catena della prevenzione, esposto a forti pressioni economiche e operative da parte di committenti e imprese esecutrici.

In merito alla riforma contrattuale ed economica del CSP/CSE FederArchitetti ha rilanciato la proposta di sottrarre la nomina e la remunerazione del CSE all'arbitrio diretto della committenza o dell'impresa, affidandola a un fondo gestito da un ente terzo (es. INAIL o casse edili) per garantirne la reale indipendenza di giudizio.

È stata inoltre sottolineata la necessità di introdurre parametri minimi inderogabili per le prestazioni legate alla sicurezza nei cantieri edili.

L'INTERVENTO DI ANACI

L'**ANACI** (Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari), rappresentata dalla Presidente di ANACI Roma, Rossana De Angelis, ha fornito un contributo fondamentale focalizzato sul ruolo dell'amministratore di condominio come **committente** nei cantieri di manutenzione e edilizia residenziale.

1) **Responsabilità del Committente in Condominio:** L'intervento ha sottolineato le responsabilità civili e penali in capo all'amministratore di condominio durante la gestione di opere ordinarie e straordinarie nei fabbricati condominiali. ANACI ha ribadito la complessità giuridica che investe l'amministratore, il quale viene equiparato a tutti gli effetti al **Committente** ai sensi del D.Lgs. 81/2008 (Testo Unico Sicurezza) durante la gestione di lavori ordinari e straordinari nei condomini. È stata evidenziata la frequente carenza di competenze tecniche specifiche dei condòmini e degli amministratori stessi nel valutare idoneamente la documentazione di cantiere.
2) **Scelta di Imprese e Professionisti Qualificati:** È stata evidenziata la necessità di selezionare attentamente e verificare l'idoneità tecnico-professionale delle imprese appaltatrici e dei coordinatori prima dell'avvio dei lavori. ANACI ha rimarcato l'obbligo di effettuare rigorose verifiche sulle imprese appaltatrici prima dell'assegnazione dei lavori (DURC, POS, certificazioni aziendali), proponendo protocolli d'intesa con le associazioni di categoria e gli ordini professionali per standardizzare le checklist di controllo nei fabbricati residenziali.
3) **Sinergia tra Professionisti:** ANACI ha ribadito l'importanza di una stretta collaborazione tra amministratori condominiali, architetti, ingegneri e coordinatori della sicurezza per garantire che la tutela dei lavo-

ratori vada di pari passo con la regolarità dei cantieri privati e condominiali. L'associazione ha espresso il proprio sostegno a un rapporto di collaborazione più stretto con la figura del CSE (Coordinatore della Sicurezza in Esecuzione). Secondo ANACI, una chiara demarcazione dei ruoli evita che l'amministratore sia chiamato a rispondere di responsabilità operative che competono strettamente alle figure tecniche del cantiere. È stato sottolineato come nei contesti abitativi (dove il cantiere convive con la presenza quotidiana di condòmini ed estranei) la pianificazione delle interferenze e la gestione degli accessi richiedano comunicazioni costanti e protocolli condivisi tra lo studio di amministrazione e la direzione cantiere

È stata anche rimarcata la difficoltà fisiologica di interfaccia con l'assemblea condominiale, dove spesso la tendenza al massimo risparmio economico rischia di mettere in secondo piano i costi legati alle misure di prevenzione e protezione.

L'intervento ha evidenziato come l'amministratore debba fungere da primo elemento di sbarramento contro decisioni assembleari imprudenti, informando chiaramente i condòmini che il risparmio sui costi della sicurezza espone l'intero condominio a sanzioni e blocco dei lavori.

Rossana De Angelis ha denunciato le insidie delle offerte economiche anomale o eccessivamente ribassate, le quali celano quasi sempre tagli sulla formazione del personale, sui dispositivi di protezione individuale (DPI) o sulle procedure di lavoro in quota.

Una peculiarità tipica dei cantieri condominiali, ampiamente sviluppata da Rossana De Angelis, riguarda la convivenza quotidiana tra le maestranze edili e i residenti del fabbricato (famiglie, anziani, minori, animali domestici e visitatori).

- **Pianificazione degli Accessi:** I cantieri di restauro delle facciate o di rifacimento dei lastrici solari trasformano gli spazi comuni (cortili, androni, vani scale, ascensori) in aree ad alto rischio di interferenza.
- **Aree di Stoccaggio e Punteggi:** È stata sottolineata l'importanza di coordinare con la direzione lavori e con il CSE la perimetrazione e la segregazione delle aree di stoccaggio dei materiali e delle basi dei ponteggi, prevenendo intrusioni non autorizzate o incidenti dovuti alla caduta dall'alto di detriti e materiali di cantiere.
- **Comunicazione Condominiale:** L'intervento ha evidenziato come un'informazione tempestiva e costante ai residenti sulle fasi di lavoro più critiche (es. smontaggio ponteggi, movimentazione carichi pesanti, utilizzo di sostanze volatili) riduca drasticamente il fattore di rischio legato all'imprudenza dei singoli condòmini.

In conclusione, del suo contributo, la Presidente di ANACI Roma ha tracciato le linee guida per il futuro del settore condominiale:

- **Formazione Congiunta:** Promozione di percorsi di formazione interdisciplinari che vedano seduti allo stesso tavolo amministratori di condominio, architetti e responsabili della sicurezza, al fine di uniformare i linguaggi e le procedure operative.

- **Modelli e Checklist Standardizzate:** L'impegno a sviluppare e diffondere, in stretta collaborazione con i collegi e gli ordini professionali di Roma, protocolli operativi standardizzati che guidino gli amministratori dalla fase di predisposizione del capitolato d'appalto fino al collaudo finale e alla chiusura definitiva del cantiere.

REPERTORIO IMMAGINI











commenti

* Componente del Comitato di Redazione, Consigliere Regionale ANACI Lazio

Oltre il conflitto

di Alberto Maria Mauri *

DALLA GUERRA AL BAR E RISTORANTI AL PATTO DI CONVIVENZA IN MEDIAZIONE

Chi vive in città conosce bene una scena ormai abituale: al piano terra del palazzo apre un nuovo bar, magari con tavolini all'esterno, musica di sottofondo, cucina a vista. All'inizio prevale la curiosità; dopo qualche mese cominciano le prime segnalazioni alla portineria e all'amministrazione condominiale: rumori notturni, odori di fritto nel vano scale, schiamazzi sulla soglia fino a tarda ora. Il confine tra vivacità del quartiere e violazione della quiete domestica si fa sottile e la questione si trasforma rapidamente in un vero problema condominiale. Il quadro giuridico è noto: l'articolo 844 c.c. impone al proprietario di sopportare le immissioni di fumo, rumore e odori provenienti dal fondo vicino finché non superano la normale tollerabilità, valutata caso per caso alla luce delle condizioni dei luoghi.

La giurisprudenza ha più volte ribadito che la semplice esistenza di un'attività legittimamente autorizzata non basta a giustificare disturbi sistematici; quando l'intensità sonora o le esalazioni olfattive superano la soglia accettabile, il danneggiato può chiedere l'inibitoria del comportamento e il risarcimento del danno, anche non patrimoniale, senza che il rispetto formale dei limiti amministrativi escluda automaticamente l'illecito civile.

La reazione spontanea dei condòmini è spesso quella di imboccare la via più dura: diffida, reclamo al Comune, azione ex art. 844 c.c. con richiesta di provvedimenti inibitori e risarcitori. Si tratta di strumenti imprescindibili, ma non sempre risolutivi. Da un lato i tempi – talvolta lunghi – di accertamenti fonometrici, ispezioni e giudizi; dall'altro l'estrema variabilità del disturbo, che cambia con le stagioni, gli orari, la tipologia di clientela e la configurazione degli spazi esterni.

A complicare il quadro interviene anche il regolamento di Condominio, che può vietare attività incompatibili con il decoro e la tranquillità dell'edificio, ma non può – secondo l'orientamento della Cassazione – impedire in modo aprioristico l'apertura di un'attività commerciale quando l'esercizio si mantiene entro limiti di tollerabilità. La mera chiusura del locale, dunque, non è un esito

"automatico" nemmeno nei casi più conflittuali, e proprio questa consapevolezza dovrebbe orientare gli operatori verso strumenti capaci di intervenire sulla convivenza più che sulla soppressione dell'attività.

In questo contesto la mediazione civile e commerciale assume un ruolo particolarmente interessante. Non si limita a funzionare solo come filtro obbligatorio prima del giudizio, ma diventa un luogo – fisico e simbolico – in cui Condominio e titolare del locale (che la maggior parte delle volte è un conduttore di un condomino) possono ripensare insieme regole di convivenza, vincolandosi a soluzioni che un giudice difficilmente potrebbe imporre in via autoritativa.

L'istanza di mediazione, se ben formulata, non si riduce a una generica lamentela sulle "immissioni intollerabili", ma delimita con precisione il campo: indicazione dei punti di criticità (dehors sotto le camere da letto, portone utilizzato come zona fumatori, canna fumaria troppo vicina alle finestre, ecc.), fasce orarie realmente problematiche, numero di unità immobiliari coinvolte, eventuale violazione del regolamento condominiale. Su questa base il mediatore può condurre le parti a costruire una "mappa del disturbo", facendo emergere non solo la prospettiva dei residenti, ma anche le esigenze organizzative e commerciali del gestore, che a sua volta ha interesse a evitare un contenzioso prolungato e il pericolo di provvedimenti inibitori.

È proprio in mediazione che si possono esplorare soluzioni di dettaglio: riduzione della musica dopo una certa ora, riorganizzazione dei tavolini esterni, spostamento delle zone di stazionamento degli avventori, installazione di pannelli fonoassorbenti o di sistemi di aspirazione più efficaci, impegno a verifiche periodiche congiunte per misurare l'effettiva efficacia degli interventi.

Si tratta di opzioni che, a differenza della pura condanna a "far cessare le immissioni", permettono di tenere insieme il diritto al riposo dei residenti e l'esigenza, altrettanto legittima, del conduttore del locale di svolgere la propria attività, dentro un equilibrio dinamico che può essere periodicamente verificato e aggiustato. Per restare sul piano pratico, gli esempi che incontro più spesso riguardano anzitutto la gestione degli spazi esterni: i tavolini collocati direttamente sotto le finestre delle camere da letto vengono rimossi o spostati entro le 22:00, lasciando operativi solo quelli sul lato strada; si interviene poi sulle barriere acustiche e sugli odori, con l'installazione di fioriere fonoassorbenti alte circa 1,80 metri attorno all'area dehors e la sostituzione programmata (ad esempio trimestrale) dei filtri della cappa a carboni attivi, con invio all'amministratore della documentazione di manutenzione. Altre misure molto efficaci riguardano il trattamento interno del rumore (controsoffitto fonoassorbente, pannelli sulle pareti confinanti, porta d'ingresso a chiusura automatica) e un impegno scritto del gestore a sottoporre l'attività a valutazione di impatto acustico, mantenendo i livelli sonori entro i limiti differenziali di 5 dB di giorno e 3 dB di notte rispetto al rumore di fondo. Sul versante organizzativo, si concordano spesso accorgimenti "di comportamento": cartelli ben visibili che richiamano al rispetto della quiete, un addetto dedicato alla gestione dei tavolini nelle fasce più sensibili, il divieto di somministrare bevande in contenitori da asporto oltre una certa ora per evitare lo staziona-

mento prolungato sotto le finestre, nonché regole puntuali sulla gestione dei rifiuti (bottiglie e flaconi stoccati all'interno e conferiti nei cassonetti condominiali solo la mattina, in una fascia oraria prestabilita)

Quando il disturbo riguarda una pluralità di condòmini, la figura chiave diventa l'amministratore, al quale la prassi e la dottrina riconoscono non solo il compito di raccogliere le segnalazioni, ma anche quello di proporre percorsi graduali di gestione del conflitto.

Dopo i primi tentativi informali – contatti diretti con il gestore, richiami scritti, verifiche sul rispetto del regolamento – l'amministratore può portare il tema in assemblea e proporre o, eventualmente, solo farsi ratificare successivamente l'attivazione di una mediazione, ottenendo un mandato che definisca non tanto "contro chi" agire, quanto "verso quale obiettivo" orientare il dialogo: ridurre il disturbo a livelli compatibili con l'art. 844 c.c., salvaguardare la vivibilità delle abitazioni, evitare un contenzioso che rischierebbe di cristallizzare i rapporti su posizioni di chiusura.

L'accordo raggiunto in mediazione, se approvato con le maggioranze codicistiche e correttamente verbalizzato, può assumere la forma di un vero e pro-

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 - Masi
Via Dire Daua 11 *(primo piano)*			Malgeri - Calderano - Picconi
II	***Martedì***	**15,00-17,00**	
Piazza Grecia 23 *(c/o anagrafe)*			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 *(Sala Brunella)*			Lomonaco - Franzitta

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

prio patto di convivenza con il proprietario delle mura e, in caso di inadempimento reiterato, il Condominio avrà comunque alle spalle un percorso documentato, che potrà essere valorizzato in sede giudiziale sia ai fini della valutazione della responsabilità, sia per legittimare l'adozione di misure più incisive.

Se l'accordo viene redatto in modo puntuale – con obblighi chiaramente individuati, termini di esecuzione e modalità di controllo – il Condominio, in caso di inadempimento del gestore, non è costretto a ripercorrere l'intero iter probatorio sulla situazione di fatto: potrà invece attivare direttamente l'esecuzione forzata degli obblighi di fare e di non fare, utilizzando l'accordo di mediazione come titolo esecutivo ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 28/2010, e, ove previsto, chiedere anche il pagamento delle penali pattuite per ogni giorno di ritardo o per ogni singola violazione accertata.

Le clausole penali inserite nel verbale rappresentano un elemento di forza del patto di convivenza: le parti possono stabilire in anticipo una somma dovuta per il superamento degli orari concordati, per il mancato rispetto degli interventi di insonorizzazione o per la mancata manutenzione periodica dei filtri, nonché per il ritardo nell'esecuzione dei lavori programmati. Il vantaggio è duplice: da un lato il Condominio, di fronte all'inadempimento, non deve dimostrare analiticamente il danno subito, perché la penale è dovuta per il solo fatto dell'inosservanza; dall'altro il gestore percepisce da subito il costo concreto del non rispetto dell'accordo, con un effetto deterrente paragonabile, nella logica, alle misure di coercizione indiretta previste dall'art. 614-bis c.p.c.

Proprio per questo è essenziale che gli importi siano calibrati in modo proporzionato e non sproporzionato rispetto alla gravità delle possibili violazioni e all'eventuale disciplina sanzionatoria condominiale, così da ridurre il rischio di contestazioni sull'eccessiva onerosità della penale e rafforzare, nel medio periodo, la tenuta complessiva dell'accordo

Al di là dei profili strettamente tecnici, la scelta di ricorrere alla mediazione in presenza di un'attività commerciale "complessa" invia un messaggio importante all'interno e all'esterno del Condominio: non si tratta di essere a favore o contro il gestore locale, ma di prendersi cura della qualità della convivenza, di riconoscere che l'edificio è inserito in un tessuto urbano in cui le esigenze abitative e produttive devono essere bilanciate.

Per l'amministratore significa esercitare il mandato in modo proattivo, evitando di limitarsi a raccogliere lamentele o a rinviare tutto al giudice; per il gestore del locale rappresenta l'occasione di dimostrare buona fede e disponibilità concreta, prima che la contestazione assuma la forma di un'azione giudiziaria, civile o penale, fondata su disturbo della quiete pubblica e violazione dell'art. 844 c.c.

■

* Avvocato, responsabile scientifico MPR

Il condominio digitale: stiamo davvero migliorando?

di Giuseppe Cipolla *

Negli ultimi anni il condominio è cambiato moltissimo. Le comunicazioni cartacee hanno lasciato spazio alle email, le assemblee online sono diventate normalità, i documenti vengono caricati sui portali e ogni studio professionale, in qualche modo, si confronta quotidianamente con strumenti digitali sempre più evoluti.

Eppure, osservando la vita reale dei condomini e degli studi professionali, viene spontanea una domanda: tutta questa tecnologia sta davvero migliorando la qualità della gestione?

Perché la sensazione, molto spesso, è un'altra.

La velocità delle comunicazioni è aumentata enormemente, ma insieme alla velocità è aumentata anche la confusione. Le richieste arrivano contemporaneamente su email, WhatsApp, PEC e telefono. Lo stesso problema viene segnalato più volte, su canali diversi, magari da soggetti differenti. I gruppi chat diventano spesso luoghi di tensione continua, dove informazioni parziali, sfoghi personali e richieste operative si mescolano senza alcun ordine.

Il risultato è che molti studi professionali rischiano di vivere in uno stato di emergenza permanente.

Ed è qui che, probabilmente, si trova il vero equivoco della digitalizzazione del condominio.

Si è pensato che introdurre strumenti tecnologici significasse automaticamente migliorare l'organizzazione. Ma la tecnologia, da sola, non organizza nulla. Anzi, se inserita in un sistema già disordinato, rischia semplicemente di amplificarne i difetti.

Un sistema caotico, se digitalizzato senza metodo, non diventa più efficiente. Diventa soltanto più veloce nel generare caos.

Questo fenomeno produce un effetto che raramente viene considerato come un vero costo economico, ma che incide profondamente sulla qualità della gestione: il sovraccarico comunicativo.

L'amministratore attualmente non gestisce più soltanto edifici, manutenzioni e contabilità. Gestisce soprattutto flussi continui di informazioni. Email,

messaggi, richieste documentali, segnalazioni, contestazioni, comunicazioni emotive, richieste duplicate. Una quantità crescente di energia professionale viene assorbita non dalle decisioni importanti, ma dalla frammentazione della comunicazione.

Ed è un problema molto più serio di quanto possa sembrare.

Perché quando l'attenzione dell'amministratore viene continuamente dispersa, si riduce inevitabilmente la capacità di analisi, di programmazione e di governo del sistema. La gestione diventa progressivamente reattiva. Si rincorrono le urgenze. Si perde lucidità. E, nel tempo, aumenta anche il conflitto.

Forse, allora, la vera trasformazione digitale del condominio non riguarda la tecnologia in sé, ma il modo in cui viene organizzato il lavoro dello studio professionale.

La digitalizzazione utile non è quella che moltiplica i canali di comunicazione, ma quella che costruisce ordine. Non quella che produce più messaggi, ma quella che rende più chiari i processi decisionali. Non quella che sostituisce il professionista, ma quella che gli consente di governare meglio la complessità.

Ed è proprio qui che il tema dell'intelligenza artificiale inizierà a diventare centrale anche nel nostro settore. Molti la immaginano come uno strumento capace di sostituire il lavoro umano.

Personalmente, credo che il punto sia un altro. Nel condominio le decisioni non sono mai soltanto tecniche. Dietro ogni richiesta esistono relazioni, interessi divergenti, conflitti, responsabilità economiche e dinamiche assembleari che nessun automatismo può davvero comprendere fino in fondo.

L'intelligenza artificiale potrà certamente aiutare nell'organizzazione delle informazioni, nella classificazione delle richieste, nella predisposizione dei documenti o nella gestione dei flussi comunicativi. Ma proprio per questo renderà ancora più importante il ruolo dell'amministratore come figura di interpretazione e di governo.

Perché il rischio non sarà quello di essere sostituiti dalla tecnologia.

Il vero rischio sarà quello di rimanere prigionieri di modelli organizzativi che non riescono più a sostenere la complessità del condominio contemporaneo.

E forse il punto centrale è proprio questo: il futuro dell'amministrazione condominiale non dipenderà soltanto dagli strumenti digitali che utilizzeremo, ma dalla capacità del Professionista di saperli usare per trasformare la complessità in metodo, in organizzazione e in visione di lungo periodo.

■

* Tesoriere Regione Lazio

AGGIORNAMENTO ISTAT - VARIAZIONI ANNUALI

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
Giugno 2025 - Giugno 2026	2,9%	(75% = **2,175%**) G.U. 31/08/2026 n.	201
Luglio 2025 - Luglio 2026	2,8%	(75% = **2,100%**) G.U. 31/08/2026 n.	201
Agosto 2025 - Agosto 2026	3,7%	(75% = **2,550%**) Com. ISTAT	16/09/2026

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%.

Primo workshop del Centro Studi ANACI Roma:

CASI PRATICI, CONFRONTO E NUOVE PROSPETTIVE OPERATIVE

di Simone Aliberti *



Martedì 14 luglio 2026, presso la sede ANACI Roma di Via Salandra 1/A, si è svolto il primo workshop del Centro Studi Provinciale, diretto dalla Dott.ssa Gisella Casamassima, in collaborazione con il Gruppo Giovani, coordinato dalla Dott.ssa Flaminia Sippelli. L'incontro ha registrato la partecipazione di decine di professionisti tra amministratori associati, membri del Centro Studi Provinciale e consulenti ANACI Roma, confermando l'interesse per un format centrato sull'analisi di casi concreti e sul confronto tecnico-operativo.

Dopo l'apertura dei lavori, la dott.ssa Casamassima ha illustrato il nuovo format del workshop, pensato per valorizzare l'apprendimento esperienziale e la condivisione delle migliori pratiche.

In questo contesto, si sono avuti gli interventi dell'avv. Elisa Mastrocicco e dell'avv. Benedetta Coricelli che hanno rappresentato recenti esperienze di

provvedimenti giurisprudenziali disfunzionali rispetto alle reali necessità degli amministratori: sono stati presentati casi di ricorso ex art. 700 c.p.c. (provvedimento d'urgenza) volti a ottenere il passaggio di consegne, rigettati poiché parte della documentazione era stata consegnata nel lasso di tempo intercorso tra il deposito del ricorso e la notifica dell'atto. Il rigetto ha persino comportato la condanna del condominio alle spese di lite.

Questo ha sottolineato la necessità di prestare particolare attenzione alla tempestività delle azioni e alla completezza dell'elencazione della documentazione di cui si chiede la consegna, nonché sulla strategia processuale nelle fasi interlocutorie.

Altro filone esperienziale è quello relativo alla esecutività delle delibere condominiali.

La dott.ssa Casamassima ha raccontato una sua recente e brevissima esperienza che l'ha vista in carica (per così dire) per soli quattro mesi, a seguito di una nomina intervenuta con un quorum corretto per i millesimi ma carente per le teste, rispetto alla previsione dell'art. 1136, comma 2, c.c.

Il richiamo ha consentito di ribadire l'importanza del rigoroso rispetto delle maggioranze previste per legge, con particolare riguardo al doppio quorum (teste e millesimi) al fine di evitare delibere invalide. Allo stesso tempo si è ribadita la efficacia delle delibere (ancorché annullabili) fino alla sospensione dell'efficacia da dichiararsi in prima udienza da parte del giudice adito.

Ampio spazio è stato poi dedicato ai casi pratici, che hanno animato il dibattito e messo a fuoco nodi applicativi di frequente riscontro nella gestione condominiale:

- Questione dei frontalini: spese individuali o condominiali?

  Stando alla giurisprudenza costante, i frontalini - in assenza di prescrizioni specifiche nel regolamento condominiale - pur essendo parte integrante dei balconi in aggetto che sono proprietà privata, possono ricadere nell'interesse e nella responsabilità condominiale (sia ai fini delle delibere; sia ai fini della ripartizione dei costi; sia ai fini dei danni da essi derivanti) solo quando contribuiscano all'**armonia architettonica dell'edificio**.

  Va da sé che il tema non è risolvibile in astratto, ma andrà valutato in CONCRETO caso per caso. Il che significa che si dovrà entrare nel MERITO. E poichè le valutazioni di merito spettano al giudice, in assenza di prescrizioni specifiche nel regolamento, sarà opportuno rimettere la decisione alla valutazione dell'assemblea, magari con l'ausilio e il supporto di un tecnico (architetto) che possa aiutare a leggere le linee del singolo fabbricato alla luce della sua competenza ed esperienza.

  Sull'argomento (individuazione dei criteri generali per una più coerente definizione della natura del frontalino) sarà presto svolto un approfondimento da parte dei nostri Consulenti.
- Antiriciclaggio e versamento di contanti sul conto corrente condominiale: sono stati richiamati doveri di tracciabilità, cautele operative e prassi bancarie utili a presidiare la conformità normativa. In ogni caso l'uso del contante va sconsigliato.

- Servitù condominiali in proprietà privata e diritto di accesso: attenzione ai titoli e ai limiti dell'accesso finalizzato alla manutenzione delle parti comuni, con richiamo al necessario bilanciamento tra esigenze conservative e tutela della proprietà esclusiva.
- Anagrafe condominiale: responsabilità dell'amministratore nella cura e nell'aggiornamento e obbligo del condomino di comunicare tempestivamente ogni variazione, ai fini della corretta gestione e della validità delle comunicazioni.

  Se è vero che non è previsto un obbligo di verifica continuo, è vero che in alcuni casi un controllo preventivo è fondamentale: ad esempio prima di una azione; ad esempio se si sa per vie traverse che la proprietà possa aver subito modifiche.
- Imputazione delle spese per la sostituzione di contatori idrici e contabilizzatori del calore: il tema ha generato un vivace confronto, con tesi divergenti ma puntualmente argomentate, segno della complessità del tema: c'è chi sostiene che i misuratori di acqua e/o riscaldamento DEBBANO essere oggetto di manutenzione da parte dell'Amministratore in quanto facenti parte di un SISTEMA o IMPIANTO CONDOMINIALE; c'è chi sostiene che l'obbligo di custodia e manutenzione incomba su proprietario essendo lui a dover garantire la funzionalità del suo misuratore per garantire la corretta ripartizione dei consumi.

Anche su questi argomenti ci si è riservati un approfondimento con studi dedicati.

Questa sessione si è conclusa con soddisfazione di tutti e con una richiesta corale di programmare a breve un nuovo appuntamento, alla luce del successo dell'iniziativa e della partecipazione attenta e proattiva dei presenti, magari prevedendo sessioni aperte non solo ai Giovani ma anche agli altri colleghi che mostrassero interesse per questo format.

In sintesi, il workshop ha evidenziato:

- la centralità del formato "case-based" per consolidare competenze e uniformare prassi;
- la necessità di presidiare gli adempimenti documentali e deliberativi (dalla completezza degli atti alla corretta formazione delle maggioranze);
- l'opportunità di qualificare preventivamente gli elementi edilizi e i correlati regimi di spesa per prevenire contenziosi;
- l'importanza della tracciabilità finanziaria e dell'aggiornamento dell'anagrafe condominiale come leve di buona amministrazione.

Il percorso avviato dal Centro Studi Provinciale, in sinergia con il Gruppo Giovani, si conferma quindi un laboratorio da considerare permanente di approfondimento tecnico e condivisione operativa, orientato alla qualità della gestione e alla riduzione del contenzioso in ambito condominiale. Un seguito è già nelle attese della platea, con l'obiettivo di proseguire sul binario del confronto strutturato e della valorizzazione delle best practice.

■

* Gruppo Giovani ANACI Roma - Vice Direttore CSP

Compravendite e Debiti Condominiali: Chi Paga Tra Vecchio e Nuovo Proprietario?

Dalle obbligazioni "propter rem" al vincolo di solidarietà dell'Art. 63: guida operativa per l'amministratore sulla corretta imputazione delle spese ordinarie, straordinarie e la gestione degli eredi.

di Eleonora TALONI, Gabriele TRIPPINI e Matteo CORREANI



Una delle sfide più ricorrenti e delicate per un amministratore di condominio si presenta nel momento in cui un'unità immobiliare cambia proprietario. Che si tratti di una compravendita, di una successione ereditaria o di un'aggiudicazione all'asta (le cui regole in ambito condominiale sono identiche a quelle dei trasferimenti ordinari), la domanda che sorge spontanea è sempre la stessa: a chi vanno addebitate le spese? Al dante causa (il venditore/de cuius) o all'avente causa (l'acquirente/erede)?

Un'errata imputazione degli oneri condominiali non solo genera attriti tra le parti, ma espone l'amministratore a potenziali responsabilità professionali e a contestazioni in sede di approvazione del rendiconto. Per evitare scivoloni, è fondamentale abbandonare le prassi basate sul "sentito dire" e ancorarsi saldamente ai principi giuridici, declinandoli però nella pratica contabile quotidiana.

LE OBBLIGAZIONI CONDOMINIALI "HANNO LE GAMBE"

Per sciogliere ogni dubbio, bisogna partire dalla radice del problema: l'origine del debito condominiale. Il fondamento giuridico risiede nell'art. 1173 del Codice Civile, ma in ambito condominiale ci troviamo di fronte a una fattispecie atipica: l'obbligazione nasce dal godimento di un Diritto Reale (la proprietà).

In gergo tecnico si parla di obbligazioni *propter rem* (a causa della cosa). Questo significa, usando una metafora molto efficace, che le obbligazioni condominiali "hanno le gambe": camminano e si trasferiscono insieme al trasferimento della proprietà dell'immobile.

Tuttavia, attenzione a non cadere nell'errore più comune: ciò che si trasferisce con l'immobile è la *fonte* dell'obbligazione (lo status di condomino), non l'intero ammontare del debito pregresso in modo indiscriminato. Il principio cardine è semplice: **paga chi riveste la qualifica di condomino nel mo-**

mento esatto in cui nasce l'obbligazione. Ma quando nasce, di preciso, questa obbligazione? La risposta cambia radicalmente a seconda della natura della spesa.

IL VERO SPARTIACQUE: SPESE ORDINARIE VS. SPESE STRAORDINARIE

Dal 2010, grazie alla fondamentale sentenza della Corte di Cassazione n. 24650, la giurisprudenza ha tracciato un solco netto, creando due pesi e due misure per le spese ordinarie e quelle straordinarie.

1. **Le Spese di Manutenzione Ordinaria** Per le spese ordinarie (es. pulizia scale, manutenzione del verde, piccole riparazioni), l'obbligo di pagamento non sorge quando l'assemblea approva il preventivo o il consuntivo. L'obbligazione nasce nel momento in cui l'attività gestoria viene materialmente compiuta o il servizio viene erogato. Questo perché l'amministratore agisce nell'ambito delle proprie attribuzioni dirette (Art. 1130 c.c., comma 3). Operativamente, l'amministratore dovrà applicare questi criteri:
   - **Interventi sporadici (es. cambio serratura, riparazione tubo):** La spesa va attribuita a chi è effettivamente proprietario nel giorno in cui l'intervento viene eseguito.
   - **Spese a consumo (es. acqua, riscaldamento):** Essendo fatturate a periodo, la spesa va ripartita proporzionalmente ai giorni di effettiva permanenza dei due soggetti (venditore e acquirente) durante l'esercizio.
   - **Canoni di manutenzione annuali (es. ascensore, assicurazione, servizi di pulizia):** Anche in questo caso, poiché il servizio copre l'intera annualità, l'addebito va frazionato tra dante causa e avente causa in base ai giorni di proprietà.

2. **Le Spese di Manutenzione Straordinaria e Innovazioni** Qui lo scenario cambia totalmente. Per le spese straordinarie (es. rifacimento facciata, installazione nuovo ascensore), la fonte dell'obbligazione è unicamente la delibera assembleare che approva definitivamente l'opera, scegliendo l'impresa e definendo l'esatto importo. Di conseguenza, il soggetto obbligato al pagamento è **colui che risulta proprietario alla data di quella specifica delibera assembleare**. Anche se i lavori verranno eseguiti mesi dopo, o se i pagamenti sono dilazionati in vari Stati di Avanzamento Lavori (S.A.L.), il debito resta in capo a chi era condòmino il giorno dell'approvazione.

L'ANCORA DI SALVEZZA: L'ARTICOLO 63 E LA SOLIDARIETÀ

Se il venditore si rifiuta di pagare le spese nate prima del rogito, il condominio è forse costretto a rincorrerlo con cause interminabili? Non necessariamente, grazie all'Art. 63 delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile.

I commi 4 e 5 di questo articolo introducono una fondamentale "clausola di salvaguardia":

- **Solidarietà dell'acquirente (Comma 4):** Chi subentra nei diritti di un condòmino è obbligato in solido con questi al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente. Attenzione: per "anno" non si intende l'anno solare, ma l'**anno di gestione finanziaria** del bilancio condominiale.
- **Responsabilità del venditore (Comma 5):** Chi cede i diritti resta obbligato solidalmente con l'acquirente fino al momento in cui trasmette all'amministratore copia autentica del titolo di trasferimento o la dichiarazione di avvenuta stipula rilasciata dal notaio (purché provvista dei dati utili per l'anagrafe condominiale, come confermato dal Garante della Privacy).

Eventuali accordi privati tra venditore e acquirente non sono opponibili al condominio: l'amministratore applicherà la legge e potrà esigere l'incasso dal nuovo proprietario, il quale dovrà poi rivalersi privatamente sul venditore.

SPESE ESCLUSE DALLA SOLIDARIETÀ: IL CASO DELLE SPESE LEGALI

È vitale ricordare che non tutti i debiti ricadono nel paracadute dell'Art. 63. Le spese legali e quelle relative al risarcimento danni non sono obbligazioni *propter rem*, ma **obbligazioni personali**. Esse non si trasferiscono mai all'acquirente. L'amministratore non potrà in alcun modo addebitare queste voci al nuovo proprietario, ma dovrà agire esclusivamente contro il vecchio proprietario (o i suoi eredi) che ha dato causa alla lite, utilizzando gli strumenti di recupero crediti ordinari e non il decreto ingiuntivo condominiale.

IL DECESSO DEL CONDOMINO: IL REBUS DEGLI EREDI

Cosa accade quando il trasferimento di proprietà avviene *mortis causa* e gli eredi sembrano svanire nel nulla o rifiutano di pagare in attesa della successione? Questo è uno degli scenari più complessi. L'amministratore ha l'obbligo di ricercare gli eredi per convocarli in assemblea, ma la legge concede ben 10 anni di tempo per accettare l'eredità. Come sbloccare lo stallo?

- **Il curatore dell'eredità giacente:** L'amministratore può presentare istanza (ai sensi dell'art. 530 c.c.) per la nomina di un curatore che provveda al pagamento dei debiti del *de cuius*. Attenzione però: se uno dei "chiamati all'eredità" risiede nell'appartamento, il possesso del bene configura un'**accettazione tacita**, rendendo impossibile nominare un curatore. In quel caso bisognerà agire con azioni giudiziarie specifiche per accertare lo status di erede.
- **La trappola fiscale:** Molti amministratori credono erroneamente che la presentazione della dichiarazione di successione equivalga all'accettazione dell'eredità. Sbagliato! Tutta l'attività fiscale non vale come accettazione (nemmeno tacita) dell'eredità.
- **Debiti pro quota vs. Solidali:** Per le quote non pagate dal condomino defunto *prima* della sua morte, gli eredi rispondono **in proporzione alla loro quota ereditaria** (ex art. 752 c.c., nessuna solidarietà). Al contrario, per i debiti nati *dopo* il decesso, si applicano le regole della comunione e scatta il vincolo di solidarietà tra i coeredi.

LA GESTIONE PRATICA: FISCO, PRIVACY E PRESCRIZIONE

Il trasferimento di proprietà innesca per l'amministratore ulteriori adempimenti operativi che non ammettono distrazioni.

- **La trappola dei Bonus Fiscali** Per le detrazioni fiscali (es. modello 730 per ristrutturazioni), il diritto alla detrazione spetta a chi ha approvato e sostenuto la spesa. Se c'è stata una variazione del soggetto beneficiario, la comunicazione all'Agenzia delle Entrate dovrà comunque riportare il codice fiscale del condomino che usufruirà della detrazione, anche se ciò crea discrepanze con le anagrafiche attuali. È essenziale che la contabilità e i bonifici "parlanti" traccino in modo cristallino l'imputazione dei versamenti.
- **Privacy e Registro Anagrafe** Con la vendita, il dante causa cessa di essere condòmino. L'obbligo di aggiornare i suoi dati nel Registro di Anagrafe Condominiale decade. Tuttavia, il GDPR non impedisce all'amministratore di conservare i dati minimi (codice fiscale, residenza) per il legittimo scopo di recupero crediti in caso di pendenze.
- **La Prescrizione e la Continuità Contabile** Le spese ordinarie si prescrivono in **5 anni** (ex art. 2948 n. 4 c.c.), mentre per le straordinarie la giurisprudenza oscilla tra il termine decennale e quello quinquennale. A livello gestionale, l'amministratore è solito riportare il saldo passivo a conguaglio nella gestione successiva per garantire la continuità dei bilanci. Attenzione però: inserire in un nuovo riparto crediti ormai prescritti espone la delibera a contestazioni per nullità o annullabilità, un orientamento in forte evoluzione nella Cassazione più recente.

CONCLUSIONI: PRUDENZA, TEMPESTIVITÀ E COMPETENZA

Il trasferimento del debito condominiale si conferma come una materia viva, in cui il diritto civile incontra la dura realtà dei bilanci quotidiani. L'amministratore non può limitarsi al ruolo di mero "esattore", ma deve vestire i panni del fine analista giuridico e contabile.

Dall'individuazione del momento esatto in cui sorge il debito, alla corretta applicazione della solidarietà passiva dell'art. 63, fino allo spinoso districarsi tra eredi sfuggenti e donazioni, ogni passaggio nasconde un'insidia. Le parole d'ordine per tutelare la compagine condominiale (e se stessi) restano dunque tre: **tempestività** nel recupero crediti per evitare lo scoglio della prescrizione, **prudenza** nell'addebitare le spese personali (come quelle legali) e costante **aggiornamento** sulle pronunce giurisprudenziali. Solo così si garantisce una gestione trasparente, al riparo da infinite e costose liti di condominio.

■

Rendiconti a Salti e Attestazioni Insidiose: Guida Pratica alla Contabilità Condominiale

Dalla "fotografia" dello stato dei pagamenti all'approvazione non sequenziale dei fascicoli di rendiconto: come gestire le criticità contabili senza incorrere in responsabilità professionali.

di *Eleonora TALONI, Gabriele TRIPPINI e Alessandro MASI*



La gestione contabile in ambito condominiale è il vero banco di prova per ogni professionista, nonché il terreno in cui si misurano la trasparenza e l'affidabilità dell'amministratore. In un contesto normativo sempre più stringente, non basta più far "quadrare i conti": occorre garantire una chiarezza assoluta nei rapporti con i condòmini e prevenire a monte i contenziosi, operando con metodo e professionalità.

Due dei momenti più delicati nella vita gestionale di un condominio sono senza dubbio il rilascio dell'attestazione dello stato dei pagamenti in fase di compravendita immobiliare e la redazione, presentazione e approvazione del fascicolo di rendiconto annuale. Analizziamo insieme le insidie operative di queste due fasi e come l'orientamento della giurisprudenza ci viene in soccorso.

L'ATTESTAZIONE EX ART. 1130 N. 9: MOLTO PIÙ DI UN "PEZZO DI CARTA"

Quando un condòmino decide di vendere il proprio immobile, l'amministratore è chiamato a rilasciare l'attestazione relativa allo "stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso", come previsto dall'Art. 1130, comma 1, n. 9 del Codice Civile. Sottovalutare questo documento è un errore gravissimo: non si tratta di un semplice e sbrigativo riepilogo debitorio, ma di una vera e propria "fotografia puntuale della situazione patrimoniale e giuridica del condominio in un dato momento".

La redazione di questo documento è un atto formale che comporta un'assunzione diretta di responsabilità civile (e in casi estremi, penale) per l'amministratore che la sottoscrive, in merito alla veridicità delle informazioni fornite. Ecco gli elementi operativi e le criticità da tenere a mente:

- **Chi ha diritto a richiederla?** Un errore comune è inviare l'attestazione a chiunque la richieda. Per legge, solo il titolare di un diritto reale sull'immobile (il proprietario/venditore) ha la legittimità di richiederla. Ri-

chieste dirette provenienti da soggetti terzi come agenzie immobiliari, notai o potenziali acquirenti sono, a norma di legge, inammissibili. La prassi impone che tali soggetti la richiedano indirettamente tramite il venditore.

- **L'estratto conto e i fondi accantonati:** Oltre a indicare il saldo della gestione precedente e le rate della gestione in corso, è fondamentale che l'amministratore specifichi l'ammontare di eventuali *fondi accantonati* e la quota millesimale di competenza dell'unità immobiliare in vendita. Ricordiamo infatti che, al momento del rogito, il fondo accantonato si trasferisce automaticamente al nuovo proprietario.

- **Le liti in corso (il vero campo minato):** È obbligatorio per l'amministratore indicare in modo tassativo tutte le controversie pendenti (giudiziarie, mediazioni, negoziazioni assistite o pre-contenziosi con implicazioni economiche). Omettere un'informazione su una lite in corso espone l'amministratore a gravi responsabilità per violazione del dovere di diligenza: se la lite viene omessa, il professionista non potrà poi richiederne il pagamento né al vecchio né al nuovo proprietario.

- **Lo stato degli Impianti e le Certificazioni (richieste notarili):** La prassi oggi spinge i notai a richiedere un quadro complessivo dello stabile. L'amministratore professionista dovrebbe perciò elencare lo stato degli impianti comuni: per l'ascensore è vitale attestare la presenza del libretto di manutenzione e gli esiti delle ultime verifiche periodiche; per l'impianto elettrico va specificata la presenza della DiCo (Dichiarazione di Conformità ex DM 37/08) o DiRi. Attenzione particolare merita il **CPI (Certificato di Prevenzione Incendi)**: se il condominio ne è soggetto (es. per centrali termiche sopra i 116 kW o autorimesse sopra i 300 mq), va indicato chiaramente se il certificato è valido o se sussistono prescrizioni e necessità di adeguamento.

Un consiglio pratico: Poiché questo livello di dettaglio richiede competenza tecnica, dispendio di tempo e comporta un'alta responsabilità (in conformità a quanto delineato anche dalla norma volontaria UNI 10801), è assolutamente corretto che questa specifica attività venga preventivata in fase di nomina e adeguatamente retribuita come compenso extra.

IL FASCICOLO DI RENDICONTO: ELEMENTI ESSENZIALI E PRINCIPIO DI CONTINUITÀ

L'art. 1130 c.c. (punto 10) e l'art. 1135 c.c. sanciscono l'obbligo di redigere il fascicolo di rendiconto annuale della gestione e di convocare l'assemblea per la sua approvazione entro 180 giorni. Rispettare questa tempistica è fondamentale per permettere ai condòmini di conoscere in tempi congrui come sono stati spesi i loro soldi.

L'Art. 1130 bis definisce l'ossatura del fascicolo di rendiconto, che non può ridursi a una semplice paginetta, ma deve necessariamente comporsi di tre documenti fondamentali:

- **Il Registro di Contabilità:** dove vengono annotati i movimenti in entrata e in uscita.
- **Il Riepilogo Finanziario:** che raccorda le spese con la reale situazione patrimoniale e finanziaria.
- **La Nota Sintetica Esplicativa:** spesso trascurata, è in realtà il documento introduttivo più importante per i condòmini. Essa fornisce le linee guida della gestione, illustra i principi contabili adottati, descrive i principali accadimenti dell'esercizio, giustifica gli scostamenti rispetto al preventivo e segnala questioni pendenti.

Affinché la situazione patrimoniale sia chiara, le associazioni di categoria raccomandano l'utilizzo del **criterio di competenza temporale** (anziché quello di pura cassa), che rileva i costi nel momento della loro insorgenza o del perfezionamento dell'obbligazione, incrociandolo idealmente con il metodo della partita doppia. Altro caposaldo della contabilità condominiale è la tracciabilità assoluta: l'amministratore ha l'obbligo (Art. 1129, comma 7) di far transitare ogni movimentazione economica sul conto corrente intestato esclusivamente al condominio. Fondere il patrimonio condominiale con quello personale dell'amministratore o di altri stabili costituisce una "grave irregolarità" passibile di revoca.

In una sequenza gestionale perfetta (il cosiddetto **principio di continuità**), il saldo finale di un esercizio transita matematicamente come saldo iniziale in quello successivo, garantendo un nesso logico ininterrotto e mantenendo intatte le informazioni contabili relative alle posizioni debitorie dei singoli. Questo principio si applica anche in caso di **avvicendamento tra amministratori**: l'uscente deve consegnare il registro di contabilità aggiornato e il riepilogo finanziario riferito alla data esatta del passaggio di consegne, garantendo al subentrante la possibilità di procedere senza smarrire lo storico contabile.

IL PARADOSSO GIURIDICO: L'APPROVAZIONE "A SALTI" DEI RENDICONTI

La teoria della continuità contabile è ineccepibile, ma cosa succede nella caotica vita reale dei condomìni? Molto spesso accade che un fascicolo di rendiconto non venga approvato. I motivi sono molteplici: liti interne tra vicini, contestazione su specifiche voci di spesa, errori di ripartizione, cambi improvvisi di amministratore o la necessità di far intervenire un revisore contabile.

Si viene così a creare un "buco" temporale. E qui sorge il dilemma che assilla molti amministratori: **se il consuntivo 2022 non viene approvato dal-**

l'assemblea, è possibile sottoporre ad approvazione e veder deliberati gli esercizi 2023 e 2024?

Dal punto di vista puramente contabile e aziendalistico, questo rappresenta un'evidente stonatura, poiché la situazione patrimoniale e finanziaria di un anno richiama e si fonda inevitabilmente sui residui dell'anno precedente. Tuttavia, in ambito condominiale, il legislatore e la giurisprudenza hanno adottato un approccio estremamente più flessibile e pragmatico.

La giurisprudenza della Cassazione ha stabilito un solido principio di **non necessaria consequenzialità** nell'approvazione dei fascicoli di rendiconto. In sostanza, nessuna norma codicistica obbliga l'assemblea all'osservanza di una rigorosa e stringente sequenza temporale. A meno che non esista un preciso e vincolante divieto all'interno di un Regolamento Condominiale di natura Contrattuale, l'assemblea è sovrana. L'assise ha la piena facoltà di approvare esercizi successivi lasciando "in sospeso" annualità pregresse, così come ha il potere di correggere o sanare un esercizio contabile arretrato in qualsiasi momento.

Questo orientamento è confermato da diverse sentenze, ormai considerate dei veri e propri fari per l'amministratore:

- Cassazione, 31 marzo 2017, n. 8521.
- Cassazione, 26 febbraio 2019, n. 5611.
- Cassazione, 21 giugno 2022, n. 20009.
- Tribunale di Foggia, 5 dicembre 2024, n. 2812.

CONCLUSIONI

Essere amministratori di condominio oggi significa camminare quotidianamente su un filo sottile, in equilibrio tra il rigore formale imposto dai numeri e la flessibilità richiesta dalle complesse dinamiche assembleari.

Da un lato, il professionista deve blindare il proprio operato: redigendo attestazioni patrimoniali complete e ineccepibili, mantenendo l'anagrafe sempre aggiornata e producendo fascicoli di rendiconto chiari (corredati da un'ottima Nota Sintetica Esplicativa). Dall'altro lato, deve sapersi districare nelle anomalie sistemiche, imparando a gestire con prontezza i paradossi come l'approvazione "a salti" degli esercizi contabili, senza farsi paralizzare dai veti incrociati dei condòmini litigiosi.

Conoscere a fondo questi confini operativi e i pronunciamenti giurisprudenziali è, in definitiva, l'unico scudo efficace per prevenire contestazioni, tutelare la propria professionalità e guidare il condominio con mano sicura verso una gestione sana e trasparente.

■

Verso un futuro sostenibile: la riqualificazione delle centrali termiche in condominio

di *Paola DI BARTOLOMEO, Alessandro FRATINI, Claudia VITTORIA e Giulio DRAGONE*



Il contesto sociale in cui oggi ci troviamo a vivere e ad interagire è fortemente condizionato da sfavorevoli circostanze ambientali, politiche, culturali ed economiche, amplificate anche da terribili conflitti armati. Anche il patrimonio immobiliare globale è schiavo di talune predette circostanze. Il focus sarà, pertanto, sugli edifici condominiali in cui è installata una centrale termica a servizio delle singole unità immobiliari che, inevitabilmente, hanno contribuito – in negativo – al cambiamento climatico. Si cercherà di dare quindi una chiara lettura su possibili interventi che potrebbero contribuire ad una rigenerazione, in termini di qualità, del patrimonio immobiliare, soffermandosi su quello che sarà possibile programmare nel prossimo futuro sul territorio nazionale con spunti europei ed internazionali; si evidenzieranno limiti, normative di settore, bonus fiscali e l'opera che dovrà mettere in campo l'amministratore di condominio per l'applicazione delle opere di riqualificazione

LA RIQUALIFICAZIONE DELLA CENTRALE TERMICA: QUADRO NORMATIVO TRA DIRETTIVA EPBD E ORDINAMENTO NAZIONALE

La riqualificazione della centrale termica non è più soltanto una scelta di efficientamento tecnico o di risparmio economico, ma rappresenta oggi un preciso obbligo di adeguamento normativo dettato dall'Unione Europea. Con l'entrata in vigore della Direttiva EPBD (Energy Performance of Buildings Directive – meglio conosciuta come Direttiva Case Green) il diritto interviene per regolare la transizione energetica, trasformando gli obiettivi climatici del 2030 e del 2050 in parametri tecnici vincolanti che ridefiniscono il concetto stesso di proprietà e di gestione degli impianti termici. Si tratta, nello specifico, della Direttiva UE 2024/1275 pubblicata in Gazzetta Ufficiale dell'Unione Europea l'8 maggio 2024 diventando legge a tutti gli effetti. L'obiettivo della direttiva è quello di ridurre gradualmente l'emissione d CO_2 degli edifici europei fino ad arrivare alla completa decarbonizzazione entro il 2050, promuovendo la riqualificazione del patrimonio edilizio europeo e il miglioramento dell'efficienza energetica dei fabbricati: gli Stati Membri devono infatti elaborare un piano nazionale di ristrutturazione degli edifici che abbia lo scopo di garantire, appunto, la ristrutturazione degli edifici residenziali (e non) al fine di ottenere un patrimonio immobiliare a emissioni zero entro il 2050.

Per quanto riguarda gli edifici residenziali, su cui si concentrerà l'analisi, viene richiesto ad ogni Stato Membro di adottare misure volte alla riduzione dell'energia primaria mediamente utilizzata pari al 16% entro il 2030 e circa il 22% entro il 2033; inoltre, gli edifici residenziali di nuova costruzione dovranno essere, entro il 31 dicembre 2029, idonei all'installazione di pannelli solari. Appare quindi chiaro come la Direttiva punti ad eliminare gradualmente le caldaie a combustibili fossili: dal 1 gennaio 2025 è infatti scattato il divieto di incentivi finanziari per l'acquisto e l'installazione di caldaie alimentate a gas e gasolio, sostenendo il graduale passaggio verso pompe di calore e sistemi ibridi, che restano ovviamente incentivati, per arrivare alla completa eliminazione degli impianti termici a combustibili fossili entro il 2040, data entro cui appunto gli Stati Membri dovranno vietare l'installazione (e di conseguenza anche la vendita) di impianti a gas e gasolio sia in nuovi fabbricati che negli edifici esistenti.

Ma, fatte queste premesse, com'è la situazione nel nostro Paese?

Sebbene si sia allineata con l'applicazione allo stop agli incentivi finanziari e fiscali, giusto recentemente il 12 Marzo 2026 l'Italia è stata destinataria di una lettera di costituzione in mora da parte del Commissione Europea per non aver presentato, al 31 Dicembre 2025 (scadenza prevista), il Piano Nazionale di ristrutturazione degli edifici; il nostro Paese dovrà ora presentare il Piano entro il 29 Maggio 2026 e non solo. Infatti entro questa stessa data l'Italia dovrà anche recepire la Direttiva Case Green nell'ordinamento legislativo trasformandola dunque in legge nazionale. In tema di leggi, non possiamo in questo ambito non menzionare la Legge n. 10 del 9 Gennaio 1991 che ha posto le basi e introdotto norme per il risparmio energetico e l'uso razionale dell'energia negli edifici oltre all'obbligo di una Relazione Tecnica per nuovi edifici e ristrutturazioni. A tal proposito il comma 2 dell'art. 26 afferma la validità della maggioranza agevolata per tutti quegli interventi finalizzati a ridurre il consumo energetico e che siano però asseverati da un tecnico qualificato ("*Per gli interventi sugli edifici e sugli impianti volti al contenimento del consumo energetico ed all'utilizzazione delle fonti di energia di cui all'articolo 1* (fonte ANSA) *individuati attraverso un attestato di prestazione energetica o una diagnosi energetica realizzata da un tecnico abilitato, le pertinenti decisioni condominiali sono valide se adottate con la maggioranza degli intervenuti, con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio").*

La legge 10/1991 e la validità della maggioranza agevolata sono state richiamate e confermate anche dal Tribunale di Milano con la Sentenza n.3178 del 16/04/2021 con la quale è stata rigettata un'impugnazione di una delibera condominiale che approvava, con la maggioranza di un terzo dei partecipanti al condominio, un intervento di efficientamento dell'impianto termico (la parte impugnante lamentava per l'appunto, fra le altre motivazioni, anche la carenza di quorum deliberativo): *"Non solo ma parte attrice non ha nemmeno contestato che la perizia degli ing. B. e B. costituisca valida diagnosi energetica realizzata da tecnico abilitato, prescritta dall'art. 26 , comma 2, L. n. 10 del 1991 per l'applicazione del quorum ridotto di deliberazione. Per tali ragioni si ritiene*

che la delibera impugnata sia stata correttamente adottata con il quorum ridotto previsto dalla disposizione citata, sussistendone incontestati i presupposti". Fatto questo inquadramento giuridico della Direttiva EPBD, andiamo ora ad analizzare l'aspetto prettamente tecnico della stessa, necessaria per dare forma e sostanza ad una migliore sostenibilità del patrimonio immobiliare nel contesto nazionale; contesto che – non può essere tralasciato – consta di circa 1,2 milioni di condomìni[1] dislocati, per lo più, nelle grandi città.

La considerazione sul dato statistico appare rilevante quanto significativa quando si tratta il tema generale degli interventi di riqualificazione poiché fa emergere almeno due criticità che dovranno essere affrontate nel processo innovativo di riconversione.

In primo luogo, la stragrande maggioranza degli edifici sul territorio nazionale può essere definito storico, caratterizzato cioè da peculiarità uniche. Questo implica un'attenzione maggiore in fase di progettazione preliminare di qualsivoglia intervento allungando così processi di lavoro che in altri contesti sarebbero dimezzati. Parimenti, per quanto anzidetto, non è da sottovalutare che la riqualificazione, l'innovazione o l'ammodernamento – nel nostro panorama nazionale – sono processi la cui realizzazione avviene, per lo più, su impianti già esistenti e pertanto ne deve essere accertata la preventiva fattibilità, non sempre scontata.

In uno sfondo europeo ed internazionale dove l'indirizzo del domani è proiettato verso l'elettrificazione, è anche nostro compito cercare soluzioni di adattabilità a tale concetto finanche a spingerci a proporre interventi di adeguamento negli edifici condominiali: uno fra tanti, la riqualificazione delle centrali termiche per tutti gli edifici che usufruiscono di un servizio di riscaldamento centralizzato. Nel merito, le linee guida sono, oramai, tracciate dalla Direttiva Europea EPBD (*Energy Performance of Buildings Directive*), nota come Direttiva.

Case Green, che mira al progressivo sviluppo della sostenibilità del patrimonio immobiliare europeo. Propriamente sul tema delle centrali termiche, la direttiva incentiva sistemi alternativi in luogo della dismissione delle caldaie a combustibile fossile (attualmente maggiormente in uso negli edifici condominiali). In tale prospettiva, "l'ottimo" si raggiungerebbe con l'installazione della pompa di calore. Seppur apprezzabile e condivisibile la sostenibilità ambientale promossa, dalla testé riferita direttiva, non possono non considerarsi i consistenti limiti che si imbattono nell'applicazione concreta del dettato normativo ovvero nell'esecuzione materiale delle opere di riqualificazione.

Infatti, se per le nuove costruzioni ancorché futuri complessi condominiali, la rotta è già ben delineata in termini di edificazione green, lo stesso non può affermarsi per tutto il patrimonio preesistente. In Italia, ad esempio, fatti salvi alcuni progetti recenti in cui la sostenibilità era insita nella progettazione iniziale (Bosco Verticale – Milano 2009, Condominio 25 Verde – Torino 2013 e FO.RO. Living – Roma 2026), l'approccio di riqualificazione in termini di sviluppo sostenibile prevede un'indagine preliminare sulla fattibilità a cui dovranno poi seguire interventi sulla struttura e sugli impianti. La pompa di calore è indubbiamente una valida proposta di riqualificazione green offrendo

rendimenti elevati, in termini energetici ed economici, rispetto agli attuali sistemi utilizzati negli edifici condominiali oltreché ad offrire una netta riduzione delle emissioni di *CO2* sfruttando fonti di energia rinnovabili (energia solare o geotermica). Tuttavia, "n*on è tutto oro quel che luccica"*.

Parrebbe sin troppo semplicistico, ora, considerare quelli che sono gli svantaggi comuni che il sistema della pompa di calore porta con sé (quantomeno nell'installazione degli edifici condominiali). Di contro, appare interessante, in questa fase, evidenziare come un vantaggio in termini di efficienza, difatti, può tradursi, nel nostro caso specifico, in scarsa produttività data dalla preesistenza di infrastrutture. Infatti, se generalmente un sistema a pompa di calore è altamente efficiente quando è in grado di sfruttare la sua massima potenzialità (riscaldamento, produzione di acqua calda sanitaria e raffrescamento), in un condominio ove il servizio erogato è esclusivamente il riscaldamento mediante caldaia a combustibile fossile, vien da sé che, laddove non siano predisposti originariamente gli impianti per usufruire degli altri citati servizi, parte dell'intervento di riqualificazione viene vanificato, salva l'esecuzione di interventi invasivi che renderebbero giustizia al processo di ammodernamento.

Ed è qui che gli operatori del settore si scontrano con un'altra difficoltosa realtà: al rilevante investimento economico iniziale per l'acquisto del sistema sostenibile, si aggiunge, per una migliore efficienza, anche l'investimento per le opere propedeutiche.

Se però da una parte, l'investimento economico ed i necessari adeguamenti tecnici sugli impianti risultano in qualche modo "superabili", resta un ultimo limite che riguarda l'individuazione di uno spazio condominiale ove installare il nuovo sistema sostenibile. Infatti, partendo dal presupposto che per il sistema a pompa di calore lo spazio dovrà rispettare determinate caratteristiche tecniche, non tutti i condomìni hanno spazi idonei ad ospitare l'impianto in questione per una molteplicità di fattori.

Su limiti e criticità analizzate, la costituzione di comunità energetiche rinnovabili (CER) potrebbero essere la chiave di svolta. Dare vita ad una rete costituita da edifici collegati tra loro e che possano collaborare, condividere e produrre in maniera sostenibile è certamente un obiettivo a cui ambire. E dunque, ci si domanda, tutto questo è utopia o concreta possibilità di sviluppo? Inevitabilmente l'aspirazione deve essere quella della ricerca di una maggiore sostenibilità, pur considerando la necessità di una realizzazione pratica e concreta. In altri termini, occorre che sia verificata l'effettiva fattibilità a livello nazionale sull'attuale patrimonio immobiliare o, quantomeno, considerare preliminarmente importanti investimenti economici per una radicale riqualificazione del mercato edile italiano. Autorevole in tal senso, l'attività promossa dalla Green Building Council Italia, associazione italiana che mira alla trasformazione degli edifici residenziali esistenti seguendo specifici protocolli tecnici che prevedono una dettagliata programmazione degli interventi al fine di fornire un prodotto altamente riqualificato, sostenibile, sicuro e con comfort abitativo elevato preservando l'estetica originale (Edificio Teodosia anni '70 – Torino riqualificato nel 2022).

I BONUS PER LA RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA NEI CONDOMINI (EVOLUZIONE, DETRAIBILITÀ E ADEMPIMENTI)

1. **Pre, Durante e Post Covid**
   L'approccio del fisco italiano alla riqualificazione energetica degli edifici ha subìto una trasformazione radicale nell'ultimo decennio, passando da strumento di ordinaria incentivazione a leva macroeconomica, per poi tornare a un regime di severo contenimento della spesa pubblica, guidato dalle odierne direttive europee.

- **L'Epoca Pre-Covid (Fino al 2019) – La Stabilità dell'Ecobonus**
  In questa fase, la fiscalità era dominata dall'Ecobonus ordinario (tipicamente al 65% per le riqualificazioni globali o le centrali termiche). Il meccanismo era lineare: il condominio pagava i lavori e i singoli proprietari detraevano la spesa dalle proprie tasse in 10 quote annuali. Era un sistema fiscalmente sostenibile per lo Stato, ma con un tasso di adesione ritenuto insufficiente per rinnovare il vetusto patrimonio immobiliare italiano.
- **Il Triennio Covid e la Bolla del Superbonus (2020-2023) – Lo Shock Fiscale**
  Con il Decreto Rilancio del 2020, il fisco italiano ha introdotto il Superbonus 110%. La vera rivoluzione non è stata l'aliquota maggiorata, ma l'introduzione universale dello sconto in fattura e della cessione del credito. I condomini potevano riqualificare le centrali termiche a "costo zero", cedendo il credito d'imposta all'impresa o alle banche. Questo ha generato un'espansione economica senza precedenti, ma ha anche creato un debito pubblico insostenibile, inflazione nel settore dei materiali e un terreno fertile per le frodi fiscali.
- **Il Contesto Attuale (Post-Covid e Orizzonte 2026) – Il Ritorno al Rigore**
  A partire dal 2024, e stabilmente oggi nel 2026, il legislatore ha operato una stretta decisiva. Lo strumento della cessione del credito e dello sconto in fattura è stato definitivamente abrogato per i nuovi lavori. Si è tornati all'antico regime della detrazione diretta in dichiarazione dei redditi. Inoltre, le aliquote sono state ridotte e frammentate, penalizzando le seconde case e allineando gli incentivi agli obiettivi della Direttiva Europea EPBD ("Case Green"), che vieta categoricamente i sussidi per i combustibili fossili.

2) **Il Meccanismo di Detrazione nel Condominio: Regole e Ostacoli**
   Dal punto di vista fiscale, il condominio non è un soggetto passivo d'imposta (non paga l'IRPEF), ma agisce come "sostituto d'imposta". La spesa per la riqualificazione energetica delle parti comuni (come la centrale termica, il cappotto termico o il tetto) viene deliberata in assemblea e pagata tramite l'amministratore, ma il beneficio fiscale ricade sui singoli condòmini.

La Ripartizione e la "Capienza Fiscale"

Il diritto alla detrazione viene diviso tra i proprietari in base ai millesimi di proprietà (o ad altri criteri stabiliti dall'assemblea per la specifica spesa). Oggi, l'ostacolo fiscale più grande è la capienza IRPEF.

Poiché lo sconto in fattura non esiste più, ogni condomino deve sottrarre la propria quota di bonus (divisa in 10 rate annuali) dalle tasse che deve allo Stato. Se un condomino (es. un pensionato con reddito basso o un professionista in regime forfettario) ha un IRPEF annuale inferiore alla rata della detrazione, la parte eccedente viene persa, non può essere rimborsata, né passata ad altri familiari, né riportata agli anni successivi. Questo rende l'approvazione dei lavori in assemblea estremamente complessa, poiché il beneficio fiscale reale varia drasticamente da vicino a vicino.

Mappa della Detraibilità: cosa è "IN" e cosa è "OUT"

Per definire la base imponibile su cui calcolare i bonus (entro i massimali previsti per legge, che si moltiplicano per il numero delle unità immobiliari), l'Agenzia delle Entrate ha stabilito confini netti.

Spese Totalmente Detraibili (IN):

- **Tecnologie a Fonti Rinnovabili:** pompe di calore ad alta efficienza (aria-acqua, geotermiche), sistemi ibridi compatti (pompa di calore + caldaia di backup integrata), impianti solari termici per l'acqua calda sanitaria.
- **Involucro Edilizio:** isolamento termico delle superfici opache (cappotto termico) che incide su oltre il 25% della superficie disperdente lorda.
- **Sistemi di Controllo:** dispositivi di *building automation* e termoregolazione evoluta (valvole termostatiche, centraline climatiche).
- **Oneri Professionali:** le parcelle per la progettazione, la direzione lavori, il coordinamento della sicurezza, le perizie e tutte le asseverazioni richieste dalla legge.
- **Oneri Fiscali:** le spese sostenute per il rilascio del Visto di Conformità da parte di commercialisti o CAF.
- **Opere Accessorie:** costi per lo smaltimento del vecchio impianto e opere murarie *strettamente indispensabili* per l'installazione delle nuove tecnologie (es. rifacimento di un massetto per le nuove tubazioni).

Spese NON Detraibili e a Totale Carico dei Condòmini (OUT):

- **Caldaie a Combustibili Fossili:** dal 2025, in ottemperanza alle direttive europee, le caldaie a condensazione alimentate esclusivamente a gas (metano o GPL) o a gasolio non godono più di alcuna detrazione fiscale, nemmeno parziale. Il loro costo è al 100% a carico del condominio.
- **Lavori Edili Svincolati:** tinteggiatura delle scale, rifacimento dei citofoni o riparazioni strutturali non connesse al miglioramento energetico non concorrono al plafond del bonus.

- **Oneri Finanziari:** gli interessi passivi sui mutui o sui prestiti stipulati dal condominio o dai singoli per finanziare i lavori non sono mai detraibili.
- **Fatture con IVA Errata:** l'applicazione scorretta dell'IVA (es. applicare il 10% agevolato indistintamente su tutto, senza calcolare il limite dei "beni significativi") genera importi non riconosciuti fiscalmente in caso di controllo.

L'Iter Burocratico e le Pratiche Fiscali Obbligatorie

Per cristallizzare il diritto alla detrazione, non basta che il lavoro sia eseguito a regola d'arte; è richiesto un iter documentale e fiscale ferreo. La mancanza di uno solo di questi passaggi comporta la revoca del bonus da parte dell'Agenzia delle Entrate, anche a distanza di anni (i controlli possono avvenire entro l'ottavo anno successivo alla dichiarazione).

1) **Il Bonifico "Parlante":** ogni singola fattura deve essere pagata dall'amministratore tramite uno speciale bonifico bancario/postale per agevolazioni fiscali. Questo bonifico applica automaticamente una ritenuta d'acconto (attualmente all'11%) all'impresa esecutrice e deve riportare il codice fiscale del condominio, la partita IVA dell'impresa e il riferimento normativo esatto dell'agevolazione.
2) **A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) Ante e Post Operam:** un tecnico terzo deve certificare la classe energetica dell'edificio prima dell'inizio dei lavori e al loro termine, per dimostrare carte alla mano l'effettivo salto prestazionale e il risparmio di energia primaria.
3) **L'Asseverazione Tecnica e la Congruità delle Spese:** il professionista abilitato deve asseverare che i materiali installati rispettino i requisiti minimi di legge e, fattore cruciale per il fisco, che i prezzi applicati dall'impresa siano "congrui". Si devono utilizzare i Prezzari Regionali o i prezzari DEI. Ogni euro speso oltre questi massimali tabellari non è detraibile.
4) **La Comunicazione ENEA:** entro 90 giorni dalla fine dei lavori, tutta la documentazione tecnica e contabile deve essere trasmessa telematicamente al portale dell'ENEA (Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile), che rilascia una ricevuta indispensabile per la dichiarazione dei redditi.
5) **Il Visto di Conformità:** ove richiesto dalle vigenti normative sui bonus edilizi, un commercialista o un CAF deve verificare l'intera catena documentale (delibere, fatture, bonifici, asseverazioni) e apporre un visto formale che autorizza i condòmini a inserire il credito nei propri modelli 730 o Modello Redditi.

Il Conto Termico: L'Alternativa Diretta alla Detrazione

Di fronte alla rigidità delle attuali detrazioni fiscali e al problema della capienza IRPEF, per i condomini emerge oggi la centralità del Conto Termico (gestito dal GSE - Gestore Servizi Energetici). Il Conto Termico 3.0 (D.M. 07/08/2025) è oggi la soluzione finanziaria più vantaggiosa: a differenza del-

l'Ecobonus, non è una detrazione fiscale, ma un contributo economico a fondo perduto. Quando un condominio sostituisce una vecchia caldaia inquinante con una pompa di calore, il GSE rimborsa direttamente sul conto corrente condominiale una percentuale della spesa (fino al 65%), tramite bonifici erogati in un arco temporale brevissimo (da 1 a massimo 5 anni). Fiscalmente, questa è una manovra risolutiva: aggira completamente la dichiarazione dei redditi dei singoli proprietari, non richiede visti di conformità complessi e fornisce liquidità rapida alle casse condominiali.

IL FLUSSO DI CASSA GREEN: CONTO TERMICO 3.0 E GESTIONE OPERATIVA

Il Conto Termico: Contributo a Fondo Perduto e Irrilevanza Fiscale

L'incentivo non è un beneficio fiscale personale per i singoli condomini, ma rappresenta una vera entrata finanziaria per il condominio, il che implica una gestione completamente diversa rispetto ai bonus edilizi tradizionali. Dal punto di vista fiscale, gli importi erogati non costituiscono reddito imponibile per i condomini e non vengono tassati, né si applicano ritenute d'acconto, essendo essenzialmente un rimborso parziale delle spese sostenute.

Dal punto di vista contabile, il contributo è una somma a fondo perduto accreditata direttamente sul conto condominiale. Questa entrata deve essere registrata nel rendiconto come componente straordinaria, solitamente chiamata "contributo GSE". Le spese per la realizzazione dell'intervento sono ripartite in base ai millesimi. Dopo aver ricevuto l'incentivo (che non è combinabile con altre detrazioni fiscali per le stesse spese), l'amministratore deve ripartirlo tra i condomini che hanno partecipato, tramite rimborso diretto o, più frequentemente, attraverso compensazione con le rate condominiali future.

Il Conto Termico: L'Alternativa Diretta alla Detrazione

Sotto il profilo contabile, l'operazione non è una semplice "cessione del credito" (come avveniva per il Superbonus), ma un accordo finanziario:

- Fatturazione: la ESCo o l'impresa esecutrice emette fattura per l'intero importo dei lavori (es. 100.000 € + IVA).
- Compensazione: il condominio paga con bonifico "parlante" solo la quota non coperta dall'incentivo (es. 60.000 €). La restante parte (40.000 €) viene estinta mediante l'acquisizione da parte della ESCo del diritto a ricevere le somme dal GSE.
- Scrittura nel registro di contabilità: l'amministratore deve registrare la fattura al lordo, chiudendo il debito verso il fornitore con due uscite: una monetaria (bonifico) e una figurativa (l'incentivo che il fornitore incasserà dal GSE).

L'amministratore ha un ruolo centrale in tutte le fasi del processo. Durante l'assemblea, deve aiutare i condomini a scegliere tra il Conto Termico e altre detrazioni fiscali, illustrando vantaggi e svantaggi delle diverse opzioni. Dopo, diventa operativo nella gestione della pratica, occupandosi della presentazione

della domanda al GSE e del coordinamento con tecnici e fornitori. È anche responsabile della corretta gestione contabile dell'intervento, dalla registrazione delle spese fino alla contabilizzazione e distribuzione dell'incentivo. È fondamentale prestare attenzione alla gestione dei flussi finanziari, che devono essere tracciati e separati dalla gestione ordinaria del condominio, per garantire trasparenza ai condomini.

CASO PRATICO APPLICATIVO: L'ITER E LA GESTIONE CONTABILE DELL'INCENTIVO

L'Iter Amministrativo: Dalla Delibera all'Incasso

Per accedere al Conto Termico, l'Amministratore deve seguire una sequenza operativa rigorosa che copre gli adempimenti burocratici e la gestione finanziaria:

1. **Delibera di Approvazione e Mandato:** l'assemblea deve approvare l'intervento e la scelta del Conto Termico 3.0 come strumento di finanziamento. Poiché si tratta di interventi finalizzati al contenimento del consumo energetico, la delibera è valida se adottata con la maggioranza degli intervenuti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio (millesimi), come previsto dalla Legge n. 10/1991. L'assemblea conferisce mandato all'Amministratore per la richiesta e l'incasso dell'incentivo.
2. **Esecuzione dei Lavori e Pagamenti:** l'Amministratore supervisiona i lavori e gestisce i pagamenti. È fondamentale che ogni pagamento sia tracciato attraverso bonifico bancario o postale parlante, specificando i riferimenti normativi del Conto Termico, il codice fiscale del condominio e la P.IVA dell'impresa.
3. **Presentazione della Domanda:** i tecnici asseveratori e l'Amministratore inviano la documentazione tecnica e contabile (A.P.E. post-operam, schede tecniche, fatture, bonifici, ecc.) al GSE.
4. **Erogazione e Ripartizione:** una volta approvata la pratica, il GSE eroga il contributo (in soluzione unica o rate) sul conto condominiale. L'Amministratore deve quindi redigere un prospetto analitico per mostrare la ripartizione del contributo spettante a ogni singola unità immobiliare in base ai millesimi.
5. **Conservazione Documentale:** è obbligatorio conservare le fatture e le schede tecniche per 5 anni dalla data di erogazione dell'ultimo scaglione dell'incentivo.

Esempio 1: vantaggio Finanziario vs. Ecobonus (Erogazione Rateale)

Per illustrare il beneficio immediato del Conto Termico rispetto alla detrazione fiscale, consideriamo un condominio con dieci unità abitative:

- **Intervento:** sostituzione caldaia centralizzata con pompa di calore.
- **Costo Totale:** 50.000 euro.
- **Incentivo GSE:** 18.000 euro, erogato in due rate annuali da 9.000 euro.

Per un condòmino con una quota del 10% (100 millesimi):

- **Spesa Iniziale:** 5.000 euro.
- **Dopo Anno 1:** il condominio riceve la prima rata. La quota spettante al condòmino è 900 euro (compensata o restituita). Il costo effettivo si riduce a 4.100 euro.
- **Dopo Anno 2:** il condòmino riceve ulteriori 900 euro dalla seconda rata. Il costo finale sostenuto è 3.200 euro.

Il Conto Termico garantisce liquidità immediata e tempi certi, diversamente dall'Ecobonus, il cui recupero avviene in 10 anni e dipende dalla capienza fiscale del singolo condòmino.

Esempio 2: riparto Unica Soluzione e Tabella Analitica

Ipotizziamo un intervento di sostituzione della caldaia con una pompa di calore in un condominio di 4 unità.

1. **Spesa Totale (IVA incl.):** 40.000 €.
2. **Incentivo Totale GSE:** 16.000 € (40% della spesa).
3. **Erogazione:** In un'unica soluzione, poiché l'incentivo è inferiore al limite di erogazione annuale per singola unità (limite innalzato nel Conto Termico 3.0 per favorire i pagamenti rapidi).

Unità Immobiliare	Millesimi	Quota Spesa Lorda	Quota Incentivo GSE	Saldo Netto da Versare
Appartamento A	350	14.000 €	5.600 €	8.400 €
Appartamento B	250	10.000 €	4.000 €	6.000 €
Appartamento C	220	8.800 €	3.520 €	5.280 €
Appartamento D	180	7.200 €	2.880 €	4.320 €
TOTALE	**1000**	**40.000 €**	**16.000 €**	**24.000 €**

Gestione delle Rate Annuali (Erogazione in 2 o 5 anni)

Se l'incentivo è elevato, il GSE lo eroga in rate costanti (es. 5 anni). In questo caso, la gestione contabile diventa più complessa per l'amministratore:

- **Anno 1**: i condòmini versano l'intera spesa (es. 40.000 €).
- **Anni Successivi (1-5):** ogni volta che il GSE accredita la rata (es. 3.200 €/anno), l'amministratore deve registrare l'entrata nel fondo com-

petenze, ripartire la somma tra i condòmini in base ai millesimi. La somma ripartita può essere usata a credito per le spese ordinarie del condòmino (diminuendo l'importo delle rate mensili del condominio) o rimborsata direttamente.

Gestione in caso di vendita dell'immobile

Se un condòmino vende l'appartamento al terzo anno di erogazione, il diritto a ricevere le rate residue del Conto Termico resta in capo al proprietario al momento dell'erogazione (il venditore), salvo diverso accordo privato specificato nell'atto di compravendita. È compito dell'amministratore aggiornare l'anagrafica dei beneficiari nel rendiconto per garantire che l'ex condòmino o il nuovo proprietario ricevano la quota corretta.

Nota per il Verbale Assembleare

"L'assemblea delibera di finanziare l'intervento mediante il ricorso al Conto Termico 3.0, conferendo mandato all'amministratore di gestire l'incasso dell'incentivo e di ripartire lo stesso secondo i millesimi di proprietà, autorizzando sin d'ora la compensazione tra l'incentivo ricevuto e le quote condominiali dovute dai singoli."

Questa struttura assicura che il flusso finanziario sia trasparente e che la responsabilità fiscale del condominio sia chiaramente delimitata. Quindi, il principale punto di forza del Conto Termico è la rapidità di recupero dell'investimento. L'incentivo viene erogato in tempi relativamente brevi: in un'unica soluzione per importi minori, oppure in un periodo compreso tra due e cinque anni per importi superiori. Questo permette al condominio di ottenere un ritorno economico molto più rapido rispetto alle detrazioni fiscali, che si distribuiscono su dieci anni e richiedono una capacità fiscale adeguata da parte dei singoli contribuenti. Altri vantaggi includono la facilità di gestione e la certezza dell'incentivo, oltre alla possibilità per i soggetti incapienti di accedervi. Gli interventi autorizzati riguardano principalmente la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con soluzioni più efficienti, come pompe di calore, sistemi ibridi e impianti solari. Considerando quanto esposto, il Conto Termico 3.0 è uno strumento molto efficace per gli interventi condominiali, soprattutto quando si cerca un rapido ritorno economico e una gestione semplice. La sua natura di contributo diretto consente una gestione contabile chiara e trasparente, rendendo l'incentivo accessibile anche ai condòmini che non possono beneficiare delle detrazioni fiscali. Per queste ragioni, spesso rappresenta una soluzione preferibile rispetto agli strumenti tradizionali, specialmente per interventi sugli impianti centralizzati e in contesti condominiali eterogenei.

CONCLUSIONI OPERATIVE: LA SFIDA DELL'AMMINISTRATORE NELL'ERA GREEN

Come amministratori di condominio, lo studio di questa analisi conferma che la riqualificazione energetica non è più un'opzione, ma un preciso imperativo normativo imposto dalla Direttiva Case Green (EPBD). Il nostro ruolo si

evolve: non siamo più semplici gestori di spese ordinarie, ma consulenti strategici chiamati a guidare il patrimonio immobiliare esistente, vasto e vetusto, verso l'abbandono definitivo dei combustibili fossili. La transizione pone sfide operative non indifferenti:

- Difficoltà tecnica e di spazio: l'installazione di soluzioni sostenibili come le pompe di calore si scontra spesso con i limiti strutturali e la carenza di spazi idonei nei condomini datati. Ogni intervento richiede una preventiva e attenta indagine di fattibilità che si estende oltre il mero impianto, includendo opere propedeutiche e investimenti economici rilevanti.
- Rivoluzione fiscale e la capienza IRPEF: l'epoca del "costo zero" (Superbonus) è definitivamente conclusa. Oggi, il ricorso alle detrazioni dirette (Ecobonus) espone i condòmini al rischio della capienza IRPEF, con la concreta possibilità che la quota di agevolazione venga persa, rendendo l'approvazione delle delibere in assemblea estremamente complessa. Inoltre, dal 2025, qualsiasi investimento in caldaie a combustibili fossili è totalmente a carico del condominio.

Di fronte a questo scenario di rigore, il Conto Termico 3.0 emerge come lo strumento finanziario indispensabile per sbloccare i lavori. A differenza della detrazione fiscale, il Conto Termico è un contributo a fondo perduto accreditato direttamente sul conto corrente condominiale. Questa caratteristica lo rende la scelta preferibile per l'amministratore, poiché:

- Supera l'ostacolo IRPEF: l'incentivo è un rimborso non tassabile e non dipende dalla capacità fiscale dei singoli proprietari (è accessibile anche per i soggetti incapienti).
- Garantisce liquidità e certezza: l'erogazione è rapida (in un'unica soluzione o in un periodo massimo di 5 anni), fornendo un ritorno economico molto più veloce rispetto ai 10 anni delle detrazioni.
- Semplifica la gestione contabile: il contributo va registrato come entrata straordinaria ("contributo GSE") nel rendiconto e ripartito in modo trasparente tra i condòmini secondo i millesimi.

La nostra priorità operativa deve quindi essere duplice: garantire la fattibilità tecnica per l'adeguamento degli impianti e assicurare la trasparenza finanziaria attraverso l'uso strategicamente preferenziale del Conto Termico. La gestione dei flussi di cassa green, dal mandato all'incasso alla ESCo alla corretta ripartizione, è la chiave per mantenere la fiducia dei condòmini e portare a termine con successo la riqualificazione energetica.

■

Dall'amministratore al datore di lavoro:

IL RUOLO DI SACI NELLA CRESCITA DELLO STUDIO PROFESSIONALE

di Lino Costanza *

La professione dell'amministratore di condominio è profondamente cambiata.

Sono aumentate le competenze richieste, le responsabilità, gli adempimenti, la complessità degli edifici amministrati e, soprattutto, le aspettative di condomini, fornitori e istituzioni.

Dalla necessità base di avere un comportamento e una diligenza da buon padre di famiglia, si è giunti ad oggi alle figure del Building, del Property e del Facility Manager, l'evoluzione moderna della professione.

A questa evoluzione professionale, tuttavia, non sempre è corrisposta un'analoga evoluzione organizzativa dello studio.

Per molto tempo l'amministratore è stato abituato a essere il centro pressoché esclusivo della propria attività: riceveva i condomini, rispondeva al telefono, gestiva i fornitori, controllava la contabilità, preparava le assemblee, affrontava le emergenze e manteneva personalmente il rapporto con ogni condominio amministrato.

Un modello che può funzionare finché le dimensioni e la complessità dell'attività rimangono contenute, ma che inevitabilmente mostra i propri limiti quando lo studio cresce.

Arriva allora un momento nel quale il professionista deve compiere una scelta: continuare ad aumentare il proprio carico personale di lavoro oppure iniziare a costruire una vera organizzazione.

Ed è proprio in quel momento che avviene un passaggio spesso sottovalutato.

L'amministratore che assume un dipendente non è più soltanto un professionista che si avvale di un collaboratore, diventa un datore di lavoro.

Può sembrare una distinzione formale, ma non lo è.

Essere datore di lavoro significa entrare in un sistema fatto di diritti e doveri, organizzazione del lavoro, responsabilità, costi, formazione, sicurezza, welfare, relazioni sindacali e valorizzazione delle persone. Significa, soprattutto, acquisire una nuova consapevolezza del proprio ruolo.

Sappiamo infatti quanto sia importante formare l'amministratore sotto il profilo giuridico, tecnico, fiscale e contabile. Molto meno frequentemente ci domandiamo chi lo prepari e chi lo rappresenti quando quello stesso professionista diventa datore di lavoro.

È all'interno di questo spazio che assume particolare significato il ruolo del **SACI – Sindacato Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari.**

Non soltanto, quindi, come soggetto firmatario di un contratto collettivo nazionale di lavoro specificamente rivolto al nostro settore, ma come espressione di un principio più ampio: anche l'amministratore di condominio, quando crea una struttura, assume personale e organizza il lavoro altrui, ha esigenze datoriali proprie che devono essere riconosciute, rappresentate e tutelate.

Grazie all'impegno dell'associazione, l'amministratore associato all'ANACI è oggi in grado di accrescere ed aggiornare la sua preparazione, ma non solo. Può cogliere al volo le opportunità che l'associazione mette a disposizione dei propri associati, utilizzando i vari protocolli sottoscritti e gli accordi siglati.

Il CCNL diventa così non il punto di partenza, ma uno degli strumenti attraverso i quali questa specificità trova concreta attuazione.

Ma è obbligatorio utilizzare un CCNL per assumere un dipendente?

Il datore di lavoro che non è iscritto ad alcuna associazione sindacale e/o datorile non ha obbligo di applicare un CCNL. In tal caso le ipotesi possibili sono due: applicare un contratto collettivo nazionale di lavoro pur non avendo aderito ad alcuna associazione sindacale oppure, non applicare alcun CCNL.

Il datore di lavoro che, invece, è iscritto liberamente ad un'associazione sindacale e/o datorile deve utilizzare il CCNL a cui ha aderito la propria associazione. A tal riguardo, l'articolo 2070 del Codice civile recita che *"l'appartenenza alla categoria professionale, ai fini dell'applicazione del contratto collettivo, si determina secondo l'attività effettivamente esercitata dall'imprenditore".*

ANACI assieme al **SACI** e a **CISAL** per la parte dei lavoratori, hanno rinnovato la parte economica del contratto nazionale in data 12 dicembre 2025, al Consiglio Nazionale tenutosi a Lecce, cementando un'intesa ritenuta di primaria importanza per la crescita degli associati avviata già il 28 gennaio 2016.

In questi anni di collaborazione, le parti sottoscrittrici del CCNL hanno sviluppato un modello di contratto di lavoro su misura per le esigenze degli amministratori di condominio, che è unico nel settore. Difatti, nessun'altra associazione di amministratori di condominio può vantare questa collaborazione e offrire questa enorme opportunità ai propri associati.

Nel rispetto dell'articolo 1 e dell'articolo 36 della nostra Costituzione, ANACI, SACI e CISAL hanno cercato di individuare tutti i possibili strumenti atti a favorire il rilancio delle attività, la tutela dei posti di lavoro esistenti e l'inserimento nel mondo del lavoro di soggetti svantaggiati, trovando anacronistica la pretesa di definire tutti i vari istituti contrattuali in modo omogeneo per l'intero territorio nazionale che pur presenta numerose differenze.

Quindi, la scelta di questo CCNL, nel segno del **principio di sussidiarietà**, è di:

a) prevedere contrattualmente le norme che rispondano ai bisogni comuni della generalità dei Lavoratori del settore dell'amministrazione immobiliare;
b) privilegiare la **Contrattazione di Secondo livello anche aziendale**, affinché siano i diretti interessati a ricercare nel particolare settore di attività le **soluzioni economiche e normative compatibili con la permanenza, lo sviluppo e la salvaguardia del lavoro, la tutela della sua dignità e dei bisogni dei Lavoratori**;
c) riconoscere un **Elemento Perequativo Regionale**, conglobato nella retribuzione minima, proporzionato agli indici regionali del costo della vita, per ridurre le differenze sugli effettivi poteri d'acquisto regionali di beni e servizi a parità di retribuzione nominale dei lavoratori;
d) riconoscere un trattamento obbligatorio di **Welfare Contrattuale,** incrementato a 800 € nell'ultimo rinnovo, ampliabile in sede aziendale per il tramite della Contrattazione di Secondo Livello;
e) valorizzare i dipendenti in base al sinallagma prestazione lavorativa/retribuzione, prevedendo un **sistema di premialità** in base alle effettive giornate lavorate, nel rispetto delle assenze tutelate.

Scegliere di assumere un dipendente essendo slegato da tecnicismi e soluzioni economico/normative utilizzate in qualsiasi settore senza alcuna distinzione, poter definire liberamente la giusta retribuzione nel rispetto del salario minimo previsto dalle norme generali e nel rispetto della prestazione lavorativa, regionalizzare l'incidenza del costo della vita, poter assegnare ai dipendenti livelli di assunzione con mansioni specifiche del settore dell'amministrazione condominiale e premiarli in base alla presenza, sono opportunità vitali per noi datori di lavoro.

E l'amministratore di condominio ANACI, può vantarsi di avere a disposizione questa opportunità.

■

* Segretario Nazionale S.A.C.I.

SINTESI DEL PROGETTO "TELEMEDICINA"

Il condominio come infrastruttura di prossimità per la salute, il benessere e la coesione sociale

Documento programmatico per la collaborazione tra ANACI, Croce Rossa Italiana, Società Italiana di Medicina Ambientale (SIMA) e Roma Capitale

PREMESSA

Il progetto "Condominio Digitale" nasce dalla consapevolezza che il condominio rappresenta oggi il primo luogo nel quale si manifestano i bisogni della persona.

L'invecchiamento della popolazione, l'aumento delle fragilità sociali, la crescita delle persone che vivono sole e la progressiva evoluzione della sanità territoriale richiedono nuovi modelli organizzativi capaci di avvicinare i servizi ai cittadini.

Il progetto propone di valorizzare una rete già esistente, diffusa e qualificata: quella degli amministratori di condominio ANACI.

L'obiettivo non è creare nuovi servizi sanitari né attribuire nuove competenze agli amministratori.

Il progetto intende invece costruire un'infrastruttura di prossimità che metta in relazione cittadini, amministratori, Croce Rossa Italiana, servizi sociali, ASL, Municipi e Terzo Settore, facilitando l'accesso ai servizi già esistenti e promuovendo la prevenzione.

Il condominio diventa così il luogo nel quale intercettare precocemente il bisogno e attivare la rete istituzionale competente.

1. IL CONTESTO

L'Italia è uno dei Paesi europei con il più elevato indice di invecchiamento.

Parallelamente aumentano:

- persone anziane che vivono sole;
- famiglie fragili;
- disabilità;
- malattie croniche;
- isolamento sociale;
- povertà energetica;
- emergenze climatiche;
- disagio abitativo.

Queste situazioni emergono molto spesso all'interno dei condomini, molto prima che arrivino ai servizi pubblici.

Il condominio rappresenta quindi il primo osservatorio sociale del territorio.

2. LA VISIONE

Il progetto propone un cambio di paradigma.

Non è il cittadino che deve cercare il servizio.

È la rete territoriale che deve essere organizzata per intercettare precocemente il bisogno.
Il condominio diventa così una vera infrastruttura civica di prossimità.
Non un presidio sanitario.
Non un servizio sociale.
Ma il punto di incontro tra cittadini e istituzioni.

3. IL VALORE AGGIUNTO

ANACI dispone della più estesa rete professionale presente negli edifici italiani.
Ogni amministratore opera quotidianamente all'interno delle comunità condominiali.
Conosce gli edifici.
Conosce le criticità.
Conosce le persone.
Non entra nella sfera privata dei cittadini, ma è spesso il primo interlocutore al quale vengono rappresentate situazioni di difficoltà.
Questa presenza costituisce una straordinaria opportunità per costruire una rete di prossimità senza creare nuove strutture pubbliche.
Roma Capitale non dovrebbe realizzare nuovi presidi.
Potrebbe invece valorizzare una rete già organizzata, presente quotidianamente sul territorio e capace di collaborare con i servizi pubblici.

4. GLI AMBITI DI INTERVENTO

Il progetto non riguarda esclusivamente la telemedicina.
L'approccio è più ampio e comprende il concetto di **fragilità abitativa**.
Gli ambiti di intervento sono:

Salute

- teleassistenza
- telemonitoraggio
- prevenzione
- educazione sanitaria

Fragilità sociali

- anziani soli
- persone con disabilità
- malati cronici
- caregiver

Supporto sociale

- orientamento ai servizi
- contrasto all'isolamento
- compagnia telefonica
- volontariato

Sicurezza ed emergenze

- ondate di calore
- blackout
- allagamenti

- protezione civile
- emergenze di quartiere

Qualità dell'abitare
- barriere architettoniche
- povertà energetica
- sicurezza degli edifici
- benessere ambientale

5. IL MODELLO ORGANIZZATIVO

ANACI
- coordina il progetto;
- forma gli amministratori;
- diffonde procedure operative;
- favorisce il raccordo con il territorio.

Croce Rossa Italiana
- gestisce la centrale operativa;
- prende in carico le richieste;
- coordina gli interventi;
- attiva il volontariato.

SIMA
- definisce i protocolli scientifici;
- individua gli indicatori;
- valuta i risultati.

Roma Capitale
- coordina Municipi e Servizi Sociali;
- integra il progetto con la rete comunale;
- individua referenti territoriali;
- monitora l'impatto sociale.

6. IL RUOLO DELL'AMMINISTRATORE
L'amministratore non svolge attività sanitaria.
Non effettua diagnosi.
Non raccoglie dati sanitari.
Non decide interventi assistenziali.
L'amministratore è un **facilitatore di comunità**.
Il suo compito consiste nel:
- informare;
- orientare;
- favorire il contatto con la rete dei servizi;
- collaborare con gli enti coinvolti sotto il solo profilo organizzativo.

7. PRIVACY
Il progetto è costruito nel pieno rispetto del GDPR.
I dati sanitari sono trattati esclusivamente dai soggetti autorizzati.
L'adesione ai servizi è libera e volontaria.
L'amministratore non accede alle informazioni sanitarie.

8. IL REGISTRO ASSISTENZIALE (RAS)
Il Registro Assistenziale costituisce la piattaforma digitale di coordinamento del progetto.
Consente di:

- registrare le adesioni;
- acquisire i consensi;
- programmare gli interventi;
- monitorare i contatti;
- elaborare dati statistici anonimi.

Il RAS non è un archivio sanitario del condominio.
È uno strumento organizzativo a supporto della rete dei servizi.

9. SPERIMENTAZIONE CON ROMA CAPITALE
Si propone l'avvio di una sperimentazione in alcuni Municipi.
La sperimentazione consentirà di:

- definire le procedure operative;
- testare il modello organizzativo;
- misurare i tempi di risposta;
- verificare il grado di soddisfazione degli utenti;
- valutare l'impatto sociale.

Al termine sarà predisposto un modello replicabile sull'intero territorio cittadino.

10. INDICATORI DI RISULTATO
La sperimentazione sarà monitorata attraverso indicatori oggettivi.
Tra questi:

- numero di condomìni aderenti;
- cittadini coinvolti;
- richieste gestite;
- tempi medi di presa in carico;
- interventi effettuati;
- riduzione degli accessi impropri ai servizi di emergenza;
- soddisfazione degli utenti;
- qualità percepita del servizio.

CONCLUSIONI
Il progetto "Condominio Digitale" non propone semplicemente nuovi servizi.
Propone un nuovo modo di concepire il condominio.
Da luogo dell'abitare a luogo della comunità.
Da semplice gestione dell'edificio a infrastruttura civica di prossimità.
Il valore dell'iniziativa consiste nella capacità di mettere in rete competenze già esistenti, rafforzando la collaborazione tra istituzioni, professionisti e cittadini.
In questa prospettiva il condominio può diventare uno dei principali alleati delle politiche pubbliche di prevenzione, inclusione sociale e welfare territoriale, contribuendo alla costruzione di comunità più sicure, solidali e resilienti.

■

La voce della giurisprudenza

di Carlo Patti *

La Cassazione conferma: l'amministratore in c.d. "prorogatio" esegue solo gli atti urgenti e non ha diritto a compenso

Cassazione, Sent.26 giugno 2026 n.21883
Cassazione Sent. 27 giugno 2026, n. 22005

Il Supremo Collegio consolida e rafforza il proprio indirizzo interpretativo, confermando che quando viene meno il mandato dell'amministratore, per scadenza o dimissioni, i suoi compiti sono limitati al compimento dei soli atti urgenti, in ogni caso senza diritto ad alcun compenso.

Con le due pronunce in rassegna la corte di Cassazione si è riportata all'indirizzo già nettamente espresso con le precedenti n.7247/2026 e 14039/2025, ponendo in ulteriore minoranza la pronuncia n.424/2026 che pure aveva aperto uno spiraglio alla protrazione dei poteri in capo all'amministratore scaduto o dimissionario.

Nel merito della prima pronuncia, 21883/2026, la Cassazione ha ritenuto che l'amministratore in c.d. "prorogatio" non possa validamente conferire procura per intraprendere un giudizio di appello.

Nella seconda, 22005/2026, la S.C. ha ritenuto che l'amministratore già dimissionario non abbia poteri rappresentativi e dunque non possa gestire il condomino, nè convocare l'assemblea.

Nella sostanza, la Corte si pronuncia alla luce dei propri precedenti, da ultimo Cass. n. 7247/2026, secondo la quale, a seguito delle modifiche introdotte dalla legge n. 220/2012, l'amministratore, alla cessazione dell'incarico per la scadenza del termine di durata, o per la revoca o le dimissioni, ai sensi dell'art. 1129 comma 8 c.c., non può continuare ad esercitare tutti i poteri previsti dall'art. 1130 c.c., né ha più diritto ad alcun compenso per l'attività ulteriormente svolta, è tenuto unicamente "ad eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni", intese, queste ultime, come le attività urgenti che non possono essere differite, senza danno o pericolo, in attesa della nomina assembleare o giudiziale del nuovo amministratore.

A voler ritenere fondata l'ipotesi della "prorogatio", tale soluzione contrasta con numerosi dati testuali.

In primo luogo, sotto il profilo sistematico, contrasta con la previsione, contenuta nell'art. 1129 commi 2 e 14 c.c., secondo la quale, contestualmente all'accettazione della nomina, come ad ogni rinnovo dell'incarico, l'amministratore deve comunicare i propri dati e i propri recapiti, nonché specificare analiticamente, a pena di nullità, l'importo dovuto a titolo di compenso, e ciò in quanto la prorogatio sine die varrebbe ad eludere tali vincoli, imposti dalla legge a ogni rinnovo annuale dell'incarico; in secondo luogo contrasta con l'art. 1130 n. 7) c.c., che impone l'annotazione in apposito registro del verbale di nomina dell'amministratore, escludendo pertanto una rappresentanza conferita dai condòmini per *facta concludentia*; infine contrasta con l'art. 1129 comma 8 c.c., che limita le competenze dell'amministratore cessato alle sole "attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni", con ciò intendendo che l'amministratore cessato può compiere solo le attività che devono essere espletate senza ritardo e che non possono essere differite senza danno o pericolo, per le quali dunque non si può attendere che l'assemblea o il giudice, in sostituzione della prima, provvedano alla nomina del nuovo amministratore o all'adozione dei provvedimenti necessari per l'amministrazione della cosa comune.

L'opposizione a decreto ingiuntivo non serve a far recuperare il termine per l'impugnazione della delibera.

Cassazione, 05 giugno 2026 n.18204

In questa pronuncia la Corte prende in esame l'opposizione proposta da un condòmino avverso un decreto ingiuntivo ottenuto dal condominio per il pagamento di somme a titolo di spese condominiali. Il condòmino opponente, in particolare, affermava la nullità della ripartizione delle spese di manutenzione della caldaia nella parte in cui, in deroga alle regole ordinarie, stabiliva una regola di suddivisione una tantum.

Il Tribunale aveva rigettato l'opposizione ritenendola inammissibile perché tardiva, la Corte d'appello aveva invece dichiarato l'ammissibilità della iniziativa giudiziale, rigettandola però nel merito. Secondo il giudice, infatti, il condominio aveva agito correttamente, ripartendo le spese come deliberato in assemblea. In particolare, il condòmino deduceva l'illegittimità del criterio una tantum adottato dall'assemblea per ripartire le spese di manutenzione della caldaia, da lui ritenuto contrario alla legge e quindi derivando da questo la nullità della relativa delibera, con richiesta di revoca del decreto opposto.

Con la sentenza in esame, la Cassazione ha rigettato il ricorso perché, a parte le considerazioni di merito, nel caso in questione non si sarebbe potuto trattare di nullità della delibera assembleare in oggetto, ma solo di annullabilità, che costituisce la regola delle invalidità delle decisioni condominiali (Cassazione, SS.UU. 9839 del 2021).

Sono quindi nulle soltanto le delibere che modificano stabilmente, per il futuro, i criteri legali o convenzionali di ripartizione delle spese, mentre la deli-

bera in questione, intesa a modificare solo una tantum i criteri di riparto, era da considerare solamente annullabile. La conseguenza di questo ragionamento era che tale delibera avrebbe dovuto essere impugnata nel termine di trenta giorni previsto dall'art. 1137 Cod.Civ.

La mancata impugnazione aveva comportato la definitiva inoppugnabilità della delibera e del conseguente criterio una tantum di riparto delle spese condominiali, sebbene errato.

Il condòmino, quindi, avendo mancato di contestare la delibera, non poteva in seguito pretendere di contestarne il vizio con una opposizione a decreto ingiuntivo che non può trasformarsi in uno strumento di recupero del termine ormai decorso per l'impugnazione della delibera assembleare.

La Corte di Cassazione fornisce un interessante e innovativo chiarimento in tema di effetti "retroattivi" della revisione delle tabelle millesimali.

Cassazione 28 aprile 2026 n.11588

Nella pronuncia in commento la Suprema Corte, sia pure nell'ambito di un più ampio quadro contenzioso in ambito condominiale, fornisce un prezioso chiarimento in tema di effetti della c.d. "retroattività" della sentenza di revisione delle tabelle millesimali nel condominio.

Di seguito si riporta il ragionamento seguito nella sentenza.

Secondo consolidato orientamento della Corte, l'atto di approvazione delle tabelle millesimali, al pari di quello di revisione delle stesse, non ha natura negoziale, ma rivela un valore puramente dichiarativo, in quanto serve solo ad esprimere in precisi termini aritmetici un già preesistente rapporto di valore, secondo i criteri di calcolo stabiliti dalla legge (o da un'eventuale convenzione) (arg. da Cass. Sez. Unite, n. 18477 del 2010). Il criterio di identificazione delle quote di partecipazione al condominio, derivando dal rapporto tra il valore dell'intero edificio e quello relativo alla proprietà del singolo, esiste, dunque, prima ed indipendentemente dalla formazione della tabella dei millesimi, la cui esistenza ed il cui rispetto non costituiscono, perciò, requisito di validità delle delibere assembleari, essendo consentito sempre di valutare anche "a posteriori" in giudizio se le maggioranze richieste per la validità della costituzione dell'assemblea e delle relative deliberazioni siano state raggiunte, in quanto la tabella anzidetta agevola, ma non condiziona lo svolgimento dell'assemblea e, in genere, la gestione del condominio (ancora Cass. n. 2406 del 2024, n. 28262 del 2023 e n. 3295 del 2023).

Se poi il condòmino voglia lamentare che le tabelle millesimali in uso sono erronee, deve agire per la revisione delle stesse a norma dell'art. 69 disp. att. c.c., fermo restando che, secondo l'orientamento di questa Corte, la pronuncia di revisione giudiziale non comporta retroattivamente l'invalidità di tutte le delibere approvate sulla base delle tabelle precedentemente in vigore (Cass. n. 23739 del 2024; n. 2635 del 2021; n. 6735 del 2020; n. 4844 del 2017; Sez. Unite n. 16794 del 2007).

D'altro canto, pur dovendosi convenire con le opinioni dottrinali che, in coerenza con la portata meramente ricognitiva della deliberazione di approvazione delle tabelle millesimali, ravvisano la natura dichiarativa della sentenza di revisione delle tabelle millesimali (in quanto la stessa, appunto, dichiara la volontà della legge rispetto alla fattispecie concreta con funzione di mero accertamento), l'impugnazione per annullamento delle passate delibere approvate sulla base delle tabelle erronee illo tempore vigenti, riferendosi i vizi derivati ai quorum costitutivi o deliberativi o alla ripartizione in concreto tra i condòmini delle spese, resta pur sempre soggetta all'osservanza del termine perentorio di trenta giorni ex art. 1137, comma 2, c.c.

Ciò smentisce anche l'esperibilità di azioni di ingiustificato arricchimento correlate al versamento di contributi calcolati sulla base di valori millesimali inesatti, poi revisionati, in quanto i relativi spostamenti patrimoniali trovano giusta causa nelle delibere di ripartizione annullabili, e perciò, ove non annullate, valide ed efficaci nei confronti di tutti i partecipanti al condominio.

In sostanza, secondo il ragionamento seguito dalla innovativa pronuncia, la delibera fondata su una tabella millesimale errata, ove non impugnata tempestivamente, resta valida ed efficace, giustificando gli spostamenti patrimoniali che ne conseguono; per questa ragione, deve essere esclusa l'esperibilità dell'azione di ingiustificato arricchimento, non sussistendo alcun arricchimento privo di giustificazione causale.

Il decorso infruttuoso del termine dei trenta giorni comporta altresì la stabilizzazione della delibera non impugnata e della relativa spesa, ancorché approvata sulla base di tabelle millesimali poi rivelatesi errate.

La responsabilità per il crollo del muro di contenimento è attribuita ex art.2053 c.c. e non secondo l'art.887 c.c. che disciplina solo le spese di costruzione e manutenzione.

Cassazione, 07 aprile 2026 n.11404

La pronuncia in rassegna riguarda una vicenda nella quale il crollo di un muro di contenimento fra due fondi a dislivello aveva arrecato grave danno uccidendo una persona.

Nel corso del giudizio si dibatteva sulle norme da applicare al fine di idenrtificare il soggetto tenuto al risarcimento.

La corte territoriale aveva identificato il responsabile applicando l'art.887 cod.civ., che tratta i muri di confine fra due fondi a dislivello.

A correzione della pronuncia impugnata, la Corte di Cassazione afferma che l'art. 887 c.c. si limita a stabilire la ripartizione delle spese di costruzione e di conservazione del muro, senza imporre al proprietario che costruisce il muro obblighi più ampi di quello, derivante dal principio generale del *neminem laedere*, di non recare danno o far insorgere pericolo di danno per il vicino, secondo la situazione dei luoghi e la posizione dei fondi finitimi. Ne consegue che, in base a quanto accertato in fatto nella stessa pronuncia impugnata, la responsabilità del proprietario obbligato alla manutenzione del muro di sostegno, sussiste ai sensi dell'art. 2053 c.c. per i danni cagionati a terzi dalla sua

rovina, nozione nella quale è da includere ogni disgregazione, sia pure limitata, dell'edificio, oppure di elementi o manufatti accessori di esso.

Il proprietario risulta responsabile ai sensi dell'art. 2053 c.c., e non in virtù del disposto di cui all'art. 887 c.c., come erroneamente statuito dal giudice di merito. Quest'ultima norma citata, infatti, disciplina il regime di ripartizione delle spese di costruzione e manutenzione tra i proprietari dei fondi posti a dislivello, ma non prevede un autonomo criterio di allocazione della responsabilità per i danni cagionati dal muro di contenimento.

Per la massima completezza, va qui precisato che in tema di limitazioni legali della proprietà di terreni cosiddetti "a dislivello", la disciplina prevista dall'art. 887 c.c., con riguardo al regime delle spese relative al muro di confine, non trova applicazione qualora tale muro sia stato costruito esclusivamente sul suolo di uno dei due fondi, superiore od inferiore. Ciò anche in ragione della circostanza per cui, al fine di ritenere applicabile l'art. 887 c.c., il muro deve essere costruito per metà sul terreno del fondo inferiore e per metà sul terreno del fondo superiore. La norma in questione, infatti, nel disciplinare il regime delle spese di costruzione e conservazione del muro di confine comune tra fondi a dislivello negli abitati, pone una presunzione semplice di comproprietà di detto muro, salvo il diritto degli interessati di provare con ogni mezzo la proprietà esclusiva del muro a favore del proprietario del fondo sopraelevato o di quello sottostante. La norma in esame presuppone poi che il dislivello tra i due fondi sia di origine naturale, mentre, se lo stesso è stato causato dal proprietario del fondo inferiore, rendendo indispensabile la costruzione di un muro di sostegno, l'obbligo della relativa conservazione incombe su quest'ultimo.

La maggioranza che decide in assemblea deve essere effettivamente superiore al voto dei contrari ed astenuti.

Cassazione, 12 maggio 2026 n.13856

Il Supremo Collegio ha dovuto dirimere una questione che assai spesso genera equivoci concettuali nella prassi amministrativa e nell'interpretazione delle maggioranze assembleari.

Il dilemma consiste nello stabilire se, in seconda convocazione, una delibera possa considerarsi validamente approvata quando i voti favorevoli costituiscano la maggioranza numerica degli intervenuti e rappresentino almeno un terzo del valore dell'edificio, quando nel contempo i voti contrari esprimano una quota millesimale superiore.

In altri termini, occorreva chiarire il rapporto tra il criterio personale (numero dei condòmini votanti, cosiddette «*teste*») e il criterio reale o patrimoniale (carature millesimali delle quote proprietarie) nella formazione della volontà assembleare. La risposta a tale quesito riveste una fondamentale importanza perché investe il principio sul quale si impernia il sistema deliberativo condominiale: la ponderazione del voto in ragione del valore della proprietà.

Secondo la Corte, l'art. 1136, comma 3, c.c. dispone che l'assemblea in seconda convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condò-

mini che rappresentino almeno un terzo del valore dell'intero edificio e un terzo dei partecipanti al condominio. La deliberazione è poi valida "se approvata dalla maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio".

Come più volte chiarito dalla Corte stessa (Cass. 30 luglio 2020, n. 16338; Cass. 5 aprile 2004, n. 6625; Cass. 12 novembre 2020, n. 25558; Cass. 11 gennaio 1966, n. 202), va ribadito il seguente principio: la regola posta dall'art. 1136, comma 3, c.c., secondo la quale la deliberazione assunta dall'assemblea condominiale in seconda convocazione è valida "se approvata dalla maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio", va intesa nel senso che coloro che abbiano votato contro l'approvazione non devono rappresentare un valore proprietario maggiore rispetto a coloro che abbiano votato a favore, atteso che l'intero art. 1136 c.c. privilegia il criterio della maggioranza del valore dell'edificio quale strumento coerente per soddisfare le esigenze condominiali.

Dunque, la deliberazione dell'assemblea in seconda convocazione è valida se riporta un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio, sempre, però, che essa sia presa a maggioranza di voti, dovendo, cioè, il numero di coloro che hanno votato a favore e la entità dei millesimi da essi rappresentati superare pur sempre il numero e i valori dei condomini dissenzienti.E dunque la delibera adottata dall'assemblea condominiale in seconda convocazione è valida quando i voti favorevoli rappresentino almeno un terzo del valore dell'edificio e costituiscano una maggioranza effettiva, nel senso che i condòmini favorevoli devono rappresentare un valore millesimale superiore rispetto a quello dei condòmini dissenzienti. Il criterio del valore dell'edificio ha, quindi, una funzione prevalente rispetto al mero dato numerico dei votanti. Nel caso di specie, da valersi anche quale esempio, i condòmini favorevoli erano 58 su 61 intervenuti, ma rappresentavano soltanto 358,633 millesimi, mentre i tre condòmini contrari esprimevano ben 524,730 millesimi. Pur essendo numericamente una minoranza, i dissenzienti rappresentavano una quota proprietaria maggiore rispetto a quella dei favorevoli.

Per tale ragione la deliberazione non poteva considerarsi validamente approvata.

La sentenza, quindi, conferma che il *quorum* deliberativo previsto per la seconda convocazione non va verificato mediante una mera operazione matematica riferita alla soglia minima di un terzo dei millesimi, ma richiede una valutazione comparativa tra il valore rappresentato dai favorevoli e quello espresso dai contrari.

■

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

L'ALTRA ROMA

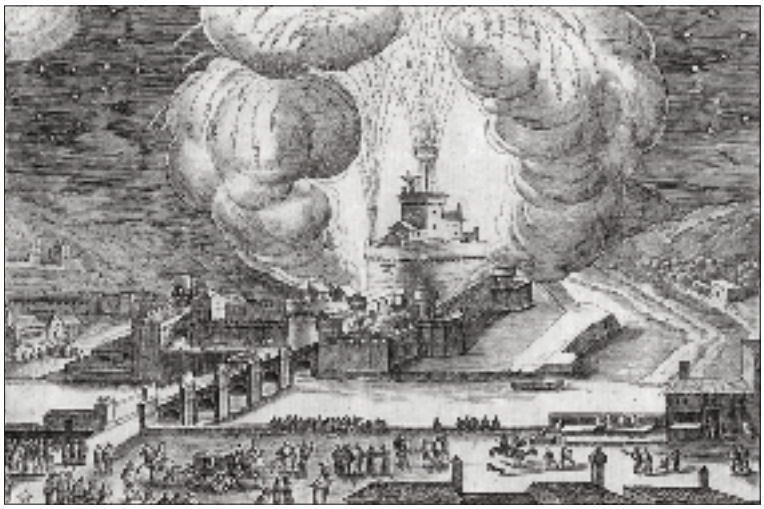
LA GIRANDOLA DI CASTELLO

di Sandro Bari *

La Roma di una volta era spesso in preda all'allegrezza, specie in vicinanza del solstizio d'estate, quando per san Giovanni i fuochi allietavano le feste campestri caratterizzate dalla gioia della convivialità, con bancarelle, canti e suoni, soprattutto con le lumacate. Capitò addirittura che piazza Farnese venisse rischiarata da infinite luminarie mentre si offrivano al popolo tavolate imbandite e libagioni dalle fontane che gettavano vino bianco e rosso a profusione.

Ma quelli più attesi erano i festeggiamenti fissi, come la cerimonia della Chinea e la Girandola di Castello.

Per la *chinea* veniva allestito uno scenario sempre diverso, protagonista una povera cavalla o mula bianca, ammaestrata ad inchinarsi di fronte al papa offrendogli un vaso colmo di monete d'oro che ogni anno gli veniva inviato in dono dal sovrano di Napoli, in una scenografia ricca di luminarie di ogni genere.



Collezione di Maurizio Di Paola









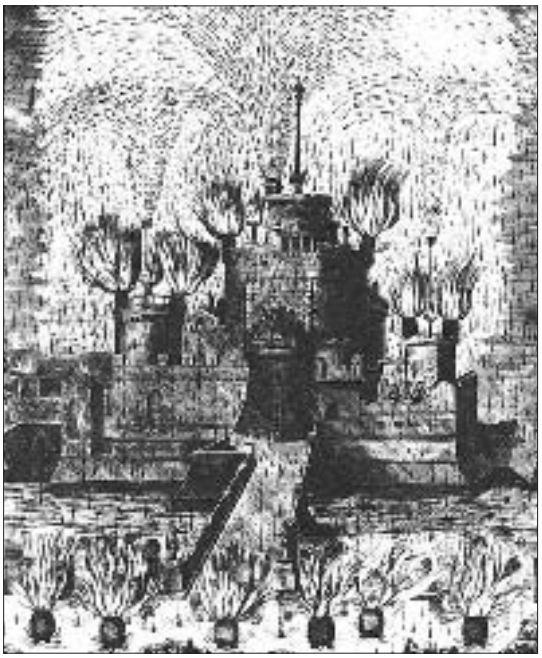
Collezione di Maurizio Di Paola

Subito dopo, per la festa di san Pietro e Paolo, ecco l'attesissima manifestazione della Girandola di Castello. L'avvenimento è stato meritoriamente ripreso nel 2009, dopo almeno 120 anni di oblio: i Piemontesi nuovi padroni di Roma l'avevano vietata giudicandola troppo pericolosa, come avevano già fatto per Corsa dei Barberi, gettandola nel dimenticatoio insieme alle più radicate tradizioni popolari romane. L'assenza della Girandola dalla scena cittadina ne aveva provocato quasi la cancellazione dalla memoria: per tutto il secolo scorso se ne trovano ben poche tracce, anche nei testi degli studiosi romani.

Perfino quando il Chracas - il notiziario di Roma redatto da Costantino Maes - nel 1894 ne racconta la storia, la espone come una tradizione ormai obliterata: infatti erano ormai trascorsi vent'anni dalla sua ultima realizzazione. E ricordando che la Girandola, oltre che spettacolo di fuochi artificiali esisteva anche come un fantastico gioco d'acqua nelle ville romane, estinto da tempo, il Chracas notava che «ora non è rimasta che quella di fuoco, e questa (acciò più nulla sopravviva di leggiadro e di bello, per opera dei "Nikilisti della Romanità") pare voglia smorzarsi anch'essa, per difetto di denaro, e più per difetto di buon gusto.»

Ecco, i *Nikilisti* di Roma, quelli che vogliono cancellare storia, monumenti e tradizioni popolari: sempre presenti, oggi come allora, non si estingueranno mai.

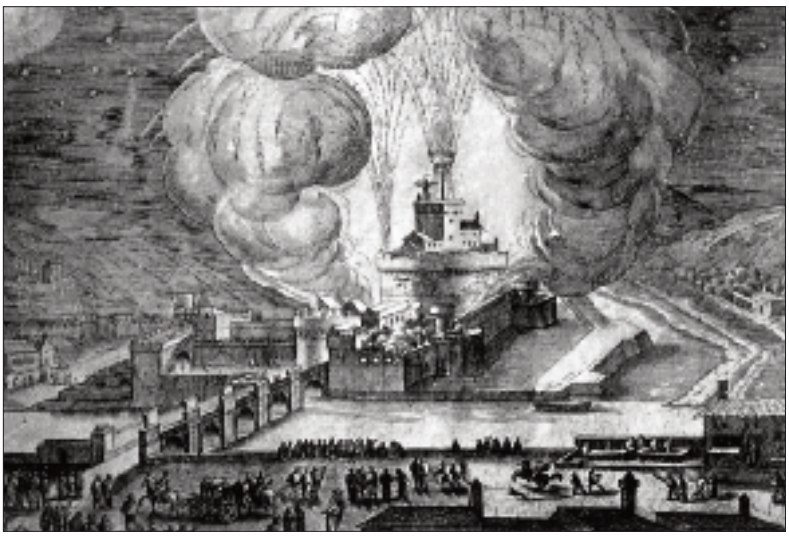
Un documento prezioso, il *Dizionario di erudizione storico-ecclesiastica* di Gaetano Moroni (1878), cita: «Girandola: fuochi artificiali



Girandola a Castel sant'Angelo, Aelst 1540

che nelle pubbliche feste s'incendiano sul Castel s.Angelo di Roma, secondo l'invenzione di M. Buonarroti. Trasportati a' nostri giorni, nel 1851 sulla Villa del Monte Pincio, indi a' 13 aprile 1868 sul Monte Gianicolo a s. Pietro Montorio (e li descrive il Giornale di Roma del dì seguente), si ripristinarono nel 1872 sul detto castello, e nuovamente nel 1878 sul medesimo.»

Da allora, solo il ricordo, immortalato però da un gran numero di stampe e di dipinti che ne tramandano la memoria. Sono ricordi statici, naturalmente, che non possono rendere l'immagine in movimento, quel "cammino del fuoco" che è la caratteristica principale della Girandola. Abbiamo molte raffigurazioni in stampe e dipinti che ci mostrano uno spettacolo pirotecnico straordinario, ma solo con la recente ripresa della tradizione, con le foto e i filmati a colori, possiamo renderci conto dell'eccezionalità, dell'unicità dell'evento.



Girandola a Castel sant'Angelo, Aelst 1550



Girandola da D'Onofrio, Castel sant'Angelo e Borgo

Eppure, confrontandolo col passato, possiamo rilevare quanta genialità, quanta inventiva e quanto splendore caratterizzassero anche gli episodi trascorsi: la "retrograda" Roma papalina permetteva l'allestimento di spettacoli entusiasmanti e di una difficoltà di realizzazione oggi quasi impensabile. Basti pensare all'illuminazione con torce di sego della cupola di San Pietro, che la rendeva visibile di notte fin dalla Campagna romana. E anche l'illuminazione di Castel sant'Angelo, con l'apposizione, tra le merlature, di doppie file di lanterne formate da un lume contornato da un cilindro di carta bianca che rischiaravano tutti gli spazi aperti circostanti e il ponte per renderli agibili alla calca di folla. Solo la pazienza e il numero degli addetti all'opera (i *fuocaroli*) potevano permettere queste accensioni contemporanee, che dovevano durare la notte intera. Loro compito era anche la creazione di macchine sempre diverse per la spettacolare accensione dei fuochi, lavori di falegnameria oltre che di pirotecnia che dovevano tra l'altro evitare finché possibile la propagazione del fuoco e lo svilupparsi di incendi.



Girandola moderna

Il Castello spesso non ne usciva indenne: le esplosioni dei fuochi potevano causare il distacco degli stucchi, si deterioravano gli affreschi, l'Angelo subiva non pochi danni e l'albero retrostante, alto 27 metri, sul quale svettava lo stendardo romano, andava spesso in fiamme. Grosso guaio, perché nell'occasione fungeva anche da sostegno per l'apparato ligneo a forma di stella che dava l'effetto pirotecnico più spettacoloso.

Il danno più grave, però, era costituito dall'incoscienza con la quale molti organizzatori facevano uso delle carte e dei documenti conservati nell'archivio segreto del Castello per formare i cartocci contenenti le polveri piriche. Così sono andate "in fumo" intere serie di preziosi documenti.

■

* 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. 40

EDILIZIA

AZZURRA pag. 42
GRUPPO POUCHAIN pag. 44
ORAZIETTI pag. 48
NOI RISTRUTTURIAMO pag. 10

ENERGIA

DUFERCO pag. 4
E-ON ENERGIA pag. 14
MIWA ENERGIA pag. 36
PLENITUDE pag. 32
UNOENERGY pag. 26

ORGANISMI NOTIFICATI

ELTI IV di copertina

RISCALDAMENTO E CONTABILIZZAZIONE

STILTERMICA II di copertina
CONSULTING & SERVICE pag. 38

SERVIZI

CONTEA & PARTNERS pag. 46
DOMUS REAL ESTATE pag. 50
ECOSERVIZI ROMA pag. 34
GRAMMALDO MAZZIOTTI pag. 54
MEDIATORI PROFESSIONISTI ROMA pag. 16
POSTA POWER pag. 20
SARA SERVIZI III di copertina
VERY FAST PEOPLE pag. 30