

# DOSSIER



# CONDOMINIO

**XXII anno**



**ANACI**

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

SEZIONE DI ROMA - 00187 - VIA SALANDRA 1/A TEL. 06 4746903 - FAX 06 4881348

[www.anacroma.it](http://www.anacroma.it) - [anacroma@tiscali.it](mailto:anacroma@tiscali.it)

**SOMMARIO****GENNAIO - FEBBRAIO 2012****N. 127**

Editoriale di Sara Traversi . . . . .	pag. 3	O
Consulenti in sede . . . . .	pag. 4	n
Portoni, citofoni e recinzioni: le regole da seguire di Marco Saraz . . . . .	pag. 5	d
Rassegna Stampa . . . . .	pag. 13	
Antincendio: cosa cambia in condominio? Il nuovo regolamento D.P.R. 151/11 di Giovanna Sanfilippo . . . . .	pag. 15	O
Elenco sportelli del condominio presso i Municipi . . . . .	pag. 16	m
Notizie . . . . .	pag. 20	
Un rimedio all'applicazione di tabella millesimale errata: l'azione di indebito arricchimento di Antonino Spinoso . . . . .	pag. 25	i
Il decreto ingiuntivo di Laura Gonnellini . . . . .	pag. 35	n
La voce della giurisprudenza di Nunzio Izzo . . . . .	pag. 47	i
Oggi in Biblioteca . . . . .	pag. 59	
Professionisti fiduciari . . . . .	pag. 60	O
L'altra Roma: La "lucchettiade" di Ponte Milvio di Sandro Bari . . . . .	pag. 61	

*Rivista bimestrale*  
ANNO XXII - n. 127 - GENNAIO - FEBBRAIO 2012  
*Spedizione in abbonamento postale 70% - Roma*

*Edita da GRAFICANACI S.a.s. - P. IVA 05028371002*  
*Autorizzazione del Tribunale di Roma n. 328 del 28/6/96*

*Direttore Responsabile: Carlo Parodi*

*Redazione e pubblicità*  
*Via A. Salandra 1/A*  
*00187 Roma*

*Pagina intera : euro 500 + iva*  
*Metà pagina : euro 350 + iva*  
*Quarto di pagina : euro 200 + iva*

*Per gli inserzionisti su Dossier Condominio*  
*verranno applicate condizioni vantaggiose*  
*per la presenza nel sito [www.anaciroma.it](http://www.anaciroma.it)*

*[www.anaciroma.it](http://www.anaciroma.it)*  
*e-mail: [anaciroma@tiscali.it](mailto:anaciroma@tiscali.it)*  
*Tel. 06/4746903 - 06/4881348 Fax*

*Copertina: Paolo Mohoric*



**Associato all'Unione  
Stampa Periodica Italiana**

*Stampa: A. SPADA - Ronciglione (VT)*

*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

Addio anno 2011... non lasci sicuramente un bel ricordo!

Sei stato portatore di incertezze da essere, direi, man mano incarnate in noi tutti! Faticoso, difficile da comprendere fino alla fine, con tenacia hai continuato ad essere severo, sterile nei tuoi frutti, non hai avuto pietà per nessuno.

Sei stato capace di aspettative rimaste tali.

Hai fatto entrare nel nostro linguaggio comune una parola nuova: "spread", una parola inglese che nella nostra lingua la chiameremo scarto o margine.

Le tue frasi tipiche sono state: lo spread sta toccando livelli record" "avanza lo spettro del default". Parole difficili che lasciano disorientati e confusi! Certamente i media non aiutano: si ascoltano solamente "bollettini di guerra" e le notizie si alternano in una scaletta non proprio ottimistica.

La gente è sempre più inasprita cerca di difendersi, divenendo sempre più attenta e diffidente e diciamo sinceramente: l'amministratore viene immediatamente penalizzato. Si guarda con più sospetto la sua attività, il suo facere viene spulciato: email e telefonate... si sommano a richieste che alcune volte rasentano il ridicolo! In certi momenti vorremmo tanto buttare tutto all'aria! Quante volte tra di noi ci diciamo: "tanto lavoro ma stringi... stringi a noi che rimane?" I rischi aumentano: "avanza lo spettro del default".

E allora cosa fare davanti a questo nuovo anno 2012?

Arrenderci, facendo finta di nulla abbassando la testa come tanti struzzi? O dobbiamo maggiormente costituire "un insieme di persone fisiche o giuridiche legate dal perseguimento di uno scopo comune?".

A queste riflessioni si può solamente rispondere che si deve essere orgogliosi di appartenere ad una associazione quale l'ANACI intenta a raggiungere obiettivi necessari ad ottimizzare l'attività dell'amministratore: organizzazione formativa con corsi, seminari e convegni, collaborazione con gli enti istituzionali, assistenza e consulenza agli associati ed ai cittadini che attraverso molti municipi di Roma hanno conosciuto e conoscono la nostra Associazione.

Ed è proprio dall'essere Associazione che si può ritrovare la voglia di operare e di voler raggiungere obiettivi finalizzati a migliorare le nostre attività lavorative divenendo la formula magica, la nostra forza!

Ed allora l'augurio per il 2012 è: lo spread associativo (differenza tra lo stato desiderato e attuale) raggiunga il minimo storico e l'indice dell'attività associativa e quello degli associati balzi alle stelle!!!

*Sara Traversi*

## CONSULENZE A DISPOSIZIONE DEI SOCI IN SEDE

	MATTINA (11-13)	POMERIGGIO (16-18)
<b>LUNEDÌ</b>		
<b>LEGALE</b>	Avv. della Corte Avv. Arturi	Avv. Carloni
<b>CONTABILE</b>	Dott. Calzetta	Sig.ra Spena
<b>TECNICA</b>		Arch. Mellace Arch. Perotti
<b>MARTEDÌ</b>		
<b>LEGALE</b>	Avv. Carnevali Avv. Ciaralli	Avv. Coricelli Avv. Spinoso
<b>CONTABILE</b>	Dott. Cervoni Geom. Maggi	Dott. Iorio Amm. Franzitta
<b>FISCALE</b>	Dott. Pellicanò	
<b>MERCOLEDÌ</b>		
<b>LEGALE</b>	Avv. Felli Avv. Villirilli	Avv. Saraz Avv. Martorelli
<b>CONTABILE</b>	Dott. Troiani	Dott.ssa Pacetti
<b>TECNICA</b>		P.I. Schiavone (riscaldamento)
<b>GIOVEDÌ</b>		
<b>LAVORO</b>	Dott. Pazonzi	
<b>LEGALE</b>	Avv. Gonnellini	Avv. Pistacchi Avv. Sanfilippo
<b>ASCENSORE</b>	Dott. Silvestri	
<b>CONTABILE</b>	Dott.ssa Sammarco	Dott. Grasselli Geom. D. Ferrantino
<b>FISCALE</b>	Dott. D'Ambrosio	
<b>VENERDÌ</b>		
<b>LEGALE</b>	Avv. Patti	Avv. Casinovi Avv. Lisi
<b>CONTABILE</b>	Dott. Gennari	Dott. Zanchetta Dott.ssa Piccioni
<b>TECNICA</b>	Geom. Barchi	
<p><i>Il Presidente, Dott. Stefano Tabarrini, ed il Segretario, Francesco Caporilli, ricevono presso la sede in Via Salandra 1/A il mercoledì dalle 11 alle 13 previo appuntamento.</i></p>		

# Portoni, citofoni, caselle postali e recinzioni:

## LE REGOLE DA SEGUIRE

di Marco Saraz

Causa di notevoli dissidi fra condomini si mostrano spesso le puntuali considerazioni in diritto in ordine ad alcuni particolari beni comuni oggetto di frequente esame assembleare.

Dubbi che attengono principalmente alla considerazione in ordine ai corretti principi da applicare riguardo la ripartizione della spesa manutentiva, ovvero allorché se ne intenda deliberare l'originaria installazione o la modifica, ed in tal senso se ciò rientri nel novero delle innovazioni; od ancor più, in taluni casi se tale iniziativa possa essere ricompresa nelle facoltà di cui all'art. 1102 c.c., e per l'effetto senza alcun necessario preventivo vaglio assembleare.

Sulla scorta, ho inteso analizzare qui di seguito le problematiche che più frequentemente accompagnano quattro beni o impianti: i portoni, i citofoni, le caselle postali e le recinzioni.

### PORTONI

#### – DESTINAZIONE E FUNZIONE

Il portone svolge la funzione di consentire l'accesso allo stabile mettendo in comunicazione l'esterno del fabbricato con i piani e le porzioni di piano poste al suo interno.

Dottrina e giurisprudenza hanno affermato che la loro normale destinazione "è quella di creare una zona di disimpegno, di rispetto e di protezione dell'intero edificio a vantaggio di tutti i condomini".

Per l'effetto, il portone d'ingresso dell'edificio, pedonale o carraio, è parte comune a tutti i condomini ex art. 1117 c.c., in quanto completano e fanno parte dell'edificio, nonché indivisibili nella struttura e nell'uso; con conseguente corollario che tutti i condomini hanno il diritto di fruirne (fatta salva diversa disposizione in virtù del regolamento condominiale), ma anche di partecipare alle spese di manutenzione necessarie, siano o meno utilizzabili o utilizzati da tutti, poiché occorre guardare soltanto al servizio generale che i portoni stessi prestano all'unità dell'edificio; sicché sono comuni anche al proprietario del pianerottolo servito da un suo proprio ingresso indipendente rispetto a quello destinato agli altri piani dello stabile.

Infatti, sulla scorta di tale previsione della naturale funzione comune, la giurisprudenza ha precisato che "pur quando i vani terranei di un immobile

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

siano serviti, oltre che da un ingresso interno sull'androne comune a tutto lo stabile in cui i vani siano compresi, da altro separato ingresso esterno, il proprietario dei vani stessi ha diritto di usare dell'ingresso comune a tutto lo stabile" (Cass. 7.6.1962, n. 1398).

Se però è diritto di ciascun condomino usufruire del bene comune, è anche vero che non sempre tale utilizzo si mostri di fatto identico; e tale differenziazione non poteva che ripercuotersi in sede di ripartizione delle spese necessarie alla conservazione, manutenzione o ricostruzione dei portoni (o cancelli) di ingresso. Tale aspetto è stato affrontato e precisato dalla Cassazione in tema di ripartizione delle conseguenti spese; infatti, allorché tale utilizzo non sia paritario da parte degli aventi diritto (art. 1123 c.c.), -nell'ipotesi di locali su strada, oppure allorquando tale ingresso sia asservito esclusivamente a box o parcheggio, oppure cortili o giardini di uso a proprietà esclusiva di un solo condomino o gruppo di condomini- in tali casi, la Cassazione ha precisato che "le spese debbano gravare in misura differenziata su chi effettua il maggior uso potenziale, oppure in modo separato esclusivamente su chi ne ha l'uso separato ed esclusivo" Cass. 6.6.1977, n. 2328, Cass. 5.2.1979, n. 761.

**SERVIZIO 24 ORE**



**ELEVATOR  
QUALITY** s.r.l.

/ ASCENSORI  
/ MONTACARICHI  
/ SCALE MOBILI

**Manutenzione, riparazione e installazione**

**Specializzati nell'abbattimento delle barriere architettoniche**



Viale S. Gradi, 121-00143 Roma  
Tel. 06.76906902 - Fax. 06.7674691

elevator.quality@libero.it - [www.elevatorquality.it](http://www.elevatorquality.it)

**DOMUSLIFT**  
Piattaforme  
**ELEVATRICI**

**SOA-OS4**  
classe - 5



UNI-EN ISO  
9001:2000

## - SULLA CHIUSURA DEL PORTONE

*"Tenere il portone perennemente aperto è una limitazione eccezionale rispetto al godimento normale, e pertanto se ciò non è specificato nei titoli costitutivi (o nel regolamento)"* è diritto, anche di un solo condomino, pretenderne la chiusura (C. App. Bari 3.3.1961).

Benché poi, il Tribunale di Milano abbia avuto spunto di precisare che:

*"E' nulla la delibera assembleare che disponga la chiusura permanente del portone d'ingresso dell'androne, senza prevedere alcuna misura che ne consenta l'agevole apertura"* Trib. Milano, 9.3.1989, n. 319.

## - AUTOMATIZZAZIONE

Allorché l'assemblea intenda dotare l'originario cancello carraio di una apertura elettrica e telecomandata, l'iniziativa non andrà considerata quale "innovazione" ma mera "miglioria", e pertanto approvabile con la maggioranza di cui al 2° comma dell'art. 1136 c.c.

Sempre in tale ipotesi, allorché l'assemblea non raggiunga la maggioranza richiesta, gli interessati all'automatizzazione potranno legittimamente effettuarla a loro esclusiva spesa e dotando gli altri condomini di un comando manuale utile all'apertura.

Altrettanto vale nell'ipotesi di sostituzione del portone o cancello esistente, con altro che garantisca maggior sicurezza, ovvero dotandoli di quegli strumenti che favoriscono l'evacuazione dall'edificio (maniglioni antipánico, apribilità interna senza chiavi etc.): anche tali opere non andranno intese come innovazioni, ma mere migliorie del bene preesistente.

Contrariamente, è stata considerata innovazione vietata *"l'installazione di una seconda serratura al portone di ingresso non collegata al citofono, in quanto costringendo a scendere le scale per aprire il portone determina una evidente compressione alla facoltà di godimento della cosa comune"* Trib. Milano 1.3.1993.

Riguardo la competenza delle cause aventi ad oggetto "la chiusura e/o l'apertura del portone d'ingresso condominiale", quindi al modo ed al tempo di esercizio del bene condominiale, questa è affidata in via esclusiva al Giudice di Pace ex art. 7 comma 2 c.p.c. (Trib. Brescia, n. 199, 11.2.2001).

## CITOFONI

Fa parte senza dubbio di beni ed impianti di cui al n. 3 dell'art. 1117 c.c., e pertanto comuni in quanto mettono in relazione il singolo con l'esterno o con il portiere.

Parimenti compatibile con la funzione del portone è stata ritenuta l'installazione di un impianto di citofono effettuata al fine di collegare un appartamento esclusivo, e come tale legittima facoltà in virtù dell'art. 1102 c.c. *"l'installazione di un impianto di campanello e citofono, per consentire esclusivamente il collegamento con l'esterno di un appartamento in edificio condominiale e l'apertura del portone, non integra imposizione di servitù a carico della proprietà condominiale, ma configura un uso del bene comune legittimo"*



Cass. 22.6.1982, n. 3795, e per l'effetto il principio generale e consolidato secondo il quale *"ciascun condomino ha diritto di installare un citofono apri-portone per suo uso personale e che l'assemblea non può deliberare alcun divieto"* Trib. Genova sent. 6.4.1995, ovvero *"l'impianto citofonico comandato elettricamente installato a proprie spese per favorire la propria attività professionale costituisce esercizio di diritto di ciascun condomino, con l'unico limite di non arrecare pregiudizio alla sicurezza degli altri condomini"* Trib. Milano, 21.11.1991.

Allorché la compagine condominiale voglia adottare un impianto citofonico, e quindi la sua installazione *ex novo*, l'assemblea dovrà ottenere la maggioranza del 5° comma dell'art. 1136 c.c. (innovazioni), ed in tale ipotesi sarà arduo l'esonero alla spesa di quei condomini non interessati all'impianto, una volta ritenuto che questo potrà avvenire solo ove ne dimostrino l'aspetto voluttuario e l'eccessiva gravosità della spesa; aspetti, che la giurisprudenza ha costantemente negato ricorrere in tali ipotesi.

Diversamente, allorché l'assemblea intenda apportare modifiche o migliorie dell'impianto esistente, con conseguenti spese rilevanti, sarà necessaria la maggioranza di cui al 2° comma dell'art. 1136 c.c.

E' pressoché pacifico che, in difetto di deroghe del Reg. di cond., la ripartizione delle spese per la riparazione e manutenzione dei citofoni debba avvenire *"in parti uguali"* indipendentemente dai rispettivi valori millesimali (Trib. Bologna, 22.5.1998).

Poi sarà utile aggiungere che le controversie tra condomini riguardanti l'installazione di apertura automatica del portone di ingresso dello stabile mediante citofono, in quanto vertenti sulla regolamentazione della misura e delle modalità d'uso di un bene comune, ai sensi dell'art. 7 c.p.c., appartengono alla competenza del Giudice di Pace (Cass. 4256, 24.2.2006).

#### – **SOPPRESSIONE SERVIZIO DI PORTIERATO E IMPIANTO CITOFONICO**

Nell'ipotesi di sostituzione del servizio di portineria con l'installazione di citofoni, quantunque il primo inserito nell'ambito di un regolamento condominiale contrattuale, la prevista destinazione dei locali di portineria ha natura regolamentare e non richiede, perciò, ai fini della sua modificazione o soppressione, l'unanimità dei consensi, ma una delibera dell'assemblea dei condomini adottata con la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136, comma 5, c.c. (Cass. 17 giugno 1997, n. 5400, in Arch. loc. e condominio, 1997, p. 816; Cass. 29 marzo 1995, n. 3708, *ivi*, 1995, p. 849, per il caso della soppressione del servizio condominiale di portierato; Trib. Torino 24 marzo 1986, in Giur. it., 1987, I, 2, c. 558.

#### – **RAPPORTI INQUILINO-PROPRIETARIO**

A tal riguardo sarà utile altresì porre in luce che le spese di installazione dell'impianto citofonico non fanno carico al conduttore dell'unità immobiliare in locazione. Diversamente da quelle di manutenzione che, ex art. 1609 c.c., saranno di sua spettanza.

## CASELLARI POSTALI

Sono quelle cassette -singole o facenti parte, in quanto inglobate in un unico mobile- atte a contenere la posta in arrivo. Possono essere state installate sin dall'inizio della costruzione ovvero in un momento successivo.

Nel primo caso, le spese per la manutenzione si suddividono in ragione della quota millesimale (combinato disposto degli artt. 1117, 1118 e 1123, primo comma c.c.); nel secondo caso, l'acquisto e la successiva manutenzione sono divise in parti uguali. Anche le targhette in ottone o in materiale plastico con il nome dei singoli condomini seguono il criterio principale.

Non concorrono naturalmente alla spesa, i condomini che ne sono privi (negozi, unità immobiliari site in altra parte, ecc).

Le cassette singole per le lettere (ed i relativi oneri), diversamente, debbono ritenersi di proprietà esclusiva dei rispettivi condomini che le hanno realizzate.

### – RAPPORTI INQUILINO-PROPRIETARIO

A tal riguardo sarà utile altresì porre in luce che le spese di installazione delle caselle postali non fanno carico al conduttore dell'unità immobiliare in locazione. Diversamente da quelle di manutenzione che, ex art. 1609 c.c., saranno di sua spettanza.

## RECINZIONI

Per recinzione deve intendersi qualsiasi struttura volta a delimitare un'area scoperta, sia che sia costituita da cancellate e reti metalliche, palizzate in legno, recinti in muratura, siepi od ogni diverso metodo per circoscriverle.

### – INNOVAZIONE?

In materia condominiale la giurisprudenza si è occupata spesso della problematica riguardo le decisioni assembleari che stabilivano la creazione di recinzione di spazi comuni, al fine di stabilire se tale delibera possa essere o meno considerata innovazione (e pertanto necessariamente approvabile con la maggioranza di cui al 5° comma dell'art. 1136 c.c.).

A tal proposito, gli indirizzi sono stati pressoché costanti nell'affermare che la recinzione di una zona verde di un viale condominiale, non è suscettibile di inquadramento nell'ipotesi di innovazione, bensì configura *"un semplice mutamento della sistemazione e utilizzazione della cosa comune per i quali è sufficiente la maggioranza prevista dal comma 2° dell'art. 1136"*.

### – ALTRE FACOLTÀ

Identica soluzione è stata confermata in altre ipotesi particolari:

*"Non costituisce innovazione il ripristino di un cancello della recinzione condominiale esistente ab origine e rimasto inutilizzato per molto tempo"* C. App. Milano, 25.6.1991 n. 817.



*"Nel caso in cui il cortile comune sia munito di recinzione che lo separi dalla proprietà esclusiva di un condomino, quest'ultimo può procedere all'apertura di un varco di accesso dal cortile condominiale alla sua proprietà esclusiva, purché tale varco non impedisca agli altri condomini di continuare ad utilizzare il cortile come in precedenza"* Cass. 5.1.2000, n. 42.

Quanto poi agli spazi esclusivi destinati a parcheggi, si è ritenuto che (fatti salvi eventuali divieti del regolamento) *"i condomini hanno la facoltà di recintarli a norma dell'art. 841 c.c., anche con la struttura di c.d. box, sempre che tali opere non derivi un danno o limitazione di godimento alle parti comuni per altri aspetti"* Cass. 14.3.2005, n. 5542.

A tal proposito, si è anche precisato, di converso, che *"il regolamento di condominio può legittimamente prevedere il divieto di recinzione dei posti macchina di proprietà esclusiva, al fine di una migliore utilizzazione dell'area di manovra"* Cass. 18.10.1991, n. 11019.

## - DAL LATO AMMINISTRATIVO

La recinzione in legno o in rete metallica di un terreno non richiede alcuna concessione o autorizzazione edilizia, in quanto costituisce non già trasformazione urbanistica (non comporta, infatti, trasformazione morfologica del territorio), *"ma estrinsecazione lecita dello jus excludendi alios, caratteristica qualificante del diritto di proprietà: a tale nozione si adatta perfettamente la recinzione che sia costituita da paletti infissi al suolo (senza cordolo di calcestruzzo, cemento o altro materiale incorporato al suolo) e collegati da una rete metallica"* con conseguente illegittimità, dunque, dell'ordine di demolizione. Sul punto si è recentemente espresso il TAR Veneto evidenziando che un principio pacificamente affermato dalla giurisprudenza è sempre stato quello che la recinzione in legno o in rete metallica di un terreno non richiede alcuna concessione o autorizzazione edilizia (Sentenza 7 marzo 2006, n. 533). Ancora più di recente sempre il TAR (Tar Campania, Napoli, sezione II, n. 4935/2009, Veneto, n. 1547 del 2010) ha confermato che l'apposizione di una recinzione in rete e paletti infissi al suolo sia un'attività edilizia libera, non soggetta a concessione edilizia (e oggi non soggetta a permesso di costruire) in quanto esplicazione delle facoltà insite nel diritto di proprietà.



Intervista a  
Marco Saraz

19 Novembre 2011

**Il Messaggero**

Relazioni difficili

di GIORGIO SORDANI

# Guida ai diritti e doveri nella vita di condominio

Come usare le "parti comuni" tra dottrina e giurisprudenza

**D**ifficile orientarsi tra le mille norme che regolano la vita di condominio. Difficile però non sapere che esistono norme, su elementi essenzialmente maggiori del nostro quotidiano patrimonio abitativo: Portineria di portinerie e cassette, di citofoni caselle postali e recinzioni dell'edificio. Vediamo, in questa e nelle prossime puntate, quali sono queste regole.

**Portinerie, citofoni e cassette postali, solo in apparenza questioni marginali. Partiamo da lì per muoverci meglio nel labirinto delle norme**

**Portinerie e accessi**  
Secondo Dottrina e Giurisprudenza, la normale destinazione di portinerie e accessi è quella di "formare una zona di disinquinamento, di rispetto e di protezione dell'intero edificio, a vantaggio di tutti i condomini". L'articolo 1117 del codice civile stabilisce che "il portone d'accesso dell'edificio, caselle e mura, le parti comuni di tutti i condomini", con conseguente condanno alla tutti i condomini hanno il diritto di fruire, nei limiti dei doveri di partecipazione alle spese di manutenzione necessarie, siano o meno utilizzati o a tutti o a tutti. Al rispetto di questa regola è tenuto anche il proprietario del piano sottostante al piano sottostante, come dettato anche da una sentenza della Cassazione del 1982, la numero 1338.

**"Si prega di ... chiudere il portone"**  
Il portone consente l'accesso all'edificio", di apri-

ga l'avvocato Marco Saraz, cassazionista, consulente e docente Anas. La definizione è semplice e chiara. Ma chi incarna i problemi? Quale voce decide allora, come il proprietario o il condominio? Si prega di chiudere il portone". In primo luogo, il proprietario. Carlo d'Appollis di Bari del 1961, di ha spiegato l'accesso libero, specifico che l'accesso il portone perennemente aperto è una limitazione eccessiva. In secondo luogo, il proprietario. Il portone non è specificato nei titoli costitutivi o nel regolamento è diritto, anche di un solo condomino, presidiare la chiusura. Il Tribunale di Milano, successivamente, con la sentenza numero 319 del 1989, ha precisato che "è nulla la delibera assembleare che dispone la chiusura permanente del portone d'ingresso del condominio, senza prevedere alcuna misura che ne consenta l'agevole apertura".

**Automatizzazione del cancello carraio**  
Per quanto riguarda l'automatizzazione, spesso richiesta nei casi in cui il cancello sia carraio, vale la pena di andare per le mode. Le assemblee tendono a decidere di una apertura elettrica e telecomandata, l'installazione non è da considerarsi innovazione ma mera miglioria, e pertanto può essere approvata con la maggioranza semplice del articolo 1136 del codice civile, ossia l'unanimità dei due terzi che rappresenta la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio". Altrimenti, sembra non raggiunga la maggioranza richiesta - aggiunge l'avvocato Saraz - gli interessi all'automatizzazione potranno legittimamente effettuarsi a loro esclusiva spese e oneri, quando gli altri condomini di un comando maniere utili all'edificio".

**Sostituzione del portone**  
Stesso discorso per quanto riguarda la sostituzione del portone o del cancello esistente con altro che garantisca maggior sicurezza, ovvero la creazione di coperti di quegli strumenti che favoriscano l'evacuazione dell'edificio

interiori antipendio, possibilità di aprire dall'interno senza chiave. Anche qui, spiega l'avvocato Saraz, non andranno inteso come innovazioni, ma come mera miglioria del bene preesistente". È stata invece vietata l'innovazione di installare una seconda struttura di portone di ingresso non collegata al citofono, che costringerebbe ogni condomino ad aprire separatamente, compromesso così la facoltà di godimento della cosa comune, come specificato un pronunciamento del Tribunale di Milano del 1998.

**Citofoni**  
I citofoni sono compresi nel bene comune. Impianti descritti all'articolo 1117 dell'elenco contenuto nell'articolo 1117 del codice civile. L'elenco delle parti comuni dell'edificio, "comprensivo delle parti comuni di piani o portoni di piani di un edificio", in quanto trattano in relazione il singolo con l'edificio o con i portinerie.

RassegnaStampa

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

# Antincendio: cosa cambia in condominio?

## IL NUOVO REGOLAMENTO D.P.R. 151/11

di Giovanna Sanfilippo

Il nuovo Regolamento di semplificazione delle procedure di prevenzioni incendi, individuata dal D.P.R. 151/11 del 01/08/2011, è entrato in vigore in data 07/10/11.

Con tale decreto la prevenzione incendi cambia radicalmente.

L'amministratore di condominio è tenuto al rispetto della normativa antincendio purchè l'edificio amministrato abbia una determinata altezza e vi siano centrali termiche, autorimesse e impianti ascensoristici, in tali casi egli è tenuto alla gestione della sicurezza antincendio che comprende una serie di adempimenti burocratici ed operativi:

- l'istruzione della pratica per ottenere le relative certificazioni relativamente alle parti comuni;
- la manutenzione ordinaria/straordinaria degli impianti antincendio (estintori, sensori rilevamento fumo, ecc.);
- l'informazione e l'istruzione del personale presente all'interno dell'edificio.

Uno dei punti più importanti riguarda le sanzioni penali: con il nuovo regolamento, infatti, chi non presenta una domanda o una segnalazione pur avendone l'obbligo è soggetto alle sanzioni penali previste dal D.lgs. 139/2006.

Altra novità è che il D.P.R. 151/11 pone sotto il regime dell'autocertificazione (cioè della SCIA - segnalazione certificata di inizio attività) le attività che costituiscono la maggior parte di quelle considerate "più pericolose per incendio o esplosione".

Per tali attività una volta presentata la SCIA sulla regolarità delle misure antincendio il regolamento rimanda ad eventuali controlli a campione, successivi all'avvio dell'attività.

Secondo la Circolare del Ministero dell'Interno del 06/10/11, la quale riporta i necessari chiarimenti al regolamento:

la SCIA dovrà contenere:

- 1) una dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio con cui il titolare dell'attività segnala l'inizio dell'attività stessa;
- 2) un'asseverazione, con la quale il "tecnico abilitato" attesta la conformità dell'opera alla regola tecnica e, ove previsto, al progetto già approvato dal comando dei VVF;

**DALLA COLLABORAZIONE TRA I MUNICIPI  
DI ROMA E L'ANACI E' NATO**

**SPORTELLO DEL CONDOMINIO**

<b>Roma Centro Storico</b>		
<b>I Lunedì</b>	<b>9,00-12,00</b>	Donati Pistacchi
<b>Via Petroselli 50</b>	- piano terra (salone demografico)	
<b>II Martedì</b>	<b>14,30-17,00</b>	Gennari - Gonnellini Pacetti
<b>Via Dire Daua 11</b>		
<b>IV Giovedì</b>	<b>10,00-12,00</b>	Carloni - Cervoni - Pacetti Sanfilippo - Trombino - Volponi
<b>Via Fracchia 45</b>		
<b>V Giovedì</b>	<b>14,30-16,00</b>	Alfonsi - Buccella Spena - della Corte
<b>Via Tiburtina 1163</b>		
<b>VI Giovedì</b>	<b>9,30-12,00</b>	Arturi - Gamberoni Murzilli
<b>Via Torre Annunziata 1</b>		
<b>VII Mercoledì</b>	<b>10,00-12,30</b>	Adamo - Buffa - Lisi Montalti - Orabona - Sammarco
<b>Via Prenestina 510</b>		
<b>IX Martedì</b>	<b>15,00-17,30</b>	Casamassima Patti - Porru
<b>Via Tommaso Fiortifiocca 71</b>		
<b>X Martedì</b>	<b>15,00-17,00</b>	Maggi - Piccioni Rizzi - Lo Savio
<b>Piazza Cinecittà 11</b>		
<b>XI Giovedì</b>	<b>15,00-17,00</b>	Furbatto - Pierangeli Saraz - Zanier
<b>Via Benedetto Croce 50</b>		
<b>XII Giovedì</b>	<b>14,30-16,30</b>	De Bartolo - Di Palma Traversi - Troiani
<b>Via Ignazio Silone, Primo ponte</b>		
<b>XIII Giovedì</b>	<b>15,30-18,00</b>	Benvenuti - Casinovi Giannini
<b>P.za Capelvenere 22</b>		
<b>XVI Mercoledì</b>	<b>9,30-12,30</b>	Calzetta - Carnevali Coricelli - Finizio - Marzoni
<b>Via Fabiola 14</b>		
<b>XIX Martedì</b>	<b>14,00-16,00</b>	Conti - Martorelli Riccardo - Spinoso
<b>S. Maria della Pietà - Padiglione 29 - piano terra</b>		
<b>XX Giovedì</b>	<b>10,00-13,00</b>	Felli Grasselli - Franzitta
<b>Via Flaminia 872</b>		
<b>Grottaferrata Lunedì</b>	<b>10,00-12,00</b>	Patti Sebastiani
<b>(comune)</b>		

- 3) le certificazioni e/o le dichiarazioni atte a comprovare che i materiali, gli impianti e quant'altro rilevante ai fini antincendio siano stati posti in opera in conformità alla vigente normativa in materia di prevenzioni incendi.

Passiamo ora a fare un breve confronto tra vecchia e nuova disciplina, relativamente ai punti che interessano il Condominio, (tratto dalla tabella pubblicata sulla rivista il Consulente Immobiliare del 15/11/11):

## DISPOSIZIONI

### VECCHIA

La vecchia disciplina faceva riferimento all'art.4 Legge 966 del 26/7/65, il quale indicava le condizioni necessarie per richiedere all'Autorità competente il CPI.

### NUOVA

*la nuova disciplina è entrata in vigore il 07/10/11 con il D.P.R. 151/11.*

## AUTORIMESSE

### VECCHIA

Per quelle private con più di 9 autoveicoli la durata del certificato era di sei anni.

### NUOVA

*Sono soggette se superano i 300 mq (non c'è più il limite di 9 auto) e fino a 1.000 mq non occorre più l'esame del progetto; il CPI è sostituito dalla SCIA fino a 3.000 mq.*



## EDIFICI

### VECCHIA

Per quelli con altezza in gronda superiore a 24 metri (una tantum); per quelli di particolare pregio artistico e storico non vi era scadenza.

### NUOVA

*Per quelli fino a 32 metri non occorre più alcun esame del progetto; sino a 54 metri il CPI è sostituito dalla SCIA.*

## ASCENSORI

### VECCHIA

Vani ascensori e montacarichi in servizio Privato aventi corsa sopra il piano terreno maggiore di 20 metri, installati in edifici civili aventi altezza un gronda maggiore di 24 metri (una tantum).

### NUOVA

*Non sono più soggetti a controllo di prevenzione incendi: cambia il calcolo delle altezze: non è più quella "in gronda" (intradosso solaio ultimo piano) ma quella "antincendio" (parapetto o alla finestra ultimo piano): vi saranno quindi edifici che prima erano ricompresi e ora non sono più soggetti.*

## CENTRALI

### VECCHIA

Impianti per la produzione di calore Alimentati a combustibile solido, liquido, gassoso.  
Potenzialità dell'impianto superiore A 100.000 kcal/ore.  
Scadenza 6 anni

### NUOVA

*Per le centrali termiche: già attività 91, diventata attività 74; sino a 350 KW non occorre più l'esame del progetto; fino a 700 KW il CPI è sostituito dalla SCIA.*

Per concludere bisogna rilevare che il nuovo regolamento prevede che se si attuano modifiche ai luoghi che non comportino variazioni ai fini della prevenzione incendi non occorre un nuovo progetto di variante.

Per quanto riguarda le attività già in possesso di CPI, la circolare ministeriale precisa che i titolari dovranno presentare la richiesta di rinnovo ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 151/11 alla scadenza.



## AGGIORNAMENTO ISTAT - VARIAZIONI ANNUALI

Dicembre 2009 - Dicembre 2010	1,9% (75% = <b>1,425%</b> )	G.U. 24/1/2011	n. 18
Gennaio 2010 - Gennaio 2011	2,2% (75% = <b>1,650%</b> )	G.U. 28/2/2011	n. 48
Febbraio 2010 - Febbraio 2011	2,3% (75% = <b>1,725%</b> )	G.U. 24/3/2011	n. 68
Marzo 2010 - Marzo 2011	2,5% (75% = <b>1,875%</b> )	G.U. 23/4/2011	n. 94
Aprile 2010 - Aprile 2011	2,6% (75% = <b>1,950%</b> )	G.U. 21/5/2011	n. 117
Maggio 2010 - Maggio 2011	2,6% (75% = <b>1,950%</b> )	G.U. 27/6/2011	n. 147
Giugno 2010 - Giugno 2011	2,7% (75% = <b>2,025%</b> )	G.U. 21/7/2011	n. 168
Luglio 2010 - Luglio 2011	2,7% (75% = <b>2,025%</b> )	G.U. 23/8/2011	n. 195
Agosto 2010 - Agosto 2011	2,8% (75% = <b>2,100%</b> )	G.U. 23/9/2011	n. 222
Settembre 2010 - Settembre 2011	3,0% (75% = <b>2,250%</b> )	G.U. 22/10/2011	n. 247
Ottobre 2010 - Ottobre 2011	3,2% (75% = <b>2,400%</b> )	G.U. 26/11/2011	n. 276
Novembre 2010 - Novembre 2011	3,2% (75% = <b>2,400%</b> )	G.U. 19/12/2011	n. 294

### UNA FAVOLA FISCALE: CAPPUCETTO ROSSO ED IL LUPO

Caro Befera, hai sempre raccontato la favola del “fisco buono che tende una mano” anche se il contribuente ha fatto sempre la fine di Cappuccetto rosso con il lupo; ora sei felice di curiosare nei nostri conti correnti in barba ad ogni minimo concetto di privacy, nel silenzio del Garante che nell’ambito condominiale vieta invece la videosorveglianza per finalità di sicurezza negli spazi comuni.

L’ANACI ha utilizzato i tuoi mezzi informatici attraverso la lavorazione dei certificati di attribuzione del codice fiscale ad ogni condominio per accertare che 277.000 amministratori di condominio su 334.000 gestiscono un solo stabile e che rispetto a circa un milione di edifici soltanto 589.000 hanno presentato la dichiarazione dei sostituti d’imposta che individua un rilevante sommerso considerata l’esiguità delle situazioni nelle quali la ritenuta d’acconto è inapplicabile.

In base a tali dati *ILSole24ore* del 5/7/2010 ha evidenziato che “quattro condomini su dieci sono fuori legge” e la Commissione Tributaria Regionale Lazio ha invano da tempo sollecitato l’emanazione di una norma che preveda l’assoggettamento generalizzato ad IVA dell’attività di amministratore di condominio con conseguenti effetti positivi anche per l’IRPEF.

Ti informo che il pianeta condominio movimentata 15 miliardi di euro (ANACI-Censis 2006) pari ad oltre un punto di PIL e che l’amministratore deve presentare in allegato al proprio Modello UNICO annuale un Quadro AC per ogni condominio gestito, attualmente un inutile contributo per individuare il sommerso in quanto da tempo svuotato di contenuto.

Gli amministratori di condominio hanno sempre fornito una critica costruttiva allo studio di settore VK16U che ancora non tiene conto delle rilevanti differenze territoriali dei compensi, evidenziati in sondaggi Censis con sensibili variabilità dal minimo annuo per u.i. di euro 50 (Torino) ad un massimo di euro 99 a Padova. Il codice fiscale del condominio individua il rappresentante legale, le competenze dell’amministratore risultano dai rendiconti condominiali approvati dall’assemblea, ma per avere giustizia occorre combattere il “lupo” soltanto davanti alle Commissioni tributarie!

*“Cappuccetto Rosso è universalmente amata perché, per quanto sia virtuosa, si lascia tentare e perché la sua sorte ci dice che il fidarsi delle buone intenzioni di chiunque, significa in realtà esporsi a trappole; se non ci fosse qualcosa in noi che prova attrazione per il lupo cattivo, egli non avrebbe alcun potere su di noi. Perciò è importante comprendere la sua natura ed imparare che cosa lo rende attraente per noi; per quanto l’ingenuità sia affascinante, è pericoloso rimanere ingenui per tutta la vita.”* (da “il mondo incantato” di B. Betteilhem).

Buon anno e buon proseguimento per la lotta all’evasione.

**Carlo Parodi**

# NOTIZIE

## COEFFICIENTI DI RIVALUTAZIONE TFR

1982	8,39%	1990	6,28%	1998	2,63%	2006	2,75%
1983	11,06%	1991	6,03%	1999	3,10%	2007	3,49%
1984	8,09%	1992	5,07%	2000	3,54%	2008	3,04%
1985	7,93%	1993	4,49%	2001	3,22%	2009	2,22%
1986	4,76%	1994	4,54%	2002	3,50%	2010	2,94%
1987	5,32%	1995	5,85%	2003	3,20%	<b>2011</b>	<b>3,88%</b>
1988	5,59%	1996	3,42%	2004	2,79%		
1989	6,38%	1997	2,64%	2005	2,95%		

## 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 1/1/97	(legge 23/12/96, n. 662)
2,5%	Dal 1/1/99	(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. 290 del 14/12/2001)
2,5%	Dal 1/1/2004	(D.M. 1/12/03 in G.U. 286 del 10/12/2003)
3%	Dal 1/1/2008	(D.M. 12/12/07 in G.U. 291 del 15/12/2007)
1%	Dal 1/1/2010	(D.M. 4/12/09 in G.U. 291 del 15/12/2009)
1,50%	Dal 1/1/2011	(D.M. 7/12/10 in G.U. 292 del 15/12/2010)
2,50%	Dal 1/1/2011	(D.M. 12/12/11 in G.U. 291 del 15/12/2011)

## "ROMA FATTI BELLA"

È stato presentato ufficialmente il bando per il decoro urbano che prevede il finanziamento di interventi sugli stabili situati sulle vie consolari (50% dei lavori con il limite di 200.000 euro) con la garanzia della CCIAA. È anche prevista la riduzione dell'80% del canone di occupazione suolo pubblico.

Nel bando sono indicati gli interventi ammessi, la scadenza del 29/2/2012 per la presentazione delle istanze (è stata già richiesta una proroga), il rimborso decennale. Nella Commissione per la valutazione delle domande sarà presente anche un rappresentante delle Associazioni degli amministratori, ANACI compresa.

## QUALITÀ DELLA VITA

Nell'annuale classifica del quotidiano IISole24ore sulla vivibilità nei vari capoluoghi di provincia (numerosi indicatori per il voto finale), Roma sale al 23° posto con un miglioramento di 12 posti rispetto al 2010. Viterbo 71°, Rieti 75°, Latina 79°, Frosinone 84°; soltanto Latina migliora, Frosinone stazionaria, ma Rieti è nelle primissime posizioni (ottava) per la valutazione dell'ordine pubblico (Roma è ultima).

## SOLIDARIETÀ AL MONDO DELL'HANDICAP

Domenica 31 ottobre scorso presso la sede dell'Associazione "Handicap noi e gli altri" a Tor Bella Monaca è stato consegnato al Presidente Paolo Muratore un contributo di euro 1.310 raccolto anche con la partecipazione ANACI; in tale occasione la nostra delegazione ha avuto notizia che l'acquisto del pulmino per il trasporto dei disabili potrà a breve essere possibile.

## 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 14,62 dal 1/09/2007 contrassegno telematico rilasciato dall'intermediario) unitamente alla copia del Modello F23 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. F23 (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              | 115T | PROROGA                       | 114T |
| • RINNOVO ANNUALE              | 112T | SANZIONI ritardato pagamento  | 671T |
| • NUOVO CONT. (intero periodo) | 107T | INTERESSI ritardato pagamento | 731T |
| • RISOLUZIONE ANTICIPATA       | 113T |                               |      |

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 (2,50% annuo) rapportati ai giorni di ritardo oltre la sanzione dello 0,20% per ogni giorno di ritardo; dal 15° giorno 3,00% dell'imposta dovuta se la regolarizzazione avviene entro sessanta giorni dalla scadenza contrattuale annuale e del 3,75% se entro un anno.

# Un rimedio all'applicazione di tabella millesimale errata:

## L'AZIONE DI INDEBITO ARRICCHIMENTO

di Antonino Spinoso

La Corte di Cassazione torna ad interessarsi, sia pure indirettamente, di revisione di tabelle millesimali, tracciando una strada per risolvere i problemi conseguenti alla efficacia solo *ex nunc* (quindi non retroattiva) delle pronunce di revisione e modifica delle carature millesimali: quando in una compagine condominiale la tabella millesimale è errata o non più rispondente alla reale struttura dello stabile, si continua ad applicare, pur in pendenza di una azione di revisione o modifica e fino al passaggio in giudicato della sentenza, la tabella errata con le facilmente intuibili conseguenze sulla situazione patrimoniale dei singoli condòmini.

La Suprema Corte, con la sentenza n. 5690 emessa dalla Terza Sezione Civile il 10 marzo 2011 (Presidente Dott. Trifone – Relatore Dott. Filadoro), ha ammesso la legittimità dell'azione di arricchimento senza causa ex art.2041 c.c. nei confronti di quel condòmino al quale, per lavori eseguiti nello stabile, non era stata addebitata alcuna spesa in ragione delle tabelle millesimali vigenti, poi rivelatesi errate<sup>1</sup>.

Riteniamo sia opportuna una breve premessa.

Come ognuno sa, l'art. 69 delle disposizioni di attuazione del codice civile ammette la revisione o la modifica dei valori proporzionali dei vari piani o porzioni di piano in due casi: quando risulta che sono conseguenza di un errore e quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza della sopraelevazione di nuovi piani, di espropriazione parziale o di innovazioni di vasta portata, è notevolmente alterato il rapporto originario tra i valori dei singoli piani o porzioni di piano.

Dunque, nel caso in cui le tabelle millesimali contengano un errore ovvero, con il passare del tempo, non siano più rispondenti alla realtà dell'edificio condominiale, è possibile intervenire con la revisione o la modifica.

1 In materia condominiale si è già registrata l'applicazione dell'istituto dell'arricchimento senza causa: con la sentenza 11 giugno 1986 n. 3860, in materia di lavori indispensabili per il consolidamento delle strutture del fabbricato condominiale, eseguiti, in caso di inerzia dei condòmini interessati, da altri condòmini, la Corte di Cassazione ha riconosciuto a questi ultimi il diritto all'indennizzo mediante l'azione generale di arricchimento senza causa.

Il problema nasce dal fatto che la sentenza che accoglie una domanda giudiziale di revisione o modifica delle carature millesimali non ha natura dichiarativa, ma costitutiva e, in quanto tale, ha efficacia dal passaggio in giudicato della relativa sentenza: secondo la giurisprudenza consolidata detta pronuncia, nonostante l'accertamento dell'errore delle tabelle, non può incidere sulla ripartizione di spese relative a periodi anteriori, né tanto meno condannare alla restituzione di eventuali somme pagate in più da un condòmino sulla base delle precedenti tabelle millesimali<sup>2</sup>.

Il Giudice investito della revisione o modifica non può, quindi, pur accertata l'erroneità delle tabelle millesimali e quindi della ripartizione delle spese, condannare il condòmino o i singoli condomini avvantaggiati dalle tabelle dichiarate erronee alla restituzione delle relative somme, in favore dei condòmini che hanno versato, a titolo di spese, somme non dovute: la sentenza di revisione, in quanto costitutiva, non può provvedere sulla ripartizione di spese imputabili a periodi passati<sup>3</sup>.

Ecco che il problema emerge in tutta la sua evidenza: quantunque la tabella millesimale vigente in un Condominio sia dichiarata errata da una sentenza passata in giudicato, i condòmini che se ne sono avvantaggiati (quelli cioè che, in base alla tabella errata, avevano una caratura inferiore o addirittura, come nel caso oggetto della sentenza n° 5690/2011 della Cassazione, nessun millesimo) non possono essere condannati al pagamento delle somme che avrebbero dovuto versare sulla base della caratura corretta.

Qui viene alla luce l'istituto dell'indebito arricchimento.

In generale, l'ordinamento giuridico, di fronte ad un soggetto che riceva un vantaggio consistente in un'attribuzione economica, strettamente e direttamente correlato ad un impoverimento arrecato ad altro soggetto, in mancanza ovviamente di una causa che giustifichi lo spostamento di ricchezza, interviene con un meccanismo di perequazione patrimoniale<sup>4</sup>: l'art. 2041 del codice civile prevede infatti un istituto generale e residuale - applicabile cioè ad una serie indefinita di casi e solo in mancanza di altra azione a tutela del soggetto depauperato - in base al quale a carico di chi si è arricchito senza una causa giuridica in danno di un'altra persona, incombe l'obbligo di versare a quest'ultima un indennizzo nei limiti dell'incremento patrimoniale conseguito.

2 La natura costitutiva con efficacia non retroattiva della sentenza emessa in materia di revisione delle tabelle millesimali è ormai acquisita univocamente in giurisprudenza (cfr. *ex multis* Cass. n° 15094/2000).

3 Con sentenza del 17 marzo 2008, il Tribunale di Monza - Sezione 1<sup>a</sup> ha rilevato che il principio secondo cui la sentenza di primo grado ancorché non passata in giudicato è provvisoriamente esecutiva (art. 282 c.p.c.), non può applicarsi alla sentenza emessa in primo grado in materia di revisione delle tabelle e non passata in giudicato, non avendo la stessa portata di condanna neanche implicita, ma solo la funzione di consentire a tutti i condòmini di contribuire alla spese condominiali in base a ripartizioni commisurate al corretto valore proporzionale dei singoli piani o porzioni di piano, risultante dalla revisione delle tabelle millesimali.

4 Il diritto romano recitava *nemo locupletari potest cum aliena iactura*.

Ovviamente il legislatore ha imposto, perchè possa integrarsi l'ipotesi dell'arricchimento ingiustificato, la sussistenza di requisiti indefettibilmente necessari:

- a) Anzitutto l'arricchimento di un soggetto, cioè l'incremento patrimoniale consistente o in un'attribuzione di valore economico o anche in un risparmio di spesa;
- b) il depauperamento di un altro soggetto;
- c) il nesso di causalità diretta tra l'arricchimento ed il depauperamento<sup>5</sup>;
- d) l'assenza di una giusta causa che stia alla base di questo fenomeno;
- e) la residualità o sussidiarietà, vale a dire la assoluta insussistenza di altre azioni (causali) a tutela del soggetto depauperato ed atte a riequilibrare la situazione ed a far ottenere un indennizzo per il pregiudizio subito.

Orbene la Corte di Cassazione, nella sopra richiamata pronuncia, ha ritenuto legittima l'applicazione del meccanismo dell'indebito arricchimento alla fattispecie del condòmino che era stato esentato dal pagamento di spese per lavori allo stabile condominiale deliberate e ripartite sulla base di tabelle millesimali rivelatesi errate.

I Giudici di legittimità hanno reputato perfettamente inquadrabile la fattispecie entro l'alveo dell'istituto dell'indebito arricchimento, ma alcuni aspetti della questione destino qualche perplessità.

È innegabile la sussistenza del depauperamento di un condòmino in favore di un altro e del conseguente vantaggio economico di quest'ultimo, a causa dell'applicazione di carature millesimali dichiarate errate, così come nessun dubbio può sorgere in merito alla stretta correlazione tra il pregiudizio del primo condòmino e l'arricchimento del secondo.

---

5 Il nesso causale tra arricchimento di un soggetto e diminuzione patrimoniale di un altro, viene dalla giurisprudenza considerato sussistente solo quando i due correlativi effetti dipendono da un fatto costitutivo unico.

## MP STUDIO - ARCHITETTI Eugenio Mellace - Ugo Perotti

Via Merulana n. 38 — 00185 Roma

Tel./Fax: 06 48907095

Mobile: 3471276872 - 3937538196

E-mail: infompsstudio@libero.it

• Progettazione Architettonica

• Restauro e Ristrutturazioni

• Architettura del Paesaggio

• Consulenti Tecnici del Tribunale

• Progettazione di Interni

• Certificazioni Energetiche

• Sicurezza Cantieri

• Catasto

• Ascensori

• Elaborati Millesimali

• C.P.I.

• Bioarchitettura

• Architettura Sociale

• Genio Civile

Tuttavia, qualche problema presentano gli ulteriori requisiti imposti dal codice: l'assenza di giusta causa e la sussidiarietà, la mancanza cioè di altra azione volta a riequilibrare la sperequazione economica determinatasi.

In particolare ci sembra che la Corte non abbia adeguatamente approfondito un aspetto.

L'arricchimento di un condòmino in danno di un altro (o di altri), nel momento in cui si è verificato (cioè quando è stata effettuata la ripartizione della spesa), era assolutamente legittimo, proprio perché è stata applicata una tabella millesimale valida e vigente: è pur vero che tale tabella viene successivamente dichiarata errata, ma, vigendo nel nostro ordinamento il principio della irretroattività degli effetti della sentenza (costitutiva) che revisiona o modifica le tabelle millesimali, è necessario un notevole sforzo ermeneutico per attribuire la patente di illegittimità all'arricchimento conseguito da uno o alcuni condòmini.

Si potrebbe tutt'al più parlare di mancanza di giusta causa "per motivi sopravvenuti".

Non vogliamo negare la portata pratica e, va detto, perequativa della sentenza in parola: la irretroattività della sentenza emessa in sede di revisione dà vita ad una situazione ingiusta in favore di un condòmino (che ha tratto vantaggio economico da una tabella successivamente dichiarata errata con sentenza) a danno di un altro ed il meccanismo dell'indebito arricchimento propugnato dalla Suprema Corte di Cassazione gioca un ruolo di riequilibrio patrimoniale, ma è un fatto che la Suprema Corte non ha approfondito questo profilo, dando quasi per scontato che manchi una causa giustificatrice.

Una spiegazione potrebbe trovarsi nel fatto che la giusta causa che legittima l'arricchimento e il correlativo impoverimento, è generalmente intesa come l'esistenza di un titolo, legale o negoziale, che supporti non solo il semplice spostamento di ricchezza, ma anche il mantenimento di esso: nel caso delle tabelle millesimali, dunque, se può affermarsi la sussistenza, al momento del riparto, di un titolo che giustifica l'arricchimento, è innegabile che manca, a seguito della sentenza passata in giudicato che dichiara la revisione o la modifica, un titolo al mantenimento della situazione conseguente allo spostamento patrimoniale.

Un altro aspetto che non ci sembra scevro da dubbi è quello relativo alla legittimazione attiva: nella fattispecie oggetto di trattazione della sentenza n. 5690/2011 l'azione di indebito arricchimento era stata promossa, con domanda riconvenzionale, dal condominio, che aveva chiesto al condòmino esentato, sulla base delle vecchie tabelle poi dichiarate errate, dal pagamento delle spese relative a lavori nello stabile, un indennizzo pari al risparmio di spesa: la Corte non affronta nello specifico la problematica della legittimazione attiva, per la semplice ragione che, così si legge testualmente in sentenza, *"nessuna questione è stata sollevata dal ricorrente in ordine alla legittimazione attiva dell'amministratore del condominio"*.

In questa sede però non possiamo esimerci dal sollevare sommessamente le nostre perplessità sul riconoscimento, in capo all'amministratore di con-

C  
O  
n  
d  
O  
m  
i  
n  
i  
O



minio, del diritto di agire ai sensi dell'art.2041 c.c., in quanto, nella dinamica inerente l'applicazione di una tabella millesimale, il Condominio non subisce alcun depauperamento nel caso in cui un condomino versa una somma minore ed un altro una maggiore, ricevendo sempre un totale rapportato a mille millesimi: la Cassazione, per motivi, va ribadito, procedurali, non si è

giustamente occupata di questo profilo, ma la legittimazione attiva in capo al condominio andrebbe valutata con attenzione.

La Corte infine, molto opportunamente e con una motivazione giuridicamente ineccepibile, ha identificato nella fattispecie in parola la sussistenza del requisito fondamentale in materia di indebito arricchimento: la sussidiarietà dell'azione.

La sentenza n. 5690/2011 parte dal già più volte citato presupposto che la pronuncia che accoglie la domanda di revisione o modifica dei valori proporzionali di piano nei casi previsti dall'art. 69 disp. att. c.c., non ha natura dichiarativa ma costitutiva, con la conseguenza che l'efficacia di tale sentenza, in mancanza di specifica disposizione di legge contraria, inizia a decorrere *ex nunc* e solo dal passaggio in giudicato.

Corollario della esclusione della retroattività della revisione e della modifica è che *"unica azione esperibile, da parte dei condomini e, per essi, dell'amministratore del condominio, era appunto quella di indebito arricchimento, ex art. 2041 c.c."*.

Tale aspetto ci sembra quanto mai convincente: tra l'altro, non è nemmeno possibile parlare di inerzia del condominio, poiché era stata instaurata un'azione giudiziale volta ad ottenere la revisione delle tabelle, una volta accertatane la erroneità, tanto più che neanche l'eventuale inerzia dei condomini avrebbe potuto escludere il fondamento della azione di indebito arricchimento o ridurre l'entità dell'indennizzo dovuto, in quanto, secondo la giurisprudenza consolidata, all'istituto in parole non è applicabile il disposto dell'art. 1227 c.c. che, in materia di inadempimento delle obbligazioni, sancisce una diminuzione del risarcimento, nel caso in cui si registri il concorso del fatto colposo del creditore<sup>6</sup>.

■

6 Cfr. sentenze della Corte di Cassazione n. 2484 del 20.3.1997 e n. 11454 del 23 luglio 2003.



## Il decreto ingiuntivo

di Laura Gonnellini

### **NORMATIVA GENERALE - Che cos'è un decreto ingiuntivo?**

Nel sistema del codice di procedura civile, il procedimento di ingiunzione è ri-compreso tra i procedimenti speciali ed, in particolare, tra quelli caratterizzati da una cognizione sommaria a contraddittorio eventualmente differito ed è finalizzata ad ottenere una pronuncia di condanna in forme più semplici e più spedite di quelle del processo ordinario.

Il decreto ingiuntivo viene emesso su richiesta del creditore ed ha il vantaggio di essere molto più celere e meno oneroso di un procedimento giudiziario ordinario. È disciplinato dagli articoli 633 e ss. del c.p.c. e richiede, per la sua emissione, la sussistenza di *specifiche condizioni*.

La prima fase del procedimento, cosiddetta monitoria, difetta di qualsivoglia forma di contraddittorio e si conclude, sulla scorta di una valutazione sommaria a carattere esclusivamente documentale con un provvedimento reso inaudita altera parte, appunto il *decreto ingiuntivo*, che è l'ordine dato dal giudice al debitore di adempiere l'obbligazione assunta (es. pagamento di una somma di denaro o consegna di una cosa mobile determinata) entro un determinato periodo di tempo (40 giorni).

### **NORMATIVA SPECIALE IN MATERIA CONDOMINIALE:**

#### **Il decreto ingiuntivo contro il condomino moroso: procedimento, legittimazione attiva e passiva**

Il pagamento degli oneri condominiali è un obbligo che grava su ogni singolo condomino per il sol fatto di possedere un'unità immobiliare in un edificio condominiale. In dottrina e giurisprudenza si è soliti classificare le obbligazioni condominiali nell'ambito delle c.d. obbligazioni di natura reale (o propter rem). Queste, in ragione di quanto detto dalla giurisprudenza, sussistono *"ogni qual volta ad un diritto reale, esclusivo o frazionario, si accompagna una obbligazione, la cui origine si riconduce alla titolarità del diritto sul bene: contestuale titolarità in capo allo stesso soggetto del diritto e dell'obbligo. La connessione tra il diritto e l'obbligo consiste in ciò che, a certe condizioni, l'obbligazione segue le vicende del diritto, trovando la propria ragione d'essere nella titolarità, o nella contitolarità, del diritto reale, in virtù del principio per cui ai vantaggi si accompagnano taluni eventuali riflessi negativi"* (Cass. n. 6323/2003).

Ogni condomino, quindi, salvo casi particolari (sostanzialmente il consenso di tutti gli altri comproprietari), è tenuto a contribuire alle spese condominiali; anche nei casi in cui la giurisprudenza ha ritenuto possibile, tramite la rinuncia all'uso (è il caso del distacco dal riscaldamento centralizzato), l'esonero dalle spese per l'uti-

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

lizzazione della cosa comune, il condomino sarà comunque tenuto a contribuire ai costi relativi alla conservazione delle parti comuni non utilizzate.

All'obbligo del condomino di pagare le quote condominiali, nella misura di quanto richiesto sulla base del rendiconto approvato, corrisponde il dovere per l'amministratore di riscuotere i contributi dovuti (art. 1130, primo comma n. 3, c.c.).

Il codice civile – in ragione dell'importanza di una regolare contribuzione da parte del condomino al pagamento delle sue quote di competenza necessarie ad assicurare la corretta erogazione dei servizi comuni – pone in capo all'amministratore uno strumento molto incisivo contro i condomini morosi, in relazione al recupero delle loro quote condominiali.

Recita il primo comma dell'art. 63 disp. att. c.c.: "*Per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, l'amministratore può ottenere decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione*". La norma completa e rende attuale il disposto dell'art. 1130, primo comma n. 3, c.c. che impone all'amministratore di "*riscuotere i contributi per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni*".

Si tratta del c.d. decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo, uno strumento particolarmente incisivo; una disposizione prevista *ad hoc* per il condominio, supplementare e distinta da quelle contenute nel codice di procedura civile. Infatti, per quanto la giurisprudenza abbia esteso il concetto di prova scritta sulla quale è possibile fondare una domanda d'ingiunzione, il credito condominiale gode di una tutela specifica. Le ragioni sono varie: certamente il pagamento ritardato delle quote condominiali incide sulla regolare conservazione della parti comuni, e sull'erogazione dei servizi comuni. Prima di iniziare un'azione giudiziale sarà opportuno farla precedere dalla messa in mora ex art. 1219 c.c. anche se non è richiesto espressamente che l'ingiunzione sia preceduta da un'intimazione stragiudiziale di pagamento. Tuttavia ciò potrà essere oggetto di valutazione ai fini della condanna alle spese del giudizio nei casi di opposizione.

### **Soggetto legittimato ad agire è l'amministratore di condominio**

Si tratta di uno di quei casi, contemplati dall'art. 1131, primo comma, c.c., in cui l'amministratore potrà agire in giudizio senza il preventivo assenso dell'assemblea poiché rientra tra i poteri espressamente conferitigli dall'art. 1130 c.c. e quindi nella sua competenza. È importante sottolineare, ad ulteriore dimostrazione della particolare attenzione data dal legislatore al recupero del credito condominiale, che si tratta di una norma imperativa. In sostanza, il regolamento di condominio (sia esso assembleare o contrattuale) non potrà derogare a quanto previsto dall'art. 63, primo comma, disp. att. c.c. (art. 72 d. a. c.c.).

### **Presupposti per richiedere un D. I. provvisoriamente esecutivo ex art. 63 disp. att. c.c.**

Per iniziare il procedimento monitorio e chiedere un decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo è necessario che l'assemblea abbia approvato un piano di ripartizione e naturalmente lo stato di morosità del condomino. È indifferente che la ripartizione sia quella preventiva o quella consuntiva.

Cassazione Civile, sez. II, 8 marzo 2001, n. 3435: "*il ricorso da parte dell'amministratore al procedimento monitorio ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c. nei confronti del condomino moroso, in base al preventivo delle spese approvato*

*dall'assemblea postula – avuto riguardo al fatto che il decreto ingiuntivo presuppone una prova scritta del credito – la ricorrenza dell'approvazione del bilancio da parte dell'assemblea.*

Recentemente, la S. C. ha ulteriormente confermato che l'amministratore può chiedere un decreto ingiuntivo per i condomini morosi anche sulla base del bilancio preventivo. Il Supremo Collegio va oltre ritenendo che il rendiconto preventivo non sia soggetto a scadenza giunti alla fine dell'anno d'esercizio. Altrimenti, questo principio *"renderebbe impossibile la riscossione degli oneri - e, quindi, inciderebbe sulla possibilità stessa di gestione del condominio - per tutto il tempo intercorrente tra la scadenza dell'esercizio e l'approvazione del consuntivo, periodo che potrebbe ipotizzarsi anche lungo in relazione a molteplici possibili eventi, tra cui, non ultimo, la non approvazione del progetto da parte dell'assemblea"* (Cass. n. 24299/2008).

L'approvazione da parte dell'assemblea di un piano di riparto preventivo o consuntivo funge da riconoscimento del debito. In questo modo, pertanto il condominio sarà titolare di un credito certo (in quanto approvato dall'assemblea), liquido (perché determinato nel suo ammontare) ed esigibile (poiché lo stato di morosità fa maturare le quote dovute).

### **Quali caratteristiche deve avere il piano di riparto allegato**

Sull'argomento vi sono state sentenze di merito che hanno statuito quali fossero gli elementi necessari che deve avere il verbale assembleare ed il piano di riparto allegato in una procedura monitoria. Posso affermare che finora, sia per i decreti ingiuntivi depositati dinanzi il Giudice di Pace che per quelli depositati dinanzi il Tribunale, ho sempre allegato i bilanci ed i relativi piani di riparto nonché i verbali approvativi in copia fotostatica semplice, ottenendo sempre l'emissione del decreto ingiuntivo come richiesto. Ma è opportuno segnalare che vi sono state pronunce che hanno richiesto particolari caratteristiche, quale ad esempio la forma autentica del verbale oppure la firma del presidente e del segretario sugli allegati al verbale.

Ai fini della validità della delibera assembleare di approvazione del rendiconto e del preventivo è necessario che si faccia espresso riferimento dei suoi termini essenziali (spese complessive, entrate acquisite, saldi a debito e a credito) nel relativo verbale, ovvero che l'allegato contabile venga sottoscritto dal presidente e dal segretario dell'assemblea stessa. La Corte d'Appello di Roma, infatti, si è così espressa: *"perché una deliberazione di un'assemblea condominiale relativa a preventivi o consuntivi possa essere validamente riferita ad un preventivo o ad un consuntivo determinato è necessario che l'uno e l'altro siano o inseriti per esteso, o quanto meno nei loro termini essenziali nel contesto della deliberazione ovvero che ad essi si faccia nella deliberazione stessa riferimento come ad allegati di essa ed al pari dell'atto principale risultino sottoscritti dal presidente e dal segretario dell'assemblea.* (Corte d'Appello di Roma, sez. II, 20 ottobre 1992 n. 2853).

Relativamente alle spese da indicare nel piano di riparto, vi è una sentenza di grande importanza pratica e giuridica la quale ha affermato che i saldi degli esercizi precedenti, indicati espressamente nel rendiconto approvato con la deliberazione assembleare più recente che abbia, contestualmente, approvato il relativo piano di riparto, sono obbligatori e possono, pertanto, essere validamente richiesti dal condomino con la speciale ingiunzione immediatamente esecutiva di cui all'art. 63 disp. att. c.c. (Corte Appello Genova 5-11 maggio 2009 n. 513). La sentenza richiama in proposito le massime del 25 gennaio 2007 n. 1405 e 13 ottobre 1990 n. 11526

della Corte di Cassazione in merito all'inesistenza di regole speciali per la formazione del rendiconto attuale che quindi può legittimamente riportare tutte indistintamente le quote contributive dovute dai condomini anche se relative ai precedenti esercizi. In caso di contestazione, il condomino interessato dovrà impugnare la delibera omnicomprendente nel termine di cui all'art. 1137 c.c. pena il definitivo consolidamento della stessa.

### Contro chi dovrà essere rivolta la domanda di pagamento?

La risposta, per quanto possa sembrare scontata, necessita di alcune specificazioni. Per quanto è naturale volgere il pensiero al condomino moroso, è giusto approfondire il concetto di condomino al fine di poter individuare concretamente chi esso sia. Certamente non potrà essere considerato condomino l'inquilino. Questo soggetto, infatti, per quanto obbligato dalla legge, in assenza di patto contrario, a pagare determinate spese condominiali (art. 5 legge n. 392/1978) non potrà essere legittimato passivo nel procedimento monitorio. L'unico e solo legittimato passivo è il proprietario dell'appartamento che risulterà in ritardo con i pagamenti.

Non si potrà agire nemmeno contro il condomino "apparente". La questione dell'applicazione del principio dell'apparenza è stata oggetto di un contrasto giurisprudenziale, risolto da un intervento delle S.U. della Cassazione del 6 aprile 2002 n. 5035. In sostanza molte volte si agiva contro colui che effettuava i pagamenti (es. la moglie o il marito dell'effettivo proprietario) o contro il vecchio proprietario, in quanto la cessione dell'unità immobiliare non era stata comunicata all'amministratore. Le S. U., intervenute per dirimere il contrasto, hanno affermato che *"in caso di azione giudiziale dell'amministratore del condominio per il recupero della quota di spese di competenza di una unità immobiliare di proprietà esclusiva, è passivamente legittimato il vero proprietario di detta unità e non anche chi possa apparire tale"*. Ciò perché alla luce della pubblicità dei trasferimenti immobiliari sarà sempre possibile, anzi doveroso, prima di inoltrare un ricorso rintracciare nei pubblici registri il proprietario dell'appartamento.

### Vendita dell'appartamento

L'art. 63, comma 2, disp. att., c.c. prevede che *"Chi subentra nei diritti di un condomino e obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente"*. Ferma restando la solidarietà e le possibili azioni di regresso tra i soggetti della compravendita, bisogna comprendere chi è il condomino contro cui è possibile agire in giudizio. Per fare ciò è opportuno ricordare la relazione che intercorre tra titolarità di un diritto reale e le obbligazioni relative al bene oggetto di questo diritto. Ciò significa che i debiti relativi all'immobile si trasferiscono in capo al titolare del diritto reale sul bene *de quo*. In poche parole, chi acquista compra anche i debiti. Questo principio, oramai consolidato nella giurisprudenza della Cassazione, è stato recentemente ribadito dagli stessi Giudici di legittimità, secondo i quali *"lo status di condomino spetta all'acquirente e [...] consegue che se il condomino alienante non è legittimato a partecipare alle assemblee e ad impugnare le delibere condominiali, nei suoi confronti non può essere chiesto ed emesso il decreto ingiuntivo per la riscossione dei contributi, atteso che soltanto nei confronti di colui che rivesta la qualità di condomino può trovare applicazione l'art. 63 c.1"* (così Cass. n. 23345 del 2008). Con una sentenza ancora più recente la stessa Corte ha ribadito che: *"in tema di condominio, una volta per-*

*fezionatisi il trasferimento della proprietà dell'immobile, l'alienante perde la qualità di condomino e poiché l'obbligo di pagamento degli oneri condominiali è collegato al rapporto di natura reale che lega l'obligato alla proprietà dell'immobile; alla perdita di quella qualità consegue che non possa essere chiesto né emesso nei suoi confronti il decreto ingiuntivo.*" (Cass. 9/11/2009, n. 23686).

### **Nudo proprietario ed usufruttuario**

La Corte di Cassazione, con la sentenza del 28 agosto 2008 n. 21774, precisa che, qualora una delle unità abitative sia stata concessa in usufrutto, gli oneri condominiali afferenti alla custodia, amministrazione e manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio, ai sensi dell'art. 1004 c.c., sono a carico dell'usufruttuario, il quale, pertanto, è provvisto della relativa legittimazione passiva, sia sostanziale che processuale. Gli oneri condominiali afferenti riparazioni straordinarie, invece, ai sensi dell'art. 1005 c.c., rimangono a carico del nudo proprietario, nel quale si riscontra la relativa legittimazione passiva, sia sostanziale che processuale. Conseguenza di tale ragionamento è che il nudo proprietario non può essere chiamato a rispondere, "neanche in via sussidiaria o solidale", del pagamento degli oneri condominiali non di sua spettanza (così come, del resto, l'usufruttuario per le spese che non gli competono)", né può essere stabilita dall'assemblea una diversa modalità di imputazione degli oneri stessi in deroga alla legge".

### **Rapporti tra l'opposizione a decreto ingiuntivo e l'impugnativa della delibera assembleare**

Per il tentativo di fermare l'esecuzione di un decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo, l'unico modo è quello di fare opposizione e chiedere la sospensione del decreto. Al riguardo è bene ricordare che, "in tema di opposizione a decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo emesso ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c. per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, il condomino opponente non può far valere questioni attinenti alla validità della delibera condominiale ma solo questioni riguardanti l'efficacia della medesima. Tale delibera infatti costituisce titolo di credito del condominio e, di per sé, prova l'esistenza di tale credito e legittima non solo la concessione del decreto ingiuntivo, ma anche la condanna del condominio a pagare le somme nel giudizio di opposizione che quest'ultimo proponga contro tale decreto, ed il cui ambito è dunque ristretto alla sola verifica della esistenza e della efficacia della deliberazione assembleare di approvazione della spesa e di ripartizione del relativo onere (Cass. 2387/2003; 7261/2002; 11515/1999; 3302/1993)" (così Cass. 15 febbraio 2011 n. 3704).

Com'è noto, il giudizio di opposizione ad ingiunzione – anche in materia condominiale –, concerne la sussistenza dei requisiti di concedibilità del relativo decreto, e non può, pena lo stravolgimento di esso, trasformarsi – sempre nel caso di decreto concesso in favore del condominio contro un condomino moroso – nel procedimento ex art. 1137 c.c. di accertamento della validità delle delibere assembleari. Non infrequente, infatti, in sede di opposizione da parte del detto condomino moroso, la domanda riconvenzionale azionata da questi volta all'impugnazione della delibera assembleare approvante il rendiconto posta a base del decreto.

Ebbene, come autorevolmente affermato dalla Suprema Corte, in materia condominiale ove l'attore - opponente ad ingiunzione concessa ex art. 63 d.a. c.c. voglia eliminare dal mondo giuridico la delibera posta a base dell'ingiunzione, ha l'onere di proporre un'impugnazione separata ed autonoma della delibera medesima:

Cass. 8 agosto 2000 n. 10427: «L'amministratore del condominio può promuovere il procedimento monitorio per la riscossione degli oneri condominiali, e l'eventuale opposizione da parte del condomino ingiunto potrà riguardare la sussistenza del debito e la documentazione posta a fondamento dell'ingiunzione, ovvero il verbale della delibera assembleare, ma non può estendersi alla nullità o annullabilità della delibera avente ad oggetto l'approvazione delle spese condominiali, che dovranno invece essere fatte valere in via separata con l'impugnazione di cui all'art. 1137 c.c.».

### **Pagamento delle spese legali nel decreto ingiuntivo**

Il decreto di accoglimento deve contenere la liquidazione delle spese processuali, compresi i diritti ed onorari da porsi a carico del debitore.

Se il pagamento della sorte capitale ingiunta avviene dopo la notifica del decreto, nulla quaestio circa il pagamento delle spese legali che sono dovute dal debitore.

Anche se il pagamento avviene dopo l'emissione del decreto, ma prima della notifica dello stesso, il pagamento delle spese legali è dovuto dal debitore perché la valutazione circa la sussistenza dei requisiti necessari ai fini della validità dell'ingiunzione viene fatta al momento dell'emissione dello stesso; se in tale momento i requisiti vi sono e quindi l'ingiunzione è fondata, le spese legali devono essere pagate. Ma, considerati i tempi non troppo brevi che intercorrono tra il deposito del ricorso per decreto ingiuntivo e l'emissione dello stesso, succede sovente che il debitore, nelle more dell'emissione del decreto, provveda al pagamento della sorte capitale.

Ma chi dovrà, in questo caso, sostenere i costi della procedura? Il codice di procedura civile non specifica quali siano le conseguenze per il caso di pagamento avvenuto prima dell'emissione del decreto ingiuntivo ma, comunque, dopo il suo ricorso presso la cancelleria del giudice competente cui segue, in ogni caso, la notifica del decreto.

La giurisprudenza in proposito ha affermato che ove il debitore dimostri di aver provveduto al pagamento dopo la richiesta del decreto ma prima della sua emissione, il creditore istante deve agire in separata sede per il pagamento delle spese della procedura monitoria, legittimamente avviata prima di detto pagamento. (Cass. 11 aprile 1990 n. 3054).

Di recente, il Giudice di Pace di Bari, - sentenza 9 agosto - 3 settembre 2010, n. 6842, ha risposto al quesito, richiamandosi proprio alla sentenza n. 3054/90 della Corte di Cassazione secondo cui: "il decreto ingiuntivo, poiché la fondatezza dei motivi di opposizione ad esso deve essere valutata con riguardo non alla data di proposizione dell'istanza d'ingiunzione ma a quella di emissione del decreto medesimo, non può non essere revocato ove l'opponente dimostri di aver provveduto al pagamento del debito dopo la richiesta del provvedimento monitorio ma prima dell'emissione dello stesso, conseguendo a tale pagamento la cessazione della materia del contendere, salvo il diritto del creditore avvalso della ingiunzione - che, in quanto soccombente nel giudizio di opposizione, legittimamente va condannato al pagamento delle relative spese - al ristoro delle spese della procedura monitoria legittimamente avviata prima del pagamento predetto, per conseguire le quali, astenendosi, a seguito del pagamento ricevuto, dalla notifica del decreto ingiuntivo, avrebbe potuto agire in separata sede. In altri termini: ottenuto il pagamento di quanto richiesto per via stragiudiziale anche se dopo il deposito del ricorso giudiziale, al condominio resterà solo la possibilità di ottenere il rimborso delle spese sostenute per quella procedura ma non attraverso la notifica del decreto bensì per mezzo di separata azione.

Anche lo stesso Supremo Collegio, di recente ha nuovamente confermato detto principio statuendo che nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo, quando il debitore abbia provveduto al pagamento della sorte capitale anteriormente all'emissione del provvedimento monitorio, le spese processuali relative alla fase monitoria rimangono a carico dell'ingiungente, in quanto solo l'originaria legittimità sostanziale e processuale del decreto avrebbe potuto consentire la liquidazione delle spese di lite in favore del ricorrente. (cfr. Cass. 15 aprile 2010, n. 9033). In altre parole la Suprema Corte ha osservato che il creditore, dopo il pagamento, non ha facoltà di avvalersi della notificazione del decreto (divenuto ormai invalido) per indurre il debitore al pagamento delle spese legali, ma ciò non preclude un eventuale separato giudizio per il ristoro delle spese legali relative all'attività antecedente l'emissione del decreto, anche se con esclusione di quelle afferenti la notificazione di un provvedimento virtualmente non più eseguibile.

Nonostante l'opposizione al decreto ingiuntivo, il debitore paga comunque le spese del procedimento monitorio; nel caso in cui l'opposizione venga accolta parzialmente, le spese devono essere ridotte con riferimento ai limiti della somma definitivamente attribuita al creditore (*Cassazione civile, sez. III, sentenza 13.07.2007, n. 15725*).



## Gestione e contabilizzazione dei consumi energetici in ambito condominiale

- Sistemi di termoregolazione e contabilizzazione dei costi di riscaldamento
- Servizio di lettura e contabilizzazione di calore ed acqua
- Tabelle millesimali
- Certificazione energetica

Therm Srl - Viale G.Bonelli 40 - 00127 Roma  
Tel. 06.657.487.349 - fax.06.657.487.301  
[www.thermsrl.com](http://www.thermsrl.com) - [info@thermsrl.com](mailto:info@thermsrl.com)

## Decreto ingiuntivo per recuperare le anticipazioni dell'amministratore uscente

Una fattispecie ricorrente di ricorso per decreto ingiuntivo che si riscontra in ambito condominiale è quello che viene richiesto dall'amministratore uscente per recuperare le anticipazioni effettuate durante il mandato. Sull'argomento è opportuno segnalare l'evoluzione giurisprudenziale avutasi.

Tendenzialmente il ricorso per decreto ingiuntivo viene richiesto dall'amministratore uscente sulla scorta del verbale di passaggio delle consegne che viene firmato dall'amministratore subentrante all'atto della consegna della documentazione condominiale, ove viene evidenziato, se sussistente, l'eventuale credito maturato dall'ex amministratore per anticipazioni effettuate.

Mentre ai fini dell'emissione del decreto ingiuntivo il solo verbale di passaggio di consegne, stante il carattere sommario della procedura e senza contraddittorio delle parti, potrebbe essere ritenuto sufficiente stante la forma scritta, tuttavia non è così se viene proposta l'opposizione in quanto l'opposizione a decreto ingiuntivo dà luogo ad un giudizio a cognizione ordinaria ove vige il principio dell'onere della prova e del contraddittorio e ove il giudice non deve accertare se l'ingiunzione sia stata emessa legittimamente cioè in termini conformi ai presupposti di ammissibilità della procedura speciale, ma verificare il fondamento della pretesa fatta valere con il ricorso per ingiunzione. (Cass. 31 maggio 2006, n. 13001).

Circa la valenza probatoria del verbale di passaggio delle consegne sottoscritto dall'amministratore subentrante è stato infatti ritenuto che non ha valore di cognizione di debito da parte del condominio ove il debito non risulti dal rendiconto consuntivo approvato dall'assemblea, e ciò in quanto il nuovo amministratore, se non autorizzato dai partecipanti alla comunione, non ha il potere di approvare incassi e spese condominiali risultanti da prospetti sintetici consegnatigli dall'amministratore uscente. Pertanto, l'accettazione di tali documenti non costituisce prova idonea del debito nei confronti del precedente amministratore da parte dei condomini per l'importo corrispondente all'eventuale disavanzo tra le rispettive poste contabili, spettando all'assemblea dei condomini approvare il conto consuntivo, onde confrontarlo con il preventivo ovvero valutare l'opportunità delle spese effettuate d'iniziativa dell'amministratore. Pertanto, deve essere annullato il decreto ingiuntivo che trovi fondamento sul detto verbale di passaggio di consegne (in tal senso Trib. Roma 12 agosto 2009 n. 17349).

*"Il nuovo amministratore di un condominio, se non autorizzato dai partecipanti alla comunione, non ha il potere di approvare incassi e spese condominiali risultanti da prospetti sintetici consegnatigli dal precedente amministratore e pertanto l'accettazione di tali documenti non costituisce prova idonea del debito nei confronti di quest'ultimo da parte dei condomini per l'importo corrispondente al disavanzo tra le rispettive poste contabili, spettando invece all'assemblea dei condomini approvare il conto consuntivo, onde confrontarlo con il preventivo ovvero valutare l'opportunità delle spese affrontate d'iniziativa dell'amministratore"* (Cass. 4/6/99 n. 5449).

Nel passaggio delle consegne dall'amministratore uscente a quello entrante, qualora il primo reclaims nei confronti del condominio un credito da anticipazioni per spese indifferibili e necessarie ma non venga dimostrato che l'assemblea abbia nel frattempo approvato il rendiconto consuntivo indicante le predette somme, la sottoscrizione da parte del nuovo amministratore in calce al verbale di passaggio delle consegne vale come mera ricevuta della documentazione e non certo come ricono-

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O



scimento di debito ex art. 1988 c.c. in danno del condominio. Il nuovo amministratore, infatti, in assenza di un'esplicita approvazione del rendiconto da parte del condominio, non ha il potere di approvazione del conto reso dall'amministratore uscente. (Tribunale Civile di Roma sez. V – 13 giugno 2005 – n. 13413)

*Corte di Cassazione Sezione 2 Civile, Sentenza del 9 giugno 2010, n. 13878*

In tema di condominio negli edifici, poiché il credito per il recupero delle somme anticipate nell'interesse del condominio si fonda, ex art. 1720 c.c., sul contratto di mandato con rappresentanza che intercorre con i condomini, l'amministratore deve offrire la prova degli esborsi effettuati presentando un rendiconto del proprio operato che deve necessariamente comprendere la specificazione dei dati contabili delle entrate, delle uscite e del saldo finale. In senso conforme, vedi, Cassazione civile, Sez. II, sentenza 30 marzo 2006, n. 7498, la quale ha espressamente statuito che, poiché il credito per il recupero delle somme anticipate nell'interesse del condominio si fonda, ex art. 1720 c.c., sul contratto di mandato con rappresentanza che intercorre con i condomini, l'amministratore deve offrire la prova degli esborsi effettuati, mentre i condomini (e quindi il condominio) - che sono tenuti, quali mandanti, a rimborsargli le anticipazioni da lui effettuate, con gli interessi legali dal giorno in cui sono state fatte, ed a pagargli il compenso oltre al risarcimento dell'eventuale danno - devono dimostrare di avere adempiuto all'obbligo di tenere indenne l'amministratore di ogni diminuzione patrimoniale in proposito subita. Nella pronuncia in esame, inoltre, viene ribadito il principio, già espresso in altre decisioni, secondo cui "l'obbligo di rendiconto può legittimamente dirsi adempiuto quando il mandatario abbia fornito la relativa prova attraverso i necessari documenti giustificativi non soltanto della somma incassata e dell'entità e causale degli esborsi, ma anche di tutti gli elementi di fatto funzionali alla individuazione ed al vaglio delle modalità di esecuzione dell'incarico, onde stabilire (anche in relazione ai fini da perseguire ed ai risultati raggiunti) se il suo operato si sia adeguato, o meno, a criteri di buona amministrazione".



## SERVIZIO QUESITI

*Ai quesiti scritti proposti dagli associati in regola con il pagamento della quota annuale verrà data risposta entro quindici giorni dalla data del fax o del messaggio e-mail, previo pagamento di euro 100 per contributo spese da versare a mezzo bonifico bancario ad ANACI con le seguenti coordinate IBAN: IT 69 H 03512 03209 000000002700 (copia fotostatica del pagamento effettuato va trasmesso via fax).*

*Sono invece a disposizione degli associati tutti i consulenti (vedi elenco a pag. 5) con chiarimenti verbali e gratuiti sia telefonicamente che in sede.*

*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.*



dal 1983

I servizi per la sicurezza e la salute sul lavoro

00165 Roma

Via F. Bernardini, 30

Tel. 06 393 783 31

Fax: 06 393 787 48

CORSI DI  
FORMAZIONE  
PER PORTIERI  
D. LGS. 81/08

REDAZIONE  
DOCUMENTO  
DI VALUTAZIONE  
DEI RISCHI  
CONDOMINIALI



SORVEGLIANZA  
SANITARIA  
DEL MEDICO  
COMPETENTE  
PER PORTIERI

ASSISTENZA  
CANTIERI EDILI  
D. LGS. 81/08  
REDAZIONE  
P.S.C. e P.O.S.



CORSI  
- ANTINCENDIO  
- PRONTO  
SOCCORSO  
- ASCENSORI

REDAZIONE  
D.U.V.R.  
D. LGS. 81/08

PRATICHE  
CERTIFICATO  
PREVENZIONE  
INCENDI  
C.P.I.



## La voce della giurisprudenza

di Nunzio Izzo

### **L'amministratore ha l'onere di comunicare il verbale di assemblea all'assente che non ha alcun dovere di ricerca al riguardo.**

*Cassazione, sezione seconda, 28 dicembre 2011, n. 29386  
Presidente Triola - Rel. Giusti*

Con una esaustiva sentenza, la Suprema Corte, nel ribadire l'onere dell'amministratore di condominio di comunicare il verbale di assemblea all'assente che, in mancanza, può, quindi, impugnare la deliberazione assembleare in ogni tempo, ha precisato che non è configurabile alcuna equipollenza tra il mancato assolvimento dell'onere di indagine da parte del condomino assente, messo sull'avviso circa l'esistenza di altra delibera e la comunicazione o conoscenza del verbale dell'assemblea.

La sentenza impugnata in sede di legittimità e cassata per violazione dell'enunciato principio - pur rilevando che la semplice menzione di due verbali come allegati nella busta pervenuta al condomino assente non comprova la certezza dell'avvenuto inserimento anche del verbale nel plico consegnato - aveva, tuttavia, configurato, quanto meno impropriamente, una colpa non scusabile del condomino assente « per non essersi dato la pena di accertare quello che, per ordinaria diligenza nella cura dei propri interessi nell'ambito di una collettività condominiale, egli avrebbe avuto tutto l'agio di conoscere». Mentre il giudice di primo grado aveva ritenuto tempestiva l'impugnativa della delibera non sussistendo la certezza dell'avvenuta comunicazione della delibera impugnata, il giudice dell'appello aveva, pertanto, giudicato intempestiva l'impugnativa in forza della predetta equipollenza. La Suprema Corte ha cassato tale decisione affermando che «mentre è configurabile un onere dell'amministrazione condominiale di comunicare al condomino assente il verbale della deliberazione assembleare affinché, in mancanza di una conoscenza acquisita *aliunde*, scatti il termine di decadenza stabilito dall'articolo 1137 del codice civile; non è invece predicabile in capo al condomino assente, ai fini del decorso del termine per l'impugnazione, un dovere di attivarsi per conoscere le decisioni assembleari adottate, là dove, come nella specie, difetti la prova (che la Corte di merito non ritiene raggiunta nemmeno in via presuntiva) dell'avvenuto recapito all'indirizzo del destinatario del verbale che la contenga». Infatti osserva la Cassazione «la presunzione di conoscenza nasce dalla trasmissione effettiva del verbale all'indirizzo del condomino destinatario e non dal mancato esercizio da parte di quest'ultimo di una particolare diligenza nel seguire l'an-

damento della gestione comune e nel documentarsi a questo proposito. In proposito, deve osservarsi che è piuttosto diffusa anche in altri campi (es. domande di pensione o comunicazioni inerenti alle locazioni, come disdetta e richiesta aggiornamento Istat) la prassi sconsigliata di inserire in unico plico raccomandato distinte e diverse comunicazioni, senza alcuna «doverosa» specificazione delle distinte comunicazioni e senza avvedersi che tale prassi fa venir meno la presunzione di conoscenza stabilita dall'art.1335 c.c. di quale comunicazione il destinatario abbia ricevuto.

### **Legittima la revisione dei progressi rendiconti condominiali**

*Cassazione, sezione seconda, 6 dicembre 2011, n. 26243  
Presidente Triola - Rel. Carrato*

Con riferimento ad una deliberazione assembleare in materia di ripartizione delle spese di sostituzione dell'ascensore la quale modificava i rendiconti pregressi di dieci anni regolarmente approvati - sulla base anche di una sentenza del tribunale - la Corte ha dichiarato la « insussistenza dei supposti vizi di legittimità della delibera impugnata (cioè assenza del potere e/o legittimazione dell'assemblea di revisionare i bilanci condominiali di dieci anni prima già regolarmente approvati), evidenziando come il condominio avesse agito nell'ambito dei propri poteri senza ravvisare alcuna contrarietà alla legge o al regolamento e avesse legittimamente provveduto sulla revisione dei bilanci pregressi». La pronuncia appare coerente con il precedente di Cass. 9 maggio 2011 n.10153 secondo cui l'approvazione del rendiconto annuale ha valore di riconoscimento di debito in relazione alle poste passive specificatamente indicate, in ragione del principio di cassa al quale è soggetto tale rendiconto, atteso che il condominio è sprovvisto di un patrimonio autonomo che impone la chiusura di tutte le ragioni di credito e debito alla fine di ciascun anno che rappresenta la durata del mandato conferito all'amministratore.

### **Risarcibile il danno da rumore molesto dell'ascensore**

*Cassazione, sezione sesta, 14 dicembre 2011, n. 26898  
Presidente e relatore Piccialli*

La sentenza impugnata - «in totale riforma della decisione di primo grado che aveva accolto la domanda ex art. 844 c.c. della condomina, condannando il condominio all'esecuzione di lavori diretti a contenere la rumorosità dell'impianto dell'ascensore ed al risarcimento dei danni aveva rigettato la domanda stessa, ritenendo alla fattispecie non direttamente applicabili i criteri fissati dalle norme contenute di D.P.C.M. del 14 novembre 1997 e del 5.12.97, e nel contempo, pur assumendo quale parametro comparativo il livello di rumorosità

massima fissato nel secondo dei suddetti decreti, ha tuttavia escluso la sussistenza in concreto dell'intollerabilità dei rumori prodotti dal suddetto impianto, segnatamente nelle fasi di apertura e chiusura delle porte e nelle ore notturne». La Suprema Corte è stata, però, di diverso avviso sostenendo che «i limiti normativi di rumorosità da osservarsi nella costruzioni degli impianti di ascensore, ancorché sopravvenuti alla realizzazione dell'edificio ed alla installazione dell'ascensore, in quanto evidentemente finalizzati a contenere l'impatto acustico nell'ambito di ambienti circoscritti (quali i fabbricati condominiali), a salvaguardia del diritto alla salute delle persone direttamente esposte alle emissioni in questione, ben possono essere assunti quali obiettivi parametri, ai fini del giudizio ex art. 844 c.c. di tollerabilità delle immissioni, valutazione che va compiuta all'attualità», osservando, inoltre, che «la diretta ed immediata esposizione, in ragione della vicinanza, alle fonti di emissione acustica, ove queste siano superiori a quelle normativamente fissate a tutela indifferenziata della collettività, giustifica in ogni caso il vicino a chiedere la tutela inibitoria e risarcitoria».

### **Il sottotetto è condominiale se è al servizio di tutte le sottostanti unità**

*Cassazione, sezione seconda, 14 dicembre 2011, n. 26833  
Presidente Oddo - Rel. Migliucci*

La proprietaria di due porzioni immobiliari ubicate al seminterrato del fabbricato condominiale conveniva in giudizio i proprietari degli appartamenti siti al piano terra e al primo piano del predetto immobile, per sentire accertare che i locali sottotetto erano comuni a tutti i condomini con la condanna dei convenuti a eliminare le opere eseguite e al ripristino del sottotetto. Si costi-



tuivano i convenuti, che chiedevano il rigetto della domanda, deducendo che il sottotetto costituiva pertinenza degli appartamenti posti all'ultimo piano dell'edificio.

Il Tribunale rigettava la domanda sul rilievo che il sottotetto avesse la destinazione di camera d'aria per l'ultimo piano e non di vano utilizzabile da tutti i condomini, ma la Corte di appello, in riforma della decisione appellata dall'attrice, dichiarava che il sottotetto costituiva parte comune, dichiarandone la comproprietà dell'attrice in proporzione della quota millesimale e respingeva la domanda di ripristino, considerando lecite le opere realizzate dai convenuti.

Il giudice della legittimità ha confermato la sentenza impugnata del giudice del merito al quale - viene sottolineato - è riservato l'accertamento del fatto che aveva condotto a ritenere che sottotetto era un bene comune, evidenziando all'uopo tutta una serie di elementi dai quali si doveva pervenire al convincimento circa l'attitudine a essere destinato al servizio di tutti i condomini. Al riguardo - osserva la Corte - la sentenza ha evidenziato:

- a) l'accessibilità, con l'ausilio di una scala a pioli attraverso una botola di cm. 70 x 120 dal pianerottolo della scala comune e non dai singoli appartamenti dell'ultimo piano;
- b) l'idoneità del pavimento originario a sopportare il peso del calpestio e di deposito di oggetti, dato lo spessore della soletta e la capacità portante accertata dal consulente;
- c) le dimensioni e l'altezza originaria del sottotetto, misurata al colmo di metri 2,80, e della superficie di mq. 170, avendo al riguardo chiarito che all'altezza di metri 2,60 andavano aggiunti 40 cm. (20+20 cm.) relativi alla controsoffittatura e alla trave di colmo per un totale di m. 3,20;
- d) la mancanza di divisioni interne corrispondenti alle porzioni sottostanti;
- e) la installazione di parti dell'impianto di riscaldamento comune a suo tempo esistente».

### **L'usufruttuario non è tenuto a pagare le spese straordinarie.**

*Cassazione, sezione seconda, 14 dicembre 2011, n. 26831  
Presidente Oddo - Rel. Manna*

In sede di opposizione a decreto ingiuntivo, emesso di confronti di un condomino «nudo proprietario», era stata revocata l'ingiunzione affermando che «assente una norma *ad hoc*, in base alle indicazioni ricavabili dal combinato disposto degli artt. 1004 e 1005 c.c. e art. 64 disp. att. c.c. l'usufruttuario dovesse ritenersi condomino per tutto quanto riguardasse l'amministrazione e il godimento delle cose comuni, restando a carico del nudo proprietario soltanto le altre spese, ossia quelle per le innovazioni, la manutenzione e le riparazioni straordinarie, e che nel caso specifico, era risultato che le voci di spesa erano quasi tutte attinenti alla manutenzione ordinaria». Il ricorso del condominio che «sosteneva invece che il condominio è terzo rispetto ai rapporti fra nudo

proprietario e usufruttuario, allo stesso modo in cui è terzo rispetto all'eventuale conduttore di una delle unità immobiliari di proprietà individuale», assumendo, «correlativamente, che l'azione derivante da rapporti condominiali non può essere fatta valere nei confronti di persone che pur detenendo, usando e sfruttando una delle unità immobiliari non ne sia proprietario» è stato rigettato dalla Cassazione. In relazione alla specifica vicenda che, secondo l'accertamento del giudice di prime cure, riguardava essenzialmente spese di manutenzione ordinaria - in quanto «solo una rata era stata qualificata come "straordinaria", ma non era nè documentata, nè specificata e, comunque, d'importo così esiguo da non inficiare la decisione» - la Corte ha giudicato infondato il ricorso per due ragioni: «la prima è data dal fatto che in materia condominiale l'esistenza di diritti reali o personali di godimento sulla singola unità immobiliare non è, di regola, irrilevante nei rapporti tra il proprietario e il condominio, come si desume sia dall'opponibilità *erga omnes* dell'usufrutto immobiliare, soggetto a trascrizione ex art. 2643 c.c., n. 2 sia dall'art. 67 disp. att. c.p.c., comma 3 e della L. n. 392 del 1978, art. 10, comma 1 che attribuiscono poteri diversamente calibrati di intervento in assemblea e di voto, rispettivamente, all'usufruttuario e al conduttore. La seconda deriva da ciò, che la giurisprudenza di questa Corte si è orientata nel senso di ritenere che in tema di ripartizione degli oneri condominiali tra nudo proprietario ed usufruttuario, in applicazione degli artt. 1004 e 1005 c.c., il nudo proprietario non è tenuto, neanche in via sussidiaria o solidale al pagamento delle spese condominiali, nè può essere stabilita dall'assemblea una diversa modalità di imputazione degli oneri stessi in deroga alla legge (Cass. n. 21774/08)».

### **I limiti del risarcimento danno da cattiva manutenzione delle parti comuni**

*Cassazione, sezione terza, 29 novembre 2011, n. 25239  
Presidente Morelli - Rel. Carluccio*

Un proprietario di un locale seminterrato, prima adibito a magazzino e poi a locale commerciale, conveniva in giudizio il condominio, di cui faceva parte l'immobile, lamentando infiltrazioni di acqua e umidità derivanti dai muri comuni. Il giudice di primo grado condannava il condominio, quale custode ex art. 2051 c.c., alla realizzazione delle opere ritenute necessarie dal consulente tecnico per impedire le infiltrazioni, oltre al risarcimento del danno (Euro 30.000,00) per il mancato utilizzo del locale, mentre il giudice di appello rigettava, invece, le domande attoree. La Cassazione ha rigettato il ricorso del proprietario affermando che «è costante nella giurisprudenza della Corte il principio secondo cui la responsabilità ex art. 2051 c.c. sussiste in relazione a tutti i danni cagionati dalla cosa, sia per la sua intrinseca natura, sia per l'insorgenza in essa di agenti dannosi, essendo esclusa solo dal caso fortuito, il quale può essere rappresentato - con effetto liberatorio totale o parziale - anche dal fatto del danneggiato, avente un'efficacia causale tale da interrom-

pere del tutto il nesso eziologico tra la cosa e l'evento dannoso o da affiancarsi come ulteriore contributo utile nella produzione del danno (da ultimo Cass. 7 aprile 2010 n 8229). Nella specie, il giudice del merito, al di là dell'inappropriato riferimento alle infiltrazioni tollerabili, sulla base della consulenza tecnica, ha ritenuto che: le infiltrazioni provenienti da parti comuni dell'edificio, da cui scaturiva l'umidità del locale di proprietà esclusiva, erano riconducibili alle tecniche in uso all'epoca della costruzione dell'edificio, tecniche idonee rispetto alla destinazione dello stesso a magazzino, e alla mancanza di aereazione; con la mancata aereazione del locale, conseguente al mutamento della destinazione di uso da magazzino a locale commerciale, le infiltrazioni si erano aggravate. In tale modo, ha accertato che il fatto del danneggiato, costituito dal mutamento di destinazione d'uso - impedendo la normale aereazione del locale seminterrato, le cui caratteristiche costruttive erano compatibili con tale aereazione - ha avuto efficacia causale tale da interrompere il nesso tra la cosa e l'evento dannoso, integrando il caso fortuito richiesto dalla legge perchè il proprietario custode sia esente da responsabilità».

### **L'area indicata a parcheggio nella planimetria non comporta la condominialità della stessa**

*Cassazione, sezione sesta, 22 novembre 2011, n. 24645  
Presidente Piccialli - Rel. Bertuzzi*

Gli eredi di un condomino hanno proposto ricorso per la cassazione della sentenza che, in riforma della pronuncia di primo grado, aveva rigettato la loro domanda diretta ad ottenere la condanna di altri condomini all'abbattimento delle opere da essi eseguite all'interno del condominio consistenti nella





## CONVENZIONE ANACI CON STUDI CONTABILI E FISCALI

E' stata stipulata la nuova convenzione tra **ANACI** e i seguenti Studi contabili e fiscali:

- **Studio CORSETTI D'ARIENZO** - L.go Beltramelli, 36 - Tel. 06/4510640
- **Studio PELLICANO'** - Via Barisano da Trani, 8 - Tel. 06/5783637

per l'assistenza agli Amministratori di Condominio.

Le tariffe speciali riservate agli associati **ANACI** sono le seguenti:

	Forfait per tenuta contabilità	Modello UNICO dei familiari (la tariffa si intende per i quadri base) + bollettini ICI dei familiari	Modello UNICO dei singoli soci o associati (quadri base + reddito da partecipazione nell'Associazione, S.s. o S.n.c.)
Amministratore di Condominio con P.IVA <b>singola</b> in contabilità semplificata	€ 80/mese Mod. UNICO PF + 770 Semplificato. Studi di settore, Quadri AC € 200 una-tantum annuale.	€ 60 per familiare (senza P. IVA).	
<b>Associazione</b> ex L. 1815/39 o <b>Società Semplice</b> tra amministratori di condominio in contabilità semplificata.	€ 100/mese Mod. UNICO SP + 770 Semplificato. Studi di settore, Quadri AC € 200 una-tantum annuale.	€ 60 per familiare (senza P. IVA).	€ 70 per familiare.
<b>S.n.c.</b> tra amministratori di condominio in contabilità semplificata	€ 125/mese Mod. UNICO SP + 770 Semplificato. Studi di settore, Quadri AC € 200 una-tantum annuale.	€ 60 per familiare (senza P. IVA).	€ 70 per familiare.

**Modello 770** del singolo Condominio:

- Senza dipendenti: € 150 a modello (fino 10 percipienti).
- Con dipendenti: € 200 a modello (fino 10 percipienti).

Per il 770 dei condomini e per i Quadri AC, in caso di mancata fornitura, da parte dell'Amministratore, del **Codice Fiscale** dei percipienti e/o fornitori relativi (o di fornitura della sola Partita IVA di tali soggetti), ovvero di indicazione della sola "sigla" o "ditta" per le Ditte Individuali, verranno addebitati € 2,00 per ogni visura negli Archivi dell'Agenzia delle Entrate resasi necessaria per ottenere i suddetti dati in forma corretta.

Le tariffe si intendono come voce "Onorario", alla quale vanno aggiunti il 2% di Cassa Professionale e l'IVA, e va detratta la Ritenuta d'Acconto del 20%, e sono calcolate tenendo presente un volume **medio** di fatture emesse e di fatture di acquisto.

In caso di grossa quantità di movimenti, la tariffa andrà contrattata caso per caso.

chiusura dello spazio di loro proprietà destinato a parcheggio, avendo il giudice di secondo grado ritenuto che, contrariamente a quanto assunto dagli attori, le opere realizzate dai convenuti non avevano invaso alcuno spazio di proprietà comune e che esse non arrecavano alcun pregiudizio al decoro architettonico dell'edificio. Il ricorso è stato rigettato perché « la statuizione impugnata appare sul punto congruamente motivata mediante richiamo alle risultanze della consulenza tecnica d'ufficio, la quale ha accertato che la striscia di terreno in contestazione ricade nell'area indicata a parcheggio nella planimetria e quindi non occupa spazi condominiali».

La Corte, ciò precisato, ha giudicato poi inammissibile il motivo di ricorso «nella misura in cui investe un accertamento di fatto, non censurabile, nel suo contenuto intrinseco, in sede di giudizio di legittimità ovvero prospetta situazioni nuove, quali l'usucapione, che parimenti non sono proponibili dinanzi a questa Corte ed in quanto non appare sostenuto dal requisito di autosufficienza, che impone al ricorrente per cassazione di riprodurre esattamente il contenuto dei documenti e delle prove che si assumono non esaminate o erroneamente valutate dal giudice di merito (Cass. n. 17915 del 2010; Cass. n. 18506 del 2006; Cass. n. 3004 del 2004), non riportando il ricorso la trascrizione del testo degli atti di provenienza su cui ritiene di fondare le proprie censure».

### **Il costo delle opere da deliberare deve essere indicato con precisione nell'o.d.g.**

*Tribunale Roma, sez. V, 3 novembre 2011, n. 21319  
Giudice Unico dr. Tedeschi*

Il Tribunale, con un'approfondita motivazione, ha annullato la delibera assembleare impugnata poiché « nel caso di specie non è contestato che la decisione di affidare ad un tecnico la stesura del capitolato degli interventi interessanti lo stabile condominiale che erano già stati oggetto di pregresso deliberato, e di redigere il pertinente computo metrico, in tal modo dando ulteriore concreto impulso e prosecuzione a tale attività manutentiva, era resa senza di essa dare, ai condomini, preventiva indicazione all'ordine del giorno assembleare poiché era assunta delibando le 'varie ed eventuali'. Trattandosi, comunque, di adempimenti comportanti un costo per i condomini (ed invero, nel testo del deliberato (all. 2 produzioni parti attrice e convenuta) si parla anche di preventivo della relativa spesa che sarebbe, peraltro, stato richiesto una volta già decisa la sua esecuzione) in ragione della loro negativa incidenza sulla sfera giuridico-patrimoniale individuale, avrebbero richiesto pregressa notizia di quanto si andava a decidere al fine di poter permettere, a ciascuno, un valido intervento partecipativo circa tempi, forme e modi di tale scelta gestoria (a titolo esemplificativo, indicando altro professionista rispetto a quello proposto in sede assembleare)».

# OGGI IN BIBLIOTECA

Recensioni

**G. Luvrano - B. Vurro**  
**L'INQUINAMENTO ACUSTICO**

*EPC Editore - Euro 35,00*

Il presupposto di base del manuale è quello di fornire un quadro schematico ma esauriente dei sistemi per l'inquinamento acustico finalizzato a costituire un documento pratico di supporto per tecnici, giuristi ed operatori pubblici e privati che a diverso titolo sono chiamati a cimentarsi con le norme e procedure per la gestione della problematica "rumore"; il manuale sarà utile anche per il cittadino (spesso condomino), primo soggetto coinvolto dagli effetti del rumore.

Il testo avvia l'esposizione illustrando concetti di acustica di base, anche dal punto di vista pratico dell'utilizzo (cap. 1); segue una essenziale discussione dei principi contenuti nelle disposizioni legislative di base, direttiva comunitaria 2002/49/CE compresa (cap. 2); poi gli aspetti della questione rumore sono trattati illustrando prima le procedure generali di gestione dei problemi di inquinamento acustico (cap. 3), esaminando infine nel cap. 4 le numerose questioni tipiche (traffico, esercizi pubblici, edifici abitativi ed altro). Il CD rom allegato contiene alcuni semplici fogli di calcolo utili per il tecnico competente.



C  
O  
n  
d  
o  
m  
i  
n  
i  
o

## PROFESSIONISTI FIDUCIARI

### SICUREZZA SUL LAVORO - VALUTAZIONE RISCHI

SIRIO	Via F. Bernardini, 30	06-3937 8331
DOCEO CONSULTING SRL	Via G. Deledda. 2/C	06-8689 0760

### DIREZIONE LAVORI, PERIZIE, PROGETTI e CAPITOLATI, VV.FF.

Arch. Mariagrazia SPADARO NORELLA	Via G. Deledda, 2/C	06-8689 0760
MP Studio	Via Merulana, 38	06-4890 7095
P.I. SCHIAVONE (riscaldamento)	V.le G. Stefanini, 10	06-8600 377

### STUDI LEGALI

Avv. Giovanni ARTURI	Viale delle Milizie, 22	06-4554 7300
Avv. Paola CARLONI	Viale Jonio, 389	06-8718 2667
Studio CARNEVALI - CORICELLI	P.za Giovine Italia, 7	06-9684 9725
Studio Avv. Fabio CASINOVI	P.za Anco Marzio, 13	06-5618 0810
Studio DELLA CORTE - PISTACCHI	Via Montevideo, 21	06-8543 450
Studio Avv. Mario FELLI	Via Val di Fassa, 54	06-8719 1346
Studio Avv. Carlo PATTI	Via Tuscolana, 55	06-7026 854

### STUDI COMMERCIALISTI - FISCALISTI - LAVORO

Studio PELLICANO'	Via Barisano da Trani, 8	06-5783 637
-------------------	--------------------------	-------------



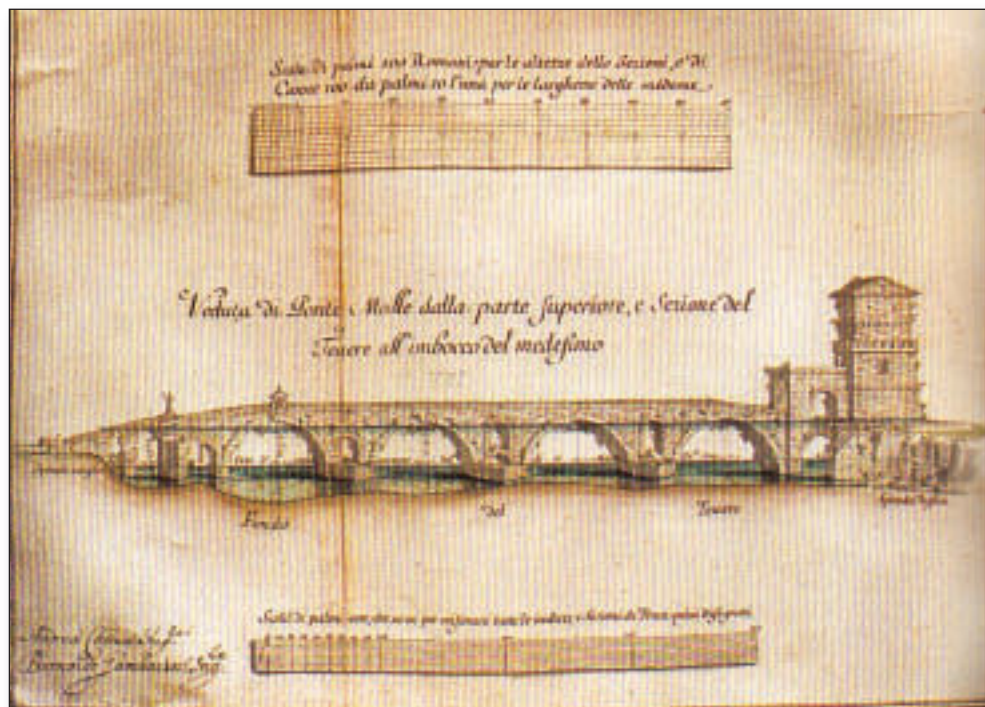
# L'ALTRA ROMA

## LA "LUCCHETTIÀDE" DI PONTE MILVIO

di Sandro Bari

### Ponte Milvio, dati tecnici e storici:

Lunghezza m. 177, arcate 7, luce max m. 23,65, altezza s.l.fiume m. 18,27, larghezza m. 6,50. Una delle arcate in riva dx si trova sulla sponda, oltre la "Torretta del Valadier", ma utile in caso di piena; tre piccoli archi di scolmo sono posti sulle pile centrali. Costruito forse inizialmente in legno attorno alla metà del VI secolo a.C., viene ricostruito in muratura da M. Emilio Scauro nel 109 a.C. e da questi sembra provenire, per corruzione da Aemilius, il nome Milvius. Altre tesi lo fanno derivare dalla Gens Mulvia cui apparteneva il costruttore. Fu detto Mollo, Molbio, Mole, Molle. È ripetutamente restaurato: nel 1149 e nel 1335, poi da Martino V nel 1429, da Eugenio IV nel 1432, da Nicolò V nel 1450, da Callisto III nel 1457 con la costruzione della torre di guardia al posto dell'antica fortezza



Ponte Milvio, rilievo ingg. Chiesa e Gambarini - 1746.

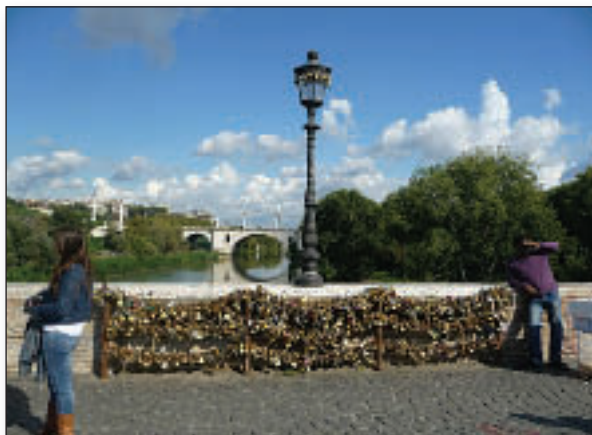


*Torretta Valadier.*

dall'arch. Francesco Azzurri del Genio pontificio e sottoposto a restauri che durano fino al 1871. Quasi tutti gli archi sono stati nei secoli modificati, tranne i due in riva sx: si notano le differenze di dimensioni, di struttura, di volta. La costruzione originaria è in tufo, pietra sperone e travertino e le fondazioni sono ancora quelle romane, ora protette da soglie che da mezzo secolo ne frenano l'erosione.

Storicamente le testimonianze sul ponte risalgono al 207 a.C., quando vi viene annunciata al popolo romano la vittoria del Metauro contro Asdrubale; nel 312 è teatro della battaglia di Costantino contro Massenzio e dell'annegamento di questi.

Innumerevoli sono le storie e gli aneddoti legati al ponte che, pur essendo il più antico esistente, non era considerato romano in quanto "fuori le mura", ma che era l'unico punto di accesso da Nord all'Urbe.



### **La situazione odierna:**

Nel marzo 2007 esce nelle sale romane il film "Ho voglia di te", nel quale compare, purtroppo, la scena degli innamorati che "lucchettano" il loro amore su Ponte Milvio. Da quel momento lo storico ponte non ha più pace: il demenziale spirito di imitazione di giovani, borgatari e non, lo riduce ad un ricettacolo

di ferraglia appesa su lampioni, maniglie, colonne, catene, mentre due bancarelle di extracomunitari vendono impunemente lucchetti di ogni dimensione insieme a pennarelli accuratamente indelebili con i quali imbrattare le spallette, i travertini, le pareti, le lapidi, le porte della Torretta del Valadier. Tutto sotto gli occhi benevoli del permissivismo istituzionale. Dopo pochi mesi il caso è già sui giornali americani: i lucchetti appesi aumentano, uno dei lampioni cede sotto il loro peso, il sovrintendente protesta, il sindaco Veltroni si guarda bene dall'emettere divieti (siamo vicini alle elezioni), ci si accomoda murando sul selciato del ponte alcune colonnine metalliche incatenate alle quali verranno appesi quintali di ferraglia destinata a diventare ruggine.

L'incoscienza della giovinezza non è una giustificazione all'ignoranza storica e al disprezzo dei nostri beni culturali. Questi ragazzi non hanno idea del luogo dove si trovano, della sua storia e del suo significato.

Alle proteste di abitanti, cittadini e appassionati di Roma ha risposto infine una recentissima delibera del Municipio Roma XX, che dispone la rimozione dei lucchetti dal Ponte e il suo controllo. C'è qualche polemica, il sindaco (ora si tratta di Alemanno) si muove per rendersi conto della situazione e per cercare una scappatoia che salvi la legittimità ma non lo renda invisio ai "lucchettari".



*Progetto approdo Ponte Milvio.*

Le autorità decidono di spostare le colonnine sotto al ponte, sulla banchina, in riva al Tevere, dove verrà creata una specie di piazzetta dedicata agli innamorati. Da notare che l'utilizzo della banchina sottostante la Torretta del Valadier era già stata inserita nel Progetto Tevere Roma Nord, opera dell'Associazione culturale Roma Tiberina su disegni della consulente ambientale Francesca Di Castro, progetto proposto alle istituzioni già nel 2006, ampliato nel 2008: faceva parte della riqualificazione del terreno golendale definito "Oasi di Ponte Milvio" dal Piano Stralcio PS5 dell'Autorità di Bacino Fiume Tevere. L'Oasi era stata assegnata alla predetta Associazione e ad Italia Nostra con fondi del Consiglio dei Ministri e su disposizione dell'Assessorato all'Ambiente del Comune di Roma nell'aprile 2009. Gli ultimi atti della gestione Marrazzo alla Regione Lazio hanno deviato tale assegnazione verso un "arenile per cani e padroni", affiancato ora da un ristorante mai previsto.

I lucchetti, dopo la delibera del dicembre 2011, sono ancora lì, come il Ponte.

■

C  
O  
n  
d  
o  
m  
i  
n  
i  
o

# SINTESI INSERZIONISTI DI QUESTO NUMERO

## **ORGANISMI NOTIFICATI**

ELTI IV di copertina

## **PULIZIE E AMBIENTE**

OLIMPO pag. 44

## **SOFTWARE CONDOMINIALE**

MM Data pag. 14

## **ASCENSORI**

ELEVATOR QUALITY pag. 6

DEL BO III di copertina

PARENTI Impianti pag. 22

## **EDILIZIA**

BAIOCCO pag. 50

DUEPI pag. 48

MENSORES pag. 38

RESINE IND.LI II di copertina

VACCA E. pag. 24

## **ENERGIA**

BLUÉGAS pag. 48

E-ON Energia pag. 54

MIRC 2050 pag. 32

## **RISCALDAMENTO E CONTABILIZZAZIONE**

CALOR CLIMA pag. 12

Consulting & Service pag. 34

METROTERMICA pag. 30

Multienergy & Service pag. 18

ROSSETTI pag. 26

THERM pag. 42

## **SICUREZZA**

SIRIO pag. 46

## **SERVIZI**

MP STUDIO pag. 28

## **GIARDINI E PARCHI**

LAURENTI HSR pag. 8