

# DOSSIER



# CONDOMINIO

**XXIV anno**



**ANACI**

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

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

[www.anaciroma.it](http://www.anaciroma.it) - [anaciroma@fiscali.it](mailto:anaciroma@fiscali.it)

**SOMMARIO****GENNAIO - FEBBRAIO 2014****N. 139**

- Editoriale ..... pag. 3  
*Giornata di studio in onore di Nunzio Izzo - Roma, 26.11.2013*
- La parziarietà delle obbligazioni condominiali  
di Ladislao Kowalski ..... pag. 5
- La "cedolare secca" e gli effetti punitivi  
per i contratti di locazione non registrati  
di Alfredo Barbieri ..... pag. 11
- Il fondo speciale ex art. 1135, n. 4, c.c.  
di Antonio Scarpa ..... pag. 21
- Notizie ..... pag. 27
- Le parti comuni  
di Giuseppe Bonura ..... pag. 31
- La natura giuridica del condominio:  
una giurisprudenza in cerca di principi  
di Luigi Rinzivillo ..... pag. 35
- Nuove figure nell'amministrazione del condominio  
di Fortunato Lazzaro ..... pag. 45
- Rinnovo, revoca e dimissioni dell'amministratore di condominio  
di Maurizio Voi ..... pag. 49
- Il condomino al centro della riforma  
di Ferdinando della Corte ..... pag. 61
- Oneri condominiali e prescrizione  
di Dario Sanguedolce ..... pag. 63
- La "cattiveria" del giurista e la riforma del condominio  
di Luigi Salciarini ..... pag. 73
- La rinuncia unilaterale dall'utilizzo dell'impianto  
centralizzato di riscaldamento  
di Maria Luigia Aiani ..... pag. 79

*Rivista bimestrale*  
ANNO XXIV - n. 139 - GENNAIO - FEBBRAIO 2014  
*Spedizione in abbonamento postale 70% - Roma*

*Edita da ANACI ROMA SERVICE S.r.l. - P. IVA 12139271006*  
*In corso di autorizzazione del Tribunale di Roma*

*Direttore Responsabile: Carlo Parodi*

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

*Pagina intera : euro 700 + iva*  
*Metà pagina : euro 500 + iva*  
*Quarto di pagina : euro 300 + 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

L'anno che verrà sarà il banco di prova della nuova riforma, il primo anno dopo l'anno zero. Quando accettai la nomina a Presidente di ANACI Roma mai avrei immaginato di dovermi confrontare con tante novità.

Ho cercato, insieme al gruppo più ristretto di lavoro, dirigenti e dipendenti, di spingere "a tavoletta" l'acceleratore dell'auto sulla quale mi ero messa alla guida, cercando di non uscire "fuori strada" e di dare a tutti i colleghi la visibilità, la credibilità, la conoscenza, che meritano, per l'impegno che mettono giornalmente nel lavoro e che troppo spesso, per errori di pochi, anzi pochissimi, ci macchiano e trascinano la nostra reputazione in basso.

Il 2013 è stato un anno pieno di iniziative che hanno portato, anche con l'aiuto della riforma, ad una crescita esponenziale della nostra sezione. Un moltiplicarsi di eventi culturali e sociali. Uno per tutti il nostro impegno per l'Aquila che ha avuto un ritorno d'immagine della romana ma, soprattutto, che ha arricchito tutti coloro che hanno partecipato di emozioni inimmaginabili per la "normale" vita associativa.

Anaci Roma è stata la prima sede ANACI a redigere le dispense dei corsi adeguate alla riforma. Per questo voglio ringraziare Fabio Gerosa, il nostro Direttore del Centro Studi, che è riuscito a coordinare tutti gli autori in un tempo record e a redigere un testo che stiamo fornendo a tante sedi ANACI d'Italia.

Abbiamo partecipato, con la collaborazione di Sarah Pacetti, a tutti i tavoli istituzionali per l'abbattimento delle barriere architettoniche, partecipazione che ci ha permesso di essere conosciuti dalle maggiori istituzioni che se ne occupano.

Oggi l'ANACI Roma ha quasi 700 iscritti, il più alto numero percentuale di associati in regola con i crediti formativi, nonché il più alto numero, in termini assoluti, di amministratori certificati per la qualità. Dobbiamo continuare su questa strada, qualità, cultura, servizi. Ed è con questo spirito che mi rivolgo a voi e che affronto l'anno che verrà.

Nuovi grandi eventi culturali, quest'anno non solo giuridici. Abbiamo voluto pensare a dei momenti di crescita professionale anche per la comunicazione, la mediazione, la manutenzione degli immobili (che a Roma non sono proprio nuovissimi), le barriere architettoniche, uno sguardo costante alla sicurezza e al risparmio energetico. Abbiamo pensato ad un evento al quale partecipassero i maggiori "somministratori" di forniture elettriche, idriche e gas per uno scambio di opinioni utile a migliorare la nostra attività e i servizi resi ai nostri clienti.

La nuova nostra società, la ARS, nella quale Giorgio Carnebianca sta instancabilmente riponendo le sue forze, che fornirà a tutti i colleghi un supporto operativo e, se ce la faremo, tutti insieme, a farla decollare, nuovi fondi per finanziare nuove iniziative e, forse, abbassare la quota annuale della nostra provinciale.

Abbiamo preso contatti con politici a livello comunale, regionale e nazionale, portandoli intanto ai nostri eventi, facendogli vedere "chi siamo" e confrontandoci continuamente su problematiche che ci investono. Con il Comune a breve avremo un tavolo con l'AMA per la questione della raccolta differenziata, con la Regione stiamo

cercando l'accreditamento della nostra formazione, con i Parlamentari stiamo lavorando per cercare di migliorare la riforma, ed i primi risultati si sono visti.

A fine gennaio abbiamo in programma le prime lezioni nelle scuole medie superiori per insegnare agli studenti, futuri condomini, l'istituto del condominio, quali sono le sue regole, i diritti e i doveri dei condomini, per mostrare loro un possibile sbocco lavorativo.

La sede di Roma sta lavorando ad un libro firmato dal giornalista Luciano Ragno che spieghi il nostro mondo in modo semplice, chiaro ma preciso, non un libro per "addetti ai lavori" ma per divulgare il nostro universo, le nostre difficoltà, la nostra professionalità. Un libro che sarà in vendita nelle librerie Feltrinelli e che sarà davvero alla portata di tutti.

Il coordinamento di tutti gli eventi, ivi compresi i corsi di formazione per i nuovi amministratori (7 nel 2013), è merito del nostro segretario provinciale, Francesco Caporilli, così come la "quadratura dei conti" delle tante iniziative intraprese è frutto del lavoro e dell'impegno del tesoriere Francesco Pellicanò. In poche parole, i risultati raggiunti non sono merito di una sola persona, ma di una squadra di dirigenti coesi che antepongono il lavoro e i fatti a chiacchiere e poltrone.

Nel 2014 ci aspetta anche un'altra novità. A livello nazionale dovremo avere l'impegno di scegliere insieme a tutti i colleghi d'Italia il nostro regista: il nostro Presidente Nazionale. Anche in questa scelta ci confronteremo con gli altri colleghi e daremo il nostro appoggio a chi ci mostrerà con un programma concreto ed efficace che la politica associativa non è solo fatta di parole ma di fatti che vanno a vantaggio del nostro lavoro di tutti i giorni. Chiunque vincerà potrà contare sul supporto totale e incondizionato di Roma. Senza pretese. Se il nuovo Presidente riterrà che a Roma vi siano delle persone utili al Nazionale saremo pronti a collaborare. In caso contrario lavoreremo, con la serietà che ci contraddistingue, qui, in casa nostra. Questo l'impegno per l'anno che verrà, mio e di tutto il mio team. Fare in modo che ogni riunione, ogni incontro, ogni convegno, ogni messaggio, porti un miglioramento, magari piccolo ma costante, a tutti i colleghi.

Con una difficoltà da superare che non posso in questa sede dimenticare: la pensione della "nostra" Giuliana. Un pilastro della Romana che, per raggiunto limite d'età, ha deciso di lasciare l'impegno giornaliero.

Dopo tanti anni, tanto affetto, tanta partecipazione, non ci ha del tutto "abbandonati". Continuerà, con un rapporto di collaborazione, ad aiutarci nell'organizzazione degli eventi. Ma il solo fatto di non trovarla più tutti i giorni a tutte le ore in sede, lascia nel mio cuore (e credo in quello di molti colleghi) un vuoto.

A lei posso solo dire grazie. Grazie per tutto quello che hai fatto, grazie per quanto continuerai a fare.

Grazie, davvero, di cuore. E Buon Anno a tutti Voi!

*Rossana De Angelis*

**GIORNATA DI STUDIO IN ONORE DI NUNZIO IZZO**  
 Roma, 26 Novembre 2013

## La parziarietà delle obbligazioni condominiali

di Ladislao Kowalski

### RICORDO

*Mi unisco anch'io al pensiero rivolto ad un amico ed un maestro nel ricordo dei tanti anni oramai passati. Ed ancor maggiore è il rammarico perché è proprio una generazione di grandi studiosi del diritto che se ne è andata.*

*Penso, ovviamente, a Gino Terzago privato dalla partecipazione a tutto il dibattito ed alla applicazione del nuovo condominio dopo aver dedicato una vita professionale a quell'argomento.*

*Penso anche, con molta nostalgia, alla figura del professor Giovanni Gabrielli anch'egli recentissimamente scomparso. A noi il compito di proseguire ahimè, per quanto mi riguarda, senza l'intelligenza, gli intuiti e la preparazione che quelle personalità hanno sempre espresso.*

\* \* \*

#### **Le obbligazioni condominiali**

La natura delle obbligazioni condominiali, tra la tradizionale e ritenuta solidarietà e la più recente e contrastata dichiarata parziarietà, costituisce certamente un argomento che ancora non ha trovato una sua definitiva sistemazione.

In breve sintesi.

#### **La solidarietà**

Secondo consolidato orientamento, le obbligazioni condominiali si consideravano solidali. Quindi, come stabilisce l'art. 1292 c.c.. "L'obbligazione è in solido quando più debitori sono obbligati tutti per la medesima prestazione, in modo che ciascuno può essere costretto all'adempimento per la totalità e l'adempimento da parte di uno libera gli altri;..."

La solidarietà era sostenuta anche considerando l'art. 1294 c.c. per il quale, tra coobbligati, la regola è che il debito ha quella natura salvo che la legge o il titolo provvedano diversamente.

Nel caso, inoltre, si riteneva che la legge (art. 1123 c.c.) avesse una mera valenza interna all'istituto condominiale e non, al contrario, esterna non costituendo, quindi, espressione *ex lege* di parziarietà.

Altri elementi poi andavano considerati, normalmente, per individuare la solidarietà quali: la comunanza del debito tra più condebitori, l'identica causa dell'obbligo, la indivisibilità, l'unitarietà del gruppo condominiale...

#### **Parziarietà**

Su questo consolidato orientamento intervenivano le Sezioni Unite con la sentenza 08/04/08 n. 9148. Nella stessa si dichiarava che gli obblighi dei condomini erano parziari. Con ciò si stravolgeva un ormai pacifico principio.

Le Sezioni Unite arrivavano a quella conclusione considerando: trattarsi di obbligazioni unitarie, attesa l'unitarietà del condominio, naturalmente divisibili in quanto pecuniarie; veniva ritenuta la valenza esterna e non meramente interna dell'art. 1123 c.c. Si considerava, inoltre, che, la parziarietà tra condebitori, non è novità dell'ordinamento essendo prevista in altre ipotesi quali, tra coeredi, negli artt. 752, 754 e 1295 c.c.

### **Valutazioni**

Come noto la rivisitazione, da parte del Supremo Collegio, dell'originario orientamento, ha determinato non poche contrarietà tra gli interessati, gli studiosi e gli amministratori.

Sulla questione, tuttavia ed al di là delle personali considerazioni, va fatta una scelta di campo: o, come nel passato, viene tutelato il terzo creditore venendo, pertanto, incontro all'esigenza del mondo dell'economia e sacrificando le situazioni dei condomini da definire all'interno dell'ente condominiale oppure si tutelano i singoli soggetti, quali condomini, sacrificando la posizione dei terzi.

Evidente, quindi, che - oltre ad una soluzione del problema basata sull'interpretazione normativa di per sé incerta atteso che non viene, come potrebbe essere, definita *ex lege* la natura di quelle obbligazioni - la definizione della questione è rimessa ad una scelta di ordine politico.

### **La novella**

Sulla incandescente situazione che sopra si è sintetizzata cala la novella normativa di cui alla legge 220/12 con tre disposizioni:

- l'art. 63 delle disp. att. c.c. in tema di decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo, obbligo di comunicare il nominativo dei condomini morosi e facoltà di azione dei creditori contro i condomini in regola previa escussione dei condomini morosi;

- l'art. 1135 n. 4 c.c. il quale prevede che per le opere di manutenzione straordinaria e per le innovazioni deliberate dall'assemblea debba essere costituito un fondo speciale;
- l'art. 1129 co. 9 c.c. il quale prevede, come termine, evidentemente finale, dell'obbligo, che l'amministratore debba agire per la riscossione forzata delle somme dovute dagli obbligati entro 6 mesi dalla chiusura dell'esercizio.

Con questo articolato sistema il legislatore della novella ha inteso intervenire sulla *vexata quaestio*. Viene, quindi, accantonata la questione e la rilevanza della solidarietà o della parziarietà. Si "tenta", al contrario, la soluzione attraverso l'introduzione di una procedura che, nel suo intento, dovrebbe essere diretta a contemperare le reciproche e diverse posizioni delle parti interessate: condomini solventi, condomini morosi e terzi creditori.

## Esclusioni

Prima di affrontare la combinazione delle indicate disposizioni vale la pena di cercare di individuare quali siano gli ambiti di applicazione delle medesime.

Per quanto si è sopra detto, infatti, vale la pena ricordare che, tutte le obbligazioni condominiali provenienti da colpa o dolo secondo il generale principio della responsabilità extracontrattuale o aquiliana ex art. 2043 c.c. sono, per espressa disposizione normativa rappresentata dall'art. 2055 c.c., obbligazioni solidali.

Pertanto, esemplificando, per i danni causati a terzi dalla cattiva conduzione del compendio condominiale, trattandosi di danni per colpa, vige il principio della solidarietà dei relativi obblighi.

Deve poi considerarsi che una gran parte del contenzioso condominiale è conseguente al pagamento dei contratti di utenza. Si pensi alla energia elettrica, all'acqua, al gas...

Evidente che, se per tali rapporti vigesse il principio di parziarietà, le erogazioni medesime fornite cumulativamente al condominio non potrebbero venire sospese di fronte alla morosità di alcuni condomini rispetto alla regolare posizione degli altri. Nello specifico caso, tuttavia, dovrebbe trovare applicazione il principio di cui all'art. 1565 c.c. che ammette la sospensione nell'erogazione in caso di inadempimento. Pertanto, probabilmente escluse dalle situazioni di fatto verificabili quelle indicate, rimangono come possibili questioni di controversia, in relazione al mancato pagamento, le spese relative: alla conservazione e godimento delle parti e servizi comuni e alla prestazione dei servizi.

## La procedura

Abbiamo visto come il legislatore abbia tentato la soluzione del problema attraverso la tutela dei diritti a mezzo di un meccanismo procedurale. Il creditore deve, pertanto, agire nei confronti del condomino moroso. Solo successivamente potrà agire per il recupero del credito nei confronti del o dei condomini virtuosi. Sistema che, pertanto, si pone in totale alternativa a quello più semplice (perlomeno per il terzo creditore) che prevedeva una responsabilità *tout court*, attraverso la definizione della natura solidale o parziaria delle obbligazioni.

Tuttavia questo sistema rischia di creare il possibile verificarsi di plurime azioni nei confronti del o dei condomini e ciò per il recupero del medesimo importo:

- quella dell'amministratore il quale ha tempo per agire sino a 6 mesi dopo la chiusura dell'esercizio;
- quella del terzo creditore il quale intenda richiedere il pagamento delle prestazioni eseguite ancorchè nella pendenza del termine semestrale dato all'amministratore.

Ovvio che il diritto non può permettere, ancorchè di fronte ad un inadempimento, la penalizzazione del debitore oltre il dovuto.

Sull'argomento, pertanto, e ad evitare la duplicazione di azioni contro il condomino moroso, c'è chi autorevolmente e con raffinata soluzione (1), considerando che le normative tutte, comprese le novelle, devono coordinarsi con l'ordinamento

giuridico, ha ritenuto che, nel caso, debba intendersi introdotta una vera e propria ipotesi di azione surrogatoria ex art. 2900 c.c.

### **Natura diversa delle azioni**

E' necessario, al momento, una precisazione ancorchè ovvia ma che potrebbe non essere subito colta da tutti gli interpreti.

Va infatti evidenziato come l'azione promossa dall'amministratore per il recupero del credito nei confronti del singolo condomino, pur riferita al medesimo importo per il quale potrà agire il terzo, trova la sua causa, intesa quale rapporto giuridico sottostante dal quale trae origine il diritto, nell'art. 1123 c.c.

Al contrario la causa dalla quale trae origine il diritto del terzo creditore trova fondamento nel citato disposto dell'art. 63 disp. att. c.c. comma 2.

Pertanto cause diverse ancorchè riferite al medesimo importo.

### **La surroga**

Se questa è la situazione, evidentemente, la soluzione della surroga ex art. 2900 c.c. risulta essere la più corretta. Nella surroga, infatti, si deve: dimostrare l'inerzia del creditore originario il quale diventa litisconsorte necessario. Questo meccanismo, pertanto, dovrebbe garantire dalla possibilità che il condomino moroso venga aggredito con due distinte azioni che, se portate alle loro estreme conseguenze con l'ottenimento di titoli capaci di diventare esecutivi, esporrebbe il condomino moroso al rischio di dover pagare più volte lo stesso importo.

### **Il beneficium excussionis**

Come detto l'articolato meccanismo procedurale introdotto dalla novella nel tentativo di mediare tra le diverse esigenze e posizioni, prevede la preventiva escussione del debitore principale. Evidente che dovrà trattarsi di una esecuzione portata alle sue estreme conseguenze non potendosi immaginare un semplice tentativo concluso, magari in sede mobiliare, con il verbale di mancato pegno. Ovvio che, in questo caso, il condomino virtuoso perseguito solleverebbe, immediatamente, l'eccezione relativa al fatto che il creditore non ha adempiuto alla preliminare condizione.

Nel caso di specie, inoltre, va considerato che il debitore è un proprietario di immobile. Come tale, quindi, al fine di esaurire l'obbligo condizionale sarà assoggettato all'espropriazione dell'immobile che, nell'ambito del processo di esecuzione, dovrà arrivare sino alle sue estreme conseguenze ancorchè, già in partenza, si possa ipotizzare l'impossibilità di soddisfazione del credito (si pensi ad un immobile già gravato da ipoteca o dalla presenza di creditori che, a vario titolo, possano intervenire vantando privilegi).

Pertanto, l'azione nei confronti di terzi condomini virtuosi verrà, presumibilmente, ampiamente posticipata nel tempo. Si dovrebbe inoltre arrivare ad una riduzione del contenzioso atteso che, come detto in precedenza, le spese straordinarie e le innovazioni (salvo modifiche legislative) dovrebbero trovare la loro soddisfazione nella costituzione del fondo speciale di cui all'art. 1135 n. 4. Inoltre i debiti per i contratti di somministrazione, atteso, come detto la possibilità di sospensione dei medesimi ex art. 1565 c.c., non dovrebbero costituire motivo di contenzioso.

Tuttavia ciò appartiene all'aspetto delle valutazioni obiettive che lasciano inalterati gli aspetti giuridici.

Unica ipotesi nella quale i terzi potrebbero essere assoggettati in tempi brevi all'esecuzione potrebbe essere quella nella quale il debitore fosse nella legale situazione di totale mancanza di patrimonio esecutibile. Si pensi al caso del condomino fallito in proprio a favore del quale, quindi, non risulti alcun bene utilmente assoggettabile a pignoramento.

### **L'azione contro i condomini virtuosi**

Una volta, tuttavia, che si sia proceduto ad escutere il condomino moroso e che la relativa procedura sia giunta alla sua definitiva conclusione, il terzo creditore potrà, finalmente, rivolgersi ai condomini virtuosi.

La richiesta di pagamento e l'eventuale azione esecutiva nei confronti di questi ultimi crea anch'essa qualche problema relativamente alla posizione giuridica che si realizza.

Intanto dovrebbe considerarsi che il recupero riguarda la o le singole quote del debito condominiale come riferito ai singoli condomini. Pertanto anche a voler considerare l'ipotesi di più quote per le quali più condomini si siano resi morosi, le stesse, comunque, vengono considerate nella loro unitarietà e non nel loro complesso. Considerazione quest'ultima che supporterebbe l'ipotesi della parziarietà.

Fermo ciò, di fronte al condomino virtuoso chiamato al pagamento della altrui morosità, deve definirsi il modo in cui costui, a sua volta, recuperi quanto corrisposto.

Qui, effettivamente, si ripresenta la questione della solidarietà o della parziarietà.

### **Sussidiarietà, solidarietà, parziarietà e "doppia parziarietà"**

A questo punto è evidente che, la posizione del condomino virtuoso, assume un aspetto sussidiario rispetto all'obbligazione principale.

Circa questa sussidiarietà si è diversamente considerata la natura dell'obbligazione:

- c'è chi afferma che l'obbligazione sussidiaria rappresenta una obbligazione autonoma e pertanto non solidale;
- chi, al contrario, ritiene che si tratti della medesima obbligazione e quindi di una sostanziale solidarietà salvo il c.d. *beneficium ordinis*.

In merito alla questione che qui ci interessa, è stato, anche in questo caso, autorevolmente affermato (1) - considerando la situazione che si viene a realizzare laddove ci si trova di fronte, sempre e comunque alle singole quote di spesa - che la soluzione sia quella di una "doppia parziarietà" atteso che l'obbligo rimane sempre riferito alla quota e non all'intero. Nel caso si tratta, quindi, di obbligazione parziaria.

### **Diversità di disciplina**

A questo punto la distinzione tra la diversa natura dell'obbligo che, come abbiamo visto, è sostanzialmente superata dalla procedura, riacquista un suo importante rilievo dovendosi considerare le conseguenze dell'una ipotesi o dell'altra. La solidarietà, infatti, è assistita da una serie di situazioni. Prima tra tutte l'estendibilità dell'interruzione della prescrizione ex 1310 c.c. nonché di altre disposizioni normative che, al contrario, non si estendono al caso di obbligazioni parziarie. La questione non è di poco conto considerato tutto ciò che abbiamo detto sui tempi che intercorrono tra la escussione del debitore principale (ottenimento del titolo, pignoramento, procedimento esecutivo immobiliare...) e l'azione contro il condomino virtuoso. Proprio con riferimento alla prescrizione, trattandosi di debiti soggetti a quella quinquennale, per l'ipotesi si aderisse alla situazione di parziarietà, bisognerà provvedere alla interruzione della prescrizione medesima qualora il tempo per l'escussione dell'obbligato principale risulti superiore a detto termine.

### **Il recupero delle somme corrisposte**

Resta, inoltre, la posizione del condomino virtuoso che abbia pagato anche per il condomino moroso.

Egli avrà ovviamente l'azione contro tale ultimo nell'ambito del principio della surroga ai sensi dell'art. 1203 n. 3 c.c.

Evidente, tuttavia, che salva l'ipotesi di un originario condomino moroso ritornato solvibile, sarà pressochè impossibile recuperare alcunchè.

Diversa, al contrario, la possibilità nei confronti degli altri condomini virtuosi contro i quali il condomino escusso agirà per il recupero pro quota di quanto pagato.

Dovendosi, anche nel caso, individuare le rispettive posizioni di diritto che competono a chi debba agire, torna di interesse il dualismo solidarietà/parziarietà.

Infatti, per l'ipotesi della solidarietà, ben potrà agire il condomino virtuoso già escusso nei confronti degli altri condomini virtuosi non escussi ai sensi dell'art. 1299 c.c.

Resta, al contrario, da individuare la ragione di diritto in base alla quale il condomino che ha pagato possa agire nei confronti degli altri condomini virtuosi non escussi.

Sul punto, anche qui autorevolmente (1), è stata ritenuta l'esistenza di una ipotesi di "fideiussione ex lege" posizione pertanto nella quale verrebbero a trovarsi i condomini rispetto alle obbligazioni condominiali non soddisfatte dai singoli titolari.

Così definita la posizione troverà applicazione il disposto di cui all'art. 1954 c.c. che, peraltro, riporta la medesima soluzione di cui al 1299 c.c. appena citato in tema di solidarietà.

## **CONCLUSIONI**

Da tutto quanto sopra detto ne consegue che, allo stato, si è fortemente attenuato l'interesse della individuazione della natura solidale o parziaria delle obbligazioni condominiali atteso che, il complesso procedimento introdotto realizza un meccanismo tale per cui, comunque, nel caso si esperiscano tutti i procedimenti previsti, si arriva pur sempre ad una identica medesima soluzione rappresentata, di fronte al mancato pagamento del condomino moroso, dalla ripartizione della spesa fra i condomini solventi.

Si tenga, tuttavia, presente che per le obbligazioni condominiali sorte a tutto il 17/06/13 si dovrà applicare la precedente disciplina che nel rispetto del principio esposto dalle Sezioni Unite del 2008, prevede, salvo i mugugni e qualche mancato riconoscimento, la parziarietà degli obblighi condominiali.

Le obbligazioni che sorgeranno dal 18/06/13 in poi, per quanto riguarda le opere di manutenzione straordinaria e le innovazioni dovrebbero trovare preventiva soddisfazione nel fondo speciale, costituito prima dell'inizio dei lavori, in base al citato articolo 1135 c.c. n. 4.

Rimarrebbero assoggettate alle disposizioni di cui abbiamo tentato l'interpretazione, pertanto, le sole spese necessarie per la conservazione ed il godimento delle parti comuni purchè non straordinarie od innovative e per la prestazione dei servizi nell'interesse comune. ■

---

1) Immobili & Proprietà, n. 4/13, Condomini morosi, Condomini garanti e "doppia parziarietà" nella Riforma del Condominio a cura di Antonio Scarpa, magistrato addetto all'Ufficio del Massimario della Corte di Cassazione.

# La “cedolare secca” e gli effetti punitivi per i contratti di locazione non registrati

di Alfredo Barbieri

## 1) Il D.Lgs. n. 23 del 14.3.2011 e la Legge delega n. 42/2009.

La Legge n. 42 del 5.5.2009 ha conferito, al Governo, la delega in materia di federalismo fiscale in attuazione dell’art. 119 della Costituzione<sup>1</sup>.

Come prevede l’art. 76 della Costituzione, la c.d. “*legge delega*” facoltizza l’esecutivo ad emettere decreti legislativi nei limiti e con riferimento a quanto disposto nella stessa<sup>2</sup>.

### 1) Art. 119 della Costituzione<sup>(1)</sup>:

[I] I Comuni, le Province, le Città metropolitane e le Regioni hanno autonomia finanziaria di entrata e di spesa, nel rispetto dell’equilibrio eci relativi bilanci, e concorrono ad assicurare l’osservanza dei vincoli economici e finanziari derivanti dall’ordinamento dell’Unione europea<sup>(2)</sup>.

[II] I Comuni, le Province, le Città metropolitane e le Regioni hanno risorse autonome. Stabiliscono e applicano tributi ed entrate propri, in armonia con la Costituzione e secondo i principi di coordinamento della finanza pubblica e del sistema tributario. Dispongono di compartecipazioni al gettito di tributi erariali riferibili al loro territorio.

[III] La legge dello Stato istituisce un fondo perequativo senza vincoli di destinazione, per i territori con minore capacità per abitante.

[IV] Le risorse derivanti dalle fonti di cui ai commi precedenti consentono ai Comuni, alle Province, alle Città metropolitane e alle Regioni di finanziare integralmente le funzioni pubbliche loro attribuite.

[V] Per promuovere lo sviluppo economico, la coesione e la solidarietà sociale, per rimuovere gli equilibri economici e sociali, per favorire l’effettivo esercizio dei diritti della persona, o per provvedere a scopi diversi dal normale esercizio delle loro funzioni, lo Stato destina risorse aggiuntive ed effettua interventi speciali in favore di determinati Comuni, Province, Città metropolitane e Regioni.

[VI] I Comuni, le Province, le Città metropolitane e le Regioni hanno un proprio patrimonio, attribuito secondo i principi generali dererminati dalla legge dello Stato. Possono ricorrere all’indebitamento solo per finanziare spese di investimento, con la contestuale definizione di piani di ammortamento e a condizione che per il complesso degli enti di ciascuna Regione sia rispettato l’equilibrio di bilancio<sup>(3)</sup>. È esclusa ogni garanzia dello Stato sui prestiti dagli stessi contratti.

(1) *Articolo così costituito dall’art. 5, l. cost. 18 ottobre 2001, n. 3. In tema di federalismo fiscale, v. sub. Titolo V.*

(2) *Le parole da «nel rispetto dell’equilibrio» alla fine del comma sono state aggiunte dall’art. 4 l. cost. 20 aprile 2012, n. 1. Ai sensi dell’art. 6 della medesima l. cost., le presenti disposizioni si applicano a decorrere dall’esercizio finanziario relativo all’anno 2014.*

(3) *Le parole da «con la contestuale» alla fine del periodo sono state aggiunte dall’art. 4 l. cost. n. 1, con la decorrenza indicata alla nota 2.*

### 2) Art. 76 della Costituzione. “L’esercizio della funzione legislativa non può essere delegata al Governo se non con determinazione di principi e criteri direttivi e soltanto per tempo limite e per oggetti definiti”.

I decreti legislativi pertanto non possono violare tali limiti, né contenere previsioni che non trovino chiara indicazione nella legge delega.

Per fare un raffronto con i poteri conferiti dalla legge delega n. 42/2009 occorre ricordare brevemente il contenuto dei commi 8, 9 e 10 dell'art. 3 del D.Lgs. n. 23 del 14.3.2011:

- **comma 8** *"Ai contratti di locazione degli immobili ad uso abitativo comunque stipulati che, ricorrendone i presupposti non sono registrati entro il termine stabilito dalla legge<sup>3</sup>, si applica la seguente disciplina: a) la durata della locazione è stabilita in quattro anni a decorrere dalla data di registrazione volontaria o di ufficio; b) al rinnovo si applica la disciplina di cui all'art. 2 comma 1 della citata Legge n. 43 del 1998<sup>4</sup>; c) a decorrere dalla registrazione il canone annuo di locazione è fissato in misura pari al triplo della rendita catastale oltre l'adeguamento ISTAT dal secondo anno, in base al 75 per cento dell'aumento degli indici ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli impiegati ed operai. Se il contratto prevede un canone inferiore, si applica comunque il canone stabilito dalle parti"*;
- **comma 9** *"Le disposizioni di cui all'art. 1 comma 346 della Legge 30.12.2004 n. 311<sup>5</sup> ed al comma 8 del presente articolo si applicano anche ai casi in cui: a) nel contratto di locazione registrato sia stato indicato un importo inferiore a quello effettivo; b) sia stato registrato un contratto di comodato fittizio"*;
- **comma 10** *"La disciplina di cui ai commi 8 e 9 non si applica ove la registrazione sia effettuata entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore del presente decreto"* e cioè entro il 6.6.2011.

### 1.1) Sugli aspetti costituzionali delle previsioni normative.

Per la verifica dei poteri legiferanti del Governo occorre esaminare gli articoli della legge delega che prevedono la facoltà, per l'esecutivo, di emettere norme dirette al "contrasto all'evasione ed all'elusione fiscale" ed in particolare gli artt. 2 comma 2 lett. d e 26 lett. b della legge delega<sup>6</sup>.

---

3) *"L'obbligo di registrazione non esiste per i contratti di durata inferiore ai 30 giorni"*.

4) **Art. 2 comma I L. 431/1998:** (Modalità di stipula e di rinnovo dei contratti di locazione) *"Le parti possono stipulare contratti di locazione di durata non inferiore a quattro anni, decorsi i quali i contratti sono rinnovati per un periodo di quattro anni, fatti salvi i casi in cui il locatore intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'articolo 3, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al medesimo articolo 3. Alla seconda scadenza del contratto, ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni a per la rinuncia al rinnovo del Contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. La parte interpellata deve rispondere a mezzo lettera raccomandata entro sessanta giorni dalla data di ricezione della raccomandata di cui al secondo periodo. In mancanza di risposta o di accordo il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione. In mancanza della comunicazione di cui al secondo periodo il contratto è rinnovato tacitamente alle medesime condizioni"*.

5) **Art. 1 comma 346 L. 311/2004** (cioè la finanziaria per il 2005) *"I contratti di locazione, o che comunque Costituiscono diritti relativi di godimento, di unità immobiliari ovvero di loro porzioni, comunque stipulati, sono nulli se, ricorrendone i presupposti, non sono registrati"*.

6) Ai fini del trattato non ritengo che possano avere interesse gli artt. 11, 12, 13 e 21 della Legge delega peraltro richiamati nella motivazione con la quale il Tribunale di Genova ha rimesso con ordinanza del 30.1.2013 la questione all'esame della Corte Costituzionale per violazione degli artt. 3 e 76 della Carta richiamati altresì nel D.Lgs. 23/2011.

Evitiamo le considerazioni negative sulla "tecnica legislativa"; la normativa non dimostra certamente una conoscenza (diretta e pratica) delle questioni locative<sup>7</sup> né offre un beneficio fiscale alle amministrazioni locali in quanto la riduzione dei canoni pattuiti, a tre volte la rendita catastale, comporta la conseguente riduzione dell'imposizione tributaria, di gran lunga superiore, ove applicata ai canoni pattuiti ed emersi con la registrazione dei contratti, il che contrasta con gli scopi previsti nell'art. 26 lett. b citato.

Quel che è certo è che le previsioni, contenute nella legge delega, non consentivano all'esecutivo né di inserire le conseguenze "Premiali" in favore di una sola delle due parti che hanno evaso, a parità di responsabilità, l'obbligo di registrare gli accordi locativi come previsto dall'art. 10 del D.L. 131/1986, e soprattutto che la legge delega, quand'anche si volesse ritenere che abbia concesso all'esecutivo di emanare una norma sanzionatoria, per violazione di norme fiscali, ha però violato il "rispetto dei principi sanciti dallo statuto dei diritti dei contribuenti" di cui alla L. 27.7.2000 n. 212 che nell'art. 10 comma 3 stabilisce che: "Le violazioni di disposizioni di rilievo esclusivamente tributario non possono essere causa di nullità del contratto"; questa normativa è espressamente richiamata nell'art. 2 comma 2 lett. c della legge delega.

L'art. 26 ha conferito all'esecutivo la possibilità di inserire: la "b) previsione di adeguate forme premiali per le Regioni e gli enti locali che abbiano ottenuto risultati positivi, in termini di maggiore gettito derivante dall'azione di contrasto dell'evasione e dell'elusione fiscale" previsione "premiata" già contenuta nell'art. 2 comma 2 lett. d che si esprime: "coinvolgimento dei diversi livelli istituzionali nell'attività di contrasto all'evasione e all'elusione fiscale prevedendo meccanismi di carattere premiata", in quanto le conseguenze che si verificano dall'attuazione delle previsioni non portano ad alcun maggiore gettito fiscale rispetto a quello che sarebbe derivato dalla tassazione del canone pattuito fra le parti rispetto a quello, irrisorio, determinato sulla base delle "tre volte" la rendita catastale.

In conclusione l'esecutivo, con i commi 8 e 9 del D.Lgs., anziché emettere una norma di *carattere premiata per le Regioni e gli Enti locali* ha emanato una norma che premia una delle due parti che ha evaso l'obbligo di registrazione senza alcun "maggior gettito fiscale".

Infatti, se è pur vero che con la norma si otterrebbe la tassazione, quanto meno, del reddito sulla base delle "tre volte la rendita catastale", è anche vero che, emerso il nero, tale tassazione è irrisoria e *pari, se non inferiore, alla tassazione comunque prevista per gli immobili non locati* e di gran lunga, certamente, inferiore a quella che deriverebbe dal canone pattuito fra le parti.

Il modo per ottenere la tassazione sul canone effettivamente pattuito si sarebbe potuto ottenere premiando il conduttore, ad esempio, offrendo allo stesso la facoltà di dedurre dal proprio reddito il 50% del canone emerso, come tale, certamente superiore alle predette tre volte la rendita catastale.

Così concepita la norma sarebbe stata oltretutto coerente con le norme che, in sede penale, sono previste in favore dei "pentiti" che godono di una riduzione della pena ma non dell'annullamento della stessa.

Viceversa, con le norme in esame, il "delatore" (alias "pentito") viene addirittura premiato economicamente a danno dell'altro (come lui) evasore fiscale.

7) Le norme sanzionatorie non hanno ad esempio tenuto conto di contratti misti e/o complessi quali ad esempio quelli in cui il corrispettivo costituisce anticipo di un eventuale riscatto, da parte del conduttore, della proprietà dell'immobile a lui locato, oppure di contratti di locazione con i quali vengono offerti anche dei servizi il cui corrispettivo rientra nel canone pattuito.

## 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 Avv. Pontuale
<b>TECNICA</b>		Arch. Mellace
<b>CONTABILE</b>	Dott. Calzetta Amm. Colangelo	Sig.ra Spena
<b>MARTEDÌ</b>		
<b>CONTABILE</b>	Geom. Maggi Dott.ssa Piccioni	Dott. Iorio
<b>LEGALE</b>	Avv. Carnevali Avv. Coricelli	Avv. Ciaralli Avv. Spinoso
<b>MERCOLEDÌ</b>		
<b>FISCALE</b>	Dott. Pellicanò	
<b>CONTABILE</b>	Dott. Troiani Dott.ssa Sammarco	Dott.ssa Pacetti Amm. Pedone
<b>LEGALE</b>	Avv. Felli Avv. Villirilli	
<b>RISCALDAMENTO</b>	Cremonesi - Fornari	P.I. Schiavone
<b>GIOVEDÌ</b>		
<b>LEGALE</b>	Avv. Gonnellini Avv. De Medici	Avv. Pistacchi Avv. Sanfilippo
<b>CONTABILE</b>	Dott. Rinzivillo	Dott. Grasselli Geom. D. Ferrantino
<b>FISCALE</b>	Dott. D'Ambrosio	
<b>ASCENSORE</b>	Dott. Silvestri	
<b>VENERDÌ</b>		
<b>LEGALE</b>	Avv. Patti Avv. Cesarini	Avv. Casinovi Avv. Zoina
<b>TECNICA</b>	Geom. Barchi	Arch. Barberini
<b>CONTABILE</b>	Dott. Frascchetti	Dott. Zanchetta Amm. Peruzzi
<i>Consulenza Notarile - disponibile il mercoledì mattina: 11-13</i>		

Ma c'è di più. Lo Stato non aveva bisogno di stimolare ulteriori "pentiti" dal momento che aveva già la possibilità di verificare l'esistenza o meno di contratti a nero attraverso il controllo incrociato con le utenze relative alle proprietà immobiliari.

**1.2)** E' pur vero che l'art. 3 (commi 8, 9 e 10) non comporta la nullità del rapporto ma la sostituzione dei patti "considerati nulli", ma è anche vero che, ex art. 1419 del codice civile, "la nullità parziale di un contratto o la nullità di singole clausole importa la nullità dell'intero contratto se risulta che i contraenti non lo avrebbero concluso senza quella parte del suo contenuto che è colpita dalla nullità"<sup>8</sup>.

Ma quand'anche non si volesse tenere conto dell'art. 1419 citato le norme in esame comportano la sostituzione ex lege degli elementi essenziali del rapporto di locazione e cioè la durata (che ricomincia a decorrere per 4 anni più 4 anni ex art. 2 comma 1 della L.431/1998 dalla data di registrazione) ed il corrispettivo che viene ridotto ad un'entità quasi "simbolica".

Ciò comporta, fra l'altro, che il conduttore può attendere quanto vuole per provvedere alla registrazione (pur pagando il pattuito) per guadagnare però sulla durata del rapporto (ad un canone, per il futuro, ridottissimo) e che le norme di cui trattiamo violano la libera contrattazione del canone (libertà esistente dell'entrata in vigore della L.431/1998); inoltre non tengono conto di quanto previsto dall'art. 1467 codice civile che permette, ad uno dei due contraenti, di risolvere il contratto per eccessiva onerosità, circostanza che può invocare certamente il locatore soggetto alle note e gravose imposizioni patrimoniali fra le quali l'IMU.

Orbene, dalle norme in esame è certo che quanto meno uno dei due contraenti (cioè il locatore), se avesse avuto conoscenza della norma, non avrebbe concluso il rapporto.

Ma c'è un altro aspetto della vicenda rilevato, con puntuali motivazioni, dal Tribunale di Napoli e da quello di Palermo: le norme di cui trattiamo non possono applicarsi ai contratti (pur se non registrati) stipulati anteriormente all'emanazione delle stesse, come trattiamo nel successivo paragrafo esaminando l'art. 11 delle preleggi al codice civile.

## 2) La violazione dell'art. 11 delle preleggi al codice civile.

L'art. 11 titola "Efficacia della legge nel tempo" e stabilisce: "La legge non dispone che per l'avvenire essa non ha effetto retroattivo...".

Sia il Tribunale di Napoli, 9<sup>a</sup> Sezione Civile, con una ampiamente motivata pronuncia del 16.10.2013, sia, in precedenza, il Tribunale di Palermo con un'altra analoga e ben motivata pronuncia del 21.12.2012, hanno esaminato da altro aspetto la questione applicando quanto letteralmente stabilito dall'art. 11 delle preleggi.

Hanno infatti ritenuto (a prescindere dagli aspetti di incostituzionalità) che le norme in esame si possano riferire solo ai contratti, non registrati, stipulati dopo l'entrata in vigore del D.Lgs. n. 23 del 14.3.2011 e quindi dopo il 6.4.2011 e ciò anche in considerazione della irretroattività (mai posta in dubbio) dell'art. 1 comma 346 della L.311/2004 che stabilisce che: "i contratti di locazione o che comunque costituiscono diritti relativi di godimento di unità immobiliari ovvero di loro porzioni,

8) Sugli aspetti di incostituzionalità si vedano anche le ordinanze di rimessione alla Corte del Tribunale di Palermo del 15.11.2012 (su G.U n. 12 del 20.3.2013 e su Archivio, Locazioni e Condominio, Ed. La Tribuna 5/2013 pagg. 590 e segg.) e Tribunale di Salerno del 29.3.2012.

*comunque stipulati, sono nulli se, ricorrendone i presupposti, non sono registrati*"; quest'ultima norma riguarda, peraltro, anche la locazione ad uso diverso dall'abitativo e comporta, come ha ritenuto la prevalente giurisprudenza, che la registrazione opera effetti *ex nunc* e non *ex tunc* così da legittimare la detenzione dell'immobile fin dall'origine dei patti assunti con l'operatività degli stessi.

Orbene, ove non si volessero ritenere incostituzionali le previsioni dei commi 8 e 9 del decreto legislativo in esame, l'unica interpretazione possibile è quella dell'irretroattività delle stesse per i seguenti motivi:

- a) perché ciò rispetterebbe le indicazioni normative degli artt. 1339 e 1419 del codice civile<sup>9</sup>;
- b) perché, pur se penalizza solo il locatore, sciente dell'evasione fiscale (evasione che spesse volte è condivisa dal conduttore che non vuole mostrare, rispetto al reddito che denuncia, di pagare un canone difficilmente compatibile con tale reddito) lo preavverte, per il futuro, delle conseguenze che verrà a subire dal contratto non registrato sia esso scritto che verbale<sup>10</sup>;
- c) perché, come ben precisa la pronuncia di Napoli, le norme di cui si discute possono valere solo per i contratti *stipulati dopo il 6.4.2011* perché siano coerenti con una "soluzione di continuità con quanto in precedenza previsto dal Legislatore e cioè l'art. 10 terzo comma della L.212/2000 sullo statuto dei diritti del contribuente secondo cui le violazioni di disposizioni di rilievo esclusivamente tributario non possono essere causa di nullità del contratto" il che è conforme con quanto già ritenuto dalla Cassazione con le sentenze (fra le altre) n. 13621/2004 e n. 5571/1981;
- d) perché, comunque, la sostituzione *ex lege* dei patti assunti, in ipotesi di mancata registrazione del contratto, nei soli rapporti ad uso locativo potrebbe non ritenersi incostituzionale *ex art. 3 della Carta*.

---

9) **Art. 1339 c.c.:** Le clausole, i prezzi di beni o di servizi, imposti dalla legge [o da norme corporative sono di diritto inseriti nel contratto, anche in sostituzione delle clausole difformi apposte dalle parti.

**Art. 1419 c.c.:** La nullità parziale di un contratto o la nullità di singole clausole importa la nullità dell'intero contratto, se risulta che i contraenti non lo avrebbero concluso senza quella parte del suo contenuto che è colpita dalla nullità<sup>(1)</sup>. La nullità di singole clausole non importa la nullità del contratto, quando le clausole nulle sono sostituite di diritto da norme imperative<sup>(2)</sup>.

**Note:** (1) Secondo la dottrina e la giurisprudenza prevalente, per stabilire se la nullità di parti o di clausole del contratto comporti la nullità totale, occorre valutare se la restante parte valida del contratto consenta di realizzare lo scopo pratico perseguito dalle parti (*critério oggettivo*). Un orientamento minoritario, più attento all'interpretazione letterale della norma, segue un criterio soggettivo; tale criterio è basato sulla ricostruzione della volontà ipotetica delle parti, quale si sarebbe determinata se le parti avessero avuto conoscenza dell'invalidità. Si noti che la giurisprudenza ravvisa la nullità parziale anche nel caso di *collegamento negoziale*: quando più contratti sono collegati tra loro, la nullità di un contratto non comporta la nullità degli altri, quando sia comunque possibile realizzare gli interessi regolati con il regolamento contrattuale nel suo complesso. (2) La valutazione di cui al comma 1 non è necessaria quando il legislatore dispone che la clausola in contrasto con la norma inderogabile si considera come non apposta o è sostituita da una norma imperativa; in quest'ultimo caso si verifica un'*integrazione cogente* del contratto.

10) E qui si dovrebbe anche valutare l'esistenza o meno dei contratti verbali *ex art. 1 n. 4 della L. 431/1998 ed ex art. 1 comma 346 della L. 311 del 30.12.2004* (cioè la finanziaria del 2005); l'eventuale inesistenza viene, a nostro avviso, a sanarsi *ex art. 1360 c.c. ed ancor più in relazione con le previsioni di cui stiamo trattando e perché comunque la validità dei contratti anche solamente verbali è prevista dal tuttora operante art. 3, seconda parte, del D.P.R. n. 131 del 26.4.1986* cioè la c.d. legge sul registro.

**2.1)** Avverso l'interpretazione non retroattiva delle norme si potrebbe però osservare che il comma 10 offre alle parti (*di fatto al solo locatore*) la possibilità di evitare le conseguenze stabilite dai precedenti commi 8 e 9, registrando il contratto nei sessanta giorni ivi previsti.

Certamente il conduttore non avrebbe alcun beneficio a registrare il contratto nel predetto termine perché, ove lo facesse, non verrebbe a godere della riduzione del canone previsto dal comma 8 e della maggiore durata contrattuale.

Il concesso termine di "sessanta giorni dall'entrata in vigore del presente decreto" per registrare i contratti non può infatti che riferirsi ai contratti già esistenti, tant'è vero che nella norma non si prevede alcunché con riferimento ai contratti stipulati dopo l'entrata in vigore dalle norme qui esaminate per i quali permangono la nullità prevista dall'art. 1 comma 346 della L. 311/2004 più volte richiamato.

La tesi non è però condivisibile in quanto la retroattività di una norma deve essere contenuta in una "esplicita previsione di retroattività della legge dato il carattere eccezionale di tale efficacia" e non solo desumibile da un'interpretazione della "mens legis".

Non è inoltre condivisibile la retroattività perché proprio nel comma 9 dell'art. 3, in esame, si fa esplicito richiamo all'art. 1 comma 346 della L. 311/2004 che dichiara *nulli i contratti non registrati* così dimostrando che i contratti regolamentati dalle norme in esame, ove non registrati nei sessanta giorni, mantengono la loro nullità che impedirebbe comunque l'inserimento di patti imposti ex legge.

In altri termini la legge può sostituire le clausole nulle di un contratto solo se non esiste una nullità totale dello stesso senza considerare che il principio della irretroattività comporta che *una nuova legge non possa applicarsi sia ai rapporti giuridici anteriori alla sua entrata in vigore sia a quelli sorti anteriormente ed ancora in vita* (Cons. Stato IV 26/11/1974 n. 895).

Né la retroattività può desumersi dalla possibilità di registrazione offerta dal comma 10 se solo si consideri *l'ipotesi, sempre possibile considerata la libertà di canone e di corresponsione dello stesso conseguente alla L. 431/1998*, di una patuitazione che abbia previsto il pagamento di tutto il corrispettivo all'atto della stipula, ipotesi che non è vietata dall'art. 13 della citata legge.

Inoltre, se si offrisse un'interpretazione retroattiva alle norme in esame, *si dovrebbe offrire anche un'interpretazione retroattiva delle agevolazioni fiscali contenute nel decreto legislativo di cui trattiamo*, circostanza ovviamente impossibile anche perché non espressamente stabilita e perché comunque la Cassazione ha ripetutamente ritenuto che in materia tributaria, a meno che non sia espressamente previsto e *coincida con una situazione patrimoniale ancora effettiva* (nel rispetto dell'art. 53 della Costituzione) non è possibile dare efficacia retroattiva ad una previsione fiscale<sup>11</sup>.

Ne consegue che i contratti stipulati anteriormente al 7.4.2011, non possono ricadere nelle previsioni di cui stiamo trattando.

### **3) Sulla sospetta inapplicabilità delle norme in esame anche ai contratti stipulati dopo l'entrata in vigore dell'art. 3 del D.Lgs. 23/2011.**

L'art. 12 delle preleggi al codice civile stabilisce l'interpretazione lessicale delle norme ed in dubbia interpretazione quella secondo i "principi generali" dell'ordinamento giuridico dello Stato.

11) Ex multis Cass. 2015/2013 e ciò è ancor più ribadito dallo "Statuto dei diritti del contribuente ex art. 3 della L. 212/2000".

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

**SPORTELLO DEL CONDOMINIO**

<b>I (ex I)</b> <b>Via Petroselli 50</b>	<b>Lunedì</b> (salone demografico)	<b>9,00-12,00</b>	Donati Pedone - Pistacchi
<b>I (ex XVII)</b> <b>Circ.ne Trionfale 19</b>	<b>Mercoledì</b>	<i>(1° e 3° mercoledì del mese)</i> <b>15,30-18,00</b>	Rinzivillo Carloni
<b>II (ex II e III)</b> <b>Via Dire Daut 11</b>	<b>Martedì</b>	<b>15,00-17,00</b>	Fraschetti - Peruzzi Gonnellini
<b>III (ex IV)</b> <b>Via Fracchia 45</b>	<b>Giovedì</b>	<b>10,00-12,00</b>	Bertollini - Cervoni Trombino - Volponi - Carloni - Sanfillippo
<b>IV (ex V)</b> <b>Via Tiburtina 1163</b>	<b>Giovedì</b>	<b>14,30-16,00</b>	Buccella - Colangelo Spena - della Corte - Pontuale
<b>V (ex VI)</b> <b>Via Torre Annunziata 1</b>	<b>Giovedì</b>	<b>9,30-12,00</b>	Gamberoni Murzilli - Arturi
<b>V (ex VII)</b> <b>Via Prenestina 510</b>	<b>Mercoledì</b>	<b>10,00-12,30</b>	Adamo - Ciaralli Giuliano - Orabona
<b>VII (ex IX)</b> <b>Via Tommaso Fortificocca 71</b>	<b>Martedì</b>	<b>15,00-17,30</b>	Porru Patti
<b>VII (ex X)</b> <b>Piazza Cinecittà 11</b>	<b>Martedì</b>	<b>15,00-17,00</b>	Lavy - Maggi Piccioni - De Medici
<b>VIII (ex XI)</b> <b>Via Benedetto Croce 50</b>	<b>Giovedì</b>	<b>15,00-17,00</b>	Barchi - Pierangeli Zanier - Cesarini
<b>IX (ex XII)</b> <b>Via Ignazio Silone, c/o U.R.P. (Primo Ponte)</b>	<b>Giovedì</b>	<b>15,00-16,30</b>	De Bartolo - Maracci Traversi - Cesarini
<b>X (ex XIII)</b> <b>P.za Capelvenere 22</b>	<b>Giovedì</b>	<b>15,30-18,00</b>	Benvenuti - Morici Casinovi
<b>XII (ex XVI)</b> <b>Via Fabiola 14</b>	<b>Mercoledì</b>	<b>9,30-12,00</b>	Grimaldi - Pedone Carnevali - Coricelli
<b>XV (ex XX)</b> <b>Via Flaminia 872</b>	<b>Giovedì</b>	<b>10,00-13,00</b>	V. Grasselli M. Grasselli
<b>Grottaferrata (comune)</b>	<b>Lunedì</b>	<b>10,00-12,00</b>	Sebastiani Patti

Il comma 8 stabilisce che per i contratti ad uso abitativo *“comunque stipulati”* (e quindi anche quelli verbali) *“che ricorrendone i presupposti non sono registrati entro il termine stabilito dalla legge”* si applica la disciplina di cui alle lettere a-b-c di detto comma. L’art. 10 prevede un modo di evitare tale disciplina e cioè la registrazione del contratto *“entro sessanta giorni”* dall’entrata in vigore del decreto di cui trattiamo. Ne consegue che per i contratti stipulati, DOPO l’entrata in vigore delle norme, il termine per evitare la disciplina, non può che essere quello dei 30 giorni previsti dalle norme sul *“registro”*.

Orbene queste norme prevedono però anche il cosiddetto ravvedimento operoso e nulla esclude che le parti possano, in qualsiasi momento, sottoporre alla registrazione i patti assunti; tanto è vero che il comma 8 prevede che dalla data di registrazione decorrono gli effetti di durata e di canone ivi stabiliti.

Se si applicasse la previsione ai contratti stipulati dopo l’entrata in vigore della normativa di cui trattiamo, il conduttore, in prossimità della scadenza della durata pattuita di un contratto non registrato, potrebbe provvedere alla sua registrazione proseguendo così il rapporto a canone ridotto per altri otto anni il che non si concilia con la previsione dello statuto del contribuente che stabilisce che lo stesso non può subire conseguenze, nell’ambito privatistico da eventuali violazioni di natura tributaria; tanto più quando tale violazione premia una sola delle due parti che hanno evasa l’incombenza fiscale.

Ne consegue che, a nostro avviso, non esistono margini perché le previsioni possano *“superare”* il vaglio di costituzionalità; ove ciò dovesse accadere rimane comunque, al locatore, la possibilità di *risolvere il contratto ex art. 1467 codice civile per eccessiva sopravvenuta onerosità* salvo l’offerta del conduttore di riportare il canone a quello pattuito (e cioè a quello di mercato).

#### 4) Conclusioni.

Le norme in esame sono incostituzionali.

Quand’anche non lo fossero, si possono applicare al più solo ai contratti stipulati dal 7.4.2011 ferma, in questa ipotesi, la possibilità del locatore di invocare gli effetti dell’art. 1467 codice civile.



## Il fondo speciale ex art. 1135, n. 4, c.c.

di Antonio Scarpa

*Il DL "Destinazione Italia" n. 145/2013 (art. 1 comma 9) ha modificato il testo dell'art. 1135 n. 4 con l'adeguamento graduale del fondo secondo gli stati di avanzamento lavori (n.d.r.).*

L'unica delle preesistenti attribuzioni assembleari che risulta toccata dalla legge n. 220 del 2012 è l'art. 1135, n. 4), stabilendosi che l'assemblea, quando provvede alle opere di manutenzione straordinaria e alle innovazioni, deve costituire obbligatoriamente (ora) un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori. In tal senso, la costituzione del fondo speciale diviene condizione di rispondenza alla legge della determinazione assembleare di approvazione dell'intervento manutentivo o innovativo, la cui sussistenza potrà essere sindacata dal giudice in sede di impugnazione ex art. 1137 c.c. Pertanto, le attribuzioni dell'assemblea condominiale concernenti la manutenzione straordinaria delle cose, dei servizi e degli impianti comuni, nonché le innovazioni, pur dovendo la gestione affidata alla volontà collettiva avvenire in modo dinamico, risultano così condizionate dal presupposto indefettibile dell'accantonamento preventivo delle somme occorrenti per l'istituzione del fondo, destinato a coprire le relative spese.

La Riforma suppone che la costituzione del fondo speciale coincida necessariamente con l'interesse dei condomini al corretto funzionamento dell'ente condominiale, poiché unicamente la concreta anticipata disponibilità, da parte dell'amministratore, dell'importo occorrente per il pagamento delle opere straordinarie gli consente di affrontare poi con maggiore prontezza e tranquillità l'ordinaria gestione del condominio. Si consideri, inoltre, come non trova applicazione in ambito condominiale, proprio per la chiara divisione dei poteri riservati all'amministratore e all'assemblea, il principio - invece accettato per le società - che si preoccupa di lasciar valido l'atto irregolarmente compiuto dall'amministratore nei confronti dei terzi che abbiano ragionevolmente fatto affidamento sull'operato e sui poteri del rappresentante dell'ente<sup>1</sup>. Di tal che, l'appaltatore che abbia eseguito lavori di manutenzione straordinaria su disposizione dell'amministratore senza previa deliberazione dell'assemblea dei condomini, contestualmente istitutiva del fondo speciale, non potrà pretendere dai singoli condomini di partecipare alle spese derivanti dall'esecuzione di quell'appalto.

È evidente che l'art. 1135, n. 4, c.c., contempla adesso l'obbligo (e non più facoltà) dell'assemblea di costituire il "fondo speciale" per le opere di manutenzione straordinaria e le innovazioni. Condizione di validità della delibera di approvazione di tali opere è, quindi la "costituzione" del fondo: ma cosa occorre per poter dire co-

1) Cass. 7 maggio 1987, n. 4232, in *Giur. it.*, 1988, I, 1, 470.

stituito il fondo? Occorre l'effettivo versamento dei contributi da parte dei condomini, similmente a quanto suppone, ad esempio, l'art. 1137 c.c., o basta un atto di destinazione assembleare delle spese ripartite a far fronte ai bisogni derivanti dall'esecuzione dei lavori, sul modello, per dire, dell'art. 167 c.c. o dell'art. 2645-ter c.c.?

Il conto corrente intestato al condominio, imposto dall'art. 1129, comma 7, c.c., su cui verrà accreditato altresì il fondo speciale per le opere straordinarie, non è sottoposto dalla legge a misure di conservazione, in modo da concentrarvi la garanzia dei creditori. Alcun vincolo sorge dalla costituzione del fondo per i lavori straordinari al soddisfacimento dei debiti connessi alla proprietà condominiale, il che rende possibile in ogni momento la distrazione delle somme raccolte e la loro restituzione ai singoli.

Il fondo speciale non è inquadrabile fra i patrimoni separati, in quanto la stessa previsione normativa non imprime ad esso alcun vincolo di destinazione; esso non è, cioè, per legge legato allo scopo per cui sia è stato costituito, potendo essere distratto dall'assemblea, la quale ne conserva la disponibilità. D'altro canto, tale fondo può formare oggetto di esecuzione da parte di tutti i creditori del condominio, trattandosi di somme non facenti più parte del patrimonio dei singoli condomini che le hanno versate, ma che neppure possono essere considerate a garanzia delle sole obbligazioni assunte per la realizzazione di quei lavori che hanno imposto la costituzione del medesimo fondo<sup>2</sup>.

Il fondo di cui all'art. 1135, n. 4, c.c. non è sottratto, quindi, alla commistione con gli altri beni che rientrano nel "patrimonio del condominio", lasciando a questo di rispondere dell'adempimento delle obbligazioni di gestione, ai sensi dell'art. 2740 c.c., con tutti i suoi beni presenti e futuri a titolo di responsabilità patrimoniale. Per di più, anche i contributi che valgono a costituire il fondo speciale pari all'ammontare dei lavori devono transitare sul conto corrente intestato al condominio, confondendosi con le altre somme già ivi esistenti, e andando perciò ad integrare quel saldo che è ad immediata disposizione del correntista, secondo l'art. 1852 c.c., senza che mantenga alcun rilievo lo specifico titolo dell'annotazione a credito. Quando, così, un creditore del condominio sottoponga a pignoramento le somme risultanti presso l'istituto bancario ove il condominio intrattiene il rapporto di conto corrente e sul quale affluiscono anche le rate del fondo per la manutenzione straordinaria e le innovazioni, il credito del debitore che viene pignorato è il credito alla restituzione delle medesime somme depositate, il quale trova causa nel rapporto di conto corrente, rimanendo del tutto prive di significato le ragioni per le quali le singole rimesse siano state effettuate.

---

2) Osservava proprio Nunzio IZZO, in alcune delle sue ultime indimenticabili pagine: "non sussiste né una personalità giuridica del condominio, né tantomeno un patrimonio autonomo del condominio, esistendo soltanto i condomini responsabili pro quota dell'obbligazione contratta, in quanto titolari delle proprietà esclusive (alle quali accedono come accessorie le parti comuni) e i rispettivi patrimoni aggredibili esecutivamente. Infatti, in ragione della inesistenza di un patrimonio autonomo del condominio, l'esecuzione del titolo esecutivo nei confronti tout court del condominio, quale entità giuridica distinta dai condomini, costituisce un non sense, perché integrerebbe, irrazionalmente, un titolo esecutivo giuridicamente ineseguibile in concreto per la predetta insussistenza di un patrimonio autonomo aggredibile esecutivamente, salva l'eccezionale esistenza di un fondo comune, come precisato da Cass. 17 aprile 1993 n. 4558, cit., che può essere quello costituito ex art. 1135, n. 4, c.c. ma non il conto corrente postale intestato al condominio" (così in *Giust. civ.* 2012, I, p. 943 ss., *La parziarietà nel condominio e la solidarietà nella comunione ordinaria pro indiviso: la riconferma della Cassazione e le questioni circa l'esecuzione forzata del titolo esecutivo ottenuto nei confronti del condominio*).

È dunque perfettamente inutile pure che l'amministratore apra un autonomo conto corrente su cui far confluire i contributi afferenti al fondo speciale per la manutenzione straordinaria. Ciò, anzi, appare addirittura inopportuno, perché il menzionato art. 1129, comma 7, c.c. suppone solo «uno specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio», sul quale devono transitare «le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini», nonché «quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio». Siffatta unicità del conto corrente condominiale è data per scontata altresì dal n. 3 del dodicesimo comma dell'art. 1129 c.c., che prevede come grave irregolarità legittimante la revoca la mancata apertura ed utilizzazione di "quel" conto.

Bisogna quindi decisamente escludersi che il fondo speciale per la manutenzione straordinaria e le innovazioni possa intendersi costituito mediante mera destinazione delle somme, mancando un esplicito intervento normativo in tal senso: anche i creditori della gestione condominiale confidano nella responsabilità generale del loro debitore, e perciò l'assemblea, ove decidesse di vincolare parte delle somme versate a titolo di contributi, contrasterebbe sia il principio generale di cui all'art. 2740 c.c., sia il principio della *par condicio creditorum*, di cui al successivo art. 2741 c.c.

Con pari certezza, neppure può assumersi che l'effetto della separazione patrimoniale del fondo speciale ex art. 1135, n. 4, c.c. possa discendere dal ricorso allo strumento del trust interno, per intuibile carenza della meritevolezza degli interessi perseguiti<sup>3</sup>: tale meritevolezza rileva, invero, essenzialmente ai fini dell'opponibilità del vincolo ai terzi, di tal che l'interesse tutelabile non potrebbe essere quello egoistico del condominio disponente, ma andrebbe valutato in base al suo rilievo costituzionale, traendo conseguenze dall'esistenza di ulteriori e distinte fattispecie di vincoli destinatari e di separazione di patrimoni, in maniera da ricavare una scala normativa di valori cui attingere, quale causa (già) sufficiente a produrre l'effetto segregativo, nel senso, appunto dell'opponibilità ai terzi del vincolo stesso e della distinzione patrimoniale. Il generale principio dell'assoggettamento dell'intero patrimonio del singolo alle azioni esecutive dei creditori, ha, invero, indotto a contenere le ipotesi di inespropriabilità relativa di uno o più beni del soggetto, concepite dal legislatore soltanto quando si tratti di accordare protezione ad interessi ritenuti prevalenti, sotto un punto di vista ordinamentale, rispetto all'interesse del credito: ed hanno essenzialmente assunto tale dignità gli interessi del nucleo familiare, come testimoniano gli istituti del patrimonio familiare prima, e del fondo patrimoniale poi.

Da quanto finora affermato deriva inevitabilmente che il fondo speciale di cui all'art. 1135 n. 4, c.c., non possa dirsi "costituito", e perciò non possa dirsi adempiuto il correlato obbligo, posto quale condizione di legittimità della delibera, finché non siano stati versati dai condomini contributi di importo pari all'ammontare dei lavori. Il che non comporta, peraltro, che sin dalla prima deliberazione assembleare che approvi l'intervento di manutenzione straordinaria o di innovazioni debba già sussistere l'integrale accantonamento delle somme: come ben spiegato da Cass. 2 maggio 2013, n. 10235, la delibera assembleare avente valore costitutivo dell'obbligo di spesa discendente dalle opere manutentive straordinarie (alla quale dovrà dal 18 giugno 2013 riconnettersi altresì l'allestimento del fondo speciale) è soltanto quella finale che commette l'appalto e ripartisce tra i condomini i corrispondenti oneri, delibera che nella pratica viene preceduta da una o più manifestazioni di massima della volontà assembleare di voler eseguire i lavori, ancora prive dell'effetto obbligatorio individuato.

3) In senso opposto, tuttavia, si vedano A. CIRLA – M. MONEGAT, *Il fondo speciale per le opere straordinarie ed il trust*, in *Imm. e propr.*, 2013, 10, 552 ss.

La legge postula che la preventiva costituzione del fondo speciale per gli indicati lavori soddisfi l'interesse anche del singolo condomino a veder escluso il proprio rischio di dover garantire al terzo creditore il pagamento dovuto dai morosi, secondo il meccanismo fissato dai commi 1 e 2 dell'art. 63 disp. att. c.c., l'assemblea non può deliberare a maggioranza di soprassedere dall'allestimento del fondo stesso, pur ove abbia ricevuto il consenso dell'appaltatore (nella sostanza, l'anticipato effettivo pagamento delle quote dovute da tutti i condomini per costituire il fondo speciale mette al riparo i partecipanti dall'eventualità di essere chiamati a rispondere altresì delle quote lasciate inadempite dai morosi). Si tratterebbe altrimenti di delibera di approvazione di opere di manutenzione straordinaria o di innovazioni dirette in modo esplicito a modificare il criterio legale posto dall'art. 1135 n. 4 c.c., ovvero non unicamente a variare le modalità di pagamento delle rispettive spese condominiali, quanto ad ampliare l'esposizione sussidiaria di coloro che si pongano in regola coi pagamenti: deliberazione potenzialmente pregiudizievole per ciascuno dei partecipanti, oltre che per le esigenze di gestione condominiale, e perciò nulla.

Invero, obbligando l'art. 1135 n. 4 c.c. l'assemblea alla costituzione del fondo per le opere di manutenzione straordinaria e di innovazione, se ne ha che *ex lege*, in relazione a tali più gravose categorie di spese, viene scongiurata a monte, per effetto del doveroso preventivo versamento dei rispettivi contributi, il verificarsi di situazioni di morosità individuale, e quindi anche l'attivazione della garanzia sussidiaria imposta ai condomini in regola ai sensi del secondo comma dell'art. 63 disp. att. c.c. Com'è noto, la "diversa convenzione" ex art. 1123 c.c., quale titolo derogatorio dei criteri legali di ripartizione delle spese, può essere adottata anche in funzione non "normativa", ovvero per sostituire il titolo convenzionale a quello legale o regolamentare nella relativa disciplina, bensì con riguardo al riparto di una singola spesa o di una specifica gestione.

Tuttavia, poiché pure in tal caso la convenzione verrebbe ad incidere comunque sulla misura degli obblighi dei singoli partecipanti al condominio, essa non potrebbe fondarsi che su una deliberazione unanime, non limitata ai presenti all'assemblea<sup>4</sup>. Pertanto, in mancanza di diversa convenzione adottata all'unanimità quale espressione dell'autonomia negoziale, l'adozione di una delibera di approvazione di interventi di manutenzione straordinaria o di innovazioni non può avvenire se non previa costituzione del fondo speciale, non dovendo consentirsi all'assemblea condominiale, deliberando a maggioranza, di far insorgere in capo ai condomini in regola l'obbligo di sopperire all'inadempimento dei morosi anche con riferimento a categorie di spese che la legge intende escludere dalla garanzia ex art. 63, comma 2, disp. att. c.c.

In base all'immutato art. 1135, comma 2, c.c., l'amministratore è comunque abilitato ad ordinare lavori di manutenzione straordinaria aventi carattere di urgenza, dovendo, in questo caso, riferirne nella prima assemblea. L'adempimento di tale obbligo di riferire all'assemblea, in ogni caso (non presupponendo la ratifica di un atto esorbitante dal mandato, ma solo l'attuazione del dovere generale di rendere conto della gestione ai condomini), neppure condiziona il diritto dell'amministratore al rimborso delle spese riconosciute urgenti, nei limiti in cui il giudice le ritenga giustificate. Allorché, invece, l'assemblea intendesse ratificare, e di conseguenza approvare, le spese straordinarie, prive dei connotati di indifferibilità ed urgenza, effettuate dall'amministratore senza preventiva autorizzazione, surrogando in tal modo la mancanza di una preventiva delibera, sarà necessaria la contestuale predisposizione del fondo speciale.

4) Cass. 23 maggio 1972, n. 1588.

# NOTIZIE

## AGGIORNAMENTO ISTAT - VARIAZIONI ANNUALI

Dicembre 2011 - Dicembre 2012	2,4%	(75% = <b>1,800%</b> )	G.U. 22/1/2013	n. 18
Gennaio 2012 - Gennaio 2013	2,2%	(75% = <b>1,650%</b> )	G.U. 28/2/2013	n. 50
Febbraio 2012 - Febbraio 2013	1,8%	(75% = <b>1,350%</b> )	G.U. 15/3/2013	n. 63
Marzo 2012 - Marzo 2013	1,6%	(75% = <b>1,200%</b> )	G.U. 22/4/2013	n. 94
Aprile 2012 - Aprile 2013	1,1%	(75% = <b>0,825%</b> )	G.U. 23/5/2013	n. 119
Maggio 2012 - Maggio 2013	1,2%	(75% = <b>0,900%</b> )	G.U. 21/6/2013	n. 144
Giugno 2012 - Giugno 2013	1,2%	(75% = <b>0,900%</b> )	G.U. 1/8/2013	n. 179
Luglio 2012 - Luglio 2013	1,2%	(75% = <b>0,900%</b> )	G.U. 24/9/2013	n. 224
Agosto 2012 - Agosto 2013	1,1%	(75% = <b>0,825%</b> )	G.U. 24/9/2013	n. 224
Settembre 2012 - Settembre 2013	0,8%	(75% = <b>0,600%</b> )	G.U. 23/10/2013	n. 249
Ottobre 2012 - Ottobre 2013	0,7%	(75% = <b>0,525%</b> )	G.U. 18/11/2013	n. 270
Novembre 2012 - Novembre 2013	0,6%	(75% = <b>0,450%</b> )	G.U. 27/12/2013	n. 302

## **APERTURA DEL CENTRO ELABORAZIONE DATI PER IL SERVIZIO DI PAGHE E CONTRIBUTI RELATIVO AI DIPENDENTI DI CONDOMINIO E AGLI STUDI PROFESSIONALI DEGLI AMMINISTRATORI**

Anaci Roma Service s.r.l. è lieta di annoverare tra i servizi professionali che può offrirti, la nascita del C.E.D. per il "servizio di buste paga".

I nostri punti di forza sono:

- abbattimento del costo del servizio;
- tutela dell'associato ANACI con la verifica dei contratti, indennità e rispetto del C.C.N.L.;
- assunzioni temporanee per le sostituzioni dei dipendenti di fabbricato;
- assistenza nelle conciliazione in caso di vertenze;
- servizi collaterali, indispensabili alla professione di Amministratore;
- professionalità, servizio on-line, reperibilità per le urgenze.

Potrai scegliere se iscrivere il tuo condominio (€ 100,00 + iva ogni anno) ad A.R.S., usufruendo del prezzo scontato di € 21,00 + iva per ogni busta paga (comprensivo di: compilazione cedolino, tenuta libro unico del lavoro, inoltre uniemens mensile, mod. CUD, autoliquidazione Inail, calcolo TFR annuale, fac simile mod. 770 relativo ai compensi del personale) ed usufruire degli ulteriori servizi fondamentali per la tua attività professionale (vedi costi nell' area riservata del sito [www.anaciroma.it](http://www.anaciroma.it) - LOGIN in alto a destra in homepage) o semplicemente usufruire del servizio paghe, al costo promozionale di € 25,00 + iva, sempre e comunque vantaggioso rispetto ai prezzi di mercato.

Ti ricordo che l'iscrizione del tuo condominio ad Anaci Roma Service, ti permetterà oltre che abbattere i costi del condominio e del tuo studio, di usufruire, unitamente ai tuoi amministrati di ulteriori servizi scontati (catasto, conservatoria, invio modello 770, certificati fallimentari, recupero crediti, lettere di sollecito legale, vidimazione libri assemblea e amministratore, volture codice fiscale del condominio, ecc. ecc.) e soprattutto, consulenze gratuite ai condomini.

Il servizio è attivo dal 3 gennaio 2014 ed il C.E.D. (linea telefonica dedicata 06/42020941), che rispetterà il seguente orario:

- dal lunedì al venerdì dalle ore 9,00 alle ore 12,00
- il servizio di consulenza inizierà il 7 gennaio 2014 ed un consulente del lavoro sarà a tua disposizione il martedì e giovedì mattina, di ogni settimana.

Al fine di tutelarti, A.R.S. si impegnerà a raccogliere, inizialmente, tutte le informazioni di ciascun dipendente di fabbricato e dei tuoi eventuali dipendenti, per effettuare uno screening dell'attuale busta paga, delle eventuali indennità lavorative se conformi al Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro dei dipendenti di fabbricati e degli studi professionali.

*ADESSO CI MANCA SOLO IL TUO CONTRIBUTO.*

Con l'occasione ti ricordo che A.R.S. srl è di proprietà ANACI ROMA e quindi è anche Tua.

Il tuo contributo ci permetterà di aiutarti nell'espletamento della tua Professione. Gli utili saranno reinvestiti a favore dei soci con l'ampliamento della gamma dei servizi, lo sviluppo della formazione e della cultura, la promozione e la pubblicizzazione dell'immagine dell'amministratore ANACI.

Nell'augurarti uno splendido 2014, ti aspetto fiducioso.

*ANACI ROMA SERVICE s.r.l.  
Presidente del C.d.A.*

# 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%	2011	3,88%
1988	5,59%	1996	3,42%	2004	2,79%	2012	3,30%
1989	6,38%	1997	2,64%	2005	2,95%	<b>2013</b>	<b>1,92%</b>

## MISURA INTERESSI LEGALI

5%	Fino al 15/12/90	(art. 1284 c.c.)
10%	Fino al 31/12/96	(legge 26/12/90, n. 353)
5%	Dal 1/1/97	(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)
1%	Dal 1/1/2014	(D.M. 12/12/13 in G.U. 292 del 13/12/2013)

## EVASIONE FISCALE E REGISTRO ANAGRAFE CONDOMINIALE

Nella legge di stabilità n.147/2013 all'art.1 comma 49 è previsto quanto segue: All'art. 3 del Dlgs. 14/3/2011, n. 23 dopo il comma 10 è inserito il seguente comma 10 bis:

“Per assicurare il contrasto all'evasione fiscale nel settore delle locazioni abitative e l'attuazione di quanto disposto dai commi 8 e 9 sono attribuiti ai Comuni, in relazione ai contratti di locazione, funzioni di monitoraggio anche previo utilizzo di quanto previsto dall'art. 1130 primo comma numero 6) c.c. in materia di registro di anagrafe condominiale e conseguenti annotazioni delle locazioni esistenti in ambito di edifici condominiali”.

Il secondo comma dell'art. 1129 c.c. prevede che “ogni interessato può prendere gratuitamente visione del registro” in questione.

## AGGIORNAMENTO DETRAZIONI FISCALI

Interventi condominiali di recupero edilizio 50% scadenza 31 dicembre 2014; (per il 2015 40%; dal 1/1/2016 36%)

Interventi condominiali di contenimento energetico 65% fino al 30/6/2015; successivamente bonus ridotto 50%.

## 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 agenzie 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 (1% 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.

## Le parti comuni

di Giuseppe Bonura

Non sarebbe corretto affermare che la disciplina introdotta dalla Legge 220/12 abbia rivoluzionato l'assetto normativo che regola il condominio ma, alle modificazioni introdotte, va riconosciuto il pregio di aver reso, in molti casi, il dettato codicistico più attuale ed aderente alla realtà.

Il concetto stesso di condominalità trova una nuova declinazione nel novellato art. 1117 e nei neo introdotti artt. 1117 bis e 1117 ter c.c.

Il condominio, come è noto, si sostanzia nella relazione di accessorietà tra le parti comuni e le porzioni in proprietà esclusiva; esso può, pertanto, definirsi quale forma particolare di comunione di cui la relazione di accessorietà costituisce il fondamento tecnico.

Sotto il profilo programmatico, l'art. 1117 c.c. introduce le disposizioni dettate in tema di condominio ed esso, anche successivamente alla riforma, continua ad individuare con un elenco, peraltro non tassativo, i beni che sono presuntivamente di proprietà e di godimento comune in relazione alla loro funzione ed al collegamento strutturale con le unità immobiliari di proprietà esclusiva che costituiscono il condominio.

Tale disposizione, pertanto, riassume due differenti forme di connessione tra i beni in proprietà esclusiva da una parte, e le cose, gli impianti ed i servizi di uso comune dall'altra; possiamo, infatti, rilevare una connessione materiale consistente nella incorporazione di entità inscindibili, ed una connessione funzionale che si può individuare nella congiunzione tra cose tra loro separabili.

Il novellato primo comma sostituisce la definizione di "proprietari dei diversi piani o porzioni di piano" con la più significativa dizione di "proprietari delle singole unità immobiliari"; una terminologia di più immediata comprensione che rappresenta sicuramente lo sforzo compiuto dal legislatore di avvicinare il linguaggio normativo a quello di uso comune.

Significativo appare, peraltro, anche sotto il profilo ermeneutico, che il nuovo n. 1) dell'art. 1117 c.c. faccia precedere l'elencazione dall'espressione "come" chiara evidenza della volontà di conferire all'elenco un carattere esemplificativo e non esaustivo.

Rileviamo, poi, come la presunzione di proprietà comune delle singole unità immobiliari dell'edificio continui a non operare per quelle parti che espressamente siano escluse dal novero delle parti comuni da un "titolo". Giuridicamente si tratta, infatti, di una presunzione semplice, *juris tantum*, in quanto superabile "se il contrario risulta dal titolo"; ciò significa che per escludere la condominalità di una parte comune è necessario un atto di autonomia privata idoneo ad escludere la presunzione.

*Icto oculi* risulta che la definizione che il nuovo art. 1117 c.c. fornisce delle parti comuni è più articolata ed ampia della precedente e, al contempo, chiarisce la volontà del legislatore di considerare comuni tutte le parti dell'edificio necessarie al-

l'uso comune, salvo poi elencarne alcune ma, anche in questo caso, a titolo esemplificativo e non esaustivo.

Il nuovo concetto delle parti comuni comprende, pertanto, ogni bene, impianto o servizio che possa essere utile a soddisfare gli interessi della intera collettività condominiale e di ciascun partecipante al condominio.

Resta invariato l'elemento rilevante ai fini della presunzione della condominialità di un bene, di un impianto o di un servizio comune ossia la destinazione all'uso o al godimento comune, secondo i principi da tempo affermati sia in dottrina che in giurisprudenza, a prescindere dalla circostanza per la quale, in concreto, il bene possa essere utilizzato da tutti i condomini o soltanto da una parte di essi.

Le parti comuni, infatti, non spiegano una utilità che possa essere autonomamente definita ma essa è strumentale al godimento delle singole unità immobiliari.

Come appena detto, al punto n. 1 dell'articolo in questione sono espressamente elencati alcuni elementi architettonici quali i pilastri e le travi portanti, in aggiunta alle fondazioni ed ai muri maestri; anche in questo caso, quindi, la novella interviene per adeguare alla realtà la disciplina e comprende nell'elenco le componenti strutturali delle moderne costruzioni.

Ulteriore elemento entrato a far parte dell'elencazione delle parti comuni è poi la facciata. L'averlo ricompreso potrebbe apparire pleonastico giacché tale elemento è una parte indispensabile per l'esistenza stessa dell'edificio.

La condominialità espressa di tale elemento, invece, comporta notevoli conseguenze sia sul piano della tutela dei diritti di ciascun condominio in relazione all'aspetto esteriore dell'edificio (pensiamo al decoro architettonico) sia in relazione all'uso della stessa (ad esempio per apporvi targhe o insegne) e sia, infine, giacché nella stessa si inseriscono porzioni di proprietà esclusiva come i balconi.

Il concetto di facciata è stato da tempo delineato dalla giurisprudenza la quale, attraverso numerose pronunce, ha sancito principi consolidati sia in ordine alla natura della facciata sia in relazione alla sua tutela giacché, come suggerisce il sostantivo stesso, essa costituisce l'immagine dell'edificio.

Si deve ritenere che con l'espresso inserimento della facciata nella elencazione dei beni comuni il legislatore abbia inteso tutelarla in modo diretto dal momento che la stessa caratterizza l'edificio condominiale imprimendo allo stesso la propria cifra architettonica.

L'art. 1117 c.c. indica poi, al punto n. 2), una serie di locali che, parimenti alle cose descritte al punto n. 1), si presumono comuni se diversamente non risulta dal titolo.

Si tratta, anche in questo caso, di porzioni di edificio che di per sé non sono indispensabili per l'esistenza del condominio ma che sono da considerarsi comuni a tutti i partecipanti per la loro specifica destinazione.

Detta destinazione può essere strutturale, come accade per la portineria, ovvero convenzionale, ossia per espressa previsione del regolamento di condominio, come ad esempio, per l'alloggio del portiere costituito da uno degli appartamenti dell'edificio condominiale.

Oggetto di proprietà comune sono, dunque, quei locali destinati al servizio comune come ad esempio i locali per il riscaldamento centrale, gli stenditoi ed altri servizi simili rientrando, quindi, nella nozione anche i locali per altri impianti centralizzati come i vani per l'autoclave e l'ascensore.

Come in principio sottolineato, ciò che determina la condominialità è la relazione intercorrente tra le singole unità immobiliari dell'edificio e le cose, gli impianti e i servizi, questi ultimi al servizio o strumentali rispetto alle prime.

L'elemento di novità è l'inclusione delle "aree destinate a parcheggio" ma anche in questo caso l'espressa previsione appare pleonastica posto che il generale prin-

cipio ispiratore della norma è da sempre quello di considerare comuni tutti gli spazi ed i locali utili a fornire servizi alla collettività dei condomini.

Non è dato comprendere per quale motivo non siano più presenti nell'elenco i locali per il riscaldamento centrale i quali, tuttavia, continuano ovviamente a restare comuni.

La più rilevante novità appare comunque quella di aver espressamente ricompreso nell'elenco dei locali comuni i cosiddetti "sottotetti"; tale annessione è certamente il risultato di un ormai consolidato orientamento giurisprudenziale che ha affermato essere comuni quei locali situati sotto il tetto ove, per le loro caratteristiche strutturali e funzionali, siano destinati ad un uso vantaggioso per tutti i condomini.

La natura del sottotetto continua, quindi, a determinarsi sulla base del titolo o del regolamento e solo in mancanza di qualsivoglia indicazione in tali atti, esso può ritenersi comune. Il nuovo legislatore, pertanto, anche in questo caso non ha introdotto nulla di nuovo rispetto a quello che era stato detto sinora sul tema dimostrando la propria volontà di adeguarsi a criteri e principi che da tempo la giurisprudenza ha consolidato.

Nel terzo comma la norma sulle parti comuni enuncia la condominalità di opere, installazioni e manufatti destinati all'uso comune.

Al testo originario sono state apportate alcune modifiche letterali ed inseriti alcuni elementi nuovi al fine di adattare la normativa vigente alle nuove esigenze, non solo costruttive ed edilizie, ma anche alle nuove modalità di vita e relazione dei condomini.

Non sono più elencati gli acquedotti, le fognature e gli impianti dell'acqua o del gas o del riscaldamento ma, utilizzando una terminologia più attuale, si parla di "impianti idrici e fognari" e di "interi sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica per il riscaldamento e per il condizionamento dell'aria e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo..." in sostanza trovano una definizione diversa e più ampia gli impianti che nel loro insieme sono ricompresi tra le cose in proprietà comune.

Una significativa novità emerge al comma n. 1 del novellato art. 1117 c.c. che, sia pure con una sintassi che possiamo sicuramente definire discutibile, stabilisce che i beni ivi elencati sono oggetto di proprietà comune anche tra quei proprietari "aventi diritto a godimento periodico" dell'unità immobiliare sita nell'edificio. È evidente il riferimento al diffuso fenomeno della multiproprietà.

Con la specifica previsione contenuta nella Novella si conferma a ciascun multiproprietario il riconoscimento, oltre di una quota di comproprietà su una singola unità immobiliare, anche di un proporzionale diritto di comproprietà sulle parti comuni.

Detta quota sarà commisurata alla durata dei possibili soggiorni, alla tipologia di appartamento ed ai periodi dell'anno scelti.

Una ulteriore rilevante novità introdotta con la riforma è la introduzione dell'art. 1117 bis c.c. il quale individua l'ambito di applicabilità della disciplina condominiale estendendola anche alle ipotesi di comproprietà tra edifici; detta norma, infatti, prevede espressamente che le disposizioni in tema di condominio "si applicano, in quanto compatibili, in tutti i casi in cui più unità immobiliari o più edifici ovvero più condomini di unità immobiliari o di edifici abbiano parti comuni".

Anche in tale ipotesi il legislatore ha cercato di adeguarsi alle nuove realtà urbanistiche ed alle moderne modalità di realizzazione degli edifici nonché ad un orientamento giurisprudenziale prevalente e ad un indirizzo dottrinale ormai consolidato.

Il supercondominio, infatti, era già stato individuato in ogni situazione in cui si fosse in presenza di un raggruppamento di edifici, costituenti autonomi condomini,

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

anche strutturalmente separati tra loro, e avessero spazi e beni in proprietà comune o servizi destinati all'uso comune.

Ricordiamo, peraltro, che se, talvolta, il supercondominio viene inteso come "condominio tra condominii" in realtà i suoi partecipanti sono i singoli condomini e non gli amministratori dei singoli condominii.

Con l'introduzione del nuovo art. 1117 bis, quindi, il supercondominio fa il suo ingresso ufficiale nell'ordinamento giuridico e trova una sua definizione e specificazione.

Più precisamente la novella ne individua l'esistenza nel caso di:

- più unità immobiliari autonome o più edifici con beni o servizi in comune;
- più gruppi di unità immobiliari autonome aventi ciascuna una propria organizzazione condominiale;
- più gruppi di edifici condominiali.

Il termine supercondominio non viene utilizzato dal legislatore ma, indubbiamente, le fattispecie individuate ben corrispondono al significato che nel tempo, e nel gergo comune, si è attribuito a tale situazione.

Una novità sicuramente rilevante viene poi introdotta con il nuovo articolo 1117 ter c.c. il quale disciplina le ipotesi di modifica della destinazione d'uso della cosa comune.

La nuova disposizione stabilisce che, per soddisfare "esigenze di interesse condominiale" l'assemblea dei condomini possa modificare la destinazione d'uso delle parti comuni con una maggioranza qualificata, ossia con il voto favorevole dei quattro quinti dei partecipanti al condominio che rappresentano a loro volta almeno i quattro quinti del valore dell'edificio (ossia l'80% dei condomini che rappresenti l'80% dei valori millesimali)

Tale norma prevede, inoltre, ai successivi commi secondo, terzo e quarto, un minuzioso procedimento concernente la convocazione dell'assemblea, la pubblicazione e la predisposizione dell'avviso di convocazione, la redazione del verbale contenente quanto statuito in sede assembleare nonché la previsione delle sanzioni che il legislatore ha stabilito nei confronti dell'eventuale delibera assunta in violazione delle disposizioni di legge.

In ultimo, il quinto comma della detta norma, nel limitare i poteri dell'assemblea in tema di modificazione delle destinazioni d'uso delle parti comuni, vieta quelle che possano recare pregiudizio alla stabilità od alla sicurezza del fabbricato o che ne alterino il decoro architettonico.

La norma subordina la possibilità per l'assemblea di approvare eventuali modifiche di destinazione d'uso delle parti comuni soltanto allo scopo di soddisfare esigenze di interesse condominiale; diventa, pertanto, essenziale individuare i contorni e le applicazioni di tale concetto.

In assenza di precise indicazioni si deve ritenere che l'interesse possa avere natura economico-patrimoniale ovvero possa limitarsi a perseguire finalità di mera amenità o maggiore comodità dei luoghi.

E' prevedibile che l'ampiezza e la genericità della norma si presterà a varie soluzioni applicative le quali porteranno, inevitabilmente, al fiorire di contenziosi.

Pur in assenza di una espressa previsione di legge, esigenze di coerenza interpretativa portano a ritenere che sia l'avviso di convocazione che la deliberazione eventualmente assunta dovranno indicare in maniera chiara, completa ed esauritiva le occorrenze di interesse condominiale che hanno portato all'approvazione della modificazione proposta ciò evidentemente al fine di consentire una maggiore ponderatezza della decisione che i condomini assumeranno.



# La natura giuridica del condominio: una giurisprudenza in cerca di principi

di Luigi Rinzivillo

*"La ragione è l'anima del diritto".  
Filippo Vassalli*

Rendere omaggio a qualcuno significa ricordare la forza delle idee impresse nei suoi discorsi e nei suoi scritti. Idee che per Nunzio sono diventate tesi come l'imprescrittibilità dei crediti condominiali e l'immediata esecutività nonostante opposizione del decreto ingiuntivo.

Ci rassicura, all'inizio della presente esposizione, constatare come in più occasioni Nunzio stesso abbia affermato che il *"centro del problema"* era sempre e comunque la *"specifica fisionomia giuridica del condominio"*, da sempre banco di prova ineludibile per gli *"appassionati"* della materia condominiale.

Ci sprona leggere che, sia pure in estrema sintesi, questo tema era un *fil-rouge* nei testi di Nunzio, seppur, per i limiti dei suoi lavori, vista la vastità dell'argomento, era costretto a *"passare oltre"*.

La presente relazione ha lo scopo di indagare le fonti da cui nacquero i principi che hanno determinato lo svilupparsi delle interpretazioni della *"diversa e peculiare disciplina"* dettata per il condominio negli edifici che, come la stessa Suprema Corte ha più volte sottolineato, presenta caratteri di specificità che non legittimano l'applicazione *tout court* della normativa ordinaria.

Andiamo con ordine.

A mo' di *declaratio terminorum*, dobbiamo chiarire che il diritto è un fenomeno storico, che con movimento lento ma inarrestabile si trasforma e si corregge, rivelando le sue strutture portanti e la sua intrinseca razionalità. Razionalità che non può essere arbitrariamente intaccata da un legislatore incapace di cogliere il naturale ordinarsi dei rapporti intersoggettivi e convinto di poter pianificare la storia a misura di idee astratte.

*Sarà vero domani, più che mai: un codice non s'improvvisa per arbitrio del legislatore<sup>1</sup>.*

Il Codice Civile Italiano non è certo frutto d'improvvisazione, almeno nella sua stesura originaria. È il risultato di un lavoro durato circa un ventennio che, nonostante tutto, non fornisce una definizione di condominio, né definisce la natura giuridica dell'istituto.

Non possiamo non riflettere su questa, lasciatemelo affermare, *"voluta omissione"*!

1) Caprioli, S., *Codice Civile. Struttura e vicende*, p. 175.

Il 2 giugno 1924, in applicazione del r.d. n. 2814 del 30 dicembre 1923 (delega al Governo della facoltà di modificare i codici esistenti), si istituiva la Commissione Reale per la riforma del Codice Civile anche allo scopo di riconoscere un fenomeno non più episodico, come quello condominiale.

Responsabile della commissione dal 1928 fino all'approvazione del Codice Civile, avvenuta il 21 aprile 1942, fu Filippo Vassalli che scrisse di suo pugno quasi i 2/3 dell'intero codice. Tra le parti scritte da Lui vi è sicuramente l'intero libro III: *della proprietà* (approvato con r.d. n. 15 del 10 gennaio 1941). Va da sé che in un lavoro così lungo e laborioso, affidato ad uno dei più grandi giuristi della storia italiana, non ci si poteva dimenticare "senza averlo fatto apposta", di fornire una "definizione" di condominio. Se a ciò aggiungiamo che l'intero codice civile "fu tradotto in buon italiano" da personalità come Ugo Ojetti (letterato che Roma ricorda con una strada nel quartiere Talenti, non a caso culla dei migliori avvocati ANACI!) non possiamo che pesare ogni parola scritta, e soprattutto sottolineare i "silenzi" del Codice in materia condominiale.

È risaputo come l'armonia delle composizioni musicali non sia data da una mera successione di note, ma dai silenzi che tra esse esistono, così da poterne identificare ed apprezzare il suono.

A colmare i "silenzi" della composizione codicistica, rompendone spesso l'armonia iniziale, ha pensato, come si vedrà in seguito, la giurisprudenza che certo non poteva esimersi dal fornire una "definizione" del condominio.

Interpretando il pensiero del Vassalli, possiamo affermare: "*più che una rivoluzione degli ordinamenti sociali*", un codice dovrebbe rappresentare "*un ordinamento razionale delle regole di diritto relative a una determinata materia*", dove a istituire l'ordine sia la scienza che sa leggere la storia, non la volontà che si illude di produrla.

Il comando nuovo non può raggiungere il suo effetto se non s'inserisce nella tessitura complicata del diritto preesistente. Dobbiamo quindi leggere la storia, *indagando prima di tutto l'evoluzione del "diritto condominiale" che importa problemi di formulazione e coordinamento con considerazioni di effetti anche assai remoti*<sup>2</sup>.

L'istituto del condominio, che il diritto romano, conoscendo solo il principio *superficies solo cedit*<sup>3</sup>, stentava a configurare, dopo manifestazioni sporadiche, s'è radicato in Italia, propiziato da una serie di fattori, dopo l'epilogo della Prima Guerra Mondiale.

Se sotto il profilo storico possiamo individuare fattori come l'urbanizzazione crescente, la dovizia al risparmio, la facilità di credito, dal punto di vista sistematico è stato sicuramente il diritto di superficie, introducendo una deroga al principio dell'accessione al suolo d'ogni costruzione sovrastante, ad offrire lo spunto ed il supporto teorico per la separazione della proprietà in senso orizzontale.

---

2) Cfr. Vassalli, F., *Motivi e caratteri della codificazione civile*, in *Studi giuridici*, Vol. III, 2, p. 607. Vassalli sembra propendere per una riabilitazione della ragione intesa come facoltà di cogliere, in modo universalmente valido e insieme aderente al caso concreto, la giusta misura dell'azione.

3) Gli studi intorno alla struttura sono condizionati dall'eco non dissolto del brocardo romano attestante l'incompatibilità, nel caso di oggetto unico ed indivisibile, tra la pluralità dei soggetti ed il contenuto tipico del diritto subbiiettivo. Alla proprietà, considerata come il diritto esclusivo per eccellenza, inerisce il potere immediato e diretto sul bene, il quale comporta il godimento pieno "esclusivo di ogni altro potere identico avente come oggetto la stessa cosa" (Salis, *La comunione*, in *Trattato diritto civile italiano*, Vassalli, F., diretto da, vol. IV, t. 2, TO, 1939, n. X, XXXI).

Tale istituto del frazionamento della proprietà urbana trovò la prima organica disciplina normativa nel r.d. n. 56/1934 (del 15 gennaio - convertito nella legge n. 10 del gennaio 1935): il codice civile del 1865 dedicava infatti al condominio solo le scarse disposizioni sull'amministrazione delle cose comuni e sul riparto delle spese (artt. 562-564), plasmate sul codice Napoleonico (art. 664, sulla ripartizione delle spese); la dottrina, dal canto suo, sulla scorta di tale dato normativo, inquadrava il fenomeno nell'ambito delle servitù o delle limitazioni legali del diritto di proprietà.

Un nuovo e forte intervento legislativo non poteva più farsi attendere.

Il *novum* normativo introdotto dal codice del 1942 coopera ad affrancare la tematica del condominio dal regime delle servitù prediali e mostra d'inquadrarla come un'evoluzione del diritto di comunione, sotto l'impulso delle nuove istanze economiche e sociali<sup>4</sup>.

La relazione al Re del Ministro Guardasigilli Grandi, nel dar conto dell'impostazione sistematica prescelta, passa in rassegna le disparate teorie avvicendatesi sull'istituto del condominio, ricondotto di volta in volta al tema delle servitù, delle limitazioni legali della proprietà, della società civile, della *communio pro diviso*, della semplice comunione di uso o di godimento, e tributa il maggior credito a quella dottrina che distingue *"nel complesso rapporto del condominio negli edifici, una proprietà separata dei singoli piani e una comunione forzosa delle altre parti"*.

È palese come *"la normativa condominiale contiene regole proprie per una struttura giuridica che ha una propria e specifica fisionomia, priva di personalità giuridica e di un patrimonio autonomo che la differenzia ontologicamente dalle altre situazioni giuridiche"*<sup>5</sup>. La giurisprudenza, come già accennato in precedenza, non tenendo conto di queste argomentazioni, ha voluto colmare il silenzio codicistico, rompendo l'armonia che gli era propria, definendo il condominio *"semplicemente"* quale ente di gestione, dimenticando, tra l'altro, quanto già affermato nella Commissione Reale (n. 127): *"Il diritto di proprietà sull'intera cosa comune spetta alla collettività dei condomini, mentre ciascuno di essi non ha che il diritto sulla propria quota"*.

Seppur lo schema della proprietà collettiva, oggi come allora, non sembra individuare la specificità dell'istituto, certamente, nel condominio la legge conferisce alla cosiddetta collettività dei condomini ampi poteri e organizza il gruppo sulla base dell'interesse comune che costituisce il centro di gravitazione, a cui vengono attratte importanti determinazioni<sup>6</sup>. Da questa premessa, tuttavia, non deriva la coesistenza di più diritti: *"un diritto spettante alla collettività dei partecipanti sulla cosa nella sua interezza ed un complesso di diritti spettanti a ciascun di essi di partecipare alla comunione, secondo la misura della quota"*; non deriva cioè- come afferma il Corona- *"la contestuale esistenza della proprietà collettiva del gruppo e delle facoltà di godimento e di disposizione dei singoli partecipanti"*<sup>7</sup>.

4) La Commissione della Camera nella Relazione al Progetto di tale legge aveva colto le peculiarità del condominio, che diverge sia dalla comunione che dalla collettività e dalla società.

5) Izzo, N., *Le cause condominiali*, p. 258.

6) Tale specialità non preclude l'estensione di quelle regole che, del condominio, esprimono l'essenza, nel suo *"assicurare a ognuno dei condomini il massimo della utilizzabilità del suo patrimonio immobiliare individuato nella proprietà esclusiva inquadrata nel concorso delle altre interferenti proprietà esclusive e di garantire il godimento delle cose accessorie comuni, sì che l'istituto riesca a realizzare le sue benefiche finalità individuali e sociali"*.

7) Corona, R., *Proprietà e maggioranza nel condominio negli edifici*, p. 13.

In sintesi, l'organizzazione del gruppo, attuata sulla base del cosiddetto interesse comune ed in virtù del principio maggioritario, non dà origine ad una sorta di soggetto unificato, sia esso una persona collettiva o un soggetto collettivo o, più semplicemente, una collettività proprietaria; dà luogo ad un assetto in cui si coordinano - con gli strumenti del metodo collegiale e del principio di maggioranza, (preferiti al modello dell'autonomia per ragioni di efficienza) le attività di più persone limitatamente ad un settore definito: la gestione.

A questo punto è doveroso ricordare quanto, per ripristinare l'armonia rotta, ha affermato, sia pure con ritardo, la Suprema Corte con sentenza delle Sezioni Unite del 8 aprile 2008 n. 9148<sup>8</sup>: *il condominio non raffigura un "ente di gestione", ma una organizzazione pluralistica e l'amministratore rappresenta immediatamente i singoli partecipanti, nei limiti del mandato conferito secondo le quote di ciascuno*". Da quanto affermato è chiaro come il condominio non sia una entità unitaria. Il condominio non è un soggetto di diritto. Non è neppure un ente di gestione, come sbrigativamente lo definisce certa giurisprudenza<sup>9</sup>. Utilizzare il termine ente di gestione *lato sensu* per esprimere l'idea che il condominio possieda una certa qual soggettività giuridica non raffigura un apporto alla soluzione del problema della struttura del condominio e dei rapporti tra i condomini.

---

8) La Suprema Corte afferma: *il condominio non raffigura un "ente di gestione", ma una organizzazione pluralistica e l'amministratore rappresenta immediatamente i singoli partecipanti, nei limiti del mandato conferito secondo le quote di ciascuno*" ed ancora: *"Il condominio si definisce come "ente di gestione", per dare conto del fatto che la legittimazione dell'amministratore non priva i singoli partecipanti della loro legittimazione ad agire in giudizio in difesa dei diritti relativi alle parti comuni; di avvalersi autonomamente dei mezzi di impugnazione; di intervenire nei giudizi intrapresi dall'amministratore, ecc.. Ma la figura dell'ente, ancorché di mera gestione, suppone che coloro i quali ne hanno la rappresentanza non vengano surrogati dai partecipanti. D'altra parte, gli enti di gestione in senso tecnico raffigurano una categoria definita ancorché non unitaria, ai quali dalle leggi sono assegnati compiti e responsabilità differenti e la disciplina eterogenea si adegua alle disparate finalità perseguite (art. 3 legge 22 dicembre 1956, n. 1589). Gli enti di gestione operano in concreto attraverso le società per azioni di diritto comune, delle quali detengono le partecipazioni azionarie e che organizzano nei modi più opportuni: in attuazione delle direttive governative, razionalizzano le attività controllate, coordinano i programmi e assicurano l'assistenza finanziaria mediante i fondi di dotazione. Per la struttura, gli enti di gestione si contrassegnano in ragione della soggettività (personalità giuridica pubblica) e dell'autonomia patrimoniale (la titolarità delle partecipazioni azionarie e del fondo di dotazione)".*

Il giudice di legittimità, ribadendo che il condominio è privo di personalità giuridica, ha affermato quello che fino ad allora abbiamo visto essere l'indirizzo predominante -anche tra le stesse sezioni- e cioè che: *"le ragguardevoli diversità della struttura dimostrano la inconsistenza del ripetuto e acritico riferimento dell'ente di gestione al condominio negli edifici"*.

9) Fino all'8 aprile 2008, quella che possiamo definire la *vexata quaestio* della natura giuridica del condominio vedeva l'indirizzo di gran lunga dominante affermare: *"il condominio non è un soggetto giuridico dotato di propria personalità distinta da quella di coloro che ne fanno parte, bensì un semplice ente di gestione, il quale opera in rappresentanza e nell'interesse comune dei partecipanti, limitatamente all'amministrazione e al buon uso della cosa comune, senza interferire nei diritti autonomi di ciascun condomino. Ne deriva che l'amministratore per effetto della nomina ex art. 1129 c.c. ha soltanto una rappresentanza ex mandato dei vari condomini e che la sua presenza non priva questi ultimi dal potere di agire personalmente a difesa dei propri diritti sia esclusivi che comuni"* (Cass. n. 9 giugno 2000 n. 7891).

Dal canto nostro, alla luce del paradigma normativo del condominio, possiamo "semplicemente" definire il condominio come una fattispecie complessa costituita dalle "parti comuni" e dalle proprietà individuali, tra loro intimamente collegate e non suscettibili di vita separata, in costanza della pluralità di titolari esclusivi di porzioni dell'edificio.

Estremizzando possiamo affermare che il condominio non riflette esclusivamente un rapporto fra proprietari, bensì anche un rapporto fra conviventi, ai quali sono collegabili diverse situazioni giuridiche soggettive<sup>10</sup> e che, non avendo personalità, non può esprimere una "propria" volontà. La "volontà" condominiale è infatti estrinsecata dall'assemblea quale soggetto deliberante.

Per cui l'assemblea condominiale si può definire come l'insieme dei condomini che si riuniscono periodicamente per organizzare e gestire l'utilizzo delle cose comuni "a tutela d'interessi generali... ritenuti prevalenti e meritevoli d'autonoma considerazione"<sup>11</sup>. Le deliberazioni dell'assemblea rappresentano il prodotto di tale attività, costituendo il punto di incontro di una serie di volontà distinte (i vari condomini) al fine di raggiungere un obiettivo comune, cioè la gestione del condominio, o meglio dei beni comuni.

Non si può escludere, pertanto, l'esistenza d'un autonomo interesse del gruppo, idoneo a trascendere gli interessi dei singoli: tale interesse, legato allo stato di indivisione è adombrato anche da chi ricusa schemi comunitari e un controllo estrinseco sul perseguimento dell'interesse comune e parrebbe trovare un addentellato normativo nelle disposizioni dell'art. 1120 c.c., che pare travalicare la tutela della proprietà dei singoli condomini, soprattutto in materia di decoro architettonico, stabilità e sicurezza del fabbricato.

Inoltre, il "neo" art. 1117 *ter* c.c. affermando in materia di modificazioni delle destinazioni d'uso: "per soddisfare esigenze di interesse condominiale, l'assemblea (...) può modificare la destinazione d'uso delle parti comuni", pone l'accento sulle esigenze di interesse condominiale, categoria di nuovo conio che sembra, salvo prova contraria, corroborare la tesi qui presentata.

Ne consegue che l'assemblea esprime una volontà, obbligatoria per tutti i condomini, contrari ed assenti inclusi, che non rappresenta una mera somma di voti, bensì il prodotto della volontà del condominio, quale proprietà plurima integrale, completamente svincolata ed autonoma rispetto alle posizioni particolari dei singoli partecipanti.

In termini astratti (filosofici ed economici), quanto fin'ora esposto si può così riassumere.

Le volontà distinte, o meglio, l'insieme delle volontà dei singoli condomini, ancora scisse tra loro, in quanto non espresse in una unica decisione assembleare, rappresentano il c.d. bene totale (sommatoria delle utilità dei singoli).

La gestione del condominio, da parte sua, è rappresentativa della volontà assembleare e corrisponde al *bene comune* (ottenimento della produttoria dei livelli di benessere dei singoli).

Si potrebbe effettuare una equivalenza tra volontà assembleare e volontà del condominio, in quanto, mancando la prima, non sussisterebbe la seconda.

In un certo senso, l'interesse del condominio coincide con quello dell'assemblea: le decisioni di cui all'art. 1135 c.c., le attribuzioni dell'art. 1130 c.c., le attività dei già citati artt. 1117*ter* e 1120 c.c., nonché i mezzi per il recupero del credito di cui

10) In questo senso va letta la convocazione dei conduttori alle assemblee condominiali ove si decide in merito all'impianto centralizzato di riscaldamento e condizionamento.

11) Izzo, N., *Le cause condominiali*, p. 256.

all'art. 63 disp. att. c.c. non possono non giovare alla proprietà (l'edificio) plurima (della collettività o del gruppo o del singolo) integrale (beni comuni).

A questo punto, lo studioso attento non dimentichi il fregio che Pietro Calamandrei scelse per la copertina del "suo" Elogio: una bilancia nella quale il piatto che porta una rosa è più pesante rispetto all'altro che porta un codice: la poesia batte il diritto. Facciamo allora nostre le parole di Martin Luther King (1963): *"Tutti gli esseri viventi sono interconnessi, siamo tutti coinvolti in un'inestricabile rete di mutualità che ci lega ad un singolo destino. Qualsiasi cosa influenza qualcuno direttamente, influenza anche qualcun altro indirettamente"*.

Ignorare questa rete di interconnessioni, nel condominio come nella vita, non significa altro se non ignorare la realtà dei fatti.

A conclusione del presente intervento dovrebbe essere dunque chiaro il titolo scelto e la duplice lettura possibile. Davanti ad un vuoto normativo la giurisprudenza è in costante ricerca di principi. Principi che qui abbiamo cercato di presentare.

È ancor più vero che la stessa giurisprudenza, e noi con Lei, è in continua ricerca di Principi, principi del Foro, attenti interpreti del diritto, che come Nunzio sappiano proporre, sulla scia dei padri del Codice Civile, opere più di dottrina che di politica, dove il giureconsulto non inventa dal nulla, ma ordina la legislazione esistente con intelligente esercizio di potatura ed innesto.

Ricordiamo: *"un codice non s'improvvisa per arbitrio del legislatore"*!

La sfida odierna è la medesima di sempre che già Vassalli identificava nel passaggio da una visione del diritto come oggetto di scienza ad una lettura del diritto come opera di scienza che *"si manifesta meno come comando e più come ragionamento, facendo prevalere sul comando la riflessione, la elaborazione intellettuale, la struttura logica. Il diritto è qui pensiero, pensiero che si svolge e si integra, si controlla e si critica, si organizza e si supera"*<sup>12</sup>.

Lo impariamo continuamente alla scuola di grandi personalità come quella che oggi stiamo ricordando: il diritto condominiale, più di ogni altro, rivela la sua coesistenza al ragionamento. Il suo vigore non è punto di arrivo di un procedimento di pensiero tradottosi in volontà imperativa, ma messa in moto dell'intelligenza del giurista che, come Nunzio, attraverso un lavoro "di meditazione, di discernimento, di costruzione", analizza, distingue e riconduce "i precetti ai principi"<sup>13</sup>.

■

12) Vassalli, F., *Estrastatualità del diritto civile*, p. 756.

13) Cfr. Vassalli, F., *Motivi e caratteri della codificazione civile*, in *Studi giuridici*, Vol. III, 2, p. 608-609.

# Nuove figure nell'amministrazione del condominio

di Fortunato Lazzaro

**1. PREMessa.** La «novella» sul condominio si presta a letture differenti, a seconda che si colgano di essa gli spunti che sembra offrire per l'apertura di nuove prospettive oppure - all'inverso - che si constati la mancanza della rottura - attraverso l'eliminazione dell'art. 1139 c.c. - di quella visione «statica» che è ancora oggi in nerva il particolare istituto.

Su queste due differenti aspettative ci confrontavamo - in tante occasioni in cui Nunzio (la cui memoria siamo oggi qui venuti ad onorare e il cui ricordo è sempre in noi presente) veniva a casa mia - durante le vicende dell'*iter* parlamentare della normativa che si andava a costruire, verso il cui esito positivo io ero piuttosto ottimista e Nunzio estremamente dubbioso.

Fra le «cose buone» io colgo una sorta di sollecitazione per una *attenzione attiva* dei condòmini verso le vicende comuni, i quali condòmini hanno oggi possibilità di «impicciarsi», ogni qual volta lo reputino opportuno, della situazione dei pagamenti, attraverso la richiesta all'amministratore di una attestazione (art. 1130, n. 7), prendendo direttamente visione dei registri e della rendicontazione periodica (art. 1129, commi II e VIII), estraendo copia in formato digitale qualora sia stato attivato il sito *internet* (art. 71-ter disp. att.), «diffidando» direttamente l'autore di attività che incidono negativamente sulle destinazioni d'uso delle parti comuni (art. 1117-*quater*).

In questa «filosofia», io credo vadano valorizzate alcune figure.

**2. IL C.D. AMMINISTRATORE DI FATTO.** Accadeva che in un condominio di modeste dimensioni, non avendo i condòmini nominato l'amministratore, taluno particolarmente solerte provvedesse occasionalmente allo svolgimento di alcune attività. Ad esempio, occorrendo pagare la bolletta per il consumo della luce delle scale, un condomino provvedeva alla bisogna, raccogliendo le varie quote per la spesa o, magari, del tutto anticipandola e facendosela poi restituire (*pro quota*). In tale evenienza si poteva, poi, sia fare applicazione dell'art. 1110 sia opinare per una sorta di gestione del singolo affare (considerando una sorta di altruità del condominio quale ente di gestione), che comporta soltanto l'obbligo per chi si è attivato di condurlo a termine.

Poteva accadere anche che un condomino o anche una persona estranea, agisse stabilmente con il consenso, la semplice conoscenza o anche la mancata opposizione dei condòmini. Egli - al presentarsi di un problema - assumeva l'iniziativa, prospettando a voce (magari per telefono) una soluzione, ricevendo singolarmente (oralmente o con adesione scritta) il consenso, assumendo una persona per la pulizia delle scale e raccogliendo le varie quote per la spesa prospettata. Tale situazione si sarebbe comunque verificata quando occorreva comunque delegare uno

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

dei condòmini per adempiere agli obblighi del sostituto d'imposta (per applicare la ritenuta d'acconto sugli emolumenti corrisposti a professionisti e/o a lavoratori dipendenti).

La giurisprudenza antecedente alla «novella» aveva finito con il considerare la figura in discorso come un vero e proprio amministratore affermando che l'attribuzione della rappresentanza poteva risultare, indipendentemente da una formale investitura da parte dell'assemblea, dal comportamento concludente dei condòmini che avessero considerato quella persona come amministratore a tutti gli effetti, pur in assenza di una regolare nomina assembleare, rivolgendosi abitualmente a lui in detta veste, senza metterne in discussione i poteri di gestione e di rappresentanza del condominio (Cass., II, 10 aprile 1996, n. 3296; Cass., II, 12 febbraio 1993, n. 1791).

**3. LA NUOVA DISCIPLINA DELLA PARTICOLARE SITUAZIONE.** La situazione appare essere stata tenuta presente dal legislatore del 2012 quando, avendo irrigidito i meccanismi per la stipulazione del mandato tra condominio e amministratore (con implicita esclusione della possibilità di *bypassare* la delibera di nomina da parte dell'assemblea), ha dettato il sesto comma dell'art. 1129 per il quale, «in mancanza dell'amministratore, sul luogo di accesso al condominio o di maggiore uso comune, accessibile anche ai terzi, è affissa l'indicazione delle generalità e dei recapiti, anche telefonici, della persona che svolge funzioni analoghe a quelle dell'amministratore».

### 3.1. IL PRESUPPOSTO: LA MANCANZA DELL'AMMINISTRATORE.

Il dato testuale è passibile - tanto per cambiare - di differenti letture.

Secondo una *prima lettura*, può opinarsi che la norma abbia considerata una occasione *mancaza fisica*, nel senso che l'amministratore è assente e non reperibile (per viaggio di nozze, periodo di vacanza, ricovero in ospedale, ecc.): la persona da indicare in bacheca sarà un suo *sostituto* (alla nomina del quale il mandatario può provvedere) e svolgerà i compiti che fanno capo all'amministratore. Sarà compito del «sostituto» pubblicizzare i suoi dati.

Si può anche pensare che l'amministratore - senza volere nominare un sostituto - possa limitarsi ad indicare un *incaricato*, cioè la persona (ad es., un impiegato nello studio, sia di amministratore sia altrimenti professionale) alla quale può fare capo chi ha bisogno (per i più svariati motivi) di contattarlo: e tale persona, in relazione anche all'urgenza della questione, si attiverà per informare l'amministratore assente ed, eventualmente, attuare sul piano operativo - sempre quale *nuncius* dell'amministratore - gli incumbenti pratici che quello dovesse indicargli.

Può essere, tuttavia, proposta una *differente (e, a mio giudizio, maggiormente corretta) lettura*, nel senso che il legislatore del 2012 abbia considerato i casi in cui - non essendo stato nominato l'amministratore perché non obbligatorio - vi sia una solerte persona (condomino o anche estraneo) che «si interessa» per compiere sul piano effettuale atti che hanno rilievo nell'ambito della gestione del condominio svolgendo *attività* identiche, sul piano concreto, a quelle che l'amministratore compie *pleno iure*, ma che - proprio perché prive di un substrato normativo - vengono identificate come «*analoghe*».

Si tratta di una sorta di esponenziale al quale possano far capo coloro che, per i motivi più diversi, abbiano necessità di rapportarsi con il condominio e che - prima della forte istituzionalizzazione dell'amministratore operata dalla «novella» - sarebbe rientrato nella nozione di «amministratore di fatto» e per il quale non sono necessari i requisiti che oggi si pretendono per l'amministratore. Il legislatore del 2012 avrebbe inteso, quindi, recuperare in qualche maniera tale figura - che, in molte situazioni, si era dimostrata funzionale - e sintomaticamente ha voluto (anche

attraverso la collocazione topografica della norma, immediatamente dopo l'analogo disposto interessante l'amministratore) la pubblicizzazione di tale presenza attiva, attraverso l'affissione nell'androne dei dati di questo «amministratore di fatto», che, pertanto, deve interessarsi egli stesso di questa forma di «pubblicità».

Il richiamo all'analogia delle funzioni ribadisce, per altro verso, la differenza da quelle dell'amministratore, con la conseguenza che non appare configurabile in capo alla persona in discorso la rappresentanza dell'«ente», con l'ulteriore conseguenza che detta persona - pur se abbia speso il nome del condominio - non può essere convenuta in giudizio quale rappresentante dello stesso (che è il *dominus*), dovendo colui che intenda proporre un'azione nei confronti dell'«ente» (che è comunque privo dell'amministratore) richiedere la nomina del curatore speciale ex art. 65 disp. att. Qualora, invece, la spendita del nome non vi sia stata, all'azione promossa dal terzo legittimato passivo non è il *dominus* (condominio) bensì il solo gestore, anche se -dovendo il condominio tenerlo indenne delle obbligazioni da lui assunte in nome proprio - deve rimborsargli le spese necessarie od utili con i relativi interessi (Cass., III, 18 agosto 2003, n. 12102; Cass., III, 25 gennaio 1974, n. 199).

In questa opportunità di reperibilità può rammentarsi che l'art. 4, n.7, lett. b) d.P.R. 16 aprile 2013, n. 74 prevede l'obbligo del proprietario o dell'amministratore di esporre, fra l'altro, «le generalità e il recapito del responsabile dell'impianto termico».

**4. IL RAPPRESENTANTE NELL'ASSEMBLEA DEL SUPERCONDOMINIO.** Posso solo rammentare che nel caso che, nel supercondominio, qualora il numero complessivo dei supercondomini sia superiore a sessanta, il legislatore della «novella», per evitare assemblee troppo numerose, per l'ordinaria amministrazione ha creato una figura del tutto nuova e cioè il *rappresentante* del condominio *all'assemblea del supercondominio*.

Vi accenno solo alle conclusioni alle quali sono pervenuto:

- l'esclusione in capo al rappresentante di ogni attribuzione rappresentativa verso l'esterno porta ad opinare per la non necessità in capo a lui dei requisiti voluti dall'art. 71-*bis* disp. att.;
- l'incarico, al contrario di quanto avviene per l'amministratore, pur presumendosi oneroso (art. 1709), può essere dalle parti regolato diversamente;
- la legittimazione a partecipare alla nomina del rappresentante sembra debba appartenere all'usufruttuario;
- i meccanismi della nomina del rappresentante sono eguali di quelli per la nomina dell'amministratore del supercondominio (un anno, con rinnovo automatico, salvo disdetta);
- la nomina all'autorità giudiziaria può essere richiesta da ciascuno dei «partecipanti» (non al supercondominio, bensì) al condominio orfano di rappresentante, oltre che dall'amministratore di tale condominio;
- ogni rappresentante costituisce un «capo» portatore della complessiva quota [super]millesimale del condominio che rappresenta rispetto ai complessivi millesimi di tutti gli edifici in supercondominio (previa la necessaria approvazione della tabella millesimale che calcoli le quote dei vari «condomini»). Tuttavia, in caso di *assemblea mista* - per essere il supercondominio caratterizzato dalla presenza sia di edifici («condomini») sia di villette unifamiliari - può opinarsi che, rompendo il tradizionale criterio, ogni «rappresentante» dovrebbe essere considerato portatore, anche quanto al *quorum* soggettivo, di un numero di voti «per capi» pari al numero dei condòmini facenti parte del condominio che rappresenta. Altra soluzione potrebbe essere quella - valoriz-

zando il riferimento dell'art. 67, III c., disp. att. che parla di «ciascun condominio» - della configurabilità dell'assemblea dei rappresentanti se e quando facciano parte del supercondominio solamente edifici in condominio, con la conseguenza che nel caso di supercondominio misto l'assemblea sarebbe quella consueta (con la presenza di tutti i partecipanti), qualunque sia il loro numero complessivo;

- la delibera supercondominiale non è impugnabile da alcuno se il «rappresentante» è stato presente ed ha espresso voto favorevole.

**5. IL CONTROLLO DEL BILANCIO.** Alcuni episodi spiacevoli che si erano verificate durante il lungo *iter* parlamentare della «novella» hanno richiamato l'attenzione del legislatore del 2012 sulle questioni per così dire contabili. Egli ha quindi previsto che i condòmini riuniti in assemblea possano, qualora lo reputino opportuno in relazione alla situazione del loro condominio:

- nominare in qualsiasi momento o per più annualità specificamente indicate un «revisore che verifichi la contabilità del condominio. Per superare ogni incertezza l'art. 1130-*bis* ha stabilito, per il conferimento dell'incarico, la maggioranza prevista per la nomina dell'amministratore e la ripartizione del corrispettivo secondo i millesimi di proprietà;
- nominare un Consiglio di condominio, rinviando un antico organo il quale, a mio giudizio - malgrado la collocazione topografica della norma - non ha la funzione di ausilio dell'amministratore e di controllo solamente con riguardo (e al momento) del bilancio consuntivo, bensì svolge tali compiti a spettro più ampio, sia verso l'amministratore sia verso i condòmini;
- Il Consiglio - resta estraneo ai momenti gestionali del condominio, con la conseguenza che i componenti - devono essere scelti tra i condòmini che potrebbero difettare dei requisiti voluti per l'amministratore - non devono essere in possesso di quanto per costui pretende l'art. 71-*bis* disp. att..
- l'incarico deve essere accettato;
- la nomina può essere per così dire stabile, collegata quanto alla durata a quella dell'amministratore, come pure occasionale, ad esempio, per ausilio all'amministratore (e controllo dello stesso) nel corso dell'esecuzione di lavori straordinari;
- in occasione della nomina, l'assemblea deve specificare i compiti che intende ricondurre nell'ambito della consultazione e del controllo nonché l'indicazione della eventuale gratuità dell'incarico, che altrimenti - trattandosi di un mandato a svolgere particolari attività per conto del condominio - la presunzione di onerosità (art. 1709) potrebbe legittimare i consiglieri a pretendere il corrispettivo.
- l'istituzione di un Consiglio di condominio «stabile» - sulla base del regolamento oppure dell'art. 1130-*bis* - porta a credere che, dovendosi ricondurre tale organismo nell'ambito dei meccanismi gestionali, la deliberazione debba essere adottata con una maggioranza analoga a quella per la nomina dell'amministratore (e cioè maggioranza degli intervenuti che rappresentino almeno 500 millesimi). Qualora, invece, si reputi attuabile anche una nomina occasionale - finalizzata cioè ad una specifica attività - appare maggiormente corretto riportare la maggioranza all'oggetto sul quale il Consiglio è chiamato a svolgere i suoi compiti.
- resta aperto il problema della responsabilità del Consiglio, potendosi configurare per il Consiglio dei doveri nei confronti dell'assemblea e degli altri condòmini che lo hanno nominato, con conseguente responsabilità: ad es., nel caso in cui l'assemblea abbia approvato un piano di riparto - dimostratosi poi errato - sulla base di una valutazione (colpevolmente) positiva da parte del Consiglio di condominio, al quale era stato demandato il compito di controllare quel progetto di riparto.



# Rinnovo, revoca e dimissioni dell'amministratore di condominio

di Maurizio Voi

## 1. Il Problema

Anche con la legge 220/2012 di riforma dell' istituto del condominio la norma fondamentale che prevede la nomina dell'amministratore è l'articolo 1129 c.c. che però è stato novellato dagli originari quattro commi, agli attuali sedici.

La prima parte del primo capoverso del comma 10 è sostanzialmente uguale al secondo comma del vecchio testo: ora è disposto che: "*L'incarico di amministratore ha durata di un anno.*" mentre precedentemente l'articolo enunciava "*L'amministratore dura in carica un anno.*" proseguendo quest'ultimo con la possibilità di revoca in ogni tempo dall'assemblea.

Il nuovo testo, invece, prosegue disponendo che (l'incarico) "*si intende rinnovato per egual durata. L'assemblea convocata per la revoca o le dimissioni delibera in ordine alla nomina del nuovo amministratore*".

L'innesto del sostantivo "incarico" appare solo nel comma dieci, mentre sia nella rubrica dell'art. 1129, nella disposizione del comma 1 n.7) dell'art. 1130 c.c. sulle nuove attribuzioni dell'amministratore di condominio e nel quarto comma dell'art. 1136 c.c. sulle maggioranze speciale è rimasta la parola "nomina".

Dal vocabolario Treccani *incarico*, sostantivo maschile del verbo *incaricare*, è un compito un' attività che si dà da svolgere a qualcuno: dare, affidare conferire un'incarico; un incarico delicato, di fiducia, in sostanza un mandato.

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

Coerente appare allora il conseguente “rinnovo” nell’incarico, cioè, sempre dal vocabolario Treccani *riconferma di un incarico precedente*.

Aver usato il sostantivo “incarico” parrebbe più attinente all’attività professionale dell’amministratore che è legato ai condomini ma forse oggi meglio al condominio<sup>1</sup>, da un contratto di mandato, come ora anche esplicitamente indicato dal 15 dell’art. 1129 c.c.

Ma d’altro canto però l’art. 1135 c.c. attribuisce all’assemblea il potere di provvedere alla “conferma” dell’amministratore ingenerando così una non poca confusione terminologica già evidenziata dal Viganò<sup>2</sup> in uno studio del 2005, che peraltro dava atto che la dottrina e la giurisprudenza avevano ben risolto, senza poi il beneficio del dubbio, in relazione alla funzione, la sostanziale identità delle parole “nomina” e conferma”.

Irrompe con più forza di nuovo il problema poiché l’art. 1129 comma 10 senza nulla specificare e lasciando intatta la costruzione delle norme nel codice del 1942 sulla maggioranza della nomina (art.1136 c.c.) dispone che l’incarico di amministratore è rinnovato per egual durata (di un anno).

L’origine di tale poco chiara costruzione legislativa risiede nella iniziale approvazione dell’art. 9 del disegno di legge della riforma licenziata dal Senato della Repubblica in data 26 gennaio 2011<sup>3</sup> ove si legge: “*L’incarico di amministratore ha durata di due anni, salvo diversa espressa deliberazione dell’assemblea, e si intende rinnovato per egual durata..*” e dalla successiva modifica apportata dalla Camera dei Deputati in data 27 settembre 2012<sup>4</sup>, che lo modifica come segue: “*L’incarico di amministratore ha la durata di un anno e si intende rinnovato per egual durata*”.

Il presente lavoro cercherà di verificare se il “rinnovo” nell’incarico dopo il primo anno comporta una automatica proroga tacita senza necessità di porre all’ordine del giorno dell’assemblea la nuova nomina dell’amministratore nell’incarico e il rapporto con l’istituto della revoca e delle dimissioni.

- 
- 1) La riforma costringe infatti ad alcune nuove riflessioni: il sostantivo maschile “condominio” che non si trovava negli articoli ante riforma, mentre ora nei nuovi artt. 1129-1130-1130-bis si parla espressamente di condominio che appare un palese riferimento ad esso come ente da gestire. Tra l’altro l’art. 1117-ter intitolato: *Modificazioni delle destinazioni d’uso*, parla esplicitamente di *esigenze di interesse condominiale*, mentre il riferimento al conto corrente condominiale e la solidarietà residue per i debiti condominiali potrebbe essere quel tassello mancante quale presupposto per un’autonomia patrimoniale, seppure imperfetta dell’ente. Chiare in tal senso le motivazioni nella ormai famosa sentenza 9148 del 2008 della sezioni unite della Corte di cassazione: “Il condominio, infatti, non è titolare di un patrimonio autonomo, nè di diritti e di obbligazioni: la titolarità dei diritti sulle cose, gli impianti e i servizi di uso comune, in effetti, fa capo ai singoli condomini; agli stessi condomini sono ascritte le obbligazioni per le cose, gli impianti ed i servizi comuni e la relativa responsabilità; le obbligazioni contratte nel cosiddetto interesse del condominio non si contraggono in favore di un ente, ma nell’interesse dei singoli partecipanti.”
  - 2) R. Viganò: *Nomina e conferma dell’amministratore condominiale; un vero o falso problema? In I rapporti tra assemblea ed amministratore del condominio*, Giuffrè 2005.
  - 3) Disegno di legge n.71-355-399-1119-1283-B approvato dal Senato della Repubblica il 26 gennaio 2011, in un testo risultante dall’unificazione dei disegni di legge 71,355,399,1119 e 1283.
  - 4) Disegno di legge poi trasmesso dalla Presidente della Camera dei Deputati alla Presidenza del Senato il 28.9.2012.

## 2. La nomina e la conferma dell'amministratore condominiale nella giurisprudenza e nella dottrina. Esclusione della conferma tacita

Nella vigenza degli ora novellati art. 1129 – 1135 c.c. la conferma nell'incarico di amministratore era considerata una nuova nomina e dunque andava fatta dall'assemblea regolarmente costituita con il quorum della maggioranza dei condomini presenti che rappresentavano almeno la metà del valore dell'edificio (art. 1136 4° comma c.c.)<sup>5</sup>.

Anche per la giurisprudenza pressoché univoca per le maggioranze necessarie al fine della nomina dell'amministratore, "trova applicazione tanto nel caso di "prima nomina", quanto in quello di "conferma" dopo la scadenza del mandato annuale" l'art. 1136 c.c.<sup>6</sup>

Si è sempre affermato come le delibere di nomina e conferma dell'amministratore hanno effetti giuridici eguali e differiscono soltanto nella circostanza che la conferma riguarda persona già in carica mentre la nomina riguarda persona nuova: anche per l'approvazione della deliberazione di conferma dell'amministratore è, pertanto, necessario un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore dell'edificio.<sup>7</sup>

Recentemente si è posta in contrasto con tal univoco orientamento la sentenza del Tribunale di Roma, sez. V, 15 maggio 2009 n.10701<sup>8</sup> secondo la quale "La maggioranza prevista dall'art.1136, 4 comma c.c. è applicabile all'ipotesi di nomina iniziale ma non a quello di conferma successiva dell'amministratore di condominio, non trattandosi di casi di identica scelta del rappresentante amministratore".

Come già aveva lucidamente osservato il Viganò<sup>9</sup>: "Confermare significa "mantenere", "rendere sicuro", "ripetere" e dunque – con la precisazione che la parola va intesa nel suo significato corrente e non certo in quello giuridico - anche "convalidare". I sostantivi che derivano dai due verbi esprimono, più precisamente, quanto alla nomina l'atto con il quale una persona viene designata ad una funzione, ad una carica (ed il riferimento al momento iniziale con il quale decorre l'effetto della scelta sembra *in re*) mentre la *conferma*, definita la dichiarazione verbale o scritta, in forma ufficiale, che ribadisce una concessione, deliberazione, nomina e simile, costituisce a sua volta l'atto e l'effetto del mantenere la scelta già effettuata, in un passato vicino o remoto. Entrambi i sostantivi rappresentano insieme la valenza attiva e quella passiva del concetto: nomina e conferma possono evidenziare l'approccio valutativo di compiere l'atto corrispondente manifestando la correlativa volontà, sia la percezione di chi è scelto o mantenuto nella funzione a lui attribuita".

5) G.Branca, *Comunione. Condominio negli edifici*, Zanichelli, 6 ed. pag. 622 che così riporta: "Il n.1 dell'articolo in esame (art. 1135 c.c. ndr) conferisce all'assemblea il potere di conferma dell'amministratore e tace della nomina e della revoca solo perché, dopo aver rinviato (sull'inizio del I° comma) agli articoli precedenti, non vuole ripetere quanto ha già detto nell'art. 1129 I° e 2° comma". Dello stesso avviso anche G. Terzago, *Il Condominio, Trattato teorico-pratico*, Giuffrè, 3 ed. pag.423.

6) Cass. Civ. Sez. II, 29.7.1978 n.3797; Cass. civ. sez. II, 5.1.1980, n.71; Cass. Civ. Sez. II, 4.5.1994 n.4269; la spesso citata Trib. Monza 19.2.1986 in *Arch. Loc. e Cond.* 1986 p.284 e ss.

7) Cass. 29.7.1978 n.3797 cit.

8) In *Immobili e Proprietà* 9/2009 p.601 -602.

9) R. Viganò, *Nomina e conferma dell'amministratore*, op. cit. pag.32.

Ma per il Viganò i due termini simili non sono sovrapponibili esprimendo valori e significati diversi. Nel diritto societario, al contrario, il legislatore ha optato per una scelta diversa poiché se i primi amministratori normalmente sono nominati nell'atto costitutivo (art.2383 I comma c.c.) è chiaramente poi detto che essi scadono alla data dell'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo all'ultimo esercizio della loro carica (II comma).

Sono rieleggibili e comunque revocabili dall'assemblea (III comma).

La loro nomina o revoca fa parte dell'attribuzione dell'assemblea ordinaria (art.2364 n.2 c.c.).

Quanto ai quorum necessari per la nomina, in prima convocazione l'art. 2368 c.c. richiede, (fatta salva la disposizione dell'atto costitutivo) la maggioranza assoluta delle azioni (su un quorum costitutivo della maggioranza del capitale sociale), mentre in seconda convocazione (art.2369 c.c.) la maggioranza qualunque sia il valore del capitale rappresentato.

E' agevole notare come per il diritto societario e per la natura degli interessi economici in gioco, sia più facile la loro rielezione e come, comunque, essa sia sempre disposta da una delibera dell'assemblea che è chiaramente prevista dal codice all'art.2364 c.c.

Anche nelle società per azioni la *ratio* del codice è quella di prevedere sempre una manifestazione di volontà assembleare nella nomina o conferma/rielezione degli amministratori - nulla opponendo ad una rielezione sempre delle stesse persone -, con la differenza che mentre per il condominio il quorum di conferma è quello per la nomina, per le società di capitali esso varia in ragione della prima o seconda convocazione. Ma ciò è espresso per legge.

Ai fini della verifica che ci siamo posti come obiettivo è poi necessario evidenziare come per la univoca giurisprudenza non è possibile configurare un rinnovo tacito nell'incarico di amministratore dovendo lo stesso avere sempre piena fiducia da parte dell'assemblea dei condomini.<sup>10</sup>

E' quindi sempre necessario il passaggio assembleare per legittimare formalmente l'amministratore nelle sue piene funzioni.

### 3. La *prorogatio imperii*

L'esclusione della conferma tacita dell'amministratore nell'inerzia dell'assemblea non va poi confuso con l'istituto della *prorogatio imperii* intesa come volontà tacita dei condomini di mantenere nell'incarico l'amministratore.

Nella giurisprudenza della Suprema Corte è frequentemente riportata la seguente massima: "In tema di condominio negli edifici, la *prorogatio imperii*" dell'amministratore - che trova fondamento nella presunzione di conformità alla volontà dei condomini e nell'interesse del condominio alla continuità dell'amministrazione - si applica in ogni caso in cui il condominio rimanga privo dell'opera dell'amministratore e, quindi, non solo nelle ipotesi di scadenza del termine di cui

10) Per Cass. 5.1.1980 n.71: "In tema di condominio negli edifici, l'art. 1136 quarto comma c.c. sulle maggioranze necessarie al fine della nomina dello amministratore, trova applicazione tanto nel caso di "prima nomina", quanto in quello di "conferma" dopo la scadenza del mandato annuale, mentre resta irrilevante, in tale seconda ipotesi, la circostanza che l'amministratore medesimo abbia a lungo continuato ad esercitare le sue funzioni, per inerzia dei condomini nel sollecitare detta deliberazione, stante la non configurabilità di un rinnovo dello incarico in forma tacita.

all'art. 1129, secondo comma, c.c. o di dimissioni, ma anche nei casi di revoca o annullamento per illegittimità della delibera di nomina<sup>11</sup>.

Invero come risulta dalle motivazioni della sentenza 4531 del 27 marzo 2003 della Corte di Cassazione, l'istituto della *prorogatio imperii* è fondato non solo "sulla presunzione di conformità della *prorogatio* alla volontà dei condomini" ma anche sull'interesse del condominio alla continuità dell'amministratore e rileva la sua utilità anche nei casi di dimissioni e revoca o annullamento per illegittimità della delibera di nomina.

L'istituto tende così a sopperire ad una temporaneamente mancata di valida espressione dell'assemblea sulla conferma o nomina del nuovo amministratore al fine di non privare il condominio della rappresentanza dei suoi interessi verso i terzi e nello stesso tempo, assicurare i terzi sul potere di rappresentanza ex lege dell'amministratore attualmente in quella funzione<sup>12</sup>.

---

11) Cass. civ. Sez. II, 30-10-2012, n. 18660; Cass. civ. Sez. II, 27-03-2003, n. 4531 In tema di condominio di edifici, l'istituto della "*prorogatio imperii*" che trova fondamento nella presunzione di conformità alla volontà dei condomini e nell'interesse del condominio alla continuità dell'amministratore - è applicabile in ogni caso in cui il condominio rimanga privato dell'opera dell'amministratore, e pertanto non solo nei casi di scadenza del termine di cui all'art. 1129, secondo comma, c.c., o di dimissioni, ma anche nei casi di revoca o di annullamento per illegittimità della relativa delibera di nomina. Ne consegue che in presenza di fabbricato formato da due scale, ciascuna, con un proprio condominio, l'assemblea per la costituzione di un unico condominio dell'intero fabbricato va a tale stregua, nelle more della nomina del relativo amministratore, considerata correttamente convocata dagli amministratori dei due preesistenti condomini, nonostante l'illegittimità della relativa nomina discenda direttamente ed automaticamente dall'illegittima costituzione dell'assemblea che li ha nominati, per illegittimità della costituzione di separati condomini per le due scale di un medesimo fabbricato; né osta al riguardo il dettato di cui all'art. 66, secondo comma, disp. att. c.c., in quanto il potere di convocare l'assemblea da tale norma attribuito a ciascun condomino presuppone la mancanza dell'amministratore, che è ipotesi diversa da quella che si verifica nei casi di cessazione per qualsivoglia causa del mandato dell'amministratore o di illegittimità della sua nomina. Cass. civ. Sez. II, 23-01-2007, n. 1405. L'istituto della "*prorogatio imperii*" - che trova fondamento nella presunzione di conformità alla volontà dei condomini e nell'interesse del condominio alla continuità dell'amministratore - è applicabile in ogni caso in cui il condominio rimanga privato dell'opera dell'amministratore, e pertanto non solo nei casi di scadenza del termine di cui all'art. 1129, secondo comma, c.c., o di dimissioni, ma anche nei casi di revoca o di annullamento per illegittimità della relativa delibera di nomina. Ne consegue che l'assemblea può validamente essere convocata dall'amministratore la cui nomina sia stata dichiarata illegittima non ostando al riguardo il dettato di cui all'art. 66, secondo comma, c.c., in quanto il potere di convocare l'assemblea, da tale norma attribuito a ciascun condomino, presuppone la mancanza dell'amministratore, che è ipotesi diversa da quella che si verifica nei casi di cessazione per qualsivoglia causa del mandato dell'amministratore o di illegittimità della sua nomina.

12) Si legge in particolare Cass. 25.5.1994 n.5083, ove è scritto: "Ciò premesso, si osserva che il rilievo che l'amministratore possa anche essere nominato con manifestazione di volontà diversa dall'espressa investitura nell'ufficio da parte dell'assemblea non rileva sotto l'aspetto che interessa e che è quello dei rapporti con i terzi, nei cui confronti la nomina del nuovo amministratore che sostituisca il dimissionario, per spiegare efficacia, deve avvenire con una formale deliberazione di nomina del suo successore, nelle forme di cui all'art. 1129/1 c.c., l'unica cioè che possa essere agevolmente e con certezza conosciuta dagli estranei, quando debbano negoziare con il condominio o agire in giudizio nei

Se così non fosse i terzi che volessero proseguire una lite o iniziare un giudizio contro i condomini dovrebbero provvedere alla nomina del curatore speciale ex art.65 disp. att. c.c.

Le massime della giurisprudenza vanno quindi interpretate nel senso che la "presunzione di conformità alla volontà dei condomini" è collegata all'interesse che il legislatore ha che il condominio non rimanga privo del suo rappresentante e non a se stante tanto da legittimare una proroga tacita.

La prorogatio è sempre collegata ad una manifestazione di volontà dell'assemblea seppur non supportata da una valida delibera.

#### 4. **Il rinnovo nell'incarico ad amministrare il condominio**

Per il fine della nostra indagine è necessario ripercorrere, seppur sinteticamente la costruzione teorica di condominio che negli anni si è via via consolidata grazie ad importanti interventi della Corte di cassazione<sup>13</sup> e della nuova dottrina<sup>14</sup> più autorevole, tra i quali, Nunzio Izzo<sup>15</sup> a cui questo convegno è oggi dedicato in suo onore.

La specificità del condominio.

Con la sentenza 2046/06 la Corte di Cassazione aveva chiarito come: "L'espressione "condominio" designa il diritto soggettivo di natura reale (la proprietà comune) concernente le parti dell'edificio di uso comune e, ad un tempo, l'organizzazione del gruppo dei condomini, composta essenzialmente dalle figure dell'assemblea e dell'amministratore: organizzazione finalizzata alla gestione delle cose, degli impianti e dei servizi.

La specifica fisionomia giuridica del condominio negli edifici - la tipicità, che distingue l'istituto dalla comunione di proprietà in generale e dalle altre formazioni sociali di tipo associativo - si fonda sulla relazione che, nel fabbricato, lega i beni propri e comuni, riflettendosi sui diritti, dei quali i beni formano oggetto (la proprietà esclusiva e il condominio). Le norme dettate dagli artt. 1117, 1139 c.c. si applicano all'edificio, nel quale più piani o porzioni di piano appartengono in proprietà solitaria a persone diverse e un certo numero di cose, impianti e servizi di uso comune sono legati alle unità abitative dalla relazione di accessorietà".

---

suoi confronti. Infatti discende dal principio generale della tutela dell'affidamento nei rapporti intersoggettivi che non si possa prescindere dall'emanazione dell'atto formale previsto dalla legge per il conferimento, l'estinzione e la modificazione dei poteri rappresentativi, affinché la sua efficacia possa essere opponibile ai terzi, salvo che non si provi - il che nella specie non è stato nemmeno prospettato - che essi ne fossero a conoscenza."

- 13) Tra gli interventi più importanti: Cass. civ. sez. II, 7.7.2000 n.9096; Cass. civ. Sez. Unite, 31-01-2006, n. 2046; Cass. civ. sez. un. 8.4.2008 n.9148.
- 14) R. Girino: *Digesto delle discipline privatistiche*, 1988, voce *Condominio negli edifici*; *Il condominio negli edifici*, in *Trattato di diritto privato, diretto da P. Rescigno*, 8, Proprietà, Tomo secondo. R. Viganò *Condominio negli edifici*; *Il condominio negli edifici*, in *Trattato di diritto privato, diretto da P. Rescigno*, 8, Proprietà, tomo secondo, seconda edizione.
- 15) N. Izzo, *Parziarietà delle obbligazioni contrattuali del condominio: prime applicazioni, qualche disapplicazione e un probabile contrasto con il diritto vivente*, in *Giust. Civ.*, 2009, I, 1831.

Per Nunzio Izzo il condominio è “un micro sistema connotato da ontologiche deviazioni dalla normativa ordinaria – con un’ applicazione residuale di mera gestione delle parti comuni dell’edificio legate da un vincolo di accessorietà materiale e funzionale alle proprietà esclusive site nell’edificio stesso essendo la giuridica e il patrimonio conservati in capo ai condomini che restano titolari delle stesse cose comuni cui accedono pro quota”.

Il condominio allora si può comprendere come un sistema di norme con le loro regole: sistema dei rapporti tra proprietà esclusive e comuni; sistema dell’amministratore; sistema dell’assemblea<sup>16</sup>.

Nell’importante pronuncia della Suprema Corte a sezioni unite del 2010 sulla legittimazione dell’amministratore a resistere in giudizio<sup>17</sup> è espresso con forza il principio che l’organo principale depositario del potere decisionale è l’assemblea dei condomini e l’essenza delle funzioni dell’amministratore è imprescindibilmente legata al potere decisionale dell’assemblea.

L’assemblea è quindi il centro decisionale della gestione condominiale come d’altro canto risulta dalla rubrica dell’art. 1135 c.c. “Attribuzioni dell’assemblea” ove poi, al primo comma, espressamente enuncia: “Oltre a quanto è stabilito dagli articoli precedenti, l’assemblea dei condomini provvede”.

Nel “sistema condominio” che ha una sua particolare “specificità” la gestione delle cose, impianti e servizi comuni trova forza, legittimazione e valenza giuridica nell’assemblea, parte del “microcosmo” condominio finalizzato a tutelare gli interessi dei singoli. Dal sistema dell’assemblea, attribuzioni e maggioranze si deve partire per verificare se il “rinnovo” per egual durata dell’amministratore nel suo incarico è automatico, tacito, scalzando l’assemblea da una sua principale attribuzione (art. 1135 n.1 c.c.) ovvero il rinnovo è una conferma ex lege dei poteri che è comunque conforme alla volontà dell’assemblea, seppur espressa con una maggioranza minore di quella prevista dall’art. 1136 4 comma c.c. e permette così quella continuità di gestione e di rappresentanza che ben hanno evidenziato le sentenze della Cassazione sulla *prorogatio*.

Rinnovo che permette l’agire nei pieni poteri dell’amministratore si baserebbe così su una fonte legislativa (art. 1129, 10 comma c.c.) e non su un proroga tacita.

Le costruzioni basate sulla “proroga tacita” non ci convincono<sup>18</sup>.

16) R. Girino e R. Viganò, op. cit., nota 14

17) Cass. civ. sez. un., 6.8.2010 n.18331.

18) Contra: S.Fogliani, *Rinnovo tacito per l’amministratore*, in *Il Sole 24h*, del 20.3.2013, per il quale la norma pur prevedendo comunque l’incarico annuale, intende che il rinnovo tacito. “Salvo che i condomini manifestino una volontà contraria a tale rinnovo. In sostanza se l’assemblea condominiale non approvi una delibera di “diniego di rinnovazione” (mutuando l’espressione dalla normativa delle locazioni). Nel fascicolo, *Documenti24, La Riforma del Condominio: la sintesi delle novità e tutti i testi*, a cura di Mauro Meazza, *Il Sole 24* ore 21.11.2012, pag.11 è apoditticamente riportato che “l’amministratore resterà in carica senza la necessità di riconfermarlo ogni anno”. A. Scarpa, in *L’Amministratore, speciale condominio*, Dicembre 2013, pag.15: “Avendo abbandonato nel corso dei lavori parlamentari la soluzione che avrebbe portato al “raddoppio da uno a due anni della durata in carica dell’amministratore” (...), la Riforma del 2012 all’art.1129 comma 10, c.c., stabilisce che rimane ferma la durata comunque annuale dell’incarico di amministratore, sebbene lo stesso, in mancanza di dimissioni da parte di quest’ultimo o di revoca proveniente dall’assemblea, s’intende tacitamente rinnovato, alla scadenza, per un nuovo periodo minimo di legge. Come in ogni contratto di durata (secondo il principio generale espresso negli art. 1597, 1677, 1899 c.c.)”. Dello stesso avviso P. Petrelli, *L’amministratore di condominio e le novità introdotte dalla legge di riforma sul condominio n.220 dell’ 11 dicembre 2012*, in *Giurisprudenza Italiana*, 7/2013.

Così argomentando si verrebbe a svilire, in primo luogo, quanto disposto dall'art. 1135 n.1) c.c. sulle attribuzioni dell'assemblea e cioè che essa provvede alla "riconferma dell'amministratore e all'eventuale sua retribuzione".

In secondo luogo, coordinando questa disposizione con il chiaro disposto che l'amministratore "dura in carica un anno" e che l'amministratore deve convocare l'assemblea annualmente per le delibere di cui all'art. 1135 c.c., (art.66 disp. att. c.c., quindi anche sulla sua riconferma) si evince come il senso della nuova norma sul rinnovo dell'incarico sia quello di comunque richiede l'espressione di volontà dell'assemblea e se la maggioranza dei presenti e almeno la metà del valore dell'edificio non è raggiunta esso è riconfermato nell'incarico ex lege e non per proroga tacita.

L'assemblea deve essere sempre chiamata ad esprimersi sulla nomina.

Il senso, piuttosto, è quello di escludere l'indiscriminato ricorso anche di un solo condomino al Tribunale per la nomina dell'amministratore qualora la delibera non ottenga il quorum previsto dall'art. 1136 4 co. c.c. che è poi lo stesso intento del legislatore che prima di far decidere al Tribunale sulla nomina del rappresentante per gli edifici in supercondominio (art.67 3 co. disp. att. c.c.) diffida i condomini a provvedervi entro un congruo termine.

## 5. **La revoca e le dimissioni dell'amministratore condominiale**

Dal testo del secondo capoverso dell'art. 1129 10 co. c.c. la prima ipotesi di "revoca" e le "dimissioni" dell'amministratore sono decise dall'assemblea appositamente convocata.

Il testo è chiaro: "*L'assemblea convocata per la revoca o le dimissioni delibera in ordine alla nomina del nuovo*".

Prevedere la convocazione dell'assemblea per le ipotesi di revoca o dimissioni significa fissare un apposito ordine del giorno per provocare la discussione e decisione su una delle due fattispecie.

L'eventuale revoca o la presa d'atto delle dimissioni comporteranno conseguentemente l'obbligo di nomina del nuovo amministratore impedendo così un periodo di *vacatio* o di *prorogatio* del professionista che, in caso di revoca, si vuole allontanare dal condominio.<sup>19</sup>

La revoca del mandato ad amministrare il condominio costituisce nel caso del 10 comma dell'art. 1129 un'ipotesi di recesso unilaterale del contratto che è operato mediante la delibera a maggioranza qualificata dall'assemblea dei condomini.

La relativa richiesta di convocazione dell'assemblea dovrà allora provenire da due condomini che rappresentino almeno un sesto del valore dell'edificio.

Quella del comma 10 è una revoca per così dire, generale, poiché i successivi commi 11 e 12 prevedono ipotesi specifiche di revoca la cui discussione e delibera può essere provocata anche da un solo condomino.

Nel caso di verifica di gravi irregolarità fiscali o di mancanza di apertura e utilizzazione di un conto corrente condominiale è il singolo condomino che può chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione e revocare il mandato all'amministratore.

---

19) Tale interpretazione ha anche una conseguenza logica su quanto fin d'ora abbiamo affermato circa il rinnovo dell'incarico all'amministratore ove la mancanza di quorum è sanata dalla volontà del legislatore di mantenere nei pieni poteri l'amministratore precedente.

Secondo l' 11 comma dell'art. 1129 c.c. poi, qualora l'assemblea non provvedesse alla revoca dell'amministratore per le sole ipotesi di "gravi irregolarità fiscali" essa è può essere disposta dall'autorità giudiziaria su ricorso anche di un solo condomino.

Interessante notare che la disposizione in commento regola anche le spese del giudizio nel senso che se la domanda di revoca è accolta dal Tribunale, le spese gravano sul "condominio" che, a sua volta, può rivolgersi nei confronti dell'amministratore revocato.

Come abbiamo evidenziato all'inizio del nostro lavoro, il legislatore della riforma insiste con il sostantivo "condominio" quasi volendolo considerare come soggetto autonomo, diverso dai singoli condomini tanto da imputare ad esso l'obbligo del pagamento delle spese legali nei confronti del condomino che le ha anticipate per far revocare l'amministratore su inerzia dell'assemblea ma anche legittimandolo come soggetto a ripeterle nei confronti dell'amministratore revocato.

Nel caso delle dimissioni dell'amministratore, che è atto unilaterale recettizio il cui effetto, cioè, è legato al suo essere pervenuto alla conoscenza del destinatario, egli dovrà contemporaneamente convocare l'assemblea per la nomina del nuovo.

Non appare ammissibile una comunicazione di dimissioni a tutti i condomini non seguita dalla convocazione.

In primo luogo vi osta il chiaro disposto del comma 10, inoltre vi è da ricordare che la convocazione dell'assemblea da parte dell'amministratore è una sua peculiare attribuzione prevista dall'art. 66 disp. att. c.c.

Ora per l'art. 1129 I° comma, se comunicate le dimissioni, l'assemblea non provvede alla nomina, lo stesso amministratore potrà ricorrere al Tribunale onde ottenere la nomina del nuovo amministratore da parte del Giudice.

## 6. Conclusioni

La tesi che ho cercato qui di dimostrare sul rinnovo si contrappone, allo stato, alla interpretazione, sembra univoca dei primi commentatori che propendono per il rinnovo tacito nell'incarico ad amministrare il condominio e ciò fino a revoca espressa da una maggioranza qualificata.

Così facendo, a mio avviso, si stravolge prima di tutto l'impianto originario dell'istituto che non mi sembra mutato, specialmente per la centralità delle attribuzioni dell'assemblea che, per la specificità del condominio, per quel "microcosmo" indicato da Nunzio Izzo, assume e riassume i poteri gestori delle cose, impianti e servizi comuni, qual è anche quello dell'amministratore.

Il legislatore, a mio avviso, con una tecnica di redazione poco corretta e confusionaria ha voluto superare la difficoltà della conferma con lo stesso quorum della nomina prevedendo si un quorum minore, ma comunque sempre espressione di una manifestazione di volontà dei condomini.

L'agire per incaricare un diverso soggetto nell'amministrazione condominiale è così ora demandato alla maggioranza che se non si forma, come spesso accade nell'assemblea ordinaria - che quindi impedirà il rinnovo -, comporta successivamente la richiesta all'amministratore rinnovato nell'incarico, di convocazione di una nuova assemblea per la sua revoca e contestuale nomina di un nuovo professionista.

## Il condominio al centro della riforma

di Ferdinando della Corte

### **"La riforma ha messo al centro di tutto il condomino".**

Questa la puntualizzazione dell'Avv. Nunzio Izzo in risposta all'affermazione che la riforma fosse stata concepita contro l'amministratore di condominio al fine di ridimensionarne l'ambito di operatività aumentando, nel contempo, i controlli.

Le due affermazioni a prima vista non sembrano contrastanti, paiono piuttosto la lettura corretta dello stesso fenomeno, seppure da due opposte angolature.

Ma non è del tutto vero. Anzi.

L'Avv. Nunzio Izzo con poche parole, a prima vista addirittura banali, ha (ri)portato l'attenzione sulla centralità della figura del condomino, imponendo una riflessione su un aspetto troppo spesso misconosciuto dagli addetti ai lavori.

L'Avv. Izzo infatti ha sempre sostenuto che il "sistema condominio" delineato dal nostro legislatore in realtà è molto semplice : i condomini riuniti in assemblea decidono se e che cosa fare, quindi danno i denari all'amministratore, il quale, a quel punto e solo a quel punto, esegue le delibere, realizzando ciò che i condomini hanno deciso di fare.

Quindi, e non sembri paradossale, il punto focale della riforma non è una novità, bensì è il riflettore acceso sul vecchio, caro art. 1130, punto 1) c.c. troppo spesso dimenticato dagli amministratori.

### **"L'amministratore..., deve:**

#### **1) *eseguire le deliberazioni dell'assemblea*"**

Se dovessi dare un suggerimento agli amici amministratori, a volte giustamente in difficoltà dinanzi a scelte complicate, sarebbe quello di fare un quadro di queste poche, significative parole del codice e di appenderlo di fronte alla propria scrivania, come continuo promemoria.

Molti loro problemi si risolverebbero, perché avrebbero chiaro che spetta a loro non decidere, bensì convocare l'assemblea e chiedere ai condomini di decidere.

Giusta o sbagliata che sia il legislatore della riforma non ha ribaltato i ruoli fino a ieri rivestiti da condomino e amministratore, ha invece confermato doveri e compiti già fissati a suo tempo dal legislatore del 1942.

Sotto questo profilo la riforma - da me vituperata per come sia stata realizzata - sembra avere sposato, forse in modo del tutto inconsapevole, proprio quanto propugnato da sempre dall'Avv. Izzo e da ultimo ripreso con acume e forza dal Dott. Triola e dal Dott. Celeste, allorché sottolineano il ruolo di esecutore dell'amministratore.

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

Accettato questo principio cardine del sistema, paiono logiche e coerenti molte scelte del riformatore.

Innanzitutto il punto 4) dell'art. 1135 c.c.:

*"L'assemblea dei condomini provvede ...: 4) alle opere di manutenzione straordinaria e alle innovazioni, costituendo obbligatoriamente un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori."*

L'Avv. Izzo da sempre affermava con forza che l'amministratore non avrebbe dovuto fare alcun passo – in particolare non firmare contratti di appalto - se prima non avesse avuto in cassa tutti i denari necessari.

A chi gli obiettava che in tal modo i lavori di manutenzione straordinaria di rilevante entità economica non si sarebbero mai eseguiti, rispondeva con un leggero sorriso che nel suo condominio si era sempre fatto così e la manutenzione straordinaria dell'edificio era stata realizzata senza intoppi.

Vanno nella stessa direzione anche l'art. 1117 quater c.c. che, seppure nella sua formulazione farneticante, consente anche ad un solo condomino di diffidare l'autore di opere giudicate dannose e chiedere di convocare l'assemblea; del pari l'art. 1120 c.c. 3° comma, che legittima anch'esso la richiesta di convocazione dell'assemblea da parte di un solo condomino.

Ancora più incisiva la previsione - a mio avviso del tutto negativa - dell'11° comma dell'art. 1129 c.c., che permette ad un solo condomino di chiedere la convocazione per la revoca dell'amministratore, dando così il via libera ai folli e a coloro che vogliono colpire l'amministratore per motivi personali, soggetti che abbondano in tanti condomini.

La stessa *ratio* è alla base del disposto del 2° comma dell'art. 1130 bis che ha inventato un "*consiglio composto da almeno tre condomini*" con funzioni consultive e di controllo.



## Oneri condominiali e prescrizione

di Dario Sanguedolce

Il 17 di ottobre del 2008 Nunzio Izzo, presso la Camera di commercio di Trieste, nel corso di un incontro di studi organizzato dall'ANACI, illustrava le ragioni definitive per le quali era addivenuto alla conclusione della *inconfigurabilità di una prescrizione per la riscossione dei contributi condominiali*. Quella relazione si traduceva in un saggio ancor più esplicativo, che veniva pubblicato nel mese di giugno dell'anno successivo<sup>1</sup>.

Per la verità quell'acuto pensiero aveva trovato in precedenza esternazione, due volte nello stesso anno 2006, prima a commento della decisione di Cass. Sez. II sent. 21 luglio 2005 n. 15288<sup>2</sup>, e, dopo, in nota a Cass. 04 ottobre 2005 n. 19348<sup>3</sup>, ed infine, una terza volta, pubblicata nel mese di novembre del 2008<sup>4</sup>.

L'insigne Autore confidava di avere trovato stimolo all'approfondimento della tematica, prima di quel momento palesemente negletta, non solo dalla richiesta di un parere pervenutagli da un amico amministratore, il quale, da poco subentrato in un condominio "difficile", che aveva visto alternarsi nei pochi anni precedenti numerosi altri colleghi, decisi al recupero coatto dei consistenti contributi inadempiti, si era visto opporre la prescrizione quinquennale, ma, pure, dalla "accoglienza fredda che l'illustrazione della tesi della inconfigurabilità della prescrizione per il pagamento delle quote condominiali ha finora ricevuto" (in ciò percepibile una nota di rammarico). Non senza prendere ulteriore spunto, peraltro, dall'esame dell'esperienza quotidiana, la quale mostrava (e continua a mostrare ancor più di recente) un evidente incremento delle situazioni debitorie dei singoli condomini, con le inevitabili ripercussioni giudiziarie e le non rare eccezioni di prescrizione, in netta antitesi con la esigenza di una sollecita acquisizione della provvista necessaria per la gestione condominiale (non essendo consentito all'amministratore di effettuare anticipazioni di sorta), gli immancabili conflitti con l'amministratore e tra i condomini adempienti con quelli inadempienti.

- 1) Nunzio Izzo, "Le prescrizioni nel condominio", in Giust. Civ. 2009, 6, parte II, 243, con ampia nota di richiami.
- 2) Nunzio Izzo, "Non sono prescrivibili le quote per l'amministrazione del condominio", in Immobili e Diritto, marzo 2006, 23.
- 3) Nunzio Izzo, "La prescrizione dei crediti dell'amministratore di condominio e la riscossione dei contributi", in Giust. Civ. 2006, 12, I, 2799, con ampia citazione di dottrina e giurisprudenza.
- 4) Nunzio Izzo, "Il dovere di riscossione delle quote condominiali non si prescrive", in Amministrare Immobili n. 129, novembre - dicembre 2008, 34.

Tanto osservato il quesito di diritto al quale si doveva dare puntuale risposta diveniva di immediata percezione: se «la tardiva attivazione dell'amministratore per il recupero coattivo dei contributi condominiali, per un lasso di tempo di cinque anni, possa legittimare l'eccezione di prescrizione prevista dall'art. 2948, n. 4, c.c., con la conseguenza della liberazione del condomino moroso e dell'accollo dei contributi inevasi dell'intera collettività condominiale».

L'eminente Studioso, nell'anticipare la conclusione della assoluta inconfigurabilità di una prescrizione per la riscossione dei contributi condominiali, rassegnava all'interprete le riflessioni che appresso si sintetizzano.

Una serie di interrogativi pratici e forsanche emotivi, innanzitutto, si ponevano all'attenzione dell'esegeta: a) ma chi pagherà poi le quote insolute che si assumono prescritte nei confronti dell'amministratore, quando i terzi – nel maggior termine prescrizione sussistente per i loro diritti di credito – possono, legittimamente, ottenere un decreto ingiuntivo ordinario nei confronti dell'amministratore, quale legale rappresentante del condominio, e successivamente procedere all'esecuzione individualmente nei confronti dei singoli, secondo la quota di ciascuno, giusta statuizione di Cass. S.U. 8 aprile 2008 n. 9148, sulla parziarietà delle obbligazioni condominiali?; b) appare un non senso ammettere nel rapporto interno la opponibilità della prescrizione quinquennale alla iniziativa giudiziale recuperatoria dell'amministratore, quando il condomino inadempiente non potrebbe poi opporla al terzo creditore delle stesse somme, non essendo configurabile, allo stato, un accollo all'amministratore delle quote insolute, a titolo di risarcimento danno o solidarietà; c) come dovrebbe conciliarsi quella eccezione con il dovere imposto per legge all'amministratore (art. 1130 n. 3 c.c.) di riscuotere i contributi condominiali anche a mezzo della speciale ingiunzione ex art. 63 disp. att. c.c., che non integra, per consolidato pensiero, un diritto di credito di cui sia titolare l'amministratore medesimo? d) a voler trascurare che è *ius receptum* che il pagamento delle quote condominiali integra niente altro che la c.d. "provvista", cioè l'obbligo dei condomini-mandanti di "somministrare al mandatario i mezzi necessari per l'esecuzione del mandato e l'adempimento delle obbligazioni", giusta disposizione dell'art. 1719 c.c..

Scendendo nel dettaglio del definitivo approfondimento prefigurato, occorre, in primis, che si prendesse atto della innegabile specificità e peculiarità del condominio e della sua disciplina, che non sembra consentire la trasposizione *tout court* delle regole di diritto comune, al punto da percepire la "supposta" prescrizione quinquennale come il frutto di un inavvertito ed erroneo riconoscimento di personalità giuridica e di un patrimonio autonomo del condominio, che, invece, non esistono affatto, ovvero di una incauta sovrapposizione di situazioni di credito vere e proprie a quelle che non originano veri e propri diritti di credito. Cioè, in buona sostanza, i sostenitori della prescrizione ragionano alla stregua di un comune rapporto "intersoggettivo" tra il singolo condomino e l'amministratore quale legale rappresentante della persona giuridica "condominio" che non esiste e che, pertanto, non è corretta, con l'applicazione, poi, del paradigma normativo ordinario afferente il soddisfacimento dei diritti di credito facenti capo a soggetti giuridici autonomi. Senza trascurare che la cennata prescrizione presuppone la rilevanza del decorso di un periodo di tempo di cinque anni di una situazione debitoria a contenuto patrimoniale che resti "invariata" per tale durata, presupposto, questo, di sicuro non rinvenibile nel quadro normativo dettato per il condominio, ove ogni gestione condominiale annuale è cristallizzata dall'approvazione del rendiconto, in forza del quale la situazione debitoria non sarà mai eguale a quella precedente, ancor più ove essa ricomprenda (come è legittimo ritenere) anche i "saldo passivi" dell'esercizio precedente.

Giunti a questo punto non è difficile ipotizzare tre diverse articolazioni pratiche nelle quali potrebbe configurarsi o meno la eccezione di prescrizione.

La prima, la più semplice, legata alla omessa manutenzione delle parti comuni e del mancato esercizio dei servizi comuni in conseguenza della mancata od insufficiente provvista economica, ove è facile obiettare che il problema della prescrizione non si può neppure porre, atteso che la omissione di cui si discute lascia immutata la causa concreta generante l'obbligazione (di già deliberata) e persistente l'attualità dell'obbligo propter rem, al quale il singolo condomino non può sottrarsi ex art. 1118 c.c., con la conseguente irrilevanza del decorso del tempo trascorso dall'approvazione assembleare del programma gestionale.

Una seconda articolazione può immaginarsi conseguibile all'incauta assunzione dell'obbligazione "allo scoperto", in favore del condominio, da parte dell'amministratore, cioè senza la preventiva necessaria provvista, mentre una terza sembra potersi desumere da quella prassi che vede sempre l'amministratore anticipare spese per la gestione condominiale, senza la delibera assembleare, con il conseguente insorgere di una ragione di credito personale dello stesso amministratore. Nelle siffatte due ultime ipotesi appare incongruo configurare una prescrizione (sia essa quinquennale o decennale) in relazione alla riscossione dei contributi condominiali per l'adempimento delle relative obbligazioni, qualora sussista un autonomo e persistente diritto di credito di un terzo estraneo al condominio ovvero del medesimo amministratore, che in ogni caso afferiscono a veri e propri rapporti intersoggettivi, autonomi e separati da quello di amministrazione del condominio. Incongruenza che giunge addirittura a potersi definire irragionevole e paradossale e, dunque, monito ineludibile per l'attività dell'interprete, ove si voglia tenere fermo l'insegnamento della migliore dottrina, così come condivisibilmente consolidatosi nel tempo<sup>5</sup>.

5) Betti, "Interpretazione della legge e degli atti giuridici", Milano, 1949, 273; Betti, "Le categorie dell'interpretazione", Milano 1948, 12 - 17. Di recente, in tema, R. Corona, "Le obbligazioni dei condomini", Giuffrè - ANACI 2013, 117 e segg., ove merita d'essere richiamato testualmente il seguente inciso: «Giustizia e ragionevolezza raffigurano canoni di interpretazione considerevoli (...) strumenti interpretativi, che depongono in favore della decifrazione del testo idonea a valutare, in modo saggio ed accorto, le posizioni, i poteri, gli obblighi. In una visione rispettosa dell'ordine positivo, non soggetta ad astrazioni formali o tentazioni giusnaturalistiche, giustizia e ragionevolezza sono strettamente intrecciate: l'una non è disgiunta dall'altra. Sicuramente ingiusto ed irragionevole è il risultato interpretativo che comporta, in difetto di una valida causa di giustificazione, un assetto delle situazioni e dei rapporti in contrasto con i principi e con il sistema. Ingiusto specificamente è l'esito ermeneutico, il quale urta con le direttive prestabilite dall'ordinamento; per altro verso, irragionevole è il risultato ricostruttivo contrario alla logica del sistema. (...) la valutazione della singola disposizione e la comparazione con il sistema permettono di affermare o di negare la giustizia del risultato interpretativo. La coerenza della parte con il tutto, ovvero sia la consonanza degli effetti della disposizione con le direttive del sistema, raffigura l'indice più convincente della giustizia, quindi della fondatezza del significato e del valore della norma. (...) D'altra parte, la ragionevolezza raffigura il criterio generale, che presiede all'interpretazione. Il canone muove dalla supposizione, secondo cui il legislatore persegue finalità sensate e responsabili, operi utilizzando strumenti coerenti e, in relazione alle peculiarità del caso, approdi ad esiti corrispondenti ai fini perseguiti. Vagliando la ragionevolezza delle scelte legislative, si indirizza la interpretazione verso esiti logicamente accettabili e adeguati alla specifica materia disciplinata. Sulla base di questo criterio, il risultato ermeneutico si controlla alla stregua di una serie di indici penetranti, concernenti gli interessi in gioco, quali la logica, la giustificatezza, la coerenza, l'adeguatezza, la congruenza, la proporzionalità, la non arbitrarietà».

L'analisi diligente e coscienziosa non poteva non passare dalla ricerca della giurisprudenza e della dottrina che sullo specifico tema si erano pronunciate.

Quanto alla giurisprudenza, constavano due sole pronunce di legittimità di segno contrario alla inconfigurabilità della prescrizione (Cass. 5 novembre 1992 n. 11981 e Cass. 28 agosto 2002 n. 12596), che, ove lette con attenzione, si rivelano non determinanti, perché, da un lato, la prima di esse, seppur enunciando il principio di diritto che qui interessa con riferimento ad una fattispecie particolare (obbligazione pecuniaria nascente da gestione autonoma di riscaldamento conseguente a rapporto di locazione con patto di futura vendita e successivo riscatto, secondo le procedure stabilite dall'ICAM di Roma) finiva con il non applicarlo (negandovi ingresso per il mancato assolvimento dell'onere di prova circa il momento in cui il diritto poteva essere fatto valere), e, dall'altro, la seconda, lo enunciava riconoscendo alla "collettività di tutti i condomini costituente il condominio", seppur privo di personalità giuridica, di essere "abilitato a tutelare i diritti comuni, anche contro la volontà di singoli condomini dissenzienti ma minoritari".

La dottrina, nel tempo, è apparsa assai distratta, recependo, peraltro di rado e sempre acriticamente, l'assimilazione del pagamento delle quote condominiali ad "un vero e proprio debito del singolo condomino"<sup>6</sup>, come tale soggetto alle regole ordinarie delle obbligazioni nei rapporti intersoggettivi.

Questo essendo il quadro di riferimento, dalla stimolata e più rigorosa ricerca sistematica degli elementi utili a dare compiuta risposta all'originario quesito, si rendevano manifesti, invece, ben diversi ed illuminanti approdi esegetici:

a) La giurisprudenza di legittimità, nell'espressione di cui all'arresto di Cass., sez. II, 4 ottobre 2005 n. 19348, escludendo perentoriamente ed esplicitamente il carattere della "periodicità" nell'obbligazione nascente per i singoli condomini verso l'amministratore che abbia anticipato somme nell'interesse del condominio, negava ingresso all'applicabilità della prescrizione quinquennale di quel credito, che, per tal modo, rientrava nella previsione della più ampia prescrizione decennale. Medesima conclusione veniva esternata pure per il credito al compenso dell'amministratore, traendo origine, esso, esclusivamente dal rapporto di mandato che intercorre con i condomini<sup>7</sup>.

Ma quella decisione offriva ulteriori ed interessanti spunti all'interprete: non pare ammissibile la cessazione dell'obbligo contributivo del condomino solo per

---

6) Richiamando la scarna motivazione di Cass. 28 agosto 2002 n. 12596, citata.

7) Leggasi nella motivazione della decisione citata: «Riguardo poi al credito vantato da C. quale compenso per la sua attività di amministratore, occorre fare riferimento alla durata legale annuale di tale incarico secondo quanto previsto dall'art. 1129 secondo comma c.c., che pone quindi un limite temporale inderogabile, a prescindere dalla possibilità di rinnovo dell'incarico medesimo o dalla proroga dei poteri dell'amministratore fino alla nomina di altro soggetto in sua sostituzione. Sulla base di tali premesse è pienamente condivisibile l'assunto della sentenza impugnata secondo cui la durata annuale dell'incarico spiega l'obbligo dell'amministratore di rendiconto alla fine di ciascun anno (art. 1130 ultimo comma c.c.), allorché il rapporto invero cessa "ex lege", e soprattutto incide sulla natura dell'obbligo di corrispondere la retribuzione, difettando il requisito necessario della periodicità per l'applicazione dell'art. 2948 n. 4 c.c.; a tale ultimo riguardo è infatti evidente che la cessazione legale dell'incarico di amministratore determina la necessità di corrispondere a quest'ultimo la retribuzione, cosicché il relativo obbligo deve essere adempiuto non già periodicamente ma al compimento della prestazione posta a carico dell'amministratore, ovvero al decorso annuale dell'incarico».

la ritardata escussione da parte dell'amministratore, quando perdura la situazione necessitata che ha ingenerato la esigenza di manutenzione o l'esercizio dei servizi comuni, altrimenti dovendosi riconoscere una abnorme liberazione del condomino eccepente la prescrizione, in aperta violazione del dettato di cui al 2° comma dell'art. 1118 c.c., che è norma inderogabile, non potendosi neppure ammettere una anticipazione dell'amministratore che farebbe nascere solo un titolo di credito di quest'ultimo (soggetto a prescrizione decennale); tutto ciò perché si è in presenza non già di un diritto di credito dell'amministratore, ma piuttosto di un obbligo di provvista del singolo condomino, strumentale all'esecuzione del mandato; la specificità della disciplina dettata per il condominio negli edifici ha concepito separati ed autonomi periodi gestionali, senza alcuna successione nella situazione obbligatoria e personale del precedente amministratore, così che l'approvazione del rendiconto annuale è coerente con la chiusura definitiva della gestione e con la conseguente inconfigurabilità di una durata del mancato esercizio di un diritto che connota la prescrizione; infine, la configurazione della prescrizione che ci occupa collide con la regola dell'art. 1388 c.c., la quale, nella rappresentanza diretta, vuole che gli effetti dell'attività svolta dal rappresentante si producano direttamente nella sfera giuridica del condomino rappresentato, al quale si deve imputare la mancata riscossione, proprio per la inesistenza di un rapporto di debito-credito che possa far configurare quella prescrizione (diversamente dovendosi riconoscere per assurdo che il decorso del tempo ha prodotto i suoi effetti estintivi all'interno della medesima sfera giuridica soggettiva dello stesso condomino moroso);

- b) la dottrina più autorevole è oramai giunta a ritenere che la "situazione soggettiva di condominio, consistente nella titolarità dei rapporti attivi e passivi, fa capo ai condomini e non al gruppo"<sup>8</sup>, con la relativa imputazione delle obbligazioni e delle spese ai singoli in ragione della relazione di accessorietà con la ri-

---

8) R. Corona, "Proprietà e maggioranza nel condominio", Torino, 2001, 201.

spettiva proprietà esclusiva dovendosene dedurre che nella specie non può giammai venire ad esistenza un ordinario rapporto di debito-credito giustificante una eventuale prescrizione, rimanendo di tutta evidenza che l'obbligo contributivo (la cui riscossione è solo strumentale e priva di autonomia) rappresenta esclusivamente il dovere del mandante di fornire i mezzi necessari al mandatario ex art. 1719 c.c.;

- c) le considerazioni che precedono rendono testimonianza della irrealizzabilità della funzione tipica dell'istituto della prescrizione, ancor più ove si attenzioni meglio la relazione tra amministratore e condomini che attiene ad un potere-dovere di riscossione dei contributi disposto dalla legge in modo inderogabile, che non è dunque facoltà disponibile, tale da soddisfare il requisito dettato dal secondo comma dell'art. 2934 c.c. e che rende, pure sotto tale profilo, inconcepibile la prescrizione;
- d) a voler trascurare la più che probabile operatività della norma di cui all'art. 2941, n. 6, c.c., mai sino ad ora opportunamente scrutinata, che esprime un principio generale dell'ordinamento, applicabile anche oltre l'ambito dei diritti di credito<sup>9</sup>.

Le conclusioni possono, di conseguenza, trarsi con agevolezza: la inconfigurabilità di una qualsivoglia prescrizione dell'obbligo contributivo dei condomini per i mezzi necessari alla gestione condominiale, sia esso valutato nel rapporto con l'amministratore, sia invece sotteso al rapporto tra i condomini stessi (non già riferibile al "condominio" che è privo di soggettività autonoma), deriva dalle numerose considerazioni svolte che trovano il loro punto di fusione nella acclarata specificità e fisionomia tipica del condominio, al quale possono estendersi le regole ordinarie previo, però, un rigoroso esame di compatibilità. Peculiarità della disciplina che giunge ad essere "derogatoria" delle regole di diritto comune, giusta recente insegnamento esplicito del Giudice di legittimità<sup>10</sup>.

---

9) Leggasi nelle conclusioni di Nunzio Izzo, "La prescrizione dei crediti dell'amministratore di condominio e la riscossione dei contributi", in Giust. Civ. 2006, I, 2799, ove testualmente: "sembra ammissibile l'applicazione, quantomeno in via analogica, dell'art. 2941, n. 6, c.c., secondo cui «tra le persone [condomini] i cui beni sono sottoposti per legge o per provvedimento del giudice all'amministrazione altrui e quelle [amministratore] da cui l'amministrazione è esercitata, finché non sia stato reso e approvato definitivamente il conto». A prescindere dalla perdurante dialettica dottrinale sulla configurazione o meno di una rappresentanza legale in senso proprio (sulla base anche del disposto dell'art. 68 disp. att. c.c.), non pare, infatti, controvertibile che trattasi, pur sempre, di un'amministrazione di beni altrui imposta «per legge» (art. 1129 c.c.) per soddisfare un «interesse superiore» imputabile ad un gruppo che, per la carenza di soggettività giuridica, è – comunque si voglia ragionare – «incapace» giuridicamente di attendere «direttamente» ai propri interessi. La carenza di personalità giuridica e, conseguentemente, di una «capacità d'agire propria» costringe, infatti, gli interpreti a procedere «per assimilazione» a figure giuridiche tradizionali (mandato con rappresentanza e ufficio privato) che non sembra, quindi, impedire tale ulteriore assimilazione per la ricorrenza delle stesse ragioni di tutela, in tal caso, del gruppo in conseguenza di una forma gestionale imposta «per legge» la quale prescrive, significativamente, il rendiconto annuale, quale atto giuridicamente rilevante al riguardo".

10) Cass. S. U. Civili 27/02/2007 n. 4421, nonché Cass. S. U. Civili 18/12/2009 n. 26629, di conferma della precedente. Vedasi pure in Cass. civ., sez. II, 20/07/2010 n. 17014, ove è dato evincere in motivazione: «(...) Detto principio di esecutività del titolo impugnato a seguito di allegazione della sua originaria invalidità assoluta è derogato, nella di-

Richiamato e parafrasato nei termini che precedono il pensiero dell'insigne Maestro, non può non cogliersene la genialità della intuizione e le condivisibili conclusioni, nonché, per lo studioso della disciplina in esame, la valida proiezione nell'immediato e nel futuro dell'insegnamento sotteso, al punto da potersi rappresentare come rivoluzionario nei confronti di una mentalità e di un modo di avvicinarsi alla materia, che ci vede impegnati, oggi più di ieri, a liberarci di quella inutile zavorra dalla quale ci si è resi conto d'essere appesantiti e, soprattutto, condizionati.

Da qui l'avvertita e pressante esigenza di divulgare quella sofferta meditazione, perché essa sia oggetto di costruttivo confronto e di condivisione, e, quindi, sia destinata a consolidarsi quale diritto vivente.

A maggior ragione quando, non solo l'evoluzione scientifica, ma lo stesso legislatore, nella recente riforma dell'istituto condominiale di cui alla Legge 220/2012, appaiono confermarne la totale fondatezza. Le sintetiche riflessioni che seguono hanno, quale unico scopo, quello di lasciare all'auspicato confronto appena dianzi sollecitato, il doveroso approfondimento ed il pari doveroso riconoscimento, rivolto all'eminente Autore, del valore delle Sue fatiche di esegeta.

Sembra superfluo, innanzitutto, evidenziare quanto da ultimo si sia definitivamente rafforzata la concezione della normativa in materia di condominio, quale "disciplina peculiare, specifica e derogatoria", tale da imporre all'interprete - lo si vuole ribadire con forza - che voglia estendere ad essa le regole ordinarie, un rigoroso esame di compatibilità, che, nell'eventuale contrasto, privilegi le "norme speciali" relative alle cose comuni, assumendosi espressamente la disciplina generale in rapporto di subordinazione rispetto a quella del condominio negli edifici, secondo il principio della ragionevolezza nell'esegesi del sistema normato<sup>11</sup>.

Peraltro il metodo di interpretazione delle norme secondo i criteri di giustizia e ragionevolezza, avuto riguardo alla direttiva di cui all'art. 3, comma 1, Cost., è da ultimo riaffermato dalla più qualificata Dottrina<sup>12</sup> per giustificare definitivamente, e tra l'altro, la natura parziaria delle obbligazioni condominiali.

---

disciplina del condominio, da un sistema normativo che mira all'immediata esecutività del titolo, pur in pendenza di controversia, a tutela di interessi generali ritenuti prevalenti e meritevoli d'autonoma considerazione, sicché il giudice non ha il potere di disporre la sospensione della causa di opposizione a decreto ingiuntivo, ottenuto ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., in relazione alla pendenza del giudizio in cui sia stata impugnata la relativa delibera condominiale, restando riservato al giudice dell'impugnazione il potere di sospendere ex art.1137 c.c., comma 2, l'esecuzione della delibera. Non osta a tale disciplina derogatoria il possibile contrasto di giudicati in caso di rigetto dell'opposizione all'ingiunzione e di accoglimento dell'impugnativa della delibera, poiché le conseguenze possono essere superate in sede esecutiva, facendo valere la sopravvenuta inefficacia del provvedimento monitorio, ovvero in sede ordinaria mediante azione di ripetizione dell'indebito (S. U. 4421/2007)».

11) Cass. Civ. sez. II, 21/05/2010 n. 12520; Cass. Civ. sez. II, 18/03/2010 n. 6546; Cass. Civ. sez. II, 25/10/2011 n. 20092; Cass. Civ. sez. II, 30/03/2012 n. 5140.

Particolarmente pregevole l'apporto riflessivo di Nunzio Izzo, in "L'esecuzione dell'obbligazione condominiale parziaria e i punti controversi", in *Corriere Giuridico* 2012, 7, 944, ove l'Autore si diffonde nel segnalare e confutare ragionevolmente il pericolo della rimerione, in sede esecutiva, di una "soggettività" giuridica del condominio "distinta" da quella dei suoi stessi partecipanti.

12) R. Corona, "Le obbligazioni dei condomini. Per farla finita con la solidarietà", Giuffrè - ANACI, Milano 2013, 117, citato nella superiore nota (5).

La medesima Dottrina<sup>13</sup>, poi, partendo dal dato scontato della specificità del condominio e dalla natura propter rem delle obbligazioni condominiali, rende testimonianza della indissolubilità della proporzione tra valore della proprietà di ciascuno e le rispettive obbligazioni di cui all'art. 1123, comma primo, c.c., immutabile dall'assemblea (salvo convenzione) ed, ancor peggio, dall'amministratore. Escluso che il condominio sia un soggetto di diritto (poiché raffigura l'organizzazione pluralistica dei proprietari delle singole unità immobiliari, articolata su base personale e reale), il rapporto con l'amministratore è inquadrabile nel mandato collettivo ex lege, con la conseguenza della imputabilità diretta di tutte le posizioni attive e passive in capo ai singoli. Una volta fissato dalla legge il momento genetico del vincolo contributivo e legato questo alla delibera assembleare, sorge per i condomini individualmente considerati l'obbligo di contribuzione (la "provvista" ex art. 1719 c.c.), nei tempi e nei modi stabiliti, nelle mani dell'amministratore, i cui poteri sono delimitati dai confini segnati dalle quote ed al quale residua il dovere di estinguere nelle mani del terzo l'obbligazione contratta in nome e per conto diretto dei condomini<sup>14-15</sup>. Siamo, pertanto, in linea perfetta con la valutazione dei presupposti fondanti, per Nunzio Izzo, la inconfigurabilità della prescrizione.

Diviene davvero insuperabile, per i sostenitori della prescrizione, il testo riformato dell'art. 1118 c.c., a maggior ragione se letto in correlazione con il successivo art. 1119, quando la predetta norma, dopo aver consacrato la proporzionalità del diritto di ciascun condomino al valore della quota che gli appartiene, nei seguenti due commi esprime in modo inequivocabile la strettissima ed indissolubile interdipendenza tra diritto sulle parti comuni ed obbligo di contribuire alle spese per la loro conservazione. Irrinunciabile l'uno e l'altro. Con la valenza della pronunciata inderogabilità!

Conseguenziale, allora, che il singolo condomino può disporre e gestire i diritti sulle parti comuni soltanto nei limiti della sua quota ("essa definisce la misura quantitativa dell'esercizio del diritto") e nei medesimi limiti "deve" (non, può) contribuire alle spese. Siffatta interdipendenza è magistralmente definita dall'espressione "simmetria perfetta"<sup>16</sup>.

Irragionevole di certo, ed incoerente con il sistema, sarebbe consentire al condomino (che è sempre quello inadempiente) di liberarsi del suo dovere di contribuzione, quando lo stesso condomino, a parte ogni altra considerazione, non sarebbe in grado di opporre la stessa prescrizione al terzo creditore del condominio e verso quel terzo rimarrebbe comunque obbligato all'adempimento. Né a conclusione diversa potrebbe giungersi da una lettura disaccorta del secondo comma dell'art. 63 disp. att. c.c., ove si volesse ipotizzare, in quella nuova norma, un disancoramento dal principio cardine della parziarietà delle obbligazioni condominiali, atteso che la responsabilità sussidiaria ivi prevista è direttamente riferibile solo e soltanto all'ipotesi della mancata escussione del condomino moroso da parte del terzo creditore ed involge la posizione del condomino adempiente sempre per la quota proporzionale che gli compete.

13) R. Corona, "Le obbligazioni dei condomini", citata in nota precedente, 35 e segg.

14) Idem, 68 e segg.

15) "La situazione concernente la somministrazione al mandatario dei mezzi necessari per l'esecuzione del mandato non concreta in realtà un'obbligazione, ma un onere di cooperazione del mandante, essendo in tal caso, il comportamento di questo diretto unicamente ad agevolare l'adempimento del mandatario." Così in Angelo Luminoso, "Il mandato e la commissione", Trattato di diritto civile, diretto da P. Rescigno, IV/12, Torino, 120 - 121.

16) R. Corona, opera da ultimo annotata, 148.

## PROFESSIONISTI FIDUCIARI

### SICUREZZA SUL LAVORO - VALUTAZIONE RISCHI

SIRIO	Via F. Bernardini, 30	06-3937 8331
MP STUDIO	Via Merulana, 38	06-4890 7095

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

Arch. Eugenio MELLACE	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 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
-------------------	--------------------------	-------------

## 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 12 L 05216 03209 000000002700 (copia fotostatica del pagamento effettuato va trasmessa via fax).*

*Sono invece a disposizione degli associati tutti i consulenti (vedi elenco a pag. 14) 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.*

## La “cattiveria” del giurista e la riforma del condominio

di Luigi Salciarini

Come preannunciato dal programma dell'odierno convegno, il titolo del mio breve intervento ha a che fare con una volutamente non ben precisata “cattiveria del giurista” e, ovviamente, è stato espressamente “ideato” per questa giornata in commemorazione dello studioso e amico Nunzio Izzo.

In primo luogo, mi sembra necessario spiegare le ragioni di questo titolo così insolito per un convegno giuridico (soprattutto visto l'alto livello ed autorevolezza degli altri relatori, che spero mi perdoneranno un'espressione così poco consona), e soprattutto perché, a me e al *dominus* dell'evento Carlo Parodi, questa locuzione è sembrata capace di ricordare Nunzio.

Ho già scritto, in uno dei brevi “messaggi” che la rivista “Dossier Condominio” ha pubblicato in occasione della Sua scomparsa, che una delle sue principali peculiarità caratteriali era quella di avere sempre, come si dice gergalmente, la “risposta pronta” e che Lui attribuiva tale Sua caratteristica a lontane esperienze personali, e, in particolare, ad una certa timidezza infantile (superata, come sovente accade, con una spinta comportamentale contraria molto più forte e soverchiante).

Ma questo, però, non era e non è solo un aspetto del carattere di Nunzio (peraltro, così inconfondibile da rimanere indelebile nella memoria di chi lo ha conosciuto) ma è anche, senza ombra di dubbio, una specifica caratteristica del giurista di razza che, nell'anelito di conoscenza e di approfondimento che sempre lo pervade, non si accontenta mai della prima risposta (si potrebbe dire, della prima “interpretazione”) ma sottopone i concetti e le teorie ad una serrata analisi, fino a che non possano esser individuati coerenti e motivati principi di diritto.

E certamente anche Nunzio si giovava di quella “cattiveria” che, appunto, ciascun giurista di razza possiede e che si manifesta con una tenacia invincibile ad evidenziare gli errori della legge, i fraintendimenti e gli equivoci degli interpreti, e le incoerenze degli operatori.

Chi lo ha conosciuto, e chi ha partecipato con Lui a discussioni giuridiche, sa bene che nessuno sconto poteva esser fatto all'approssimazione dei ragionamenti e che Nunzio riservava una particolare severità dialettica alla sciattezza intellettuale, che combatteva con ogni mezzo e, giustamente, senza alcuna pietà.

E' ovvio che confrontarsi con Lui sui temi giuridici non era per niente facile, soprattutto se si aveva l'ingenuità di presumere di poter sostenere una discussione alla Sua stessa altezza, ma certamente era sommamente stimolante, soprattutto per chi voleva capire veramente i problemi e, ancor di più, crescere professionalmente.

In altri termini, Nunzio, come tutti i veri giuristi, era di una cattiveria intellettuale (e dialettica) impietosa ed inesorabile. E, direi, per fortuna che era così, ed anzi direi, ancor di più, “grazie Nunzio per esserlo stato”.

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

Ora, partendo da questo aspetto, mi sono chiesto come sarebbe stato e cosa avrebbe detto e scritto Nunzio in questi mesi successivi all'entrata in vigore della "riforma" del condominio, relativamente all'analisi e al commento delle novità introdotte?

Sono sicuro che sarebbe stato, appunto, inesorabile, non solo perché lo era come giurista e come intellettuale, ma anche perché la novella offre più d'un aspetto per "affondare la lama" della critica.

Per ricordarlo degnamente, quindi, vorrei cercare di sottoporre la riforma ad un po' di cattiveria, certo, però, che non sarà mai possibile eguagliare la perfida raffinatezza giuridica di Nunzio.

Sotto altro aspetto, va anche premesso che esercitare la cattiveria del giurista sul testo della riforma del condominio non è certamente difficile, e non necessita di particolare applicazione, tante sono le incongruenze che, ahimè, possono essere qui e là registrate, considerando, tra l'altro, che questa non è la mia opinione ma addirittura quella dei componenti della Commissione Giustizia del Senato che nella riunione di approvazione finale hanno fatto risultare a verbale (cfr. resoconto seduta n. 359 del 20/11/2012, 2ª Commissione permanente "Giustizia", 16ª Legislatura) che il testo "*presenta indubbie criticità, condivise anche da operatori del settore*" ma che, essendo incredibilmente convinti "*come sia preferibile una riforma della materia condominiale, da lunghi anni attesa, piuttosto che una «non-riforma»*", è necessario ritirare tutti gli emendamenti correttivi proposti e procedere velocemente ad un'approvazione senza modifiche... (bontà loro!).

E' con queste premesse che voglio presentare qualche "spigolatura", tra le più incredibilmente incoerenti, nelle nuove norme introdotte dalla legge n. 220/2012:

- 1) Cominciando dagli aspetti più "leggeri"... mi chiedo: il legislatore della riforma del condominio si è reso conto che un testo di legge non è un compito d'italiano? Mi chiedo ancora: c'è forse qualche professore di liceo classico tra i componenti delle Commissioni Giustizia il quale non ha potuto evitare di dare il suo apporto? Perché... di fronte alla sostituzione di termini con altri che appaiono come meri sinonimi c'è da chiedersi, considerato che si è all'interno del testo del codice civile, se l'operazione è meramente "estetica" oppure vuole perseguire il risultato di introdurre una diversa regola giuridica, oppure tutte e due le cose a seconda dei casi... Che motivo ha avuto il legislatore per sostituire "porzione di piano" con "unità immobiliare" (cosa che ha fatto diffusamente nell'articolato) visto che appaiono proprio come meri sinonimi??? ...oppure, giusto per fare qualche altro esempio, che motivo ha avuto di sostituire il termine "condomini" con quello di "aventi diritto", oppure ancora, il termine "deliberazioni" con quello di "riunioni" (cfr. l'ultimo e il penultimo comma dell'art. 1136 c.c. relativamente al procedimento assembleare)??? Ci si è resi conto che la sostituzione di termini all'interno di un testo di legge è sempre una questione che genera problemi interpretativi in ordine alla sussistenza, o meno, di nuove regole rispetto al testo previgente? Oppure si tratta solo di *maquillage* normativo??? A me sembra che, in qualche caso, ci si trovi di fronte solo alla nuova versione, leggermente ristilizzata... della stessa autovettura...
- 2) L'art. 67 d.a.c.c. nel prescrivere una limitazione alla facoltà di delega (da sempre, e pacificamente stimata come diritto insopprimibile per il singolo) prescrive che "*se i condomini sono più di venti, il delegato non può rappresentare più di un quinto dei condomini e del valore proporzionale*" si è per caso accorto il legislatore che questa norma è in grado di impedire al singolo condomino portatore di una quota di almeno 201 millesimi di rilasciare delega ad altri, e di dover partecipare per forza di persona all'assemblea? ... con forti dubbi di

costituzionalità per disparità di trattamento di fronte alla legge? Mi chiedo: la cosa è voluta?

- 3) L'art. 1129 c.c., nel prevedere l'obbligatoria affissione della "targa" dell'amministratore condominiale, prescrive anche che *"in mancanza... sul luogo di accesso al condominio o di maggior uso comune, accessibile anche ai terzi, è affissa l'indicazione delle generalità e dei recapiti, anche telefonici, della persona che svolge funzioni analoghe a quelle dell'amministratore."* Ora, a parte la qualificazione estremamente dubbia di tali "funzioni analoghe" (espressione che si presta ad inevitabili e non meno che salaci ironie...) questo "facente funzioni" svolge la sua attività spontaneamente, o è stato individuato, in qualche modo "designato" dagli altri condomini? E se è così, come un minimo di chiarezza certamente dovrebbe richiedere, questo "vicario", per esempio, gode della legittimazione processuale attiva e/o passiva? Può essere, per esempio, validamente destinatario delle notificazioni indirizzate al condominio? Insomma, quanto sono "analoghe" queste funzioni???
- 4) Il legislatore, nello stabilire, all'art. 1122 *ter* c.c., che *"le deliberazioni concernenti l'installazione sulle parti comuni dell'edificio di impianti volti a consentire la videosorveglianza su di esse sono approvate dall'assemblea con la maggioranza di cui al secondo comma dell'articolo 1136"* c.c. si è per caso accorto che tali apparecchiature sono in grado di effettuare riprese video non solo delle persone dei "condomini" ma anche degli "inquilini" o di chi semplicemente accede all'edificio (e, quindi, di trattare i loro "dati")? E le vincolanti prescrizioni del "Codice della privacy" che fine hanno fatto (e fanno)? Forse che, per caso, il Garante nella sua "Segnalazione al Parlamento e al Governo (art. 154, 1 f) del Codice) del 13 maggio 2008" non aveva espresso forti perplessità sull'ammissibilità dell'installazione di tali apparecchiature in riferimento al rispetto della riservatezza dei singoli (probabilmente titolari, come soggetti, di un autonomo diritto di "veto" non comprimibile dalla maggioranza)? Forse che la migliore giurisprudenza (si veda, Trib. Salerno 14 dicembre 2010, dell'ottimo Antonio Scarpa) non aveva proprio affermato che *"non rientra nei compiti dell'assemblea condominiale provvedere all'installazione di un impianto di videosorveglianza, giacché tale prestazione non appare finalizzata a servire i beni in comunione, neanche sotto il profilo dell'innegabile maggior sicurezza che ne deriverebbe allo stabile nel suo complesso"*?
- 5) Ancora, nel caso delle innovazioni "agevolate" di cui al comma 2 dell'art. 1120 c.c., chi sono questi "terzi" che hanno conseguito *"a titolo oneroso un diritto reale o personale di godimento del lastrico solare o di altra idonea superficie comune"*, e soprattutto, in che modo hanno ottenuto tale diritto??? Non è che, per caso, la riforma vuole arrivare a dire che la costituzione di un diritto reale su di una parte comune ed a favore di terzi (dietro corrispettivo) può avvenire non all'unanimità (come necessario vista la palese limitazione dei diritti soggettivi in capo a ciascun condomino) ma con una deliberazione assembleare assunta con la stessa maggioranza necessaria per disporre (sempre in base a detto comma 2) le innovazioni che hanno ad oggetto *"le opere e gli interventi... per la produzione di energia mediante l'utilizzo di impianti di cogenerazione, fonti eoliche, solari o comunque rinnovabili"???* Se così è, non è difficile prevedere che ne vedremo proprio delle belle, sotto più d'un aspetto!
- 6) Ancora, perché l'art. 2659 c.c. che si occupa del contenuto della "nota di trascrizione", nella parte in cui sono regolamentate le formalità a favore o contro

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

le associazioni non riconosciute e le società semplici, dopo l'intervento della riforma... prescrive che *"per i condominii devono essere indicati l'eventuale denominazione, l'ubicazione e il codice fiscale"*? Di che tipo di trascrizione si tratta? Va riferita per caso alla trascrizione del regolamento? Solo a quella di patti limitativi dei diritti reali di cui sono contitolari i condomini? Oppure si vuole intendere che può essere trascritto, a favore del condominio come soggetto distinto e separatamente individuato, un acquisto immobiliare (perché questo è il contesto della norma)? C'è da chiedersi... se la fattispecie rispetta i necessari requisiti per poter ottenere un siffatto risultato... e, soprattutto, quali potrebbero essere le conseguenze in relazione alle cessioni delle proprietà esclusive comprese nell'edificio e delle loro pertinenze... occorreranno due distinti rogiti, visto che i cedenti sono due "soggetti" diversi? Chi vivrà ... vedrà...

- 7) L'art. 63 d.a.c.c. che, come tutti sappiamo, regola la riscossione dei crediti condominiali e anche la contestatissima responsabilità "sussidiaria" (o doppiamente parziaria) dei partecipanti nei confronti dei terzi, introduce, all'ultimo comma, una "nuova" forma di responsabilità riguardante il noto fenomeno del trasferimento delle unità immobiliari presenti nell'edificio. Accanto alla "vecchia" responsabilità dell' "acquirente" (che si aggiungeva - ed ancor oggi si aggiunge - a quella del "venditore", relativamente al biennio di bilancio precedente rispetto alla data di cessione), è stata inserita l'ipotesi contraria, secondo cui il "venditore" è responsabile - ovviamente... insieme all' "acquirente" - per gli oneri generatisi successivamente alla cessione. La responsabilità è solidale *tout court* e, quindi, ciascuno di tali due soggetti può essere chiamato a rispondere per l'intero. Secondo la norma, detto "venditore" può liberarsi da tale responsabilità se trasmette *"all'amministratore copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto"*. Ora, a prescindere dal fatto che si tratta di una responsabilità "piena" per debiti che dipendono dalle decisioni di un altro soggetto (infatti, il venditore non ha alcun titolo per partecipare alle relative deliberazioni alle quali è chiamato sempre e solo il titolare attuale, cioè l'acquirente), il legislatore si è reso conto che la copia autentica di un titolo notarile può essere ri-

lasciata solo ad avvenuta registrazione? ... (che, di solito, viene effettuata entro trenta giorni dalla stipula)? Ciò forse comporterà che i notai saranno costretti a registrare tutti immediatamente?... oppure che sarà equivalente la trasmissione di un "certificato" notarile, l'unico documento che può essere rilasciato il giorno della stipula? Ed ancora... e se l'amministratore non è stato nominato? ... Visto che, tra l'altro, il nuovo art. 1129 c.c. eleva ad 8 il numero minimo perché la nomina sia obbligatoria??? Forse che, in tal caso, sarà necessaria la trasmissione di una copia a tutti i condomini??? Oppure, si potrà trasmettere tale copia al "facente funzioni" il cui nominativo dovrebbe essere noto attraverso la "targa" prevista dall'art. 1129 c.c.??? E se il "venditore" si è dimenticato di effettuare tale formalità ed è passato del tempo... come e dove potrà reperire il nominativo dell'amministratore visto che non è stata prevista alcuna forma di pubblicità per la sua nomina (né, tanto meno, una qualche forma del "famigerato" "registro")??? Ci si è resi conto che si è subordinata la sussistenza di una responsabilità solidale per l'intero importo dei costi di gestione riferibili all'unità immobiliare, valevole potenzialmente *sine die*, all'effettuazione di una formalità che ha caratteristiche di spiccata incertezza??? Oppure il legislatore ha solo pensato che, come diceva uno *spot* pubblicitario, due responsabili sono meglio di uno??? (cfr. *spot* del gelato *Maxibon* ... "two gust is megl' che one").

- 8) *Dulcis in fundo* (o meglio, *in cauda venenum*...) che fine fanno e faranno i "vecchi" regolamenti nell'impatto con la riforma? Infatti, la novella apporta amplissime integrazioni e modifiche alla disciplina contenuta nel codice civile, determinando non solo la sostituzione delle regole giuridiche esistenti, ma anche l'inserimento di prescrizioni del tutto nuove. Cosa succederà ai testi regolamentari che sono stati redatti (ed approvati) in passato, avendo come riferimento la previgente versione del codice civile, i quali, quindi, con grande facilità conterranno clausole incompatibili con la nuova disciplina? Tali domande sono più che lecite perché il legislatore si è dimenticato di inserire una norma di "chiusura" come il comma 2 dell'art. 155 d.a.c.c., presente nel codice del 1942, secondo cui "cessano di avere effetto le disposizioni dei regolamenti di condominio che siano contrarie alle norme richiamate nell'ultimo comma dell'articolo 1138 del codice e nell'articolo 72 di queste disposizioni"! Forse che lo ha dato per scontato... e noi dobbiamo fare lo stesso con lui... considerando ugualmente inefficaci le "vecchie" clausole incompatibili??? Ancor di più, cosa potrà validamente prevedere un regolamento approvato oggi a fronte del fatto che il legislatore si è completamente dimenticato di integrare i due "elenchi" di norme inderogabili (dal regolamento assembleare approvato a maggioranza) previsti nell'art. 1138 c.c. e nell'art. 72 d.a.c.c.? L'integrazione di tali liste, infatti, era assolutamente necessaria in quanto non solo, come detto, sono stati introdotti articoli del tutto nuovi (si pensi, ai numerosi *bis*, *ter*, ed anche *quater*) ma anche sono stati profondamente trasformati quelli esistenti. Si pensi, *in primis*, alla disciplina sull'amministratore. Cosa potrà fare un regolamento da stilarsi ed approvarsi successivamente al 18 giugno 2013??? I nuovi articoli, le prescrizioni profondamente trasformate sono derogabili a maggioranza? Lo sono almeno all'unanimità... o non lo sono per niente perché riguardano diritti indisponibili???

Mi fermo qui... con la speranza di esser stato ... non dico certo "giurista"... ma almeno sufficientemente cattivo... mi basterebbe il 10% di quanto lo sarebbe stato Nunzio.

# La rinuncia unilaterale dall'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento

di Maria Luigia Aiani

Il Legislatore della Legge 220/12 di riforma del condominio è intervenuto sull'art. 1118 c.c. senza apportarvi modifiche sostanziali, ma operando piuttosto un *restyling* della norma.

Sino al recente passato la questione relativa al distacco unilaterale dall'impianto di riscaldamento centralizzato ha costituito oggetto di differenti interpretazioni e interventi giurisprudenziali. Si discuteva se fosse necessaria delibera autorizzativa al distacco e con quale *quorum* la stessa dovesse essere adottata; si discuteva se fosse o meno necessaria la relazione termotecnica sulla fattibilità del distacco o se tale intervento fosse solo condizionato alla insussistenza di squilibri all'impianto centralizzato e alla insussistenza di aggravii economici per gli altri condòmini, non distaccati; si discuteva sulla imputazione al condòmino distaccatosi dell'obbligo di sopportare il costo dell'aggravio di spesa determinato dal suo distacco.

L'orientamento giurisprudenziale consolidatosi ravvisava la legittimità del distacco del singolo condòmino dall'impianto centralizzato di riscaldamento ove questi dimostrasse che da tale intervento non sarebbe derivato alcuno squilibrio termico dell'edificio e correlativamente che non si sarebbe verificato alcun aggravamento di spesa a carico degli altri condòmini fruitori dell'impianto centralizzato.

Con la pronuncia della *Cassazione 25 marzo 2004 n. 5974*, la Suprema Corte ha una volta per tutte e in via definitiva statuito e chiarito come, quando e con quali conseguenze in tema di spesa sia possibile attuare il distacco dall'impianto centralizzato di riscaldamento. Il principio di diritto formulato dalla Corte in sede di Cassazione con rinvio della sentenza impugnata era il seguente *"la rinuncia unilaterale al riscaldamento condominiale operata dal singolo condòmino mediante distacco del proprio impianto dalle diramazioni dell'impianto centralizzato è legittima quando l'interessato dimostri che dal suo operato non derivano né aggravii di spesa per coloro che continuano a fruire dell'impianto né squilibri termici pregiudizievoli per l'erogazione del servizio"*.

Successivamente con la *sentenza 05-27 maggio 2011 n. 11857 sez II, est. il Presidente Triola, la Suprema Corte*, ribadita la legittimità del distacco dall'impianto centralizzato ove questo non determini squilibri all'impianto condominiale secondo l'orientamento espresso dalla Cassazione con la citata sentenza *25 marzo 2004 n. 5794*, ha precisato che non può essere considerato fonte di squilibrio termico - e quindi di *aggravio* di spese - la fisiologica ridistribuzione fra tutti gli altri comproprietari di quanto deriva dall'assestamento del funzionamento dell'impianto; insomma, detto in altri termini lo squilibrio termico derivante dal distacco deve corrispondere ad una reale e non fisiologica modificazione dell'assetto di funzio-

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

namento dell'impianto alla quale non corrisponda l'aggravio dei costi per tutti gli altri comproprietari.

Con specifico riferimento ai *costi di gestione* dell'impianto centralizzato la *Suprema Corte con la sentenza 29 settembre 2011 n. 19893*, confermate le statuizioni precedenti, ha riconosciuto il diritto del singolo condòmino al distacco unilaterale ed ha riconosciuto il diritto di questi a rimanere *esente* dal pagamento delle spese per l'uso del servizio centralizzato; ma ad una condizione: il condòmino distaccato deve riconoscere al condominio le spese dell'eventuale *aggravio* derivante dai costi di gestione del servizio, compensato dal maggior calore di cui beneficia anche il suo appartamento (anche se distaccato, l'appartamento continua ad essere riscaldato per irraggiamento, beneficiando del riscaldamento degli appartamenti confinanti riscaldati dall'impianto centralizzato e dal calore che passa attraverso le tubazioni condominiali).

Più recentemente la Corte Suprema con *ordinanza 4 aprile 2012 n. 5331* ha ulteriormente precisato la disciplina del distacco: il principio di diritto formulato dalla Corte in sede di Cassazione con rinvio della sentenza impugnata era il seguente: *"Il condòmino può legittimamente rinunciare all'uso del riscaldamento centralizzato e distaccare le diramazioni della sua unità immobiliare dall'impianto termico comune, senza necessità di autorizzazione o approvazione degli altri condòmini e, fermo il suo obbligo di pagamento delle spese per la conservazione dell'impianto, è tenuto a partecipare a quelle di gestione, se e nei limiti in cui il suo distacco non si risolve in una diminuzione degli oneri del servizio di cui continuano a godere gli altri condòmini; ne consegue che la delibera assembleare che, pur in presenza di tali condizioni, respinga la richiesta di autorizzazione al distacco è nulla per violazione del diritto individuale del condòmino sulla cosa comune"*.

\* \* \*

La L. 220/12 di riforma della normativa condominiale ha recepito l'indirizzo consolidatosi in sede giurisprudenziale e, riformulando l'art. 1118 c.c., ha statuito che *" Il condòmino può rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento se dal suo distacco non derivano notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condòmini. In tal caso il rinunziante resta tenuto a concorrere al pagamento delle sole spese per la manutenzione straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione e messa a norma."*

Il legislatore della riforma dopo aver ripreso il dettato giurisprudenziale ha aggiunto la ulteriore specificazione che in caso di distacco unilaterale *"...il rinunziante resta tenuto a concorrere al pagamento delle sole spese per la manutenzione straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione e messa a norma"*.

Preliminarmente rilevano alcune osservazioni determinate dalla lettura del testo normativo:

- Il distacco non comporta rinuncia della proprietà dell'impianto, ma semplicemente rinuncia all'uso del servizio comune.
- Il distacco è attuabile senza che sia necessaria una delibera condominiale autorizzativa, anche se tuttavia la legittimazione al distacco è condizionata alla fattibilità del medesimo. Anzi, per essere precisi è condizionata alla prova - che il rinunziante deve fornire - che dal distacco non derivano conseguenze negative e/o pregiudizievoli per il condominio; letteralmente la norma condiziona la legittimazione al distacco alla prova che dallo stesso non deriveranno *"... notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condòmini..."* che con-

tinueranno a fruire del servizio centralizzato. Il legislatore stabilendo che il distacco sia fattibile a condizione che non determini notevoli squilibri introduce una valutazione discrezionale lasciata, in assenza di un previo passaggio assembleare, al termotecnico che si presume il condòmino incaricherà per fornire la prova della fattibilità del distacco nei termini voluti dalla norma o dal Giudice se sulla valutazione del tecnico non c'è condivisione o manca del tutto. Forse sarebbe stato opportuno che il legislatore prevedesse la necessità di una previa autorizzazione assembleare al distacco che, in assenza di ciò, rischia in concreto di dare la stura ad un incremento del contenzioso giudiziale andando nella direzione opposta a quella voluta dalla norma. Ugualmente poco opportuna la formulazione lessicale della norma laddove anziché la congiunzione "e" distingue le condizioni ostative al distacco con la disgiuntiva "o". La Giurisprudenza precedentemente formata si invece, come abbiamo visto sopra, riteneva legittimo il distacco che assolvesse entrambe le condizioni, che non comportasse né squilibri termici, né aggravii di spesa.

- Il rinunziante resta *obbligato* a pagare le sole spese straordinarie e quelle di conservazione e messa a norma dell'impianto di riscaldamento comune. Non sembra invece tenuto a pagare le spese ordinarie, delle quali la norma non fa menzione. Ugualmente sembra escluso l'obbligo per il condòmino distaccato di pagamento di quella quota che secondo la Giurisprudenza più recente ante riforma, sopra riportata, serviva a compensare eventuali, possibili aumenti di spesa per gli altri condòmini.
- Dalla lettura della norma si evince altresì che l'aspetto tecnico e quello giuridico vanno di *combine*, essendo inscindibilmente legati fra loro. La legittimazione al distacco è infatti possibile solo se sussistono le condizioni tecniche atte a realizzare le situazioni oggettive indicate dalla norma (assenza notevoli squilibri di funzionamento, assenza di aggravio di spesa per gli altri condòmini).

\* \* \*

Una questione non affrontata dal legislatore riguarda la legittimità del distacco in presenza di espresso divieto contenuto nel Regolamento di condominio.

E invero: la norma contenuta nel 4°co. dell'art. 1118 c.c. novellato raccoglie le istanze di quei condòmini che per esigenze di comodità personale prediligono l'impianto autonomo col quale possono gestire il riscaldamento del proprio appartamento calibrandolo sulle specifiche esigenze personali o familiari; auspicando nello stesso tempo un risparmio economico. La norma *de qua* legittima dunque il distacco, ma nel contempo si preoccupa di bilanciare le esigenze di questi condòmini con quelle degli altri che invece privilegiano il godimento del servizio comune, assicurando loro – mediante l'individuazione specifica delle condizioni tecniche ostative al distacco – la fruizione di un servizio idoneo ed efficace. Dal che discende che ove le condizioni tecniche indicate dalla norma siano sussistenti il *distacco può essere attuato anche superando il divieto contenuto nel Regolamento*. Sul punto specifico la Giurisprudenza di legittimità ante riforma era già intervenuta, in particolare con la sentenza – sopra citata – Cassazione 29.9.2011 n. 19839. La S.C. nella sentenza citata sostiene che il diritto del singolo condòmino a distaccarsi dalla rete condominiale non può essere limitato o negato neppure da una clausola regolamentare sia pure di natura contrattuale, poiché rileva la Corte "... *questo è un contratto atipico le cui disposizioni sono meritevoli di tutela solo ove regolino aspetti del rapporto per i quali sussista un interesse generale dell'ordinamento*".

Quindi il regolamento anche se di natura contrattuale non può derogare alle disposizioni contenute nell'art. 1138 4° co. c.c. e non può menomare i diritti di ciascun condòmino risultanti dalla legge, dagli atti di acquisto e dalle convenzioni. Proprio l'Ordinamento, prosegue la Corte, *"...ha mostrato di privilegiare il premiente fine di interesse generale rappresentato dal risparmio energetico delle trasformazioni e, nei nuovi edifici, l'esclusione degli impianti centralizzati e la realizzazione dei soli individuali"*.

Dunque, una clausola regolamentare ancorché di natura contrattuale che dovesse vietare il distacco sarebbe priva di efficacia se non addirittura nulla.

La tesi contraria sostiene che l'art. 1138 4° co. c.c. dichiara inderogabile il 2° co. dell'art. 1138 c.c. ma non il 4° (quello relativo al distacco, appunto), dal che discenderebbe la derogabilità di tale comma e dunque l'efficacia e legittimità della clausola del regolamento condominiale che, in deroga alla disciplina ivi contenuta, vieti il distacco.

Si obietta al riguardo che poiché l'art. 1138 c.c. è applicabile anche al regolamento contrattuale e che pertanto anche a questo è applicabile il divieto imposto dalla norma di menomare *"in alcun modo"* i diritti di ciascun condòmino, vietare il distacco, che la L.220/2012 ha consacrato come diritto del singolo condòmino, significa violare il precetto dell'art. 1138 c.c.

La norma in rassegna apre il fronte altresì ad una ulteriore, complessa problematica che attiene al contrasto delle disposizioni del co. 4 dell'art. 1118 c.c. nel testo novellato con le vigenti norme nazionali, regionali e comunitarie in materia di risparmio energetico, contrasto che il legislatore della riforma ha dimenticato di regolare e ordinare.

Il DPR 59/2009 dispone (art. 4 co. 9) che in tutti gli edifici esistenti con più di quattro unità abitative e in ogni caso per potenze nominali del generatore di calore superiori o uguali a 100 Kw è *"...preferibile il mantenimento di impianti centralizzati laddove esistenti"*, chiarendo al riguardo che la trasformazione in impianti autonomi per singole unità abitative è possibile solo in presenza di cause tecniche o di forza maggiore da evidenziare nella relazione tecnica attestante la rispondenza alle prescrizioni per il contenimento energetico (art. 28 L.10 in base al Dlgs 192/2005 e Dlgs 311/2006).

La L. 90/2013 dispone che gli impianti tecnici e le caldaie installati dopo il 31 agosto 2013 devono essere obbligatoriamente collegati a canne fumarie o sistemi di evacuazione dei prodotti della combustione con sbocco sopra il tetto (il che rende spesso concretamente impossibile procedere al distacco).

Alcune regioni nell'esercizio della potestà legislativa concorrente loro attribuita in materia di energia (art. 117 Cost. art. 17 Dlgs 192/2005 - clausola di cedevolezza -) hanno introdotto precisi divieti o limitazioni alla installazione di impianti autonomi di riscaldamento. La Lombardia ad esempio con la Delibera di Giunta 30.11.2011 n. IX/ 2601 avente ad oggetto *"Disposizioni per l'esercizio, il controllo, la manutenzione e l'ispezione degli impianti termici nel territorio regionale "* prevede espressamente che in caso di trasformazione di impianto centralizzato in impianti autonomi così come in caso di distacco è obbligatorio munirsi preliminarmente di una diagnosi energetica che confronti le varie soluzioni impiantistiche; si deve inoltre allegare l'ACE corredato da idonea relazione con la specificazione delle motivazioni della soluzione scelta.

\* \* \*

Resta da considerare se alla luce dei contrasti normativi e delle concrete difficoltà tecniche il distacco costituisca oggi la soluzione ottimale per il risparmio energetico ed economico dei condòmini.

Non v'è dubbio che la spesa del riscaldamento è quella che maggiormente incide sul bilancio delle famiglie e dei condòmini, ed è quindi comprensibile che si cerchino rimedi laddove il servizio riscaldamento non risponda a canoni di efficienza o comporti costi elevati; ovvero ancora per fronteggiare l'incremento dei costi determinato dalle morosità di altri condòmini.

Tuttavia l'attuale contesto tecnologico offre soluzioni migliori e meno costose. Una corretta riqualificazione dell'impianto centralizzato, l'adozione di sistemi di contabilizzazione sono attuabili con costi inferiori rispetto a quelli necessari per il distacco, consentono l'accesso alle detrazioni fiscali garantendo in tal modo un ulteriore risparmio; nel contempo consentono una riduzione degli sprechi e quindi un risparmio in termini di energia impiegata.

Insomma, nel quadro normativo e tecnico attuale il distacco ha perso *appeal* mentre recupera il centralizzato, alla resa dei fatti e dei conti più conveniente e meno problematico.



# SINTESI INSERZIONISTI DI QUESTO NUMERO

## **ORGANISMI NOTIFICATI**

ELTI IV di copertina

## **SOFTWARE CONDOMINIALE**

MM Data pag. 20

## **ASCENSORI**

ELEVATOR QUALITY pag. 6

DEL BO II di copertina

PARENTI Impianti pag. 40

## **EDILIZIA**

RESINE IND.LI pag. 56

VACCA E. III di copertina

## **ENERGIA**

E-ON Energia pag. 60

## **RISCALDAMENTO E CONTABILIZZAZIONE**

Consulting & Service pag. 78

METROTERMICA pag. 52

Multienergy & Service pag. 26

ROSSETTI pag. 70

## **SICUREZZA**

SIRIO pag. 27

## **SERVIZI**

DELTA GLOBAL SERVICE pag. 24

MIRC 2050 pag. 42

SARA Servizi pag. 83

## **GIARDINI E PARCHI**

LAURENTI HSR pag. 44