

# DOSSIER



# CONDOMINIO

Rivista fondata da Carlo Parodi

**XXXIV** anno

# SOMMARIO

MARZO - APRILE 2024

N. 200

- Editoriale  
di Andrea Finizio ..... pag. 3
- Assemblea in presenza e relativo verbale:  
come evitare l'annullamento della delibera condominiale  
di Adriana Nicoletti ..... pag. 7
- Il Building Manager  
di Elio Lallopizzi ..... pag. 15
- Notizie (aggiornamento ISTAT, rivalutazione TFR, misura  
interessi legali e registrazione contratti di locazione) ..... pag. 21
- Notizie dal SACI:  
Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro - CCNL,  
Contrattazione Collettiva, Contributo di Assistenza  
Contrattuale - COASCO: facciamo chiarezza  
di Vincenzo di Domenico ..... pag. 25
- La "sostituzione" dell'amministratore di condominio  
di Pietro Barchi ..... pag. 33
- Autorimessa e macchina elettrica  
di Eugenio Mellace ..... pag. 35
- Festa Nazionale Giovani 2023 - 15-16 dicembre 2023  
di Eleonora Taloni e Paola Di Bartolomeo ..... pag. 39
- L'amministratore tra regole e prassi:  
La "diligenza" dell'amministratore:  
da "buon padre di famiglia" a professionista  
di Luigi Salciarini ..... pag. 41
- La voce della giurisprudenza  
di Carlo Patti ..... pag. 51
- L'altra Roma:  
C'è una chiesetta...: Santa Passera  
di Sandro Bari ..... pag. 57

*Rivista bimestrale*

*ANNO XXXIV - n. 200 - MARZO-APRILE 2024*

*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*

*Comitato di redazione: Antonio Pazonzi  
Andrea Tiburzi  
Edoardo Trombino*

*Segreteria di redazione: Sofia Polito*

*Redazione e pubblicità:*

*ANACI ROMA SERVICE S.r.l. - Via A. Salandra 1/A - 00187 Roma*

*Pagina intera: euro 1.200 + iva (per ogni numero/bimestre)*

*Metà pagina: euro 900 + iva (per ogni numero/bimestre)*

*Per gli inserzionisti con pagina intera su Dossier Condominio verranno applicate le stesse condizioni per la presenza bimestrale sul sito [www.anaciroma.it](http://www.anaciroma.it)*

*[www.anaciroma.it](http://www.anaciroma.it)*

*e-mail: [dossiercondominio@anaciroma.it](mailto:dossiercondominio@anaciroma.it)*

*Tel. 06/4746903*

*Copertina: Paolo Mohoric e Michela Giordano*



**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

di Andrea Finizio \*

## A CARLO PARODI

Ho accolto volentieri l'invito del nostro direttivo di ricordare Carlo in questa occasione, per questo ringrazio il nostro Presidente Provinciale che mi ha mostrato una sensibilità particolare.

Per ricordare il nostro Presidente Provinciale Onorario, nonché Associato Onorario Nazionale, potrei toccare molteplici aspetti associativi, che tutti ben conosciamo, ma quelli umani sono di una spanna sopra a tutti.

Mia moglie era in ospedale alcuni anni orsono, con difficoltà diffuse, una mattina nella sua stanza si presentò la figlia di Carlo che mi disse: "Carlo Parodi mi ha detto che tua moglie ha bisogno di me...".

Queste cose non si dimenticano, per tutta la vita.

Per la parte associativa mi piace ricordare il suo carattere, da molti descritto come duro e difficile; beh lo è stato, e chi lo ha conosciuto da vicino lo ha subito compreso, non aveva bisogno di farselo raccontare. Ma questo aspetto caratteriale, il suo piglio riconoscibilissimo, oggi serve all'ANACI quale esempio di una conduzione coraggiosa quanto mai attuale oggi giorno.

Mi spiego, soffermandomi soprattutto sul Carlo Direttore del CSN, per certi versi il ruolo associativo che più lo definiva con i connotati più riusciti, e nel quale, ne sono certo, meglio ci si trovava.

Ricordo molto bene gli anni in cui Carlo era il nostro Direttore del Centro Studi Nazionale, in una fase in cui stavamo organizzando con alcuni studiosi del diritto condominiale e con la presenza di alti Magistrati il Comitato Scientifico della nostra associazione.

Bene, lo sforzo enorme di Carlo era improntato per una linea culturale da definire *come ANACI*.

ANACI, diceva Carlo, ha e deve avere la forza di dire la propria idea, dunque, e di trovare le proprie soluzioni, di offrire le proprie tesi con coraggio nel campo condominiale, senza avere alcuna sudditanza con chicchessia.

Il suo approccio era, al tempo stesso, di grande ascolto verso gli uomini di cultura che sapevano di più e di grande ricerca dell'autonomia e della libertà per gli amministratori. ANACI era per lui una creatura da proteggere e da elevare alle altezze che meritava, con capacità, umiltà ma anche consapevolezza

## CONSULENZE A DISPOSIZIONE DEGLI ASSOCIATI

|                  |                      | <b>Mattina</b> (11-13)                              | <b>Pomeriggio</b> (16-18)                                |
|------------------|----------------------|---|--|
| <b>LUNEDÌ</b>    | <b>LEGALE</b>        | Avv. Cesarini<br>Avv. Arturi<br>Avv. Cuomo          | Avv. Pontuale<br>Avv. Grasselli                          |
|                  | <b>CONTABILE</b>     | Amm. Colangelo                                      | Dott.ssa Spena<br>Amm. Lomonaco                          |
|                  | <b>TECNICA</b>       |   | Arch. Mellace  |
| <b>MARTEDÌ</b>   | <b>CONTABILE</b>     | Dott.ssa Giuliano<br>Geom. Orabona                  | Dott. Iorio<br>Amm. Boldrini                             |
|                  | <b>LEGALE</b>        | Avv. Carnevali<br>Avv. Coricelli                    | Avv. Spinoso<br>Avv. Contrada                            |
|                  | <b>LAVORO</b>        | Dott. Pazonzi                                       |  |
|                  | <b>FISCALE</b>       | Dott.ssa Oliverio                                   |  |
|                  | <b>TECNICA</b>       |   | Arch. Carabella  |
| <b>MERCOLEDÌ</b> | <b>TECNICA</b>       | Arch. Mantuano                                      | Ing. Zecchinelli   |
|                  | <b>LEGALE</b>        | Avv. Petragnani<br>Avv. Villirilli                  | Avv. M. della Corte<br>Avv. E. Angelini Rota             |
|                  | <b>CONTABILE</b>     | Dott. Troiani<br>Dott.ssa Bianchi<br>Amm. F. Pedone | Amm. Zamparelli<br>Amm. Tanzini                          |
| <b>GIOVEDÌ</b>   | <b>CONTABILE</b>     | Amm. Cervone  | Rag. Trombino<br>Amm. Calderano                          |
|                  | <b>LEGALE</b>        | Avv. Gonnellini<br>Dott. Cicerchia<br>Amm. Lanzi    | Avv. Pistacchi<br>Avv. Mastrocicco                       |
| <b>VENEDÌ</b>    | <b>TECNICA</b>       | Ing. De Rossi                                       | Arch. Barberini  |
|                  | <b>LEGALE</b>        | Avv. Patti<br>Avv. Vitullo                          | Avv. Zoina<br>Avv. Albini                                |
|                  | <b>CONTABILE</b>     | Dott. Gennari<br>Dott. Aliberti                     | Dott.ssa Pandolfi<br>Amm. Giulimondi<br>Amm. Persichetti |
|                  | <b>MEDIAZIONE</b>    | Avv. Mauri  |  |
|                  | <b>RISCALDAMENTO</b> |   | P.I. Schiavone   |

del ruolo che si doveva avere, senza fare passi indietro a favore di chi si riteneva il depositario della verità. E sono tanti, credetemi...

Chi la scambiava per cocciutaggine, si rifiutava di constatare che gli uomini di ANACI come il Dottor Carlo Parodi potevano riuscire a conoscere gli aspetti del diritto condominiale come pochi; e in ANACI di uomini come Carlo ne abbiamo avuti, non pochi, di grandi amministratori che sul campo hanno saputo interpretare al meglio le soluzioni che offrivano le più giuste analisi e le risposte migliori che, chi studiava ed operava sul campo, sapeva trovare con altrettanta brillantezza di insigni studiosi.

Carlo, dunque, sapeva trasformare la sua malcelata cocciutaggine in una ferrea volontà, perché ANACI non doveva, non poteva e non voleva essere pedissequa di nessuno.

La domanda che mi faccio qui con voi è: "ma quanto è attuale oggi, proprio oggi, l'insegnamento di Carlo Parodi quale Direttore del Centro Studi Nazionale? Nella sua accezione di profonda libertà culturale e di pensiero indipendente per l'amministratore ANACI?".

Io credo che quell'insegnamento, ora più che mai, è, non solo di grande attualità, ma di profondo ed attualissimo senso identitario per ANACI. Che non va smarrito, va ricercato continuamente, anzi, va rivendicato con forza.

Perché tutti oggi parlano di Condominio, ma chi oggi decide di parlare di Condominio assieme ad ANACI, quei soggetti acquisiscono valore e si convincono a posteriori di aver fatto una scelta giusta nel sedersi al nostro tavolo, di aver condiviso lo studio della materia condominiale assieme ad ANACI e di aver appreso qualcosa, di essere anche loro cresciuti un pochettino.

Viceversa, chi non decide di parlare con ANACI si attesta su posizioni di retroguardia, su analisi aride che non gli permetteranno di amalgamarle con le tesi degli amministratori e degli studiosi di ANACI che possono offrire loro l'esperienza della quotidianità lavorativa, le vicende del campo di battaglia delle assemblee condominiali, lo spaccato più vero del controverso mondo della casa.

Ecco perché il forte senso identitario ANACI di Carlo Parodi resta un patrimonio per noi tutti che si deve preservare, per alimentarlo a nostra volta, al fine di non smarrire quello che rappresenta il punto di libertà di ANACI da rivendicare nello studio, nella dottrina e da attenzionare a chi vuole decidere sulle teste degli italiani fruitori dei servizi condominiali ed immobiliari.

Sì, Carlo era cocciuto, cocciutamente desideroso di far rispettare ANACI sempre e comunque. Mai pedissequi di nessuno.

ANACI libera di entrare da protagonista nel dibattito sulle migliori tesi in Condominio.

Con capacità, con studio come faceva lui, ma con un bagaglio di esperienza invidiabile e da mettere a disposizione con pari diritto di qualsiasi altro studioso del Condominio.

Grazie Carlo per questo insegnamento.



\* Segretario Nazionale ANACI

**ANACI ROMA SERVICE SRL**

Servizi al Condominio  
Tel. 0642020941  
ced@anaciroma.it



**C E D**

## **LINEE DI SERVIZIO RISERVATE AGLI AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO**

**Servizi al Condominio**



**www.anaciroma.it**

### **BUSTE PAGA E CONTRIBUTI**

- elaborazione cedolini paga
- comunicazioni Uniemens/F24
- C.U. Certificazioni Uniche dipendenti
- servizi e consulenze lavoro
- servizi di sostituzione portierato
- richieste DURC, regolarità contributiva

### **SERVIZI FISCALI**

- variazione Codice Fiscale Amministratore
- variazione Codice ATECO del condominio
- C.U. Certificazioni Uniche Professionisti
- Mod. 770, elaborazioni e/o invio
- asseverazioni lavori per detrazioni fiscali
- consulenze fiscali

### **CATASTO E CONSERVATORIA**

- visure catastali e ipocatastali
- planimetria catastale
- regolarità urbanistico-edilizia
- atti di conservatoria

**Sala Izzo  
Assemblee**

**Recupero  
crediti**

## Assemblea in presenza e relativo verbale:

### COME EVITARE L'ANNULLAMENTO DELLA DELIBERA CONDOMINIALE

di Adriana Nicoletti \*

L'invio dell'avviso di convocazione e del verbale assembleare rappresentano i due adempimenti imprescindibili per garantire la regolarità degli adempimenti posti a carico dell'amministratore. Mentre per il primo la legge stabilisce, espressamente, alcune delle modalità alle quali l'amministratore si deve attenere per evitare che la delibera assembleare possa essere annullata, al secondo troviamo solo una generica norma di riferimento.

L'art. 66, co. 3, disp.att. c.c., caratterizzato dall'essere derogabile poiché non richiamato tra le norme tassative (art. 1138 c.c.), fissa la tempistica per la sua comunicazione e le modalità di trasmissione, indicando i vizi formali che rendono l'assemblea annullabile per gli aventi diritto non ritualmente convocati, ovvero nel caso di tardiva o incompleta convocazione. La giurisprudenza, poi, ha fatto la sua parte allorché ha individuato i casi in cui i vizi possano essere considerati tali da determinare la dichiarazione di invalidità della deliberazione.

Per il verbale assembleare, invece, le cose non stanno in questo modo poiché il legislatore, in modo conciso, ha disposto che *"delle riunioni assembleari si redige processo verbale da trascrivere nel registro tenuto dall'amministratore"* (art. 1136, ult. co., c.c.). Il registro è quello introdotto dalla legge n. 220/2012 ed in esso l'amministratore deve annotare *"le eventuali mancate costituzioni dell'assemblea, le deliberazioni nonché le brevi dichiarazioni rese dai condomini che ne hanno fatto richiesta"* (art. 1130, n. 7, c.c.).

Qui si sono esaurite le disposizioni in materia, con le quali il legislatore, in poche espressioni, ha condensato il contenuto del verbale, anche se nel vigore del precedente regime la statuizione era ancora più essenziale. La norma, infatti, prevedeva solo che il processo verbale redatto in sede assembleare doveva essere trascritto in un registro tenuto dall'amministratore.

La giurisprudenza, in conseguenza delle innumerevoli controversie giudiziarie incentrate proprio sui vizi che affliggono il processo di verbalizzazione, ha dato una sua interpretazione di tutta una serie di criticità, alcune delle quali hanno determinato l'accoglimento della domanda di annullamento della delibera assembleare, mentre altre non sono state rilevate tali da comprometterne la validità.

Interessante, quindi, per amministratori e no, tentare di fare il punto della situazione alla luce dell'evoluzione della giurisprudenza, partendo dal primo momento utile che corrisponde alla verbalizzazione di apertura dell'assemblea.

## LA REGISTRAZIONE DEI PRESENTI

L'attività preliminare che precede la proclamazione della regolare costituzione dell'assemblea viene svolta, secondo gli usi, dall'amministratore il quale, nominato per prassi anche come segretario dell'assemblea, come primo adempimento effettua la registrazione dei presenti sottoponendo a condomini ed aventi diritto alla partecipazione all'assemblea il foglio delle presenze per le relative firme, anche per delega.

Nel passato (ma non è detto che questo non avvenga ancora) la registrazione veniva effettuata direttamente sul libro-registro delle assemblee, mentre ora che il verbale assembleare viene redatto quasi sempre al computer, l'amministratore predispone in anticipo un foglio separato nel quale indica i nominativi dei soggetti legittimati a partecipare all'assemblea, accompagnati dai relativi millesimi di proprietà. Su tale prospetto, che è parte integrante del verbale, viene apposta la firma autografa degli aventi diritto.

Per evidenziare l'importanza determinante del foglio delle presenze e non risultando indicazioni specifiche da parte della giurisprudenza, sulla questione può valere, in via analogica e per identità di *ratio*, quanto affermato sul punto dalla Corte di cassazione che si è pronunciata con riferimento alle società di capitali, un settore al quale ci si è richiamati anche per questioni di carattere condominiale. Questo il principio: *"l'indicazione nominativa dei partecipanti e dei votanti ad un'assemblea di società per azioni consente di verificare se i voti siano stati validamente espressi dai soggetti a ciò legittimati ed è, quindi, necessaria per ricostruire la genesi del processo deliberativo ed accertare la validità delle determinazioni assunte. Ne consegue che, ove manchi la relativa documentazione (anche in foglio separato, purché "allegato" al verbale, in modo da farne parte integrante, e cioè richiamato ovvero allo stesso materialmente unito), la delibera è annullabile"* (Cass., sez. I, 12 gennaio 2017, n. 603).

A questo punto si pone una questione che è strettamente collegata al c.d. foglio delle presenze, prova madre della partecipazione, personale o delegata, all'assemblea. Ovvero chi è legittimato a contestare il contenuto del documento nel senso di disconoscere la sussistenza di una delega che abbia avalato la presenza in assemblea di un soggetto che ne era privo?

In argomento si richiama una recente sentenza di merito (Trib. Roma 4 gennaio 2023, n. 1129) che, richiamando un precedente orientamento di legittimità (Cass. sez. II, 30 gennaio 2013, n. 2218; Cass. sez. II, 07 luglio 2004, n. 12466), ha ribadito che la delega, che a sua volta è parte integrante del foglio delle presenze, può essere contestata di falso solo da chi ha rilasciato il documento poiché *"i rapporti tra il rappresentante intervenuto in assemblea ed il condomino rappresentato vanno disciplinati in base alle regole*

*sul mandato, con la conseguenza che solo il condomino delegante deve ritenersi legittimato a far valere gli eventuali vizi della delega e non anche gli altri condomini estranei a tale rapporto”.*

L'ultimo passaggio di questa fase iniziale coinvolge anche il presidente dell'assemblea che, per quanto figura eliminata dal legislatore del 2012 dall'art. 67, co. 2, disp. att. c.c. (nel passato, infatti, al Presidente era delegata la funzione di nominare, per sorteggio, nel caso di comproprietà indivisa di una unità immobiliare e di mancato accordo tra i comproprietari il proprio rappresentante in seno all'assemblea), è contemplato come soggetto delegato a sottoscrivere, unitamente al segretario, il verbale dell'assemblea che si sia svolta in modalità telematica (novità introdotta in tempo di COVID con le leggi nn. 126/2020 e 159/2020). Il presidente, infatti, per quanto nulla stabilito in merito, continua ad essere nominato in seno all'assemblea ed a controllare la regolarità delle convocazioni, altrimenti in un solo soggetto, il segretario, si andrebbero a sovrapporre due funzioni: quello di controllore e di controllato.

Sempre il presidente, inoltre, garantisce l'ordinato svolgimento della riunione, assicurando che a tutti i partecipanti sia garantito il diritto di esprimere il proprio parere pur in un ambito di tempo compatibile con la durata della stessa, nonché dirige il dibattito assembleare che verte sugli argomenti inseriti nell'ordine del giorno.

Quanto a ciò, poiché la normativa sul condominio è omissiva, molti autori hanno fatto riferimento alle disposizioni in materia societaria che - come accennato - sono state un faro di riferimento. In particolare, è stato richiamato l'art. 2371 c.c., che fissa le funzioni del presidente in assemblea individuandole in complesso di attività quali: la verifica della regolarità della costituzione dell'organo collegiale; l'accertamento dell'identità e della legittimazione dei presenti e la regolamentazione dello svolgimento della riunione e del controllo dei risultati delle votazioni.

## **LA REDAZIONE DEL VERBALE**

Il tema è stato ampiamente trattato sia dalla dottrina che dalla giurisprudenza e oramai i principi sono più che consolidati.

Ancora di recente, nel merito, si è parlato dell'*omissione dal verbale del nominativo di un votante* e della sua rilevanza sulla validità della delibera. Nell'ipotesi di documentata esistenza della delega il cui nominativo del votante non sia poi comparso nel verbale, il Tribunale di Roma (Sent. 24 gennaio 2023, n. 1129) ha fatto suo l'orientamento della Corte di cassazione (Sent. 20 dicembre 2021, n. 40827) che ha affermato che *“In tema di assemblea di condominio, sebbene il relativo verbale dovrebbe contenere l'elenco nominativo dei condomini intervenuti, indicando assenti e dissenzienti, nonché il valore delle rispettive quote, la mancanza di tale indicazione non incide sulla validità della delibera, ove a tale incompletezza possa rimediarsi mediante un controllo “aliunde” della regolarità del procedimento. Sicché non è annullabile la deliberazione il cui verbale, ancorché non riporti l'indicazione nominativa dei condomini che hanno votato a favore, cionondimeno contenga l'elenco di tutti*

*i condomini presenti, con i relativi millesimi e rechi, altresì, l'indicazione nominativa di quelli che si sono astenuti e di quelli che hanno votato contro, nonché del valore complessivo delle rispettive quote millesimali, consentendo tali dati di stabilire con sicurezza, per differenza, quanti e quali condomini hanno espresso voto favorevole, nonché di verificare che la deliberazione assunta abbia superato il "quorum" richiesto dall'art. 1136 c.c."*

Ma quali possono essere le omissioni riferibili al verbale che ne possono inficiare la validità?

È stato escluso (Trib. Lodi 21 dicembre 2020, n. 597) che non riportare a verbale l'ordine del giorno possa costituire motivo di annullabilità della delibera assembleare, dal momento che le materie oggetto di discussione sono tempestivamente comunicate ai condomini mediante l'avviso di convocazione dell'assemblea. Quindi è questo il momento in cui viene soddisfatto l'obbligo di preventiva informazione dei condomini in merito agli argomenti che saranno trattati nel corso della riunione e che saranno oggetto di relativa votazione. Ed ancora, questo adempimento è necessario per consentire agli stessi soggetti di scegliere se intervenire o meno all'assemblea.

Parimenti è stato affermato che la validità dell'assemblea non risiede in un verbale redatto in modo troppo particolareggiato, potendo sicuramente anche una sua stesura sintetica rispecchiare lo svolgimento della riunione e l'iter che ha portato ad assumere le conseguenti decisioni (App. Napoli 29 settembre 2020).

Altra questione interessante: il verbale può essere corretto dopo la chiusura dell'assemblea?

Sul punto si è pronunciata la Corte di cassazione (sentenza n. 6552 del 31 marzo 2015) con particolare riferimento all'indicazione, nel verbale, del nominativo dei condomini intervenuti di persona o per delega e dei votanti a favore o contro, con i rispettivi valori millesimali. Ad avviso dei giudici va premesso che non è annullabile la delibera il cui verbale, anche se non riporti l'indicazione nominativa di coloro che hanno votato a favore, non è inficiato se il calcolo sia desumibile, per sottrazione, tra coloro che erano nominativamente presenti e coloro che hanno votato contro e/o si sono astenuti, così come la correzione postuma è ammissibile quando si tratti di mero errore materiale che costituisce una apparente modificazione dello stesso.

Per quanto concerne la firma del verbale sono emerse due problematiche.

Da un lato ci si è domandati se il verbale debba essere firmato dal presidente e dal segretario dell'assemblea e dall'altro se, ai fini della sua validità, sia necessaria la firma di tutti i condomini presenti.

Quanto alla prima questione, considerato che nessuna norma prevede l'obbligatorietà della nomina di entrambi i soggetti, talché la validità dell'assemblea persiste anche in caso di omissione in tale adempimento, c'è da ritenere che la firma del documento di verbalizzazione non sia necessaria ad esclusione – come detto – nel caso in cui la riunione si svolga per via telematica. Sul punto si richiama la giurisprudenza di merito (Trib. Roma 30 novembre 2020, n. 17028) che si è uniformata al principio secondo il quale *"è la natura di organo collegiale dell'assemblea condominiale che lascia presumere che*

*essa agisca sotto la direzione del presidente, il quale ne accerta la regolare costituzione, apre e regola la discussione sugli argomenti indicati nell'ordine del giorno, indice la votazione e ne dichiara il risultato, conferendo all'assemblea concretezza di espressione comunicativa"* (Cass. 13 novembre 2009, n. 24132). La sottoscrizione del verbale ad opera del presidente e del segretario, invece, è finalizzata ad imprimere all'atto il valore probatorio di scrittura privata con riguardo alla provenienza delle dichiarazioni dei sottoscrittori (Cass. 9 maggio 2017, n. 11375).

Parimenti è da escludere la necessità che il verbale sia firmato dai condomini, a meno che non vi sia l'intenzione di imprimere allo stesso il valore di un accordo contrattuale. In questo caso, tuttavia, la firma dovrà provenire da tutti i condomini e non solo da quelli presenti in assemblea.

Per chiudere il cerchio è necessario rilevare che l'assemblea non può essere considerata regolare se nel corso della stessa non è stato redatto il verbale, a nulla rilevando eventuali eccezioni fondate sulla circostanza che la normativa non sancisca un espresso obbligo in tal senso. L'obbligo è implicito perché emerge in tutte le disposizioni di legge che ad esso fanno riferimento. In questo senso si è espressa la Corte di cassazione allorché ha evidenziato che la volontà dell'assemblea deve risultare in forma documentale, anche quando nessuna decisione venga deliberata, costituendo la stesura del verbale una delle prescrizioni di forma che devono essere osservate al pari delle altre formalità prescritte dal procedimento collegiale (Cass. 22 maggio 1999, n. 5014).

## LA TRASMISSIONE DEL VERBALE

Non sono previste modalità né termini per l'invio del verbale assembleare, malgrado l'art. 1137 c.c. preveda, ai fini dell'impugnazione della delibera, il termine perentorio di trenta giorni che decorre dalla data della deliberazione per i dissenzienti o astenuti e dalla data di comunicazione della deliberazione per gli assenti. La normativa, infatti, si limita a stabilire che dalle riunioni dell'assemblea si redige verbale che deve essere trascritto nel registro tenuto dall'amministratore.

Questo vuoto pone il problema di un possibile superamento del termine di cui all'art. 1137 c.c. derivante dalla mancata trasmissione del verbale in entrambe le ipotesi prospettate. Problema non irrilevante, dal momento che il documento è sostanziale per avviare la fase giudiziaria considerato che i vizi di una deliberazione emergono proprio dal processo di verbalizzazione. A tal fine occorre separare le posizioni dei vari soggetti.

In primo luogo si deve precisare che l'azione con la quale si chiede l'annullamento della delibera assembleare si fonda su vizi di carattere formale (come ad esempio: violazioni del *quorum* costitutivo o deliberativo; mancato ricevimento dell'avviso di convocazione; violazione di norme regolamentari che non si riferiscano alla lesione di diritti esclusivi dei condomini e così via) e, quindi, è soggetta al disposto dell'art. 1137 c.c. Inadempimenti che non potranno mai essere riscontrati se manca il verbale redatto in forma scritta. Diversamente

alcun problema di sorta è conseguente ad una mancata ricezione del verbale qualora la delibera sia impugnata per nullità, essendo l'azione sottratta a termini di decadenza.

Per quanto concerne i condomini contrari, presenti personalmente o per delega, oppure astenuti, occorre evidenziare che gli stessi, pur pienamente consapevoli del procedimento con il quale si è formata la volontà collegiale, anche con riferimento alla fase meramente deliberativa, non possono essere privati del documento che si è formato in sede assembleare. Quindi, il condomino, che intenda impugnare la delibera, se vede che il verbale non gli viene trasmesso in tempi tali da consentirgli di promuovere l'azione giudiziaria, che deve essere preceduta dalla mediazione obbligatoria, più che sollecitare l'amministratore dovrà chiedere un appuntamento per ottenerne copia. Fatti i passi necessari senza ottenere dal rappresentante condominiale senza ottenere il legittimo riscontro, il condomino potrà ugualmente agire in via giudiziaria chiedendo la remissione in termini e dimostrando che la maturata decadenza di cui all'art. 1137 c.c. è addebitabile alla colpa dell'amministratore.

In ogni caso vale la pena sempre rammentare che la giurisprudenza ha costantemente affermato che il mancato invio del verbale non incide sulla validità della delibera, ma sulla tempestività della sua impugnazione (Trib. Roma 20 settembre 2021, n. 14607; Trib. Cosenza 30 aprile 2021, n. 981; App. Catania 17 febbraio 2020, n. 411).

Per i condomini assenti, invece, il problema non sussiste dal momento che il termine di decorrenza e decadenza dall'azione di impugnativa si consuma con la comunicazione del verbale assembleare.

Da ultimo, per il verbale inviato tramite raccomandata e non ritirato dal destinatario ai fini della decorrenza del termine di impugnazione vale, ancora una volta, quanto pronunciato dalla Corte di cassazione, secondo la quale *"ai fini del decorso del termine di impugnazione, ex art. 1137 c.c., la comunicazione, a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, del verbale assembleare al condomino assente all'adunanza si ha per eseguita, in caso di mancato reperimento del destinatario da parte dell'agente postale, decorsi dieci giorni dalla data di rilascio dell'avviso di giacenza ovvero, se anteriore, da quella di ritiro del piego, in applicazione analogica dell'art. 8, comma 4, della l. n. 890 del 1982, onde garantire il bilanciamento tra l'interesse del notificante e quello del destinatario in assenza di una disposizione espressa, non potendo la presunzione di cui all'art. 1335 c.c. operare relativamente ad un avviso - quale quello di giacenza - di tentativo di consegna, che non pone il destinatario nella condizione di conoscere il contenuto dell'atto indirizzatogli."* (Cass. 14 dicembre 2016, n. 27591; Trib. Roma 8 marzo 2022, n. 3600). Un principio che si ispira a quello oramai consolidato in tema di notificazione degli atti giudiziari a mezzo del servizio postale piuttosto che tramite ufficiale giudiziario.



\* Avvocato

# Il Building Manager

di Elio Lallopizzi \*

## IL BUILDING MANAGER

Viviamo in un periodo di cambiamento. In effetti è quasi sempre periodo di evoluzione ma è la prima volta che si percepisce una pressione ed un'attenzione del genere sul ruolo dell'Amministratore di Condominio nel futuro. Sarà che già durante il periodo del 110% si è notato come c'è chi fa finta di non sapere che l'Amministratore esiste ed ha un ruolo centrale quando si parla di Condomini. Ci sono molti temi che toccano il settore condominiale in arrivo nei prossimi anni ma ce ne è uno sul quale vorrei iniziare a fare qualche precisazione e mettere qualche "punto" un po' per offrire spunti di riflessione e confronto, un po' anche per iniziare a fare in modo che questo diventi un argomento di dibattito e di approfondimento più consueto e ordinario. Sto parlando della figura del Building Manager. Parlare di Building Manager significa andare a toccare vari argomenti: il tema della transizione ecologica è sicuramente centrale ma c'è anche il tema della responsabilità e dell'ambito di "azione" che questa figura avrà, come è anche importante iniziare ad individuare le caratteristiche giuridiche e, soprattutto, cominciare a cercare una valida risposta alla domanda "potrà il Building Manager convivere con la figura dell'Amministratore di Condominio o andrà a sostituirla?".

Senza fare inutile terrorismo, questo articolo vuole andare a sintetizzare i punti salienti di una riflessione e di una ricerca (che sta ancora continuando) che ha lo scopo, appunto, di individuare quali caratteristiche avrà la figura del Building Manager.

Parto subito da un presupposto importantissimo: nonostante siano anni che se ne parla è fondamentale sapere che questa figura ANCORA NON ESISTE. Sul Codice civile non viene riportata in alcun modo ma, in effetti, non viene riportata la figura di alcun Manager. Questo perché il Manager viene dalla tradizione lavorativa anglosassone, molto diversa da quella italiana.

## IL MANAGER

Non essendoci nessuna evidenza formale per capire le caratteristiche del Manager, non possiamo far altro che basarci su ciò che abbiamo qui da noi e confrontarlo analiticamente. Nella cultura e nello studio del lavoro italiano si

dava molta importanza alla figura del Manager anglosassone già dagli inizi del '900 tanto che si è cercato di trovare una sua corrispondenza in una figura italiana. Il Manager è fondamentalmente un ruolo che è stato "creato" per gestire risorse umane e processi aziendali complessi, specializzato anche in settori specifici, caratterizzato da forte libertà d'azione e di scelta e posizionato quasi in cima alla scala gerarchica aziendale (al di sopra di esso c'è solo il capo dell'azienda). Il Manager è, perciò, una figura professionale altamente qualificata. Nello studio del management è stato assunto che la figura in Italia che somiglia di più al Manager anglosassone è il Dirigente. In effetti è prerogativa del Dirigente la gestione delle risorse umane e una posizione di preminenza gerarchica che permette, appunto, la gestione delle persone ma ci sono delle differenze importanti che rendono queste due figure molto diverse. Addirittura, si parla di traduzioni dall'inglese all'italiano di testi sul management di inizio '900 in cui il termine "manager" è stato tradotto in italiano con la parola "dirigente" facendo trapelare un'idea che è stata considerata, dagli esperti del settore anche dell'epoca, assolutamente sbagliata. Mi soffermerò sulle differenze e sulle somiglianze proprio per riuscire a rendere in qualche modo l'idea di quali sono le caratteristiche effettive che un Manager deve avere.

## DIRIGENTE E MANAGER

Innanzitutto, troviamo la figura del Dirigente all'art. 2095 del Codice civile che, insieme ad Operaio, Impiegato e Quadro, viene individuato nella categoria dei prestatori di lavoro subordinato; gode di un CCNL specifico a seconda del settore in cui è specializzato. Ovviamente queste sono già profonde differenze col Manager che di certo non è un dipendente come lo si intende qui ma molto più vicino concettualmente al Libero Professionista per certe cose (flessibilità lavorativa) e all'Imprenditore per altre (avere un'attività economica organizzata). Un'altra differenza abbastanza importante è che, mentre la preminenza gerarchica del Manager è assoluta, quella del Dirigente è relativa perché potrebbe anche essere Dirigente della sezione più bassa possibile di un ramo di un'azienda, mentre il Manager è sempre vicino alla cima della scala gerarchica aziendale.

Andiamo ad analizzare le somiglianze. Parlando di gestione delle risorse umane e del ruolo di preminenza gerarchica vediamo che è una caratteristica peculiare del Dirigente. Il Dirigente non può prendere ordini o indicazioni dai suoi pari grado, non può avere superiori che decidono per lui o che gli danno ordini o indicazioni e deve poter esercitare la propria libertà d'azione e discrezionalità. Un altro lato in comune è la specializzazione in un determinato settore, cosa che viene, però, evidenziata in modo molto diverso; infatti, il Dirigente ha un CCNL specifico in base al settore lavorativo mentre il Manager, semplicemente, è esperto in un determinato settore e viene definito "Manager di quel settore" (ad esempio Property Manager, Bank Manager, Marketing Manager, rispettivamente Manager della Proprietà, Manager di Banca, Manager del settore Marketing). Quanto scritto finora è solo un leggerissimo strato di polvere rispetto alla profonda dottrina e ricerca in materia di management sviluppata anche da italiani che affonda le proprie radici già dalla fine del '700.

Questo per dire quanto ci sarebbe da studiare e da approfondire ma lo scopo di questo articolo è più che altro quello di sensibilizzare a questa materia.

### **COSA SI INTENDE PER "BUILDING"**

Abbiamo detto che il Manager è: una figura lavorativa altamente qualificata, esperta in uno specifico settore lavorativo, che gestisce risorse umane e processi aziendali complessi, che gode di forte autonomia e libertà di azione e che ha una posizione di preminenza gerarchica vicina alla cima della piramide aziendale. Parlando di Building Manager possiamo capire il suo settore specifico andando a definire la parola "building" per questo caso. La mera traduzione in italiano della parola può essere varia: building inteso come "costruzione" generica, oppure come esperto in creazioni di "rapporti positivi e costruttivi", o, ancora, esperto nel "costruire" ma dato che in questo periodo si parla spesso (e qui casca l'asino) di domotica, di evoluzione digitale, di building automation e che questa figura è stata creata apposta proprio per gestire l'evoluzione digitale e ciò che ne deriverà, si è riassunto (in maniera totalmente arbitraria) che per "building" si intendono proprio tutti questi ultimi concetti.

### **BUILDING + MANAGER = BUILDING MANAGER**

Diciamo che, se dovessimo prendere il termine "building" come sostantivo per "edificio" (edificio a che scopo? Azienda? Abitativo? Fabbrica? Rimessaggio?) e definissimo che un edificio è un insieme di elementi edili, idraulici ed elettronici destinati ad una specifica funzione e dessimo, inoltre, per scontato che siamo in un periodo di evoluzione e che il Manager è una figura che gestisce sia l'esistente che il cambiamento, potremmo definire il "Building Manager" come una figura professionale altamente qualificata, esperta, in particolare in edifici, in domotica e in building automation, che ha il ruolo di gestire, con alta discrezionalità e libertà di azione, i professionisti, i tecnici e gli artigiani che ruotano intorno alla manutenzione e al funzionamento dei vari elementi edili, idraulici ed elettronici, in continua evoluzione ed aggiornamento.

### **IL BUILDING MANAGER E L'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO**

Quest'ultima definizione potrebbe non essere poi così lontana da un'eventuale futura realtà se non fosse che si parla del Building Manager come una figura che potrebbe sostituire quella dell'Amministratore di Condominio oppure come evoluzione necessaria dell'Amministratore di Condominio. A questo punto quanto detto finora non è assolutamente sufficiente a definire un Manager esperto in edifici, innanzitutto perché dovremmo aggiungere a tutte le abilità, le nozioni e le caratteristiche del Building Manager (per come è stato descritto sinora) tutte le abilità, nozioni e caratteristiche tipiche dell'Amministratore di Condominio e, in secondo luogo, ricordarci che, soprattutto in tema di building automation, la proprietà o altri diritti reali dei servizi e degli impianti

potrebbero spettare a più persone, cosa che farebbe configurare l'esistenza di una Comunione o di un Condominio (ex art. 1100). Quest'ultimo punto rende anche difficile la possibilità di una coesistenza delle due figure professionali: non è sbagliato pensare che le due figure potrebbero "aiutarsi" a vicenda per portare avanti un proprio ruolo, ma è molto più probabile che un Building Manager abbia, tra le persone che gestisce, esperti in Condominio e/o Amministratori di Condominio che lo coadiuverebbero nell'attività di gestione. Come, allo stesso tempo, sarebbe possibile anche il contrario, ossia che l'Amministratore di Condominio abbia, tra le persone che gestisce (la ripetizione è volontaria), un Building Manager che lo coadiuva nell'attività di gestione. Ciò a dimostrazione sia di quanto le due figure siano molto "alte" nella libertà di azione e utilizzo di un potere, sia di quanto sia più probabile che una figura inglobi l'altra, piuttosto che coesistere e questo non per cattiveria reciproca ma accettare una coesistenza porterebbe troppi problemi nella sana gestione dell'edificio; quindi, sarebbe più corretto parlare di un'incompatibilità di ruoli.

Secondo me è molto più probabile e realistico pensare che l'Amministratore di Condominio si evolverà naturalmente in Building Manager andando ad aggiungere, alla dottrina già presente, la cultura del management. Sensibilizzarsi subito a questo argomento significherebbe sia gestire questa evoluzione, sia essere pronti, quando arriverà il momento, a mettere in gioco le proprie competenze, sia ad impedire che certi modi di intendere il management in generale e il Building Manager in particolare escano da bocche e da fonti che della materia condominiale sanno ben poco (ho letto su siti "specializzati" che un Building Manager percepirebbe uno stipendio simile a quello di un Amministratore di Condominio. Già di per sé questa sarebbe una follia ma dopo quanto scritto finora, ci si può rendere conto anche della pericolosità di questa follia). Spero di essere riuscito in queste poche righe molto riassuntive a far interessare qualcuno a questa materia, in effetti molto complessa ma anche molto profonda e, soprattutto, spero di aver dato un'immagine pragmatica, realistica e di facile comprensione di questo famigerato Building Manager. Va da sé che c'è da studiare ancora tanto per la gestione di questa evoluzione ma già approcciarla è un primo passo importante.



\* Coordinatore Gruppo Giovani ANACI Roma

# NOTIZIE

## AGGIORNAMENTO ISTAT - VARIAZIONI ANNUALI

|                                 |       |                        |                                  |
|---------------------------------|-------|------------------------|----------------------------------|
| Dicembre 2021 - Dicembre 2022   | 11,3% | (75% = <b>8,475%</b> ) | G.U. 24/01/2023 n. 19            |
| Gennaio 2022 - Gennaio 2023     | 9,8%  | (75% = <b>7,350%</b> ) | G.U. 03/03/2023 n. 53            |
| Febbraio 2022 - Febbraio 2023   | 8,9%  | (75% = <b>6,675%</b> ) | G.U. 27/03/2023 n. 73            |
| Marzo 2022 - Marzo 2023         | 7,4%  | (75% = <b>5,550%</b> ) | G.U. 04/05/2023 n. 103           |
| Aprile 2022 - Aprile 2023       | 7,9%  | (75% = <b>5,925%</b> ) | G.U. 24/05/2023 n. 120           |
| Maggio 2022 - Maggio 2023       | 7,2%  | (75% = <b>5,400%</b> ) | <i>in corso di pubblicazione</i> |
| Giugno 2022 - Giugno 2023       | 6,0%  | (75% = <b>4,500%</b> ) | G.U. 25/07/2023 n. 172           |
| Luglio 2022 - Luglio 2023       | 5,7%  | (75% = <b>4,275%</b> ) | G.U. 17/08/2023 n. 191           |
| Agosto 2022 - Agosto 2023       | 5,2%  | (75% = <b>3,900%</b> ) | G.U. 25/09/2023 n. 224           |
| Settembre 2022 - Settembre 2023 | 5,1%  | (75% = <b>3,825%</b> ) | G.U. 23/10/2023 n. 248           |
| Ottobre 2022 - Ottobre 2023     | 1,7%  | (75% = <b>1,275%</b> ) | G.U. 23/11/2023 n. 274           |
| Novembre 2022 - Novembre 2023   | 0,7%  | (75% = <b>0,525%</b> ) | G.U. 27/12/2023 n. 300           |
| Dicembre 2022 - Dicembre 2023   | 0,6%  | (75% = <b>0,450%</b> ) | G.U. 23/01/2024 n. 18            |
| Gennaio 2023 - Gennaio 2024     | 0,8%  | (75% = <b>0,600%</b> ) | <i>in corso di pubblicazione</i> |



# NOTIZIE

## COEFFICIENTI DI RIVALUTAZIONE TFR

|      |        |      |       |      |       |             |              |
|------|--------|------|-------|------|-------|-------------|--------------|
| 1982 | 8,39%  | 1993 | 4,49% | 2004 | 2,79% | 2015        | 1,50%        |
| 1983 | 11,06% | 1994 | 4,54% | 2005 | 2,95% | 2016        | 1,79%        |
| 1984 | 8,09%  | 1995 | 5,85% | 2006 | 2,75% | 2017        | 2,10%        |
| 1985 | 7,93%  | 1996 | 3,42% | 2007 | 3,49% | 2018        | 2,24%        |
| 1986 | 4,76%  | 1997 | 2,64% | 2008 | 3,04% | 2019        | 1,79%        |
| 1987 | 5,32%  | 1998 | 2,63% | 2009 | 2,22% | 2020        | 1,50%        |
| 1988 | 5,59%  | 1999 | 3,10% | 2010 | 2,94% | 2021        | 4,36%        |
| 1989 | 6,38%  | 2000 | 3,54% | 2011 | 3,88% | 2022        | 9,97%        |
| 1990 | 6,28%  | 2001 | 3,22% | 2012 | 3,30% | <b>2023</b> | <b>1,94%</b> |
| 1991 | 6,03%  | 2002 | 3,50% | 2013 | 1,92% |             |              |
| 1992 | 5,07%  | 2003 | 3,20% | 2014 | 1,50% |             |              |

## MISURA INTERESSI LEGALI

|       |                  |   |
|-------|------------------|---|
| 5%    | Fino al 15/12/90 | (art. 1284 c.c.)                              |
| 10%   | Fino al 31/12/96 | (legge 26/12/90, n. 353)                      |
| 5%    | Dal 1/1/1997     | (legge 23/12/96, n. 662)                      |
| 2,5%  | Dal 1/1/1999     | (D.M. 10/12/98)                               |
| 3,5%  | Dal 1/1/2001     | (D.M. 11/12/00)                               |
| 3%    | Dal 1/1/2002     | (D.M. 30/11/01 in G.U. n. 290 del 14/12/2001) |
| 2,5%  | Dal 1/1/2004     | (D.M. 01/12/03 in G.U. n. 286 del 10/12/2003) |
| 3%    | Dal 1/1/2008     | (D.M. 12/12/07 in G.U. n. 291 del 15/12/2007) |
| 1%    | Dal 1/1/2010     | (D.M. 04/12/09 in G.U. n. 291 del 15/12/2009) |
| 1,5%  | Dal 1/1/2011     | (D.M. 07/12/10 in G.U. n. 292 del 15/12/2010) |
| 2,5%  | Dal 1/1/2012     | (D.M. 12/12/11 in G.U. n. 291 del 15/12/2011) |
| 1%    | Dal 1/1/2014     | (D.M. 12/12/13 in G.U. n. 292 del 13/12/2013) |
| 0,5%  | Dal 1/1/2015     | (D.M. 22/12/14 in G.U. n. 300 del 29/12/2014) |
| 0,2%  | Dal 1/1/2016     | (D.M. 11/12/15 in G.U. n. 291 del 15/12/2015) |
| 0,1%  | Dal 1/1/2017     | (D.M. 07/12/16 in G.U. n. 291 del 14/12/2016) |
| 0,3%  | Dal 1/1/2018     | (D.M. 13/12/17 in G.U. n. 292 del 13/12/2017) |
| 0,8%  | Dal 1/1/2019     | (D.M. 12/12/18 in G.U. n. 291 del 15/12/2018) |
| 0,05% | Dal 1/1/2020     | (D.M. 12/12/19 in G.U. n. 293 del 14/12/2019) |
| 0,01% | Dal 1/1/2021     | (D.M. 11/12/20 in G.U. n. 310 del 15/12/2020) |
| 1,25% | Dal 1/1/2022     | (D.M. 13/12/21 in G.U. n. 297 del 15/12/2021) |
| 5%    | Dal 1/1/2023     | (D.M. 13/12/22 in G.U. n. 292 del 15/12/2022) |
| 2,5%  | Dal 1/1/2024     | (D.M. 29/11/23 in G.U. n. 288 del 11/12/2023) |

## REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE

Il nuovo contratto va presentato ad uno degli Uffici Entrate entro trenta giorni dalla decorrenza del contratto in tre copie (ciascuna con marca da bollo da euro 16,00, contrassegno telematico rilasciato dall'intermediario) unitamente alla copia del Modello F24 che attesta l'avvenuto pagamento dell'imposta di registro 2% (minimo di euro 67,00) da calcolare sul totale del canone annuo con arrotondamento all'unità di euro. Due copie del contratto vengono restituite subito. Dal 1/7/2010 è previsto l'obbligo di indicare i dati catastali di riferimento.

In occasione di successivi rinnovi o proroghe è sufficiente effettuare il solo versamento dell'imposta sul totale annuo del canone aggiornato con Mod. F24 elide (non esiste minimale). È possibile beneficiare di uno sconto sull'imposta (alla registrazione del contratto iniziale) anticipando il pagamento per tutto il periodo di vigenza del contratto (quattro o sei anni). In caso di risoluzione anticipata del contratto è dovuta l'imposta di registro di euro 67,00 (entro 30 gg. dall'evento).

È possibile utilizzare la modalità telematica per la registrazione; il pagamento on-line è contestuale utilizzando lo specifico modello compresa l'imposta di bollo con addebito su c/c esistente presso banche convenzionate con Agenzia delle Entrate.

I codici tributo sono i seguenti (causale RP):

- |                   |      |                                 |      |
|-------------------|------|---------------------------------|------|
| • NUOVO CONTRATTO | 1500 | • SANZIONI ritardato pagamento  | 1509 |
| • RINNOVO ANNUALE | 1501 | • INTERESSI ritardato pagamento | 1510 |
| • PROROGA         | 1504 |                                 |      |

|   |     |
|---|-----|
| ROMA 1 VIA IPPOLITO NIEVO, 36             | TJN |
| ROMA 2 LARGO LORENZO MOSSA, 8             | TJP |
| ROMA 3 VIA DI SETTEBAGNI, 384             | TJQ |
| ROMA 4 VIA MARCELLO BOGLIONE, 7/25        | TJR |
| ROMA 5 VIA DI TORRE SPACCATA, 110         | TJS |
| ROMA 6 VIA CANTON 20                      | TJT |
| ROMA 7 VIA G. BATTISTA CONTI, 15 - Acilia | TJU |
| ROMA 8 VIA CARLO POMA, 7A - Pomezia       | TJV |
| CIVITAVECCHIA VIA ACQUEDOTTO ROMANO, 1    | TJF |

L'eventuale deposito cauzionale indicato nel contratto non è soggetto ad imposta di registro se la garanzia è prestata direttamente dall'inquilino. Se invece la garanzia è prestata da terzi (es. polizza fidejussoria) l'importo del deposito deve essere assoggettato all'imposta di registro nella misura dello 0,50% (risoluzione ministeriale 22/5/02 n. 151).

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

## Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro - CCNL, Contrattazione Collettiva, Contributo di Assistenza Contrattuale - COASCO: **FACCIAMO CHIAREZZA**

di Vincenzo Di Domenico \*

- D. Sono un amministratore di condomini/uno studio professionale che amministra condomini o immobili/ società di servizi integrati e vorrei assumere un dipendente: cosa devo fare?*
- R. Il primo passo è quello di rivolgersi ad un Consulente del Lavoro oppure alla segreteria del S.A.C.I. (tel. 064180019) al fine di avere un supporto in merito all'assunzione.
- D. Sono obbligato ad applicare un CCNL?*
- R. Sì, in quanto i Contratti Collettivi sono utilizzati per garantire prima e durante e verificare successivamente se siano rispettati i parametri "minimi" previsti in ambito di lavoro dipendente dal combinato disposto ex art. 36 della Costituzione e art. 2099 Cod. civ. relativamente al settore di appartenenza.
- D. Nel vasto panorama dei Contratti Collettivi quale applico e perché?*
- R. Il CCNL (Contratto Collettivo Nazionale del Lavoro) a cui far riferimento e applicare è quello stipulato dalla associazione di categoria alla quale il datore di lavoro appartiene. Nel caso specifico il CCNL SACI/ANACI-CISAL/CISAL Terziario.
- In assenza di adesione "diretta" del datore di lavoro ad associazioni di categoria si ricorrerà al CCNL stipulato dalle associazioni "maggiormente rappresentative" del settore. Possiamo affermare che il CCNL SACI/ANACI CISAL/CISAL Terziario è il "maggiormente rappresentativo" per gli Studi professionali e le società che amministrano immobili e condomini.
- La L. n. 296 del 27.12.2006 all'art 1, c. 1775 prevede tra i diversi requisiti richiesti dall'articolo 1, comma 1175, legge 27 dicembre 2006, n. 296 quanto segue "...fermi restando gli altri obblighi di legge ed il rispetto degli accordi e contratti collettivi nazionali ... stipulati dalle organizzazioni sindacali dei datori di lavoro e dei lavoratori comparativamente più rappresentative sul piano nazionale"
- D. Se applico un Contratto Collettivo diverso da quello stipulato dalla associazione alla quale appartengo quali possono essere le conseguenze?*
- R. Non vi è NESSUNA conseguenza. I CCNL garantiscono le "condizioni minime". Applicando un contratto di un'associazione alla quale non si è aderito, se di importo e trattamento uguale o superiore a quello specifico di settore, non

# NOTIZIE DAL SACI

SINDACATO AMMINISTRATORI CONDOMINIALI IMMOBILIARI

crea conseguenze ma fa solo aprire al rischio che nel rapporto di lavoro possano insorgere degli equivoci frutto di potenziali controversie.

Il lavoratore in un settore multidisciplinare come quello delle "Gestioni Immobiliari-Amministrazioni Condominiali" in esame potrebbe richiedere l'applicazione del CCNL del settore nell'ambito in cui opera tenuto conto che le strutture che gestiscono immobili hanno dipendenti operativi nei settori tecnico, commerciale, assicurativo, manutentivo, ecc.. ampliando la casistica della possibile conflittualità legata alle molteplici possibilità contrattuali di "maggior favore" rispetto alla mansione svolta.

D. *Per poter applicare il contratto collettivo scelto quali sono gli adempimenti o gli eventuali costi?*

R. Il datore di lavoro DEVE inserire nel contratto individuale i riferimenti obbligatori previsti dalla norma (cfr d.lgs. 104/2022) la quale stabilisce una disciplina di maggior dettaglio rispetto alla normativa precedente esistente (d.lgs. n. 152/1997).

Nel caso specifico si precisa che all'interno del CCNL di settore, al Titolo XXV, si prevede la "costituzione del rapporto di lavoro".

Nel contratto di assunzione si possono inserire delle clausole OBBLIGATORIE oltre a quelle previste dalla norma citata. Una volta predisposto il contratto di assunzione il datore di lavoro potrà valutare il relativo costo.

Quest'ultima operazione è bene eseguirla prima di procedere all'assunzione della persona in maniera tale che si ha conoscenza del costo annuo.

D. *Vorrei applicare il CCNL in esame ma non voglio iscrivermi a nessuna associazione: posso applicarlo ugualmente?*

R. Il datore di lavoro può non essere iscritto all'Associazione stipulante ma l'eventuale adesione a un determinato CCNL ne configura comunque una adesione indiretta.

Tra le altre la sentenza della Corte di cassazione n. 22367/2019 ha previsto che per il datore di lavoro aderire indirettamente si attua applicando costantemente un contratto collettivo specifico o dal riferimento ESPLICITO inserito come clausola del contratto di assunzione.

D. *Il CCNL scelto nasce dalla contrattazione tra Associazioni datoriali e Sindacato dei lavoratori: come avviene?*

R. Si Definisce "contrattazione collettiva" quel processo di negoziazione fra i datori di lavoro e la compagine sindacale dei lavoratori.

Nel settore in esame (Amministrazione Immobiliare e Società di servizi di gestione immobiliare) la contrattazione avviene tra la rappresentanza datoriale Sindacato Amministratori Condominiali e Immobiliare (S.A.C.I.) e dell'Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari (ANACI) e il sindacato C.I.S.A.L./C.I.S.A.L. Terziario che rappresenta i lavoratori del comparto.

La predisposizione della "bozza" contrattuale avviene attraverso l'accordo delle due parti che definiscono concordemente le regole che disciplinano il rapporto di lavoro e determinano gli elementi retributivi e la variazione durante la vigenza contrattuale.

C  
O  
n  
d  
o  
m  
i  
n  
i  
o

# NOTIZIE DAL SACI

## SINDACATO AMMINISTRATORI CONDOMINIALI IMMOBILIARI

Nel caso che alcune associazioni datoriali non venissero coinvolte nella stipula del contratto collettivo hanno la possibilità di sottoscrivere a parte – ed in un secondo momento – il contratto che, da un punto di vista formale, si intenderà come un contratto per adesione.

I CCNL normalmente si suddividono in 2 parti:

la parte normativa, ove vengono regolate le tipologie contrattuali e la loro normativa, le tabelle del trattamento economico e le regole del rapporto di lavoro (orario, permessi, straordinario, ferie, la disciplina dell'orario, il welfare contrattuale (Ente bilaterale Federale), la disciplina del recesso e del periodo di preavviso nonché dei provvedimenti disciplinari);

la parte obbligatoria, con le regole che andranno a disciplinare i futuri rapporti tra le controparti (collettive) del contratto, cioè i sindacati e la nostra Associazione (SACI/ANACI- come rappresentante dei datori di lavoro firmataria dello stesso);

la durata in genere, è fissata in TRE ANNI e per la parte retributiva ANNUALE. A tal riguardo nel nostro CCNL la dinamica "salariale" prevista nelle tabelle retributive determinate su base REGIONALE ha validità ANNUALE tenendo conto dell'inflazione programmata, così da cercare d'impedire la perdita del potere d'acquisto della retribuzione.

*D. Nel tavolo di contrattazione oltre alle Associazioni datoriali e ai Sindacati dei lavoratori come si inserisce l'Ente Bilaterale?*

R. È un organo "paritetico" composto dalle associazioni stipulanti il CCNL. L'obbligo di adesione all'E.N.B.I.F. garantisce determinate prestazioni che formano parte integrante della retribuzione ovvero dei diritti spettanti ai lavoratori in ragione del rapporto stesso (quali assistenza sanitaria integrativa ed altre provvidenze), ha un effetto normativo immediato e diretto sui contratti e sui rapporti di lavoro in essere, ponendo un vero e proprio diritto in capo ai lavoratori a vedersi garantire quelle specifiche forme di tutela.

Il datore di lavoro, che applica il contratto collettivo del settore, è tenuto ad assicurare ai propri dipendenti le prestazioni e le garanzie introdotte attraverso l'accordo collettivo.

(cfr. risposta all'Interpello del Ministero del lavoro 21.12.2006 nel quale viene confermato che s'intendono qualificarsi come obbligatorie solo per i soggetti collettivi contraenti le disposizioni contrattuali "relative alla istituzione di enti bilaterali ed alla costituzione ed al funzionamento di casse integrative di previdenza e assistenza").

*D. L'applicazione del CCNL SACI/ANACI-CISAL/CISAL Terziario obbliga il datore di lavoro a versare un contributo all'Ente Bilaterale?*

R. Una volta siglato il contratto collettivo da ambo le parti, le disposizioni contenute assumono validità operativa come anche le norme che regolano le disposizioni relative all'Ente Bilaterale. Tali obblighi, infatti, possono essere attuati solo dalle associazioni sindacali stipulanti anche se, gli effetti positivi da esse derivanti, sono destinati a riversarsi sui singoli lavoratori.

Da ciò se il datore di lavoro applica il contratto collettivo del settore in esame è obbligato a versare il relativo contributo all'Ente Bilaterale (nel caso ENBIF)

C  
O  
n  
d  
O  
m  
i  
n  
i  
O

# NOTIZIE DAL SACI

## SINDACATO AMMINISTRATORI CONDOMINIALI IMMOBILIARI

qualora applichino di fatto la parte normativa-retributiva del CCNL (cfr. Sentenza, del Tribunale di Verona n. 243 del 19.04.2018).

Si deve tenere conto della obbligatorietà, non tanto della iscrizione all'ente bilaterale quanto del riconoscimento al lavoratore di analoghe forme di tutela, anche attraverso una loro quantificazione in termini economici (Ministero del lavoro circ. n. 43 del 15.12.2010).

*D. In tutto questo percorso come si inserisce il S.A.C.I.? È un Sindacato ma è anche una Associazione datoriale.*

R. Quando si parla di sindacato si fa riferimento ai sindacati dei lavoratori. Nella nostra realtà italiana, esistono le associazioni di categoria (tra queste l'ANACI) che vengono definite datoriali, ovvero dei datori di lavoro, e anch'esse sono a tutti gli effetti dei sindacati.

Hanno il compito di svolgere le normali funzioni di tutela, assistenza, rappresentanza ed altro, nei confronti dei propri delegati.

Le associazioni datoriali (nel caso in esame l'ANACI) di per sé possono essere un "sindacato di datori di lavoro", costituite allo scopo di rappresentare e tutelare gli interessi della categoria di appartenenza e di fornire servizi collettivi per i propri aderenti.

Insieme ad ANACI si colloca S.A.C.I. che ha nello statuto come scopo la "tutela degli interessi dei datori di lavoro del comparto della Gestione Immobiliare".

Al S.A.C.I. nel 2008 ANACI ha aderito conferendo delega nella rappresentanza nelle trattative sindacali e nella gestione dei rapporti di lavoro divenendo di fatto uno "strumento" ovvero un organo tecnico specializzato utilizzato da ANACI.

*D. Si parla di Contributo di Assistenza Contrattuale - COASCO: qual è il suo scopo?*

R. Serve a sostenere i costi connessi alla "gestione" del sistema contrattuale. Il COtributo d'ASsistenza COntattuale, in sigla "Co.As.Co.", è pari a € 4/mese-lavoratore dipendente, è previsto dall'art. 207 del vigente CCNL di settore c.2) e deve essere versato al S.A.C.I. ovvero al Sindacato di categoria che cura la gestione del sistema contrattuale.

*D. È un contributo obbligatorio?*

R. Il contributo si qualifica come elemento rientrante nella parte obbligatoria del contratto collettivo e non nella parte economica e normativa, quest'ultima notoriamente volta a disciplinare i rapporti individuali di lavoro (cfr. ad es. Cass. Civ. sez. lavoro, 15 gennaio 2003, n. 530)

*D. Chi lo deve pagare?*

R. Il contributo è a totale carico del datore di lavoro.

\* Segretario Generale SACI

## La “sostituzione” dell’amministratore di condominio

di Pietro Barchi \*

Si pone nel tempo nei condomini il problema della sostituzione dell’amministratore. Le cause possono essere molteplici sia per rinuncia da parte del professionista per i più svariati motivi (età, salute, cambio di attività, cambio di residenza ecc.) sia per decisione assembleare.

Quest’ultima può essere determinata da motivi diversi ed anche dalla somma di più motivi, ma prima di procedere è bene valutare con calma ed attenzione le cause che determinano la volontà di procedere. È bene valutare se le aspettative sullo svolgimento dell’attività sono state disattese in tutto, in parte e quante di queste sono andate deluse. Dall’amministratore ci si aspetta anzitutto la correttezza contabile, in quanto a lui affidiamo i nostri soldi, ci si aspetta la preparazione adeguata ad affrontare le problematiche che via via si presentano, ci si aspetta cortesia e disponibilità. Sulla correttezza contabile non si transige ma per il resto possono crearsi opinioni diverse in momenti diversi. È possibile che non sempre si sappia tutto di tutto sullo scibile amministrativo, direi che è praticamente impossibile. L’attività si basa su tre settori principali: amministrativo, tecnico e legale.

Il settore amministrativo ancora è incerto sulla rendicontazione (principio di cassa o competenza?) ed è gravato dalle incombenze fiscali (in continuo aggiornamento), da paghe, contributi, assicurative ecc. Il settore tecnico è più stabile in quanto alcuni principi di funzionamento degli impianti (che sono quelli che rendono vivibile un fabbricato che senza acqua, elettricità, calore, antenne, fibra ecc. non diventerebbe mai un condominio) sono di origine fisica e meccanica.

Ci sono certamente delle evoluzioni ma non così fantasiose. Il settore legale/giuridico è pieno di insidie. Spesso i dettati del codice non sono chiari e prestano il fianco ad interpretazioni diverse e così nascono le cause, si alimenta la giurisprudenza che a volte aiuta ed a volte confonde. Su questi temi il condominio si aspetta spesso che l’amministratore sappia tutto di tutto e...subito, si aspetta che risolva questioni condominiali ed anche “private” tra condòmini per uso ed abuso di libertà personali (rumori, odori ecc.). L’attività comprende tante di quelle specializzazioni per le quali è francamente utopistico

C  
O  
n  
d  
o  
m  
i  
n  
i  
o

pensare che un soggetto sappia tutto di tutto. Certamente ci si aspetta la disponibilità all'informazione ai fini della conoscenza e conseguente miglioramento del servizio.

Quando si pensa alla sostituzione del professionista in carica, è bene anche chiedersi quali dei principi sia venuto meno, o che non si tratti di una forma di pretesa oltre limite. Si creano a volte dei gruppi a favore e dei gruppi contro l'operato del professionista e poi ragionando con calma e "...facendo passare a nuttata" siamo più sereni e vediamo con maggiore chiarezza la strada da percorrere. Esiste inoltre un problema "tecnico". Nomina e revoca dell'amministratore debbono avere il voto favorevole della maggioranza dei presenti in assemblea con rappresentanza pari almeno alla metà del valore dell'edificio. In fabbricati con pochi condòmini è relativamente semplice ottenere la maggioranza necessaria, mentre in fabbricati con un grande numero di unità abitative è molto difficile raggiungere i famosi 500/1000. In un ipotetico fabbricato composto da 100 unità immobiliari dall'ancora più ipotetico valore di 10 millesimi cadauna, occorrerebbero 50 voti sullo stesso candidato! Con lo scarso interesse per le votazioni in generale spesso è pura utopia. Nel caso in cui si sia formata spontaneamente una forte volontà assembleare alla sostituzione del professionista, occorre poi aver in qualche modo operato per avere una nuova nomina efficace per non restare in mezzo al guado: aver reso nota la sfiducia a chi è in carica ma non aver saputo nominare il nuovo amministratore, non depone bene per la doppia sfiducia che rimane in campo, cioè quella dell'amministratore e quella dei condòmini.

L'attività ha bisogno di fiducia e sostegno, altrimenti non è un bene per nessuno. E quando si fossero concretizzate le condizioni per l'avvicendamento per raggiunta incompatibilità di fondo, il prescelto ad assumere l'incarico deve essere fortemente sostenuto, coadiuvato, assecondato perché possa nel più breve tempo possibile capire la compagine condominiale e adeguare il proprio impegno alle esigenze ma anche le esigenze a canoni corretti e ragionevoli. Ci vuole del tempo solo per redigere l'anagrafica, riconoscere ed associare i volti ai numeri telefonici, agli indirizzi e-mail e quant'altro. Un altro aspetto che può concorrere alla valutazione è relativo alla scelta tra uno studio "multitasking" o "artigianale". Vale quanto pensiamo dei supermercati e dei negozi a conduzione familiare. Ciascuno farà le proprie valutazioni e le proprie scelte.

Per concludere: valutate bene a mente fredda le motivazioni per la revoca e se decidete di procedere ponderate la scelta e poi collaborate ad una gestione serena. Non siamo su rive opposte del fiume ma sulla stessa barca.



\* Amministratore di condominio



## Autorimessa e macchina elettrica

di Eugenio Mellace \*

Il mondo delle automobili e la tecnologia progrediscono quasi quotidianamente, ma il mondo dell'antincendio riesce a stare al passo con i cambiamenti?

Fino a qualche anno fa, non era consueto vedere circolare delle automobili elettriche sulle strade delle nostre città e, quando capitava di incrociarne una veniva osservata con un misto di curiosità e scetticismo!

Adesso la loro presenza sta diventando sempre più preponderante ed infatti, le colonnine per la ricarica delle loro batterie stanno spuntando come "funghi" tra i posti auto di proprietà del comune.

I proprietari delle macchine elettriche hanno spesso la necessità di avere delle infrastrutture private, da posizionare nel proprio box o posto auto, molto spesso ubicato in una autorimessa condominiale.

E cosa potrebbe dire e fare l'amministratore di un condominio che riceve la notizia di avere una o più macchine elettriche nell'autorimessa da lui amministrata?

E soprattutto, cosa rispondere ai condomini che hanno il timore che la loro presenza all'interno dell'autorimessa, magari messa recentemente a norma rispetto la normativa antincendio, possa incrementare il rischio incendio?

Nel 2018 i Vigili del Fuoco hanno emanato una *circolare, la n. 2 del 5 novembre*, ancora in vigore, riguardo la gestione delle macchine elettriche ai fini della prevenzione incendi, che è diventata un prezioso aiuto per noi tecnici.

Si riporta un esauriente estratto della normativa sopracitata:

"Un apposito gruppo di lavoro, costituito da tecnici dei Vigili del Fuoco, rappresentanti di aziende elettriche installatrici di infrastrutture di ricarica dei veicoli elettrici, rappresentanti delle case automobilistiche costruttrici di veicoli elettrici e/o ibridi (CUNA), rappresentanti del Comitato Elettrotecnico Italiano (CEI), ricercatori e studiosi (ENEA, Università) e professionisti antincendio, ha raccolto i dati disponibili a livello nazionale ed internazionale ed ha concluso che, allo stato attuale, non risulta che i veicoli elettrici presentino un livello di rischio di incendio e/o esplosione maggiore rispetto ai veicoli tradizionali; inoltre, le stazioni di ricarica delle batterie dei veicoli elettrici, allo stato attuale, risultano presentare rischi di natura prettamente elettrica."

La Circolare inoltre definisce chiaramente che “le infrastrutture per la ricarica dei veicoli elettrici non sono attività soggette ai controlli di prevenzione incendi in quanto *non comprese* nell’allegato I del DPR 151/2011, ma la loro installazione, in una di esse, è da considerarsi modifica alle stesse.”

Si aggiunge dicendo che tale modifica va dichiarata all’atto dell’attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio.

Di conseguenza, il responsabile dell’attività, cioè *l’amministratore di condominio*, ha l’obbligo dell’acquisizione immediata di tutta la documentazione atta a dimostrare la conformità dell’installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici da parte del proprietario della stessa.

È sottinteso che gli elementi che costituiscono il sistema di ricarica dei veicoli elettrici, devono essere progettati, realizzati e mantenuti nel rispetto della regola dell’arte.

A titolo informativo, il *punto 6 della Circolare n.2 del 5 novembre 2018* elenca la documentazione tecnica da redigere per le infrastrutture di ricarica veicoli elettrici e consiste in:

- relazione sulle caratteristiche tecniche della/delle infrastrutture di ricarica;
- numero delle infrastrutture di ricarica previste dal progetto, indicazione del proprietario del punto di ricarica e del soggetto che provvederà alla gestione e manutenzione ordinaria delle infrastrutture;
- le modalità e le attività di informazione e comunicazione previste per gli utenti;
- dichiarazione di conformità aggiornata dell’impianto elettrico, ai sensi del D.M. 37/2008, con esplicito riferimento alla normativa che è stata applicata.

È di fondamentale importanza che la stazione di ricarica sia dotata del comando di sgancio di emergenza, in quanto determina il sezionamento dell’impianto elettrico nei confronti delle sorgenti di alimentazione, e deve essere ubicato in posizione segnalata ed accessibile anche dagli operatori di soccorso.

Qualora sia presente un comando generale di sgancio di emergenza a servizio dell’intera attività cioè l’autorimessa, tale comando deve agire anche sulla stazione di ricarica.

Inoltre, la stazione ed i suoi accessori deve essere segnalata con idonea cartellonistica e dotata di estintori portatili idonei all’uso su impianti o apparecchi elettrici in tensione.

Il Comando dei Vigili del Fuoco sta effettuando continue ricerche, emanando Linee Guida, riguardo i vari rischi che i soccorritori possono affrontare durante un loro intervento sui veicoli elettrici.

Possiamo concludere dicendo che, se il mondo tecnologico è in continuo movimento, anche il mondo dell’antincendio è in continuo aggiornamento. ■

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



Foto estratta dal sito dei Vigili del Fuoco

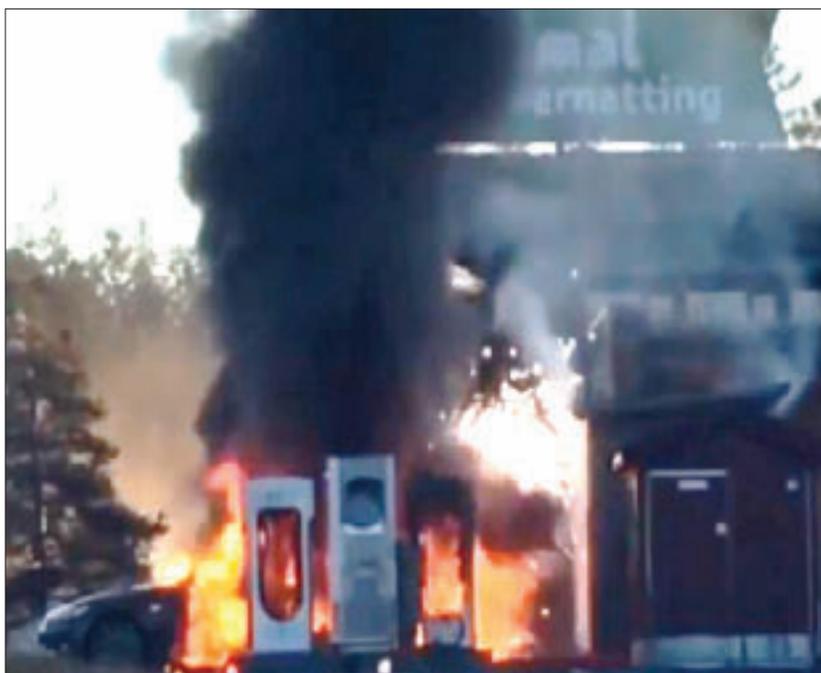


Foto estratta dal sito dei Vigili del Fuoco

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

# Festa Nazionale Giovani 2023

## 15-16 dicembre 2023

di Eleonora Taloni e Paola Di Bartolomeo \*

Il 15 dicembre 2023 si è svolta, nella meravigliosa Napoli, la Festa dei Giovani alla quale hanno partecipato i giovani under 35 provenienti da tutta Italia, la dirigenza e la giunta nazionale.

I lavori, iniziati nel pomeriggio, sono stati un'ottima occasione di confronto tra coordinatori nazionali e provinciali: c'è chi ha raccontato la propria crescita professionale, iniziata in alcuni casi per proseguire l'attività di famiglia oppure per la voglia di mettersi in gioco e di sperimentarsi in un ambito in continua evoluzione e proprio per questo il Presidente Burrelli ha nuovamente sottolineato l'importanza dell'aggiornamento periodico professionale.

Ascoltando le storie di ciascun coordinatore intervenuto, ciò che è certo è che quello che ci accomuna va ben oltre lo svolgere lo stesso lavoro: ci lega la passione con cui portiamo quotidianamente avanti la nostra professione dalla quale nasce poi l'esigenza di un confronto che sia il più possibile sincero e leale e, di conseguenza, la voglia di mettersi sempre in gioco.

In occasione appunto della Festa dei Giovani, il segretario nazionale ha colto l'occasione per ripercorrere la storia del gruppo giovani e ricordare il motivo per cui ogni anno viene assegnato il premio al giovane che ha conseguito più crediti formativi nel corso dell'anno.

Ecco, quindi, il momento più atteso da noi giovani romani, dove ci siamo visti esultare e complimentarci anche quest'anno, per il secondo anno consecutivo, per la vittoria di un meritevole giovane appartenente alla nostra provinciale. Il premio quest'anno è andato a Simone Aliberti, conosciuto ormai da molti per la sua costante presenza a numerosi eventi anche fuori dalla provinciale romana. Sì, la romana e tutto il gruppo giovani di cui fa parte è orgogliosa dell'impegno, della determinazione e delle energie spese da questo giovane per il raggiungimento di questo obiettivo.

I festeggiamenti sono poi continuati con la cena di gala di Natale, dove vi è stata la possibilità di conoscenza e confronto, in un momento goliardico, tra loro e con coloro che oggi sono alla guida della nostra associazione. Sì, perché è proprio qui che avviene la magia. Condividere insieme porta a creare legami.

C  
O  
n  
d  
o  
m  
i  
n  
i  
o

Come è successo anche al nostro gruppo giovani. Infatti, la bellezza delle esperienze di formazione, soprattutto fuori dalla propria provinciale, racchiude momenti di condivisione non soltanto formativi, ma davanti un buon bicchiere di vino o un cocktail, o banalmente stando seduti fianco a fianco nello stesso vagone del treno, ci si racconta e si vive attimi insieme, che sono il presupposto per creare legami.

Quei legami che solo conoscendosi possono diventare la base di molte attività insieme, a livello associativo, lavorativo e personale.

Il giorno seguente invece si è tenuto il Consiglio Nazionale, altra esperienza molto importante per noi giovani, che abbiamo avuto modo di toccare e assaporare la nostra associazione, se pur da uditori, in un altro momento molto importante per la nostra associazione. È stato un momento di grandissima formazione associativa, che ci ha dato la possibilità di aggiungere un ulteriore tassello al nostro percorso.

“Se a Roma si studia con piacere, a Napoli non si vuole che vivere” (J.W. Goethe) ...e noi torniamo a Roma con il bagaglio pieno di entusiasmo, la voglia di rimetterci in gioco, consapevoli che Napoli, in questi due giorni, ci ha permesso di tornare sui nostri passi, di dimenticarci per 36 ore delle fatiche del nostro lavoro e di assaporare l'unione presente nella grande famiglia ANACI.



\* Amministratrici di Condominio



# La “diligenza” dell'amministratore:

## DA “BUON PADRE DI FAMIGLIA” A PROFESSIONISTA

di Luigi Salciarini \*

Nell'ambito delle “certezze” che la disciplina condominiale (a dire il vero, non raramente) ci consegna, c'è quella secondo cui l'amministratore, da sempre, va qualificato come “mandatario” dei condomini.

Tale interpretazione si è ampiamente consolidata nella giurisprudenza di legittimità e di merito grazie ad una cospicua messe di pronunce che toglie ogni dubbio sul punto (e di cui, grazie alla notorietà dei concetti affermati, può qui omettersi la specifica citazione).

La c.d. “riforma del condominio” (di cui alla nota legge n. 220/2012) ha poi espressamente “codificato” tale qualificazione, prevedendo, al penultimo comma dell'art. 1129 c.c., che “*per quanto non disciplinato dal presente articolo si applicano le disposizioni di cui alla sezione I del capo IX del titolo III del libro IV*” (vale a dire, proprio gli articoli del codice che riguardano il contratto di mandato, ed esattamente quelli dal n. 1703 al n. 1730).

Si tratta di un rapporto di natura eminentemente “obbligatoria” nel quale l'amministratore è sottoposto ad alcuni “doveri” che possono essere pretesi (appunto, come controprestazione) dal condominio (il quale, in tale posizione, assume la veste di un vero e proprio “creditore”).

Tali obbligazioni consistono, sostanzialmente, nelle “attribuzioni” partitamente elencate dal codice negli artt. 1129 e 1130 c.c. (le quali sono, in più d'un caso, contemporaneamente un potere/dovere dell'amministratore: si pensi, per esempio, al caso della convocazione per l'approvazione del rendiconto, di cui al paragrafo 1, del comma 1 dell'art. 1130 c.c. che viene effettuata in esplicitazione di una sua specifica autonoma facoltà ma che è anche un “dovere” dell'amministratore medesimo stante la possibilità di essere revocato, ai sensi dell'art.1129 c.c., qualora non vi provveda).

In buona sostanza si tratta dei casi di:

- convocazione dell'assemblea in specifiche ipotesi (quali, la predetta presentazione del rendiconto, la realizzazione di particolari tipologie di “innovazioni”, per riferire in merito alla realizzazione da parte del singolo

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O



condomino di opere su parti di proprietà o uso individuale, per l'individuazione di modalità alternative di modificazione delle parti comuni in occasione dell'installazione, sempre da parte di un singolo condomino, di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili);

- esecuzione delle deliberazioni dell'assemblea;
- presentazione del rendiconto (all'assemblea);
- cura dell'osservanza del regolamento di condominio;
- disciplina dell'uso delle cose e dei servizi comuni;
- riscossione dei contributi ed erogazione delle spese;
- compimento degli atti conservativi delle parti comuni;
- puntuale esecuzione degli adempimenti fiscali;
- tenuta dei registri dell'anagrafe condominiale, dei verbali delle assemblee, di nomina e revoca dell'amministratore e di contabilità;
- conservazione della documentazione inerente alla propria gestione;
- trasmissione, ai condomini che lo richiedano, dell'attestazione dello stato dei pagamenti e delle eventuali liti in corso;
- attivazione ed utilizzazione di uno specifico conto corrente bancario o postale per la gestione del fabbricato;
- nel caso di scadenza o revoca dall'incarico, tempestiva consegna di tutta la documentazione gestione all'amministratore successivamente nominato;
- sollecita esecuzione di provvedimenti giudiziari o amministrativi riguardanti l'edificio.

A fronte di tale cospicua messe di "obblighi" che gravano sull'amministratore (e che costituiscono un "magma" sempre in evoluzione anche grazie all'incessante legislazione "speciale") non ci si può esimere dal domandare quale sia la modalità concreta, applicando la quale può esser conseguita una sufficiente tranquillità di aver adempiuto ai doveri di incarico.

In altri termini, se, da una parte, la disciplina condominiale contenuta nel codice ci dice "cosa" l'amministratore è tenuto a fare, dall'altra ci rimane il compito di individuare "come", nel concreto, l'adempimento dei suoi "obblighi" di legge dev'esser effettuato.

Su tale aspetto, per decenni la giurisprudenza ha affermato che il parametro di valutazione del corretto adempimento da parte dell'amministratore doveva essere quello della c.d. "**diligenza del buon padre di famiglia**" (*bonus pater familias*).

Le pronunce che richiamano tale parametro, a ben vedere, sono moltissime, partono da lontano e arrivano fino ai giorni nostri (cfr. Trib. Roma, sent. 30 aprile 2019; Cass. 20 ottobre 2017, n. 24920; Gdp Milano 3 maggio 2017; Cass. 27 settembre 2016, n. 19022; App. Lecce 12 novembre 2015; Trib. Monza 10 aprile 2012; Trib. Bologna 7 aprile 2011; Trib. Bologna 11 marzo 2010; Gdp Bari 5 maggio 2009; App. Catania 20 gennaio 2007; Trib. Monza 13 novembre 2006; Trib. Roma 25 settembre 2006; Trib. Genova 23 maggio 2006; App. Roma 21 luglio 2004; Cass. 27 maggio 1982, n. 3233; Cass. 10 dicembre 1977, n. 5356).

Tutti tali arresti, con impostazione ampiamente uniforme, hanno precisato:

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O



- a) che, innanzitutto, il fondamento normativo di suddetta impostazione è rappresentato dal **comma 1 dell'art. 1710 c.c.** secondo il quale *"il mandatario è tenuto a eseguire il mandato con la diligenza del buon padre di famiglia"* con l'ulteriore conseguenza che *"se il mandato è gratuito, la responsabilità per colpa è valutata con minor rigore"*;
- b) che la diligenza del buon padre di famiglia consiste nell'accortezza, nella prudenza, nella perizia e nella solerzia dell'**uomo medio** (cfr., in tal senso, Trib. Ivrea 3 marzo 2016) ovvero sia in *"quella diligenza che è lecito attendersi da qualunque soggetto di media avvedutezza e accortezza memore dei propri impegni e cosciente delle relative responsabilità"* (cfr. Gdp Milano 3 giugno 2009);
- c) che, per l'amministratore, non è solo questione di "operare" bene, ma che egli deve anche soddisfare tempestivamente e con completezza l'esigenza di **informazione** spettante ai condomini su tutta l'attività di gestione del fabbricato (cfr. Trib. Milano 17 marzo 2023) ed anche nei confronti del suo successore nell'incarico (cfr. Trib. Milano 3 settembre 2019);
- d) che, in casi particolari, il dovere di diligenza può (e deve) essere rispettato semplicemente **astenedosi dall'operare** e/o non attivandosi (come nel caso in cui va ritenuto conveniente soprassedere all'esecuzione di una deliberazione qualora la relativa decisione sia destinata in breve tempo ad essere modificata, sostituita o revocata - cfr. in tali esatti termini, Cass. 8 ottobre 1963, n. 2668);
- e) che la conseguenza dell'eventuale mancato rispetto di tale parametro è l'obbligo al **risarcimento** del danno derivante dall'aver operato in maniera negligente (Trib. Nola 22 settembre 2023).

Una siffatta impostazione, tuttavia, non può stimarsi più corrispondente al contenuto della disciplina attualmente vigente.

Vi è un passaggio normativo che cambia profondamente l'orizzonte interpretativo in merito alla "diligenza" a cui è tenuto l'amministratore di condominio e che affonda le sue radici nell'intervento che la c.d. "riforma del condominio" (di cui alla nota legge 11 dicembre 2012, n. 220, in vigore dal 18 giugno 2013) ha operato sul tessuto del Codice civile.

In primo luogo, deve a tal proposito richiamarsi il disposto del "nuovo" **art. 71-bis disp. att. c.c.** che, in pratica, ci consegna due rilevanti concetti:

- 1) l'incarico di amministratore condominiale non può essere conferito a soggetti che non siano dotati di particolari **requisiti** di preparazione e di competenza [le lettere f) e g) del comma 1 di tale norma, infatti, prevedono il possesso di un *"diploma di scuola secondaria di secondo grado"*, l'aver *"frequentato un corso di formazione iniziale"* e lo svolgere di una *"formazione periodica in materia di amministrazione condominiale"*];
- 2) i predetti "requisiti" non si applicano *"qualora l'amministratore sia nominato tra i condomini dello stabile"* (cfr. comma 2 della norma), derivandone da ciò una netta differenziazione tra il singolo proprietario che viene incaricato di amministrare "casa propria" e l'estraneo al condominio che svolge le mansioni gestorie in base ad uno specifico incarico rientrante nel contratto di mandato stipulato con la compagine dei condomini (incarico che, peral-



tro, si presume oneroso ai sensi dell'**art. 1709 c.c.** con ulteriore specifico obbligo di quantificazione dell'importo del **compenso** prescritto espressamente dal terzultimo comma dell'art. 1129 c.c.);

Un secondo passaggio, sempre rilevante in merito alle modalità con cui dev'essere svolto l'incarico di amministratore, è quello rappresentato dal Decreto del Ministero della Giustizia 13 agosto 2014, n. 140 (*"Regolamento recante la determinazione dei criteri e delle modalità per la formazione degli amministratori di condominio nonché dei corsi di formazione per gli amministratori condominiali"* in G.U. 24 settembre 2014, n. 222) che ha specificato i requisiti dei due corsi (**formazione iniziale** e **aggiornamento periodico**) che riguardano l'amministratore di condominio, ciò facendo mediante l'individuazione di numerose materie che, se da una parte, danno conto della natura prevalentemente giuridica delle competenze necessarie (con argomenti che spaziano dai diritti reali alla materia urbanistica e contrattuale) dall'altra non dimenticano gli aspetti più prettamente "tecnici" e quelli riguardanti la c.d. "sicurezza".

È evidente che, l'intervento del legislatore sui "requisiti" di colui che vuole esercitare le mansioni di amministratore di condominio, nonché sullo specifico contenuto delle conoscenze e competenze che costui deve possedere, costituisce un evidente viraggio della disciplina a favore di una spiccata **professionalizzazione** di tale figura, nonché verso una qualificazione in termini di residualità della partecipazione del singolo condomino alle attività di gestione del ("suo") edificio.

Come se ciò non bastasse, e con medesimi effetti di "professionalizzazione", è intervenuta la nota **legge 14 gennaio 2013, n. 4** (*"Disposizioni in materia di professioni non organizzate"*, in G.U. 26 gennaio 2013, n. 222) la quale, nel disciplinare le professioni "non regolamentate" (qual è, senza dubbio, l'amministratore di condominio) ha espressamente specificato che *"l'esercizio della professione è libero e fondato sull'autonomia, sulle competenze e sull'indipendenza di giudizio intellettuale e tecnica, nel rispetto dei principi di buona fede, dell'affidamento del pubblico e della clientela, della correttezza, dell'ampliamento e della specializzazione dell'offerta dei servizi, della responsabilità del professionista"*.

Non vi può essere incertezza sul fatto che il complesso di dette "novità" legislative ha contribuito a liberare il "ruolo" di amministratore di condominio dal contesto sostanzialmente "casalingo" nel quale per lunghi decenni era stato relegato, per farlo assurgere ad una vera e propria professione ancorché priva di un riconoscimento formale tramite l'istituzione di un "Albo" o di un "Registro" oppure ancora di un "Ruolo" (si badi, tuttavia, che la citata "riforma" ha lasciato intonso e valido – nonostante la sua inapplicabilità pratica a seguito dell'abolizione avvenuta con d. lgs. lgt. 23 novembre 1944, n. 369, *"Soppressione delle organizzazioni sindacali fasciste e liquidazione dei rispettivi patrimoni"* – l'**art. 71 disp. att. c.c.** secondo cui "il registro indicato dal quarto comma dell'articolo 1129 e dal terzo comma dell'articolo 1138 del codice è tenuto presso l'associazione dei proprietari di fabbricati" il quale, però, si riferiva ad un organismo avente natura "pubblicistica" ben diversa da quella prettamente privatistica delle associazioni attualmente presenti sul territorio nazionale).

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O



La rilevanza della cennata legge n. 4/2013 (che, si badi, riguarda "tutte" le professioni "non organizzate") non è sfuggita alla giurisprudenza di legittimità la quale, proprio in tema di professione dell'amministratore di condominio, l'ha utilizzata quale elemento implicitamente valorizzante e qualificante dello specifico "nostro" incarico.

Seppur siamo solo all'inizio di un *trend* interpretativo, va sul punto registrato il pronunciamento di Cass. 19 marzo 2021, n. 7874 secondo cui l'esercizio dell'attività di amministratore di condominio è subordinata "al possesso di determinati requisiti di professionalità ed onorabilità, e rientra, piuttosto, nell'ambito delle professioni non organizzate in ordini o collegi, di cui alla L. 14 gennaio 2013, n. 4".

D'altronde la natura non estemporanea dell'attività dell'amministratore era stata già colta da una giurisprudenza di merito, la quale si era incaricata di precisare che la "diligenza" da approfondire nello svolgimento dell'incarico "deve rivestire un ruolo più intenso del normale con riguardo all'esecuzione delle prestazioni di «lavoro»" (cfr., in detti esatti termini, Trib. Genova 13 marzo 2006).

Se quindi, l'amministratore di condominio non può che qualificarsi come "professionista" (nella misura in cui lo svolgimento del suo incarico si inquadri oggettivamente in un'attività avente tali caratteristiche, svolta con specifica organizzazione di mezzi e/o persone, e non sia quella "casalinga" del singolo condomino che si occupa del "suo" stabile) la diligenza da applicare nell'attuazione concreta delle sue mansioni non potrà che essere quella del **comma 2 dell'art. 1176 c.c.** secondo cui "nell'adempimento delle obbligazioni inerenti all'esercizio di un'attività professionale, la diligenza deve valutarsi con riguardo alla natura dell'attività esercitata."

Da ciò, di conseguenza, l'applicabilità di tutte quelle precisazioni che la giurisprudenza ha già rilasciatoo con riferimento alle "altre" professioni, con le quali l'amministratore di condominio condivide praticamente quasi ogni aspetto operativo.

In tale ottica, pertanto, non potrà non considerarsi che:

- la diligenza che il professionista deve impiegare nello svolgimento della sua attività è quella *media*, cioè quella del professionista di **preparazione** professionale e di **attenzione medie** (cfr. Trib. Ancona 10 settembre 2020);
- la diligenza dovuta nell'adempimento della prestazione comporta il rispetto degli accorgimenti e delle regole tecniche obiettivamente connesse all'esercizio della professione e ricomprende, pertanto, anche la **perizia** (cfr. Trib. Roma 16 ottobre 2020);
- nel valutare la correttezza dello svolgimento dell'attività, premesso che si tratta sempre di un'obbligazione di mezzi e non di risultato, va tenuto conto delle **concrete modalità** con cui detta attività è stata svolta (cfr., Trib. Modena 27 marzo 2023 e Trib. Reggio Calabria 1 aprile 2022, con riferimento all'avvocato);
- va curato senza tentennamenti il rispetto dell'obbligo di **informazione** nei confronti dei propri clienti, che deve tener conto, ancora una volta, del carattere professionale dell'attività esercitata (cfr. Trib. Milano 14 giugno



- 2021, con riferimento al mediatore immobiliare) e deve avere ad oggetto non solo le **circostanze note** ma anche quelle **conoscibili** con l'uso della diligenza esigibile in ragione della qualità professionale dell'attività svolta (cfr. Trib. Roma 21 maggio 2020, anch'essa riguardante detto mediatore);
- se la professione è esercitata vantando una "**specializzazione**" (si pensi, per analogia, alla certificazione di qualità **UNI 10801** eventualmente conseguita dall'amministratore) nell'ambito della diligenza professionale ex comma 2 art. 1176 c.c. dovrà esser ancor più "qualificata" (cfr. Trib. Vicenza 1° giugno 2023, con riferimento al medico; nonché Trib. Cosenza 1° aprile 2021, secondo cui "*la diligenza esigibile dal professionista nell'adempimento delle obbligazioni assunte nell'esercizio della sua attività è, quindi, una diligenza speciale e rafforzata, di contenuto tanto maggiore quanto più sia specialistica e professionale la prestazione a lui richiesta*");
  - in ogni caso, può applicarsi la mitigazione di responsabilità prevista dall'**art. 2236 c.c.** secondo cui "*se la prestazione implica la soluzione di problemi tecnici di speciale difficoltà, il prestatore d'opera non risponde dei danni, se non in caso di dolo o di colpa grave*" (cfr. Trib. Pordenone 18 febbraio 2022, con riferimento all'avvocato), considerando, nello specifico, che si tratta delle ipotesi per le quali è richiesta una perizia che trascende la preparazione media, ovverosia in cui la particolare complessità deriva dal fatto che il caso non è stato ancora studiato a sufficienza o non è stato ancora definitivamente dibattuto con riferimento ai metodi da adottare (cfr. Trib. Roma 2 settembre 2019);
  - e, in conclusione, la responsabilità del professionista per mancato rispetto del dovere di diligenza sussiste in tutti i casi in cui dalla sua attività sia derivato un **danno altrimenti evitabile** (cfr. Trib. Rieti 2 aprile 2019, con riferimento al medico).

Come può vedersi, anche dal predetto rapido esame della giurisprudenza in tema di "responsabilità professionale" (certamente rilevante anche se riguardante attività diverse quali il medico, l'avvocato, ecc.) deriva che il parametro della diligenza prevista dal comma 2 dell'art. 1176 c.c. non può essere sottovalutato dall'amministratore condominiale il quale, nella maggior parte dei casi, non può "sfuggire" alla qualifica di vero e proprio professionista, dovendo definitivamente abbandonare il ("comodo" ma anacronistico) ruolo del "buon padre di famiglia" che va oggi riservato solo al singolo condomino incaricato di amministrare "casa propria".



\* Avvocato del Foro di Chieti

## La voce della giurisprudenza

di Carlo Patti \*

### **L'amministratore deve attivarsi con opportune indagini per individuare e convocare in assemblea il condòmino effettivo.**

*Tribunale Napoli Sent.13 ottobre 2023 n.9338*

La controversia, oggetto di questa pronuncia di merito, sorge in tema di esatta convocazione del soggetto avente diritto a partecipare all'assemblea.

Secondo il Giudice partenopeo l'amministratore non può invitare il condòmino apparente, né sono scriminanti le difficoltà di rintraccio o di tenuta dell'anagrafe condominiale.

In tema di condominio negli edifici, all'assemblea dei condomini deve essere convocato l'effettivo titolare del diritto di proprietà dell'unità immobiliare.

Di conseguenza, l'amministratore deve svolgere le indagini suggerite dalla diligenza imposta dalla natura dell'attività esercitata, onde poter comunicare a tutti l'avviso della riunione, prevalendo su ogni apparenza di titolarità il principio della pubblicità immobiliare e quello dell'effettività.

Non rilevano, in senso opposto, l'obbligo del medesimo amministratore di curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale e l'obbligo dei condomini di comunicargli le variazioni dei dati, in forza dell'articolo 1130 n. 6, del Cc.

Nemmeno rileva l'obbligo di chi cede diritti di condominio di trasmettere copia autentica del titolo traslativo, in forza dell'articolo 63, comma 5, disposizioni di attuazione del Cod.Civ., entrambi inseriti dalla legge n. 220 del 2012. (Nel caso di specie, rilevato dalla compiuta istruttoria che all'adunanza assembleare oggetto di causa erano state convocate le consorti in luogo dei rispettivi condomini defunti, il voto delle quali era poi risultato determinante ai fini del raggiungimento della maggioranza richiesta, il giudice adito, nel richiamare l'enunciato principio, ha disposto l'annullamento della deliberazione assembleare impugnata).

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

## **Il rifiuto del Condominio di abbattere le barriere architettoniche costituisce comportamento discriminatorio nei confronti dei disabili.**

*Cass., 15 giugno 2023, n. 17138*

Questa interessante pronuncia della Suprema Corte origina dalla controversia instaurata fra un disabile e un condominio per la presenza di barriere architettoniche che impedivano una concreta accessibilità dell'immobile.

In particolare, il disabile lamentava di non poter accedere all'appartamento della sorella, sito nello stabile e pertanto di non potere farle visita a causa della presenza di barriere architettoniche insormontabili.

Il Supremo Collegio ha quindi statuito che *"in materia di tutela antidiscriminatoria delle persone con disabilità vittime di disparità di trattamento nell'ambito di un contesto condominiale, costituisce discriminazione, ai sensi dell'articolo 2 della legge 67/2006, la situazione di inaccessibilità all'edificio determinata dall'esistenza di barriere architettoniche"*.

La pronuncia si conforma ad un orientamento espresso già dalla Sentenza della Cass.13-02-2020 n. 3691 in tema di tutela antidiscriminatoria nella materia delle barriere architettoniche.

La Corte ha in passato già affermato che *"ampia definizione legislativa e regolamentare di barriere architettoniche e di accessibilità rende la normativa sull'obbligo dell'eliminazione delle prime, e sul diritto alla seconda per le persone con disabilità, immediatamente precettiva ed idonea a far ritenere prive di qualsivoglia legittima giustificazione la discriminazione o la situazione di svantaggio in cui si vengano a trovare queste ultime"*, consentendo loro *"il ricorso alla tutela antidiscriminatoria, quando l'accessibilità sia impedita o limitata"* cioè, a prescindere, *"dall'esistenza di una norma regolamentare apposita che attribuisca la qualificazione di barriera architettonica ad un determinato stato dei luoghi"* (così, in motivazione Cass. Sez. 3, sent.23 settembre 2016, n. 18762, Rv. 642103-02).

Una conclusione, questa, ribadita nella pronuncia in commento, che appare in linea con la necessità di assicurare alla normativa suddetta un'interpretazione estensiva conforme a Costituzione, se è vero che - come sottolinea la stessa giurisprudenza costituzionale - l'accessibilità *"è divenuta una "qualitas" essenziale perfino degli edifici privati di nuova costruzione ad uso di civile abitazione, quale conseguenza dell'affermarsi, nella coscienza sociale, del dovere collettivo di rimuovere, preventivamente, ogni possibile ostacolo alla esplicazione dei diritti fondamentali delle persone affette da handicap fisici"* (così, Corte cost., sent. n. 167 del 1999; nello stesso senso, Corte cost. sent. n. 251 del 2008).

Del pari, si è sottolineato come *"il superamento delle barriere architettoniche - tra le quali rientrano, ai sensi dell'art. 1, comma 2, lettera b), del d.P.R. n. 503 del 1996, gli «ostacoli che limitano o impediscono a chiunque la comoda e sicura utilizzazione di spazi, attrezzature o componenti» - è stato previsto (comma 1 dell'art. 27 della legge n. 118 del 1971) «per facilitare la vita di relazione» delle persone disabili"*, evidenziandosi che tali principi *"rispondono all'esigenza di una generale salvaguardia della personalità e dei diritti dei di-*

sabili e trovano base costituzionale nella garanzia della dignità della persona e del fondamentale diritto alla salute degli interessati, intesa quest'ultima nel significato, proprio dell'art. 32 Cost., comprensivo anche della salute psichica oltre che fisica" (così, nuovamente, Corte cost. sent. n. 251 del 2008).

### **In caso di contrasto sull'uso delle cose comuni prevalgono le norme della disciplina condominiale su quelle in materia di distanze legali.**

*Cass.11 dicembre 2023 n.34461*

La Corte di Cassazione conferma un principio ormai consolidato da anni, ma talvolta inapplicato.

Nel condominio l'uso delle cose comuni soggiace ai limiti dell'art.1102 cod.civ., con la conseguenza che ciascun condòmino è libero di utilizzare il bene al fine di ritrarne ogni possibile utilità, anche peculiare o più intensa, eventualmente apportando a proprie spese le modifiche atte al miglior godimento.

È anche vero che nella necessaria coabitazione dei condòmini nell'edificio devono essere rispettate le norme che presiedono al corretto esercizio del diritto sulla proprietà esclusiva nei rapporti di vicinato.

Talvolta l'esercizio dei diritti concorrenti comporta anche contrasto applicativo fra le norme, ove ci si interroga su quale di esse abbia prevalenza nel caso concreto.

La Corte di cassazione conferma il proprio indirizzo ormai consolidato esprimendo il seguente principio di diritto.

Le norme sulle distanze sono applicabili anche tra i condòmini di un edificio condominiale, purché siano compatibili con la disciplina particolare relativa alle cose comuni, cioè quando l'applicazione di quest'ultima non sia in contrasto con le prime; nell'ipotesi di contrasto, la prevalenza della norma speciale in materia di condominio determina l'inapplicabilità della disciplina generale sulle distanze che, nel condominio degli edifici e nei rapporti tra singolo condòmino e condominio, è in rapporto di subordinazione rispetto alla prima.

### **L'occupazione illegittima del bene comune comporta il risarcimento del danno a favore degli altri comproprietari**

*Cass.19 gennaio 2024 n.2047*

Come è noto, l'uso della cosa comune consente al singolo partecipante di utilizzarla in modo anche più intenso, apportandovi a proprie spese le modifiche per il miglior uso, nel rispetto dei limiti della destinazione e del pari utilizzo da parte di tutti i condòmini, secondo un principio di ragionevolezza legato a valori di solidarietà e cooperazione.

Il singolo partecipante non può estendere il proprio diritto in danno degli altri condòmini.

Secondo la pronuncia in commento, solo qualora l'uso individuale del bene comune non ecceda i limiti dell'art.1102 cod.civ. non è dovuto alcun risarci-

mento ai comproprietari che siano rimasti inerti o vi abbiano acconsentito né è possibile riconoscere una "indennità" per la semplice occupazione del bene, poiché tale utilizzo costituisce pur sempre manifestazione del diritto di comproprietà che compete al singolo e che investe l'intera cosa comune.

In tale caso di uso legittimo della cosa comune, nel rispetto dei limiti di legge, l'eventuale ripartizione dei frutti naturali e civili tratti individualmente dal bene goduto è regolata in sede di divisione e di resa del conto.

Viceversa, l'occupante è tenuto al pagamento della corrispondente quota di frutti civili ricavabili dal godimento indiretto se gli altri partecipanti abbiano manifestato l'intenzione di utilizzare il bene in maniera diretta senza nulla ottenere, ove ne abbia tratto un vantaggio patrimoniale.

In tale evenienza occorre la prova di una sottrazione o di un impedimento assoluto all'esercizio delle facoltà dominicali di godimento e disposizione del bene comune spettanti agli altri contitolari o una violazione dei criteri stabiliti dall'art.1102 cod.civ.

In tal caso, il danno risarcibile può essere quantificato in base ai frutti civili ricavati dall'uso esclusivo del bene.

### **Anche il condòmino danneggiato dai beni comuni è tenuto a partecipare "pro quota" alla spesa di riparazione**

*Cass.28 dicembre 2023 n.36149*

Il condòmino che subisca danno derivante dall'omessa manutenzione delle parti comuni dell'edificio assume, come danneggiato, la posizione di terzo avente diritto al risarcimento nei confronti del condominio, senza essere esonerato dall'obbligo, che trova fonte nella comproprietà, di contribuire a sua volta e "pro quota" alle spese necessarie per la riparazione delle parti comuni.

La Corte di Cassazione esprime la massima sopra riportata, che è applicabile in tutte le fattispecie relative al danno arrecato a un condòmino dalla omessa manutenzione di parti comuni.

L'ipotesi più frequente, ma non la sola, è quella delle infiltrazioni.

In tale evenienza si dimentica spesso che il bene comune che arreca i danni è di proprietà pro quota anche del soggetto danneggiato, il quale è tenuto, nella medesima proporzione a concorrere alle spese per la sua manutenzione.

Per un precedente vedasi, fra le altre Cass.18187/2021.



\* Consulente legale ANACI Roma

# L'ALTRA ROMA

## C'È UNA CHIESETTA...: SANTA PASSERA

di Sandro Bari \*



*Fronte chiesa attuale.*

Reduci dai "botti di Capodanno", con le usuali deprecabili conseguenze, riflettiamo sul fatto che i fuochi artificiali e gli effetti pirotecnici fanno parte della recente storia dell'uomo. Le polveri piriche sono state inventate dai cinesi, poco dopo l'anno Mille, mescolando zolfo, carbone e salnitro; portate in Europa dagli Arabi furono adoperate in Italia alla fine del Trecento. A Roma, usate fin dal 1410, ebbero il loro grande successo quando fu messa in opera la Giran-



*Fronte particolare portone.*

dola di Castel Sant'Angelo: un fuoco d'artificio disegnato da Michelangelo Buonarroti per i festeggiamenti dei santi Pietro e Paolo, con fuochi allestiti sopra all'ingresso di Castel Sant'Angelo a formare una girandola che aveva termine con una fontana zampillante su tutto il monumento. Fu perfezionata dal Bernini che la volle "vomitante fiamme e foco come lo Stromboli", attento più all'effetto visivo che non a quello sonoro (come oggi): migliaia di razzi che scagliavano "fiumi di luce", e l'effetto cromatico era studiato attentamente perché la sequenza dei lanci non doveva confondere l'iride.

Nel 1886 lo spettacolo venne interrotto per motivi di "salute pubblica". In poche parole, il nuovo "padrone piemontese" stava togliendo via via ai romani tutte le feste tradizionali...per la sua sicurezza (usanza non nuova, anche in tempi moderni): il carnevale, i moccoletti, la corsa dei barberi, le corride di Testaccio, i fuochi artificiali, insomma tutto ciò che era gode-reccio per il popolo era ormai vietato.

Finalmente nel 2006 lo spettacolo viene riesumato, stavolta sul Colle Vaticano, in occasione dei 500 anni di fondazione della Guardia svizzera pontificia. Ma la svolta si ha il 24 maggio del 2008, quando finalmente avviene la "Rievocazione storica della Girandola di Michelangelo a Castel Sant'Angelo", ideata, progettata e realizzata da Giuseppe Passeri, finanziata dal Gruppo IX INVICTA, avallata dalla Soprin-

tendenza Speciale PSAE per il Polo Museale di Roma e patrocinata dal Pontificio Consiglio della Cultura (senza alcun riscontro dal Campidoglio), che si svolge come nelle origini a Castel Sant'Angelo. Nel 2016 viene spostata sulla terrazza del Pincio, di fronte a Piazza del Popolo (sempre per questioni di sicurezza), ma torna a Castel Sant'Angelo nel 2021 come spettacolo pirotecnico in occasione della festa dei patroni di Roma, san Pietro e Paolo, il 29 giugno.

Castel Sant'Angelo, edificato come sepolcro, poi castello difensivo, quindi fortezza e poi prigione, aveva avuto anche la soddisfazione di ospitare fin dal Medioevo una tra le "cose meravigliose" di Roma.

Gli esplosivi hanno sempre accompagnato sia battaglie che feste: come ordigni bellici, come realizzazioni pirotecniche. Gli esplosivi classici sono ancora usati nonostante il progresso della scienza militare, i fuochi artificiali sono



*Chiesa lato sinistro.*

sempre attuali e pare che oggi vengano usati anche per segnalare non più solo festeggiamenti, ma anche eventi di malavita (scarceramenti di camorristi, uccisioni di avversari, arrivi di partite di droga ecc.).

Buona parte dei giuochi pirotecnici, quelli forse più pericolosi, arrivano già preparati dalla Cina; gli esplosivi bellici provengono dalle polveriere rimaste in Italia, oggi poche rispetto solo a qualche decennio fa. Stabilimenti e depositi di materiali altamente pericolosi per il loro contenuto esplosivo sono oggetto di stretta sorveglianza per evitare attentati e per la sicurezza interna, dati i non pochi tragici precedenti che anche a Roma ebbero protagoniste alcune polveriere nonostante la loro distanza dalle abitazioni.

I piemontesi, preso possesso dell'Urbe, temendo ritorsioni o addirittura un'invasione da parte dei Francesi difensori del papato, avevano disposto la costruzione, tra il 1877 e il 1891, di 15 forti e 4 batterie a difesa del perimetro urbano, a pochi km dalle Mura: costituivano una cintura di fortezze dotate di artiglierie atte a coprire tutto il perimetro con tiro incrociato. Oggi sono in maggior parte strutture dismesse e inutilizzate, ma allora erano sede di polveriere, cioè depositi di munizioni ed esplosivi. Per fortuna erano state poste fuori della cinta urbana, non come ai tempi della Roma papalina che aveva un suo deposito di polveri da sparo all'interno di Castel Sant'Angelo, e poi nei fabbricati a via della Polveriera, tra il Celio e il Palatino. Il 4 novembre 1694 vi si verificò una grande deflagrazione: "all'improvviso diroccò tutto l'edificio della polveriera in Campo Vaccino...". I grandi depositi furono poi spostati



*Santa Passera da via della Magliana.*

dai Francesi tra il 1798 e il 1809 negli scavi sotto le Terme di Tito, praticamente sopra la *Domus Aurea*, dove rimasero fino al 1880 circa.

Anche la Polveriera di Monteverde, nel forte Portuense, fu coinvolta in una esplosione il 23 aprile 1891: conteneva 285 mila chilogrammi di esplosivo rispetto ai 233 mila previsti: cause sconosciute (atto anarchico, negligenza nella vigilanza, le vibrazioni della ferrovia Roma – Civitavecchia?). I danni furono ingentissimi, alle cose e alle persone, fino in città: crolli di vetrate e muri di



*Affreschi (particolare).*

chiese e alcuni morti tra le centinaia di persone coinvolte, tetti crollati a chilometri di distanza e vetri danneggiati fino a Tivoli e ai Castelli.

Il fatto più tragico avvenne la sera del 24 agosto del 1917: una spaventosa esplosione distrusse la polveriera della Caserma Appia, ex Forte dell'Acquasanta. Si contarono oltre duecento morti tra i giovani soldati, i resti di molti resi irriconoscibili. Il segreto di Stato coprì le indagini per evitare responsabilità tra i vertici militari che avevano destinato al servizio in polveriera soldati inesperti invece di specialisti artificieri. Un testimone oculare confessò due anni dopo che l'ufficiale incaricato del collaudo si era rifiutato di approvare spolette difettose, ma i superiori lo avevano sostituito con uno impreparato che aveva avallato il materiale esplosivo nonostante fosse deteriorato. E come al solito, tutto finì lì.



*Scritta a Ciro e Giovanni.*

\* Direttore Rivista "Voce romana"

## PROFESSIONISTI FIDUCIARI

### DIREZIONE LAVORI, PERIZIE, PROGETTI, CAPITOLATI, VV.F., A.P.E.

Arch. EUGENIO MELLACE      Via dei Crispolti, 78      06-48907095

### STUDI LEGALI

Studio CARNEVALI-CORICELLI      P.za Giovine Italia, 7      06-96849725

Studio DELLA CORTE-PISTACCHI      Via Montevideo, 21      06-8543450

Studio Avv. MARIO FELLI      Via Val di Fassa, 54      340-2462906

Studio Avv. CARLO PATTI      Via La Spezia, 58      06-7026854

### STUDI COMMERCIALISTI - FISCALISTI - LAVORO

Dott.ssa OLIVERIO      Corso Trieste, 87      06-9437 7160

Studio PAZONZI      Via Tomaso Monicelli, 4      06-4180 019

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

### SERVIZIO QUESITI

*Ai quesiti scritti proposti dagli associati in regola con il pagamento della quota annuale verrà data risposta entro **quindici giorni** dalla data della e-mail (nel caso in cui il quesito costituisca oggetto di discussione e/o delibera, si raccomanda di non convocare l'assemblea prima di aver ricevuto risposta), previo pagamento di euro 100 per contributo spese da versare a mezzo bonifico bancario ad ANACI con le seguenti coordinate IBAN: IT 57 D 05387 03201 000003019288 (copia del pagamento effettuato va inviata a [quesiti@anaciroma.it](mailto:quesiti@anaciroma.it)).*

*Per i quesiti urgenti e più articolati verrà applicata una maggiorazione in base alla complessità.*

*Nella formulazione dei quesiti si raccomanda una esatta individuazione della fattispecie da considerare precisando l'eventuale esistenza del regolamento condominiale ed allegando disegni o planimetrie in caso di situazioni particolari.*

# SINTESI INSERZIONISTI DI QUESTO NUMERO

## ASCENSORI

AFM pag. 30

## EDILIZIA

BAIOCCO pag. 54

EDILFLY III di copertina

IMPRENDIROMA pag. 42

## ENERGIA

DUFERCO pag. 28

PLENITUDE pag. 8

E-ON ENERGIA pag. 16

UNOENERGY pag. 24

## ORGANISMI NOTIFICATI

ELTI IV di copertina

## RISCALDAMENTO E CONTABILIZZAZIONE

CONSULTING & SERVICE pag. 18

MULTIENERGY & SERVICE pag. 50

ROSSETTI pag. 38

## SERVIZI

CED pag. 6

CONTEA & PARTNERS II di copertina

DMB SERVICES pag. 32

DOMUS REAL ESTATE pag. 44

IMPERMEO pag. 26

MEDIATORI

PROFESSIONISTI ROMA pag. 62

POSTA POWER pag. 46

PROGIM pag. 56

SARA SERVIZI pag. 32

VERY FAST PEOPLE pag. 12



Foto © Marina Ciai 2024