

# DOSSIER



# CONDOMINIO

Rivista fondata da Carlo Parodi

**XXXIV** anno

# SOMMARIO

MAGGIO - GIUGNO 2024

N. 201

C

O

n

d

O

m

i

n

i

O

- Ciao Alessandra, sei sempre con noi  
*dalla redazione* ..... pag. 4
- L'installazione del nuovo ascensore  
di Gisella Casamassima ..... pag. 13
- Notizie (aggiornamento ISTAT, rivalutazione TFR, misura  
interessi legali e registrazione contratti di locazione) ..... pag. 23
- Il Supercondominio post-riforma:  
breve panorama normativo-fiscale e la problematica  
della riscossione delle quote  
di Simone Aliberti, Giuseppe Antonio Capalbo,  
Lorenzo D'Andrea e Paola Di Bartolomeo ..... pag. 27
- Gli occhiali di Carlo Parodi  
di Carlo Patti ..... pag. 36
- Ciao Carlo  
di Fabiana Carucci ..... pag. 38
- L'amministratore tra regole e prassi:  
La legittimazione processuale attiva  
di Luigi Salciarini ..... pag. 39
- La voce della giurisprudenza  
di Carlo Patti ..... pag. 57
- L'altra Roma:  
Il Vittoriano, sempre criticato  
di Sandro Bari ..... pag. 65

*Rivista bimestrale*

*ANNO XXXIV - n. 200 - MAGGIO-GIUGNO 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*

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

*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**

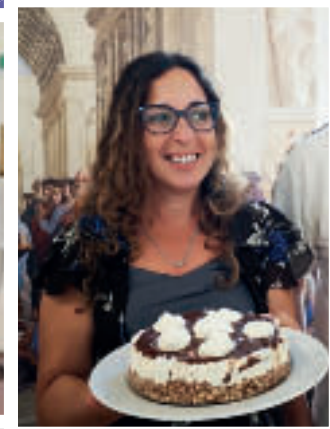
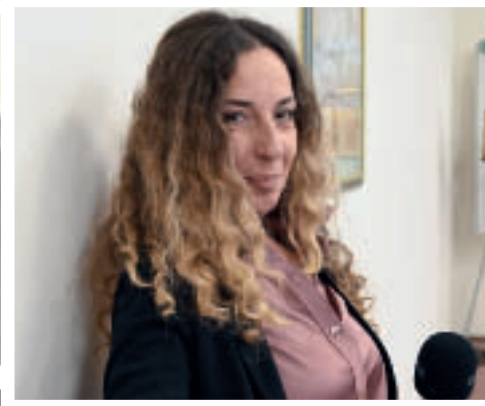
*Stampa: A. SPADA - Ronciglione (VT)*

*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.*

## CONSULENZE A DISPOSIZIONE DEGLI ASSOCIATI

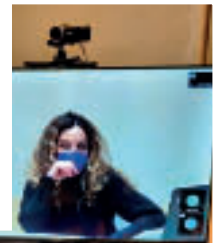
	<b>Mattina</b> (11-13)	<b>Pomeriggio</b> (16-18)	
<b>LUNEDÌ</b>	<b>LEGALE</b>	Avv. Cesarini Avv. Arturi Avv. Cuomo	Avv. Pontuale Avv. Grasselli
	<b>CONTABILE</b>	Amm. Colangelo	Dott.ssa Spena Amm. Lomonaco
	<b>TECNICA</b>		Arch. Mellace
<b>MARTEDÌ</b>	<b>CONTABILE</b>	Dott.ssa Giuliano Geom. Orabona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

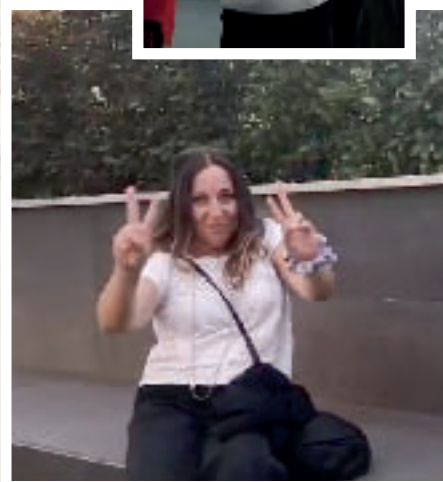
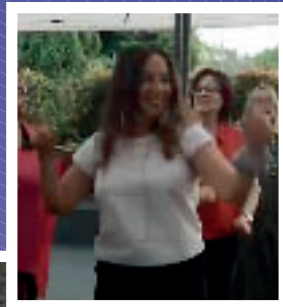
# Ciao Alessandra,



*sei sempre con noi*











Rossana de Angelis

20 h · 🌐

...

Esisteva uno sguardo per capirci al volo.

Come ci è successo pochi giorni fa.

In quello sguardo c'era tutto. Quello che è stato e quello che avrebbe dovuto essere. Quello che sarebbe stato a breve e quello che sarà. Ciao Aie. Ci vediamo di là.



ANACI Roma

2 g · 🌐

Oggi un giorno triste per tutti noi, te ne sei andata in silenzio strappata all'affetto dei tuoi cari e della tua piccola.

Ti ricorderemo per il tuo sorriso, per la tua gioia di vivere e per la tua disponibilità. Grazie di tutto

La Dirigenza Anaci Roma

Amavi la vita, la tua vita con Vasco e Lavinia ed eri fiera della tua famiglia ... amavi il lavoro, il tuo lavoro ed esprimevi ansia perchè volevi arrivasse la perfezione e mi chiedevi sempre conferma di quello che facevi ... la tua dedizione era la risposta, una persona attenta, precisa e soprattutto sensibile alle persone intorno a te. Sei riuscita a capire spesso i miei momenti down e le tue parole e le tue azioni sono sempre state un'ottima medicina per me. Tutto questo non andrà perso, ma custodito nel profondo del mio cuore. Grazie di esserci stata, io per te avrei voluto esserci di più!!! Susanna (ELTI)

Ciao Ale mi mancherai tantissimo. Mi chiamavi Cicalò e giu' risate .... Eri sempre ironica e sorridente. Non posso credere che non ti vedrò più, è stato troppo tutto veloce... neanche il tempo per un abbraccio. Ti porterò sempre nel mio cuore. Lorella Cicaloni (E.ON)

Grazie Alessandra per tutto quello che hai fatto per noi, sarai sempre nei nostri pensieri e nei nostri cuori. (DRE)

No. Non è possibile. Che dolore. Ricorderò sempre il garbo e la dolcezza. Pompeo Mercurio

Non ci sono parole per descrivere Alessandra, unica nel suo genere ... un'amica oltre che una professionista capace e attenta (IMPRENDIROMA)

Ciao Ale ci mancherai tanto, le tue risate e le tue battute erano per noi un valore aggiunto a tutto quello che già facevi con estrema professionalità. Stefano Baiocco

Apprendo con dolore la triste notizia dell'improvvisa e prematura scomparsa della cara Alessandra di cui conserverò sempre il ricordo e con cui ho avuto l'immenso piacere di collaborare; persona professionale che ha sempre dimostrato attenzione ed entusiasmo in quanto faceva. Un pensiero alla famiglia ed in particolare alla figlia Lavinia che possa sapere che la propria madre era amata e ben voluta dalle persone che hanno avuto l'onore di conoscerla. BAIOTTO HOLDING

Franz, Giulia, Isabella e tutto lo Staff di Very Fast People si uniscono al cordoglio per la prematura mancanza dell'amica Alessandra

Carissimi, condividiamo il vostro dolore, un particolare pensiero e Lavinia e famiglia. Sentite condoglianze. SMG SRL

Esprimiamo le più sincere condoglianze per la prematura scomparsa di Alessandra a nome della Direzione e di tutto il personale del Gruppo UNOENERGY

Apprendiamo con estremo dolore la notizia. Con Alessandra avevamo intrecciato nel corso del tempo un bellissimo rapporto che, anche grazie al suo entusiasmo e intraprendenza, aveva permesso alle nostre due realtà di percorrere un cammino virtuoso e costruttivo. Siamo vicini alla famiglia di Alessandra ed in particolare alla piccola Lavinia a cui auguriamo di crescere forte e brava come la sua mamma. (PLENITUDE)

Mi stringo a tutti voi, Alessandra manca, manca il suo sorriso manca ... manca lei. Averla conosciuta è un dono ed oggi so quanto grande sia stato. Sarà sempre con me. Antonietta (E.ON)

Apprendiamo con immenso dispiacere questa notizia che mai avremmo voluto ricevere, è una triste notizia che ci lascia tutti di stucco.

Rimarrà in noi il ricordo della sua grande empatia ed il suo sorriso solare, carismatico. Siamo vicini ai familiari tutti, con il pensiero e li stringiamo in un forte abbraccio, che possa servire a dargli forza per alleviare il profondo dolore. (EDILFLY)

Con profonda tristezza per la notizia ricevuta, tutta la AFM ASCENSORI esprime le più sincere condoglianze e si unisce alla vicinanza alla famiglia di Alessandra ed alla piccola Lavinia

In questo triste giorno ci stringiamo al vostro dolore per la perdita della cara Alessandra. ELTI SRL

Ciao bella. Ci mancherà il tuo sorriso

Alessandra resterà nel cuore di ciascuno di noi ... indimenticabile la sua energia

Notizia terribile e temuta. Se ne va una persona buona e onesta.

Un abbraccio a tutti, familiari, amici e colleghi

Mi mancheranno i tuoi sorrisi, la tua gioia nello scoprire novità. Mi mancherà parlare degli sponsor per gli eventi, della scelta della location, la tua euforia per dare il meglio del meglio. Mi mancherai tu. Nessuno più mi chiamerà "Il Dandy".

Ciao Ale, ci rivedremo in altri mondi e in altri spazi

Alessandra, creatura meravigliosa, com'era bello parlare con te, dolce, empatica, accogliente. Mancherai troppo

Solarità, empatia, professionalità, simpatia ... queste alcune delle caratteristiche che ho avuto il piacere di ritrovare negli anni in Alessandra.

Un abbraccio fin lassù tesoro

Non trovo parole, un colpo al cuore, tante volte insieme, rendeva il lavoro più leggero con il suo sorriso e la sua infinita disponibilità. Condoglianze, un enorme abbraccio di vicinanza alla famiglia ed a tutti i suoi affetti, condoglianze alla sede di ANACI Roma tutta.

Ciao Ale, che la terra ti sia lieve

Il Presidente, il Segretario, il Tesoriere, la Giunta nazionale, Alessandra, Daniela, Doriana e Roberta della sede nazionale ANACI tutta si stringono al vostro dolore per la perdita della cara Alessandra

Sempre disponibile e piena di energia. Un sorriso che creava empatia. La porterò nel cuore. Condoglianze

Apprendo con grande tristezza la notizia, avevo rapporti molto cordiali e di reciproca simpatia. Alessandra era una persona sempre solare e disponibile

La tua dolcezza e la tua abnegazione mi colpirono dal primo incontro. Averti conosciuta è stato un privilegio.

Un abbraccio a tutto lo staff di ANACI Roma e alla provinciale tutta

Notizia fulminante! Cara Alessandra non ho parole, che tristezza. Ricorderò per sempre i tuoi abbracci affettuosi e il tuo sorriso smagliante. Sempre allegra! Riposa in pace! Che il cielo ti accolga come tu accoglievi tutti noi

Che brutta notizia! il tuo sorriso e la tua gentilezza mancheranno a tutti.

Riposa in pace Alessandra

Ti porteremo sempre nel cuore e ci mancherà ogni giorno il tuo sorriso, persone come te dovrebbero vivere più a lungo ed essere da esempio per tutti. Arrivederci Ale



Paolo Maria Dal Soglio 😞 triste.

2 g · 🌐

Ciao Alessandra, mi mancherà moltissimo il tuo modo entusiasta e leggero di affrontare insieme i momenti difficili e gioire dei successi. Felice di averti conosciuta, onorato di aver lavorato con te, mancherai a tutti



Ciao Ale, eccoci qua, ne hai combinata una delle tue.... ci hai lasciati, ma questa volta non possiamo correre con Michelina per aiutarti... ci abbiamo provato ti assicuro con tutte le nostre forze ma non ci siamo riuscite.

Mi mancherai.

Mi mancheranno le lunghe telefonate serali di "psicoanalisi applicata" su di noi e sui nostri colleghi, il tuo fischiare e cantare nella nostra stanza, lo sgranocchiare di patatine fritte provenienti dalla tua scrivania.

In questi anni di "colleganza" (come dicevi tu!) abbiamo lavorato, ci siamo confidate, ci siamo divertite, abbiamo riso, scherzato, abbiamo discusso, litigato, ci siamo chiarite, insomma non ci siamo fatte mancare niente!

Ma ora la tua empatia, la tua ingenuità emotiva, la tua allegria, la tua voglia di vivere in modo anticonformista non sono bastate a trattenerti tra noi, ti dobbiamo lasciare andare con la consapevolezza che siamo stati fortunati per averti conosciuta.

Buon viaggio. Alessandra La Breccia

*Ti voglio bene*

*Ti voglio bene non solo per quello che sei, ma per quello che sono io quando sto con te.*

*Ti voglio bene non solo per quello che hai fatto di te stessa, ma per ciò che stai facendo di me.*

*Ti voglio bene perché tu hai fatto più di quanto abbia fatto qualsiasi fede per rendermi migliore,  
e più di quanto abbia fatto qualsiasi destino per rendermi felice.*

*L'hai fatto senza un tocco, senza una parola, senza un cenno.*

*L'hai fatto essendo te stessa.*

*Forse, dopo tutto, questo vuol dire essere un'amica.*

Ci mancherai amica!  
Margherita e Michela

Ci manchi tantissimo.  
Pasquale

4 anni fa ho avuto la fortuna di conoscere Alessandra e di averla come amica. Mi ha dato davvero tanto in così poco tempo.

È stata in tutto e per tutto un mio angelo custode oltre che una fedele e sincera confidente.

Provando a scrivere queste righe non riuscivo a smettere di vedere il suo sorriso avvolto da quegli stupendi boccoli dorati di cui era tanto orgogliosa.

Una incredibile donna che con un paio di parole aveva il potere di illuminarmi una giornata intera. È così che la ricorderò, custode delle mie più grandi gioie e segreti.

Ti voglio bene piccola Ale, ora e per sempre. Bianca

**ANACI ROMA SERVICE SRL**

Servizi al Condominio  
Tel. 0642020941  
ced@anaciroma.it



**CED**

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

**Servizi al Condominio**



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

**Sala Izzo  
Assemblee**

**Recupero  
crediti**

## **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

# L'installazione del nuovo ascensore

di Gisella Casamassima \*

Il presente documento si propone di fornire brevi linee guida agli Amministratori che hanno a che fare con l'installazione di un impianto di ascensore nel Condominio.

L'ipotesi è quella di ascensore installato dal gruppo di condòmini che intende sopportare la spesa a fronte della scelta di alcuni che - momentaneamente - non intendono partecipare all'innovazione.

Vale la pena riportare in compendio la posizione odierna della giurisprudenza.

## **Cass. Ord. 2-2-2023 n. 3184**

In tema di condominio negli edifici, l'installazione "ex novo" di un ascensore in un edificio in Condominio (le cui spese, a differenza di quelle relative alla manutenzione e ricostruzione dell'ascensore già esistente, vanno ripartite non ai sensi dell'art. 1124 cod. civ., ma secondo l'art. 1123 cod. civ. ossia proporzionalmente al valore della proprietà di ciascun condomino) costituisce innovazione che può essere deliberata dall'assemblea condominiale con le maggioranze prescritte dall'art 1136 cod. civ., oppure direttamente realizzata con il consenso di tutti i condòmini, così divenendo l'impianto di proprietà comune. Trattandosi, tuttavia, di impianto suscettibile di utilizzazione separata, proprio quando l'innovazione, e cioè la modificazione materiale della cosa comune conseguente alla realizzazione dell'ascensore, non sia stata approvata in assemblea (come si desume dallo stesso art. 1121 cod. civ., che, al comma 2, parla di maggioranza dei condòmini che abbia "deliberata o accettata" l'innovazione), essa può essere attuata anche a cura e spese di uno o di taluni condòmini soltanto (con i limiti di cui all'art. 1102 cod. civ.), salvo il diritto degli altri di partecipare in qualunque tempo ai vantaggi dell'innovazione, contribuendo nelle spese di esecuzione e di manutenzione dell'opera. L'art. 1121, comma 3, cod. civ. fa salva agli altri condòmini la facoltà di partecipare successivamente all'innovazione, divenendo partecipi della comproprietà dell'opera, con l'obbligo di pagarne "pro quota" le spese impiegate per l'esecuzione, aggiornate al valore attuale.

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

La normativa in tema di eliminazione delle barriere architettoniche (vedasi anche le novità del decreto Semplificazioni – art.10 co.3 DL 77/2020) ha ritenuto che ciascun partecipante al condominio può realizzare, a proprie spese, ogni opera di cui alla Legge n. 13/1989 e DL 19-05-2020 servendosi dei beni comuni nel rispetto dei limiti di cui all'art. 1102 c.c. In materia di abbattimento delle barriere architettoniche, definite come ostacoli fisici che limitano o impediscono gli spostamenti e la fruizione dei servizi soprattutto in favore dei portatori di handicap, la nuova normativa ha reso più agevole la realizzazione delle opere necessarie prevedendo sostanzialmente l'unico limite al pregiudizio della stabilità e sicurezza del fabbricato ed alla tutela del pari diritto che ciascun condòmino esercita sulle cose comuni ex art. 1102 c.c.

L'art.2 co.1 L.13/89 stabilisce che *“Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni da attuare negli edifici privati dirette ad eliminare le barriere architettoniche di cui all'articolo 27, primo comma, della legge 30 marzo 1971, n. 118, ed all'articolo 1, primo comma, del decreto del Presidente della Repubblica 27 aprile 1978, n. 384, nonché la realizzazione di percorsi attrezzati e la installazione di dispositivi di segnalazione atti a favorire la mobilità dei ciechi all'interno degli edifici privati, sono approvate dall'assemblea del condominio, in prima o in seconda convocazione, con le maggioranze previste dal secondo comma dell'articolo 1120 del codice civile. Le innovazioni di cui al presente comma non sono considerate in alcun caso di carattere voluttuario ai sensi dell'articolo 1121, primo comma, del codice civile. Per la loro realizzazione resta fermo unicamente il divieto di innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, di cui al quarto comma dell'articolo 1120 del codice civile”*.

La legge di bilancio 2023, nell'elaborare la “sopravvivenza” di alcuni bonus, ha previsto che in caso sia possibile ottenere il bonus fiscale del 75% per la rimozione delle barriere architettoniche in condominio, la maggioranza sufficiente per deliberare è quella di un terzo del valore dell'edificio. Si tratta di una disposizione temporanea derogativa a quella sopra riportata (art.2 L13/1989) che resterà in vigore fino al 2025.

L'art.1121 stabilisce che:

Qualora l'innovazione importi una spesa molto gravosa o abbia carattere voluttuario rispetto alle particolari condizioni e all'importanza dell'edificio, e consista in opere, impianti o manufatti suscettibili di utilizzazione separata, i condòmini che non intendono trarne vantaggio sono esonerati da qualsiasi contributo nella spesa.

Se l'utilizzazione separata non è possibile, l'innovazione non è consentita, salvo che la maggioranza dei condòmini che l'ha deliberata o accettata intenda sopportarne integralmente la spesa.

Nel caso previsto dal primo comma i condòmini e i loro eredi o aventi causa possono tuttavia, in qualunque tempo, partecipare ai vantaggi dell'innovazione, contribuendo nelle spese di esecuzione e di manutenzione dell'opera.

Il condòmino che, non avendo inteso partecipare fin dall'inizio ai vantaggi dell'innovazione realizzata da altri, voglia subentrare in un secondo momento, esercita un diritto potestativo.

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

Il diritto potestativo è il potere attribuito ad un soggetto di modificare, con un proprio atto, la sfera giuridica di un altro soggetto. Il diritto potestativo comporta, dal lato del soggetto passivo, una soggezione che non richiede la sua collaborazione all'attuazione del diritto.

Il diritto potestativo è un diritto particolarmente "intenso", che riscontra in capo al soggetto passivo una situazione di soggezione all'esercizio del diritto e non di obbligo.

In altri termini coloro che hanno originariamente realizzato l'impianto devono soggiacere all'esercizio successivo del diritto da parte di colui che voglia partecipare ai vantaggi dell'innovazione, senza poterglielo impedire.

Chiaramente, chi esercita tale diritto potestativo di subentro deve pagare la quota di installazione rivalutata e le spese di manutenzione al netto dell'usura dell'impianto.

Uno degli elementi da valutare per stabilire il prezzo del subingresso sarà l'eventuale utilizzo da parte degli originari proprietari degli sgravi fiscali previsti all'epoca dell'installazione, calcolandosi la relativa attualizzazione e l'adeguamento per il subingresso – medio tempore eventualmente intervenuto - di altri soggetti. Va da sé che questo specifico aspetto dovrà essere oggetto di specifica pattuizione tra le parti (proprietari e subentrante).

Da quando decorre l'utilizzo del bene in caso di subentro?

Dipende da accordi sul prezzo e sulle modalità dell'immissione in possesso.

Queste le possibili soluzioni:

- Entri solo dopo aver pagato. Questa è l'ipotesi preferibile, che mette al riparo da pretestuose interruzioni nell'adempimento rateale eventualmente accordato e consente di definire l'acquisizione della quota contestualmente al versamento del prezzo.
- Entri subito, paghi a rate.





Seguono ora varie ipotesi "patologiche" meno lineari che possono accadere nella pratica dell'amministratore e che – in assenza di specifiche soluzioni giurisprudenziali – questo CSP ha esaminato per offrire le seguenti interpretazioni:

**1. ipotesi 1: il soggetto proprietario di più appartamenti nel condominio aderisce per una sola delle sue unità immobiliari, ma usa l'impianto per due appartamenti utilizzando indiscriminatamente l'ascensore.**

Non si ritiene possibile aderire all'innovazione per una quota soltanto: se si aderisce è per tutte le unità immobiliari di proprietà.

L'adesione all'innovazione, secondo la legge, avviene per teste, non per unità immobiliare. Va infatti specificato che la norma di riferimento, art.1121 c.c., si riferisce ai condòmini individualmente intesi (criterio soggettivo), indipendentemente da riferimenti patrimoniali oggettivi (ossia la quota millesimale).

E dunque la condotta di chi è proprietario di più unità immobiliari, ma vuole aderire per una sola, o per parte di esse, non è legittima. Tale soggetto, che pure vorrebbe acquisire una (sola) quota di comproprietà si approprierebbe, in linea di mero fatto, di una seconda quota esercitando un utilizzo abnorme e non proporzionale.

Diversamente, dovremmo ritenere che a favore della seconda unità (non subentrata) si crei una sorta di servitù (e non comproprietà), oltre ad un indebito arricchimento nei confronti dei partecipanti paganti.

Ove ricorressero tali ipotesi illegittime l'amministratore sarebbe comunque legittimato ad esercitare atti conservativi, senza necessità di un'autorizzazione dell'assemblea, volti a far cessare la condotta "abusiva". Vedasi anche l'art.1117-quater cod.civ..

Va fatta salva però la possibilità che esistano più scale o corpi di fabbrica per cui, nella ripartizione millesimale della spesa per l'impianto, dovrà farsi riferimento ai soli millesimi dell'unità immobiliare presente nel corpo di fabbrica che in astratto potrebbe fruire dell'impianto che si va a realizzare.

**2. ipotesi 2: il soggetto aderisce all'innovazione (e paga una quota) ma poi compra l'appartamento accanto ed eventualmente lo unisce al primo. Accresce la sua quota di millesimi, di fatto aderisce anche per il secondo appartamento ma non paga.**

In tal caso non crea una servitù, ma consegue un indebito arricchimento, consistente nel mancato pagamento della quota di subentro relativa all'appartamento annesso.

L'azione di indebito arricchimento spetta ai comproprietari dell'impianto in condominio parziale, rappresentati dall'amministratore a cui dovrà essere conferito espresso mandato dall'assemblea.

**3. ipotesi 3: ascensore realizzato ex art.1102 c.c. da un singolo.**

Vale quanto sopra detto. Chi intende partecipare all'innovazione può esercitare il suo diritto potestativo ma deve pagare come stabilito dalla legge.

È opportuno consacrare il subentro in un documento sottoscritto dal subentrante e da tutti gli altri già comproprietari per presa d'atto e rinuncia alle eventuali eccezioni proponibili.

In tale documento è necessario che i partecipanti, compreso il subentrante, espongano chiaramente l'assetto attualizzato della ripartizione delle spese afferenti il bene.

Si ritiene corretto e legittimo che in tale caso l'amministratore si limiti a predisporre il subentro e i relativi conteggi, appartenendo poi ai partecipanti l'attuazione e la formalizzazione dell'operazione.

#### **4. ipotesi 4: il comproprietario dell'impianto fornisce abusivamente l'accesso anche al condòmino che non ha mai partecipato alla spesa.**

L'utilizzo dell'ascensore può essere esercitato legittimamente anche da parte dei familiari del partecipante e dal personale di servizio o dai suoi visitatori, poiché ciò rientra nelle facoltà dominicali.

Ma l'utilizzo non può essere esteso a soggetto estraneo diverso da quelli sopra detti (anche ove sia un altro condòmino), che ben potrebbe subentrare pro quota pagando il dovuto di legge.

Il concedente abusivo crea un peso (servitù) a carico dell'impianto, aggravandone l'utilizzo in favore di un soggetto estraneo ancorché potenziale avente diritto al subentro.

Si espone ad azione possessoria e risarcimento dei danni ove dimostrati.

La legittimazione alla tutela dell'impianto in condominio parziale spetta all'amministratore e, in via concorrente, anche ai singoli (ex art.1117-quater cod.civ.).

### **ADEMPIMENTI VARI DELL'AMMINISTRATORE**

È opportuno che l'Amministratore provveda ad una serie di adempimenti, che si esemplificano:

#### **per il caso di nuova installazione**

- acquisizione di tutta la documentazione di legge: libretto di impianto e manutenzione; certificazioni di conformità; garanzie;
- cura della messa in esercizio dell'impianto mediante comunicazione al Comune di appartenenza;
- aggiornamento registro di anagrafica condominiale (art. 1130 n.6 c.c.);
- attivazione autonoma utenza elettrica o ampliamento dell'esistente previa applicazione di contatore a defalco per i consumi dell'ascensore;
- comunicazione della nuova circostanza alla Compagnia assicuratrice del condominio quale possibile aggravamento dei rischi e variazione nella consistenza impiantistica dell'edificio;
- comunicazione al consulente paghe per eventuale indennità aggiuntiva al portiere;

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

- eventuale proposta di aggiornamento del proprio compenso per gestione ascensore;
- aggiornamento del DVRC e/o DVR e DUVRI;
- proposta appalto manutenzione impianto e affidamento verifiche periodiche a Organismo Notificato;
- creazione e sottoposizione all'assemblea per approvazione della tabella millesimale per la ripartizione delle spese di manutenzione (che preveda millesimi per tutte le unità anche se - per il momento - saranno utilizzati soltanto quelli dei soggetti aderenti);
- eventuale creazione di regolamento per l'uso dell'impianto (o integrazione del regolamento esistente).

### **per il caso di subentro di nuovo partecipante nell'installazione già esistente**

- predisposizione - eventualmente anche con l'attività di un legale nominato dall'assemblea - di un documento nel quale gli originari partecipanti e il subentrante, dando atto dell'esercizio del diritto potestativo del subentrante, che per l'effetto di viene comproprietario del bene, espongano chiaramente l'assetto atualizzato della ripartizione delle spese afferenti al bene e tutti gli altri aspetti relativi;
- affidamento - previa apposita delibera - dell'incarico di valutare il costo del subentro;
- gestione delle attività necessarie affinché i partecipanti pervengano alla attuazione e alla formalizzazione dell'accordo, nel quale saranno eventualmente previste anche le modalità di pagamento e il momento dell'effettivo inizio dell'utilizzo del subentrante;
- utilizzo - dal momento del subingresso (quindi anche eventualmente a metà esercizio contabile, suddividendo le spese in base al tempo) - della tabella a suo tempo creata per la manutenzione dell'impianto, avendo cura di INSERIRE i millesimi del subentrante.



\* Direttrice Centro Studi ANACI Roma

# NOTIZIE

## AGGIORNAMENTO ISTAT - VARIAZIONI ANNUALI

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> )	G.U. 28/02/2024 n. 49
Febbraio 2023 - Febbraio 2024	0,7% (75% = <b>0,525%</b> )	G.U. 22/03/2024 n. 69
Marzo 2023 - Marzo 2024	1,2% (75% = <b>0,900%</b> )	G.U. 30/04/2024 n. 100
Aprile 2023 - Aprile 2024	0,8% (75% = <b>0,600%</b> )	G.U. 27/05/2024 n. 122



Foto © Marina Ciai 2024

# 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%.

# Il Supercondominio post-riforma: BREVE PANORAMA NORMATIVO-FISCALE E LA PROBLEMATICA DELLA RISCOSSIONE DELLE QUOTE

di Simone Aliberti, Giuseppe Antonio Capalbo,  
Lorenzo D'Andrea e Paola Di Bartolomeo \*

Vincitore della prima edizione  
del Premio Parodi

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

La riforma del condominio, entrata in vigore il 18 giugno 2013, ha esteso l'applicazione del regime condominiale anche alle situazioni in cui più edifici o condomini condividono parti comuni, come definite dall'articolo 1117 del codice civile. Tali parti comuni tra più edifici sono quelle destinate al servizio delle unità immobiliari in proprietà esclusiva e configurano la fattispecie legale del supercondominio. Si definisce tale l'insieme di edifici, costituiti o meno in distinti condomini, ma compresi in un più ampio complesso, legati tra loro dall'esistenza di talune cose, impianti e servizi comuni - quali il viale d'accesso, le zone verdi, l'impianto di illuminazione, la guardiola del portiere, il servizio di portierato, eccetera (Cass, sez. II, sent. n. 19939 del 14 novembre 2012; Cass., sez. II, sent. n. 27094 del 15 novembre 2017; Cass., sez. II, ord. n. 27084 del 25 ottobre 2018).

Pertanto la sussistenza del regime di Supercondominio non è manifestazione di volontà dell'originario costruttore, né quelle di tutti i proprietari delle unità immobiliari di ciascun condominio, essendo sufficiente la comunanza di detti impianti o servizi, ricompresi nell'ambito dell'applicazione dell'art. 1117 c.c.

Il supercondominio è automaticamente configurabile *ex lege* alla stregua del condominio parziale, senza bisogno di un atto costitutivo e di un atto di autonomia privata, quale la delibera assembleare. La mancata previsione di un titolo che disponga in tal senso non impedisce la sussistenza dello stesso *ipso iure et facto*.

L'esistenza del supercondominio prescinde di fatto dall'attribuzione del codice fiscale, mediante cui l'ente regolarizza la posizione dei compartecipanti verso la pubblica amministrazione tributaria.

L'evoluzione giurisprudenziale relativa al concetto di "supercondominio" sembra essere stata pienamente recepita dalla riforma. Tuttavia, è importante notare che la disciplina condominiale è richiamata solo nella misura in cui sia compatibile con la situazione di condivisione tra più edifici.

Questo limite potrebbe essere utile per evitare sovrapposizioni tra gli adempimenti richiesti per ciascun edificio e quelli relativi alle parti comuni condive.

Si può sostenere che il regime del condominio è stato esteso solo alle parti comuni definite dall'articolo 1117 c.c., e quindi solo a quei beni privi di autonomia funzionale in quanto destinati dalla legge al servizio delle singole unità immobiliari. Di conseguenza, il rinvio operato dall'articolo 1117-bis c.c. non dovrebbe incidere sulla disciplina dei beni che hanno una chiara autonomia in base alla loro struttura e destinazione.

La riforma ha introdotto una disciplina specifica, delineata nell'articolo 67, III e IV comma, delle disposizioni attuative, per i casi in cui i partecipanti al condominio superino la soglia di sessanta. L'obiettivo evidente è semplificare il processo di convocazione e deliberazione dell'assemblea, ma solo per quanto riguarda la gestione ordinaria. In questo contesto, ogni edificio deve designare un rappresentante che parteciperà e voterà nell'assemblea esclusivamente per conto del proprio condominio.

Pertanto, nel caso di un supercondominio con più di sessanta partecipanti, si configura un'assemblea in cui partecipano solo i rappresentanti dei singoli condomini, limitatamente alla gestione ordinaria e alla nomina dell'amministratore. Tale norma non è suscettibile di deroghe attraverso il regolamento di condominio, nemmeno se quest'ultimo è di natura contrattuale, poiché l'articolo 72 delle disposizioni attuative richiama specificamente e integralmente il precedente articolo 67.

La nomina del rappresentante di ciascun condominio richiede una delibera dell'assemblea con una maggioranza altamente qualificata, ai sensi dell'art. 1136, V comma, c.c. (maggioranza degli intervenuti pari ad almeno due terzi del valore dell'edificio). Questo potrebbe apparire incongruo rispetto al quorum richiesto per altre decisioni, come la nomina dell'amministratore, dove è sufficiente la metà del valore dell'edificio. Tuttavia, è importante considerare che il rappresentante è l'unico autorizzato a esprimere, nell'assemblea supercondominiale, la volontà del proprio edificio, con effetto vincolante per i partecipanti al condominio da lui rappresentato. Pertanto, la posizione assunta dal rappresentante determina l'orientamento dell'intero edificio, con i partecipanti da considerarsi unitariamente favorevoli, contrari, astenuti o assenti in base alla sua presa di posizione nell'assemblea supercondominiale.

Il potere di rappresentanza non può essere soggetto a condizioni o restrizioni. Qualora l'assemblea imponga eventuali limiti, questi devono essere considerati completamente inesistenti in conformità con una specifica disposizione di legge (art. 67, IV comma, disp. att. c.c.).



La legge non stabilisce la durata dell'incarico del rappresentante, ma sembra suggerire che l'incarico non venga rinnovato ad ogni singola assemblea supercondominiale. Secondo il processo pre-assembleare delineato dalla riforma, come indicato nell'art. 67, IV comma, disp. att. c.c., l'assemblea del supercondominio di solito viene convocata mediante un avviso con l'ordine del giorno inviato direttamente a ciascun rappresentante (chiaramente già designato), il quale ha il compito di informare l'amministratore in modo che quest'ultimo possa relazionare durante l'assemblea condominiale.

Si è sollevato il quesito se il rappresentante possa coincidere con l'amministratore del condominio. Giurisprudenza consolidata nel contesto precedente tendeva a escludere tale possibilità. All'art. 67, V comma, disp. att. c.c., il legislatore ha anche introdotto una restrizione generale, precludendo all'amministratore la possibilità di ricevere deleghe per partecipare a qualsiasi assemblea.

La preclusione disciplinata nel suddetto articolo si riferisce esplicitamente al conferimento di deleghe, chiaramente indicando la rappresentanza che ciascun condòmino può concedere per una specifica assemblea già programmata. Tuttavia, non vi è alcuna menzione specifica riguardante la rappresentanza dell'intero condominio, derivante non da deleghe singole, ma da una deliberazione assembleare. Pertanto, la preclusione sembra essere giustamente limitata ai singoli condòmini (che non possono delegare l'amministratore), non estendendosi all'intero condominio per quanto riguarda la selezione del soggetto più idoneo a ricoprire il ruolo di rappresentante al supercondominio.

Come già accennato, la disciplina speciale riguardante il supercondominio si applica solo alla gestione ordinaria e alla nomina dell'amministratore, mentre la gestione straordinaria è regolata dalle norme generali del condominio. Questo significa che, mentre la gestione ordinaria è soggetta a regole specifiche per il supercondominio, la gestione straordinaria segue le disposizioni generali previste per i condòmini (artt. 1117 e ss c.c.), pur nel rispetto della struttura particolare del supercondominio. Inoltre, in caso di gestione straordinaria, viene sottolineato il diritto inderogabile di ogni condòmino di partecipare alle assemblee e di prendere parte alle decisioni.

In materia fiscale, al supercondominio si applicano i medesimi adempimenti previsti per il condominio.

Il supercondominio, tramite il proprio rappresentante legale, ogni anno dovrà effettuare i pagamenti delle ritenute d'acconto tramite modello F24 e predisporre l'invio telematico della Certificazione Unica, oltre che redigere e trasmettere il modello 770 all'Agenzia delle Entrate.

Lo stesso è tenuto, inoltre, a versare le imposte dovute (Imu, Tasi, Tari) per eventuali locali di proprietà comune a tutti gli edifici che compongono il supercondominio.

Nel caso in cui nel supercondominio ci sia anche il portiere, conseguentemente il super-amministratore dovrà compiere ogni relativo atto come l'assunzione, la retribuzione, il pagamento dei contributi e l'eventuale recesso del contratto.

Quando il Supercondominio deve sostenere delle spese per eseguire degli interventi di ristrutturazione edilizia o riqualificazione energetica negli spazi

comuni a più edifici, come per esempio la sostituzione della centrale termica comune a tutti gli edifici, i condòmini hanno diritto ad un'agevolazione fiscale e potrebbero detrarre il 50% della spesa sostenuta, il super-amministratore provvederà a riscuotere le quote relative a tale intervento dai singoli condòmini, a effettuare tutti i pagamenti degli interventi effettuati dalla ditta esecutrice dei suddetti lavori e a trasmettere le relative certificazioni degli interventi agevolati sia ai condòmini che all'Agenzia delle Entrate.

Il supercondominio ripartisce e successivamente certifica la spesa in virtù dei criteri di ripartizione con i quali si è sostenuta la spesa. Giurisprudenza di legittimità, sul tema ripartizione spese del supercondominio, afferma che *"laddove esiste un supercondominio, devono esistere due tabelle millesimali... La prima riguarda i millesimi supercondominiali, e stabilisce la spartizione della spesa non tra i singoli condomini, ma tra gli edifici che costituiscono il complesso... La seconda tabella è quella normale interna ad ogni edificio"* (Cass., Sez. II, sent. n. 19939 del 14 novembre 2012).

Partendo dal suddetto principio, una volta individuato l'importo della spesa attribuibile ad ogni singolo edificio, lo stesso verrà ripartito ai rispettivi condomini in base alla propria tabella millesimale.

Riprendendo come esempio la spesa inerente alla sostituzione della centrale termica e rapportandolo con l'edificio A, nel caso in cui il totale della spesa per la riqualificazione della centrale termica del supercondominio ammontasse a Euro 100.000,00, l'edificio A sosterebbe la spesa nella quota dei 300/1000. Quindi la quota parte di 30.000,00 della spesa totale, verrebbe poi ripartita con la tabella millesimale dell'edificio A.

Conseguentemente il rappresentante legale del supercondominio, nell'anno successivo a quello in cui si è sostenuta la spesa, in considerazione dei criteri di ripartizione di cui sopra, dovrà trasmettere all'Agenzia delle Entrate un'unica comunicazione comprendente i dati relativi agli interventi, con il dettaglio delle spese attribuite a tutti i condòmini del supercondominio.

Dunque, sarà lo stesso super-amministratore a trasmettere l'attestazione degli interventi agevolati, contenenti i dati di cui sopra, ai singoli condòmini di ogni singolo edificio.

Nell'eventualità in cui nel corso dell'anno dovessero effettuarsi sia interventi di ristrutturazione edilizia o risparmio energetico negli spazi comuni del supercondominio, che, nel contempo, ulteriori lavori che interessano gli spazi comuni di ogni singolo edificio, non vi sarà solo un'unica certificazione da parte del super-amministratore bensì perverrà ai singoli condòmini anche la certificazione prodotta dall'amministratore del proprio edificio.

In presenza sia dei pagamenti degli interventi che interessano gli spazi comuni del supercondominio, effettuati dal super-amministratore, sia di quelli che interessano gli spazi comuni dei singoli edifici, effettuati dai singoli amministratori, ciascun soggetto (supercondominio e condominio) invierà una comunicazione all'Agenzia delle Entrate ed ai condomini di pertinenza, riportando i dati relativi agli interventi per i quali ha effettuato i relativi pagamenti, con il dettaglio delle spese attribuite a tutti i condòmini del supercondominio/condominio.

È bene specificare che il motivo di questa duplice comunicazione deriva dall'impossibilità di ritenere gli enti, quali supercondominio e condominio, autonomi. Gli ermellini al riguardo affermano: *"il supercondominio non è un ente di gestione che accorpa gli altri enti di gestione, cioè i condòmini, ma è una comunione qualificata di cui fanno parte direttamente i condòmini accomunati dal vincolo funzionale che ricorre tra parti comuni a più unità immobiliari o a più edifici ovvero a più condòmini di unità immobiliari ex art. 1117-bis c.c."* (Cass., sez. II, ord. n. 22954 del 22 luglio 2022). Gli stessi titolari del bene comune agli edifici si identificano quindi gli stessi condòmini, e non i condòmini che concorrono al supercondominio. L'amministratore del condominio, quale rappresentante "unico" di una pluralità di condòmini, gode di una scarsa rappresentanza all'interno del supercondominio: *"l'amministratore è legittimato a rappresentare i condòmini nei rapporti con i terzi nelle sole controversie che riguardano interessi comuni al condominio, e non già nei rapporti che i singoli condòmini possono direttamente intrattenere con il supercondominio, di cui i condòmini sono partecipanti"*. (Cass., sez. II, ord. n. 22954 del 22 luglio 2022).

Il potere degli amministratori di ciascun condominio di compiere gli atti indicati dagli artt. 1130 e 1131 c.c. è limitato alla facoltà di agire o resistere in giudizio con riferimento ai soli beni comuni dell'edificio amministrato e non a quelli facenti parte del complesso immobiliare composto da più condòmini, che deve essere gestito attraverso le deliberazioni e gli atti assunti dai propri organi, quali l'assemblea di tutti i proprietari e l'amministratore del supercondominio, ove sia stato nominato (Cass., Sez. II, sent. n. 2279 del 28 gennaio 2019).

Discorso analogo varrebbe per la riscossione degli oneri condominiali relativi ad ordinaria gestione e al rilascio, da parte del super-amministratore e dell'amministratore del singolo stabile, dell'attestazione dei pagamenti.

Esaminiamo il caso di un Condominio facente parte, insieme ad altri fabbricati, di un Supercondominio. Con una delibera del Supercondominio si decide che le quote del supercondominio vengano rimosse dagli amministratori dei singoli Condòmini. Due di questi amministratori si rifiutano, dall'inizio del 2024, di eseguire direttamente la riscossione degli oneri. Motivo principale di uno degli amministratori è che, allorquando dovesse essere richiesta (come già successo), l'attestazione dei pagamenti, il Supercondominio non avrebbe contezza della regolarità dei pagamenti del richiedente suddetta attestazione, proprietario anche di quote relative al Supercondominio. Pertanto, l'amministratore del Supercondominio, deve rilasciare l'attestazione per il singolo Condòmino, e non, come già fatto in passato, l'attestazione sulla regolarità dei pagamenti del Condominio.

Il Condominio è dotato di una propria regolamentazione, con alcuni richiami al complesso immobiliare che costituisce nel suo insieme il Supercondominio. In sede di assemblea, nell'anno 2020, si è stabilito, all'unanimità dei presenti, di attribuire all'amministratore condominiale la riscossione degli oneri relativi al Supercondominio:

### **1. Decisioni in merito alla tipologia di riscossione delle rate condominiali: ai singoli condomini o alle sei palazzine. Valutazioni e delibere in considerazione della attuale situazione morosità**

L'assemblea all'unanimità delibera di ripristinare la riscossione delle quote del Supercondominio direttamente con la richiesta alle singole sei palazzine, in ottemperanza al regolamento di condominio, nello specifico Titolo II articolo 5.

Sembrirebbe quindi che la prassi fosse già stata adottata in passato, ma risulterebbe improprio il richiamo al Titolo II articolo 5 del Regolamento di Supercondominio, che recita: *"Ogni partecipante è tenuto ed ha l'obbligo di concorrere alle spese del Supercondominio in base ai millesimi di caratura - costituenti le quote rispettive di partecipazione al Supercondominio - attribuiti al suo immobile secondo la tabella allegata sotto la lettera "B", elaborata in base percentuale in proporzione alla volumetria edificata di proprietà di ciascun partecipante come risultante dalla planimetria allegata al presente sotto la lettera "A". Ogni edificio ripartirà la sua quota di Supercondominio tra i suoi condòmini secondo la rispettiva quota millesimale di proprietà dei singoli partecipanti al condominio stesso. Il Supercondominio in esecuzione di conforme delibera del Consiglio di Amministrazione potrà richiedere ai partecipanti acconti delle spese in proporzione alle rispettive quote millesimali, fatto salvo l'obbligo della ripartizione finale delle spese in base i millesimi di caratura attribuiti a ciascun socio per come da tabella allegata "B".*

È evidente, dunque, sulla base di quanto riportato, che il Condominio è tenuto solamente ad effettuare ripartizioni interne delle somme di partecipazione al Supercondominio, ma non riscossioni degli oneri, che sono rimesse invece al Supercondominio, secondo quanto disposto dal Titolo VI articolo 22 del Re-



Foto © Marina Ciai 2024

golamento di Supercondominio (*"Tutti i partecipanti al Supercondominio sono tenuti a versare i propri contributi a qualsiasi titolo dovuti entro e non oltre 20 (venti) giorni dalla richiesta - a mezzo lettera raccomandata AR - fattane dal Consiglio di Amministrazione e per esso dal Presidente del Supercondominio"*).

Il singolo Condominio effettua quindi la ripartizione (che è fondata sui millesimi di cui alle tabelle relative) ma la richiesta degli oneri di partecipazione al Supercondominio va effettuata dal Consiglio di Amministrazione e Presidente del medesimo.

È necessario però a questo punto comprendere la valenza della delibera assembleare del 2020: accettando l'incarico di Amministratore del Condominio, il professionista si sottopone sia al Regolamento del Condominio, che a quello del Supercondominio per le parti collegate. L'articolo 1 Titolo Primo del Regolamento di Condominio R3 - D impone ai proprietari di contribuire alle spese del comprensorio (*"Il condominio dell'edificio dovrà obbligatoriamente partecipare alle spese per l'uso e l'amministrazione delle infrastrutture comuni a tutti gli edifici del Comprensorio, comprendente i Comparti R2-R3-R4. Tutti i proprietari del Comparto R3, indistintamente, dovranno contribuire in proporzione alle quote millesimali fissate nel regolamento che dovrà disciplinare l'intero comprensorio"*).

Nessun dovere sembra invece sussistere, tra quelli elencati dall'articolo 4 Titolo Quarto, per la riscossione di oneri inerenti al Supercondominio. Resta quindi il solo dovere di ripartire la somma tra i partecipanti una volta che il Supercondominio ne abbia fatto richiesta.

Il successivo compito di riscossione e verifica del versamento non può quindi essere imposto all'amministratore del Condominio, tanto meno a mezzo di delibera assembleare che non vede la partecipazione del professionista in questione e la sua accettazione, nonché, a sua discrezione, una remunerazione, in quanto l'accettazione comporterebbe delle evidenti responsabilità (esempio l'articolo 63 disp. att. c.c.).

Risulterebbe pertanto chiara la logica espressa dall'articolo 5 Titolo II del Regolamento di Supercondominio, il quale impone un dovere di collaborazione ai singoli Condomini, consistente nella ripartizione delle somme che solamente l'amministratore del Condominio ha possibilità di svolgere.



\* Amministratori del Gruppo Giovani ANACI Roma

# 1° Premio Carlo Parodi 2024



# Gli occhiali di Carlo Parodi

di Carlo Patti \*

Ho conosciuto Carlo Parodi nel 2001, in occasione del mio ingresso in Anaci. Mi esaminò con sguardo critico e mi pose poche secche domande, ma mi diede la sua fiducia e mi assegnò un turno di consulenza.

Il suo fare era burbero, asciutto ed essenziale. Ma è uno stile che apprezzo da sempre.

Più tardi mi affidò il ramo dei pareri scritti per gli associati.

L'iniziativa di erogare consulenze scritte agli associati riscuoteva notevole successo, perchè tendeva a fornire una soluzione a problemi che altrimenti sarebbero ben presto approdati in giudizio.

Cominciai a darmi maggiore attenzione, appartenevo ormai alla squadra Anaci.

Poi vennero le docenze; e infine mi affidò la cura della rubrica di giurisprudenza di Dossier Condominio, che fu di Nunzio Izzo, che sono onorato di proseguire, oggi ancora di più.

E io cominciai a conoscerlo e a sentirlo parlare delle sue posizioni e delle sue battaglie per valorizzare la professione dell'amministratore e per dare luce alla disciplina condominiale e interpretare le pronunce della giurisprudenza, analiticamente, minuziosamente, criticamente.

Carlo Parodi non era solo un giurista, non era solo un politico, non era solo un padre o marito o nonno; ma era anche amico e sostenitore e difensore delle persone che gli stavano attorno.

Sempre aggiornato, curioso, battagliero o provocatore, portatore di una dedizione totale alla realtà del pianeta condominio e alle sue prospettive future.

Ecco, Carlo Parodi sapeva guardare dentro la materia e vedere al di là del presente, sempre precursore e teorico, anche a rischio di assumere posizioni che non tutti potevano comprendere o digerire.

In occasione della morte dell'avvocato Nunzio Izzo, Carlo Parodi gli aveva dedicato un breve pensiero sugli "occhiali del giurista".

Occhiali preziosi solo se li sai usare bene, perchè sarà lo spirito con il quale ti accingerai a vedere che condizionerà ciò che potrai vedere.

Gli occhiali del giurista mostrano l'essenza delle cose, separano ciò che è da quello che dovrebbe essere e solleciteranno la propensione all'approfondimento dei problemi.

Indaga, sperimenta, conosci, ma non giudicare...

Così scriveva Carlo. E credo che queste parole siano adatte anche al modo che aveva di affrontare la realtà del condominio.

Questo pensiero mi è molto caro.

Chiunque porta gli occhiali sa quanto siano preziosi e irrinunciabili, per lavorare o per affrontare la quotidianità, piccola o grande che sia, per vedere le cose vicine o quelle lontane. O anche soltanto per vederle...

Come sempre, il valore e il pensiero di quelli che ci lasciano viene affidato a quelli che restano, chiamati a proseguire sulla via della coerenza dialettica nei temi affrontati e a farne tesoro e svilupparli al passo con i tempi.

Per parte mia continuerò a portare quegli occhiali. Con orgoglio.

Buon viaggio Carlo.



\* Consulente legale ANACI Roma

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O



# Ciao Carlo

di Fabiana Carucci \*

Ma no, ma no! Niente Direttore, chiamami Carlo e basta, va bene così.

Questo è il primo ricordo che ho di Carlo Parodi, il mio Direttore di Dossier Condominio. Mi sono trovata davanti un uomo schietto, pratico, gentile e risoluto allo stesso tempo ma, soprattutto, brillante. Ci siamo capiti subito ed è iniziata un'intesa professionale che sarebbe poi durata per tutti gli anni a venire.

Pur lavorando in quella che oggi chiamerebbero modalità smart working, mi è sempre piaciuto andare a trovare il Direttore in sede per un ultimo confronto prima della pubblicazione, confronto da cui inevitabilmente uscivo arricchita professionalmente ma anche umanamente.

La cosa che mi ha colpito subito di Carlo è stata la sua semplicità, la sua schiettezza ed il modo in cui ci confrontavamo da pari a pari, nonostante la gerarchia: Carlo non ha mai vantato alcuna superiorità, ma un autorevole semplicità, che mi ha portata ad avere una stima grande fin da subito, per l'uomo prima ancora che per il professionista. In questi anni ho avuto così modo di arricchire il mio bagaglio professionale ed intendo, non solo di nozioni, leggi e sentenze, ma anche e soprattutto di modus operandi, con la gioia di lavorare tipica di chi sa di essere apprezzato, rispettato. Ho così sempre pensato che se un giorno avessi mai avuto l'occasione di diventare professionalmente responsabile di altri, avrei preso esempio proprio da Carlo e dal suo modo di lavorare, perché credo che vale la pena di esercitare la propria professione, qualsiasi essa sia, con soddisfazione e serenità; creare uno spirito di squadra e di collaborazione, per il bene ultimo della riuscita del prodotto finale e del ricordo piacevole di un lavoro ben fatto, è l'insegnamento che ho avuto da Carlo e che a tutt'oggi mantengo, che ho fatto mio. Un regalo professionale prezioso, che terrò caro sempre.

Caro Direttore, anzi no, Carlo, grazie per questi anni di ottimo lavoro: il tuo sorriso gentile e la tua professionalità mi sono sempre accanto, anche ora, mentre scrivo di te. Grande stima per te: grazie per avermi fatto lavorare in serenità, per avermi permesso di crescere sempre più professionalmente e per aver conosciuto una bella persona.

Ciao Direttore, anzi, ciao Carlo! ■

\* Giornalista pubblicista freelance



# La legittimazione processuale attiva

di Luigi Salciarini \*

L'amministratore agisce, in nome e per conto del condominio, in virtù del "rapporto" di **mandato** che si instaura a seguito della nomina da parte dell'assemblea (accettata o proposta dal primo).

La qualificazione in tali termini della dinamica (ad effetti giuridici) che si svolge tra tali due "parti" è ormai definitiva, essendo stato oggetto, prima della c.d. "riforma" di cui alla legge n. 220/2012, di una notevole messe di sentenze e divenendo poi, ad opera della riforma stessa, un principio non solo confermato ma proprio codificato all'interno del tessuto normativo del codice.

Per quanto riguarda l'impostazione precedente alla "novella" può essere sufficiente il richiamo ad una recente (ma riguardante una vicenda "ante" legge n. 220/2012) pronuncia di legittimità secondo la quale *"l'amministratore di condominio configura un **ufficio di diritto privato** assimilabile al mandato con rappresentanza, pertanto a tale rapporto si applicano le disposizioni dettate in materia di mandato"* (Cass. 15 dicembre 2021, n. 40134, contenente un richiamo a Cass. 5 giugno 2014, n. 12678; conformi anche Trib. Roma nelle sentenze 31 marzo 2020; 22 agosto 2019 e 30 aprile 2019 e Trib. Milano 3 marzo 2012).

Relativamente all'attuale regime "riformato", il penultimo comma dell'art. 1129 cod. civ. qualifica espressamente in termini di "mandato" il rapporto di amministrazione, precisando 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, esattamente, gli artt. dal n. 1703 al n. 1730 attinenti, appunto, al mandato.

Secondo l'impostazione generale, tale particolare fattispecie giuridica ha ad oggetto (come previsto dall'art. 1703 cod. civ.) *"il contratto col quale una parte si obbliga a compiere uno o più **atti giuridici** per conto dell'altra"* (si badi che una pronuncia di merito espressamente richiama tale ultimo concetto proprio per l'amministratore precisando che *"è l'organo di gestione e di rappresentanza del condominio e si obbliga, in virtù di apposito contratto, a compiere uno o più atti giuridici nell'interesse di un altro soggetto"* - cfr. Trib. Salerno 2 settembre 2020).

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O



Considerato il riferimento al concetto di "atto giuridico", quindi, può dirsi che, in astratto, qualsiasi "incombenza" conferita ad un soggetto al fine del suo materiale compimento configura un contratto di mandato (persino, si pensi, l'incarico tra amici di effettuare una giocata al lotto o anche quello di acquistare un particolare oggetto o di prenotare una vacanza). Tendenzialmente, pertanto, il mandato è un contratto a contenuto "aperto" che le parti possono riempire come meglio gli aggrada (ovviamente, sempre nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento) e in esplicitazione di quella che viene chiamata "**autonomia contrattuale**" e che è prevista, in generale, dall'art. 1322 cod. civ. il cui disposto espressamente consente che *"le parti possono liberamente determinare il contenuto del contratto nei limiti imposti dalla legge. Le parti possono anche concludere contratti che non appartengano ai tipi aventi una disciplina particolare, purché siano diretti a realizzare interessi meritevoli di tutela secondo l'ordinamento giuridico."*

Nel caso dell'amministratore di condominio, invece, la legge (nello specifico, il codice) si inserisce nella libera contrattazione tra le parti dando forma d'imperio (e, quindi, vincolativamente) ad una parte del contenuto del predetto rapporto di mandato.

Il fenomeno è stato già oggetto di analisi giurisprudenziale e dottrinale tanto che si è giunti a qualificare il "nostro" mandato come un fenomeno "*sui generis*", intendendo un rapporto che corrisponde, sostanzialmente, ai canoni classici previsti dal codice civile... ma non del tutto, possedendo alcuni aspetti specifici che ne fanno, appunto, un rapporto "particolare". In tale ottica, una Corte di merito ha ben descritto la relativa situazione giuridica, puntualizzando che il rapporto in forza del quale l'amministratore acquista un preciso potere esecutivo e di rappresentanza conferito dall'organo assembleare del condominio può ricostruirsi sulla base del **contratto di mandato "arricchito"** degli aspetti peculiari degli artt. 1129 cod. civ. e ss. (Trib. Treviso 4 luglio 2014).

Al complesso di tali "particolarità" appartengono, certamente, le c.d. "**attribuzioni**", vale a dire i compiti che il codice civile assegna all'amministratore e che, nel loro complesso, non possono essere modificati dai condòmini se non in misura assolutamente contenuta.

Sul punto soccorre il disposto dell'art. 1131 cod. civ. secondo cui, rispetto alle "attribuzioni" stabilite dall'art. 1130 cod. civ., l'assemblea potrebbe conferire all'amministratore "**maggiori poteri**" (per una chiara affermazione della possibilità per il regolamento di condominio di affidare all'amministratore attribuzioni più ampie di quelle previste dall'art. 1130 cod. civ. si veda Cass. 29 novembre 1974, n. 3908 nonché, per ripetute più recenti conferme, Trib. Roma nelle sentenze 3 febbraio 2020; 3 dicembre 2019; 24 settembre 2019; 4 maggio 2010; 5 novembre 2008, 17 settembre 2013 e inoltre Trib. Milano 27 febbraio 2015).

Sempre in accordo con suddetta impostazione, va anche tenuto presente che, secondo un'ottica opposta (cioè, valutando il fenomeno per difetto) all'amministratore sono normalmente conferite le funzioni previste dall'art. 1130 cod. civ. (norma non inderogabile in quanto non compresa nel relativo elenco di cui all'art. 1138 cod. civ.) la cui (astratta) modificabilità va intesa nel senso che l'assemblea – ed esclusivamente essa – può esonerarlo soltanto da talune

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O



C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

di quelle funzioni ma non potrebbe (nel concreto) privarlo invece di ogni sua funzione in quanto ciò equivarrebbe a revoca del medesimo ed imporrebbe, di conseguenza, la necessità di una nuova nomina (cfr. in tal senso, Cass. 3 agosto 1966, n. 2155).

Tornando alle "attribuzioni" (per come sono "strutturate" dal codice civile e per quello che qui più interessa) l'amministratore – in forza del disposto dell'art. 1130 cod. civ. – ha il potere/dovere (diretto): **A**) di provvedere all'esecuzione delle deliberazioni assembleare, **B**) di curare l'osservanza del regolamento di condominio, **C**) di disciplinare l'uso delle cose comuni e la fruizione dei servizi condominiali, **D**) di riscuotere i contributi e, infine, **E**) di compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio (cfr. Cass. 13 aprile 2017, n. 9583, App. Torino 10 febbraio 2016 e App. Firenze 26 gennaio 2016 che, nell'individuare l'ambito di operatività della legittimazione processuale attiva dell'amministratore, esattamente riproducono, nelle rispettive motivazioni, detto elenco di "mansioni").

In tale ambito, ai sensi dell'art. 1131 cod. civ., "può agire in giudizio sia contro i condòmini sia contro i terzi".

Sintetizzando, l'amministratore, seppur nominato tale in base ad un atto assembleare (e quindi nonostante sia vincolato contrattualmente col condominio) ha le attribuzioni previste dalla legge (art. 1130 cod. civ.) e in tale ambito può attivare, autonomamente (cfr., per l'utilizzo espresso di tale avverbio, Trib. Torre Annunziata 11 marzo 2015), un procedimento giudiziale nell'interesse e a tutela del condominio (art. 1131 cod. civ.).

Nel caso in cui l'amministratore ponga in essere concretamente tali attribuzioni il suo agire produce effetti direttamente nella sfera giuridico/patrimoniale del condominio/mandante senza necessità di alcuna ulteriore attività (in tali termini, Trib. Lodi 13 dicembre 2018).

A ciò si aggiunga che i poteri/doveri che scaturiscono per l'amministratore dall'assegnazione delle suddette attribuzioni sono "diretti e autonomi", vale a dire esercitabili nel concreto senza necessità del preventivo vaglio da parte dell'assemblea. Una siffatta impostazione è vera al punto che è stato affermato che qualora l'**autorizzazione** assembleare intervenga ugualmente essa può avere solo il significato di **mero assenso** alla scelta già validamente compiuta dall'amministratore medesimo (cfr. Trib. Velletri 15 maggio 2018, nonché, con specifico riferimento al conferimento della procura al difensore, Cass. 21 settembre 2017, n. 21965; Cass. 25 maggio 2016, n. 10865 e Tribunale Lecce 27 luglio 2016).

Ovviamente, per agire nelle controversie che non rientrano tra quelle per le quali l'amministratore è autonomamente legittimato ai sensi del combinato disposto dell'art. 1130 c.c. e dell'art. 1131 c.c., comma 1, è necessario acquisire l'autorizzazione assembleare (cfr. Cass. 30 settembre 2015, n. 19490 e Cass. 7 febbraio 2014, n. 2859). Sul punto, tuttavia, non va dimenticato che qualora l'amministratore abbia proposto un giudizio senza detta autorizzazione, il giudice è tenuto, ai sensi dell'**art. 182 cod. proc. civ.**, ad assegnare un **termine** affinché il suo operato possa essere fatto oggetto di **ratifica** da parte dell'assemblea (cfr. Cass. 23 agosto 2011, n. 17574).

Se questa è la struttura delle norme che regolano le iniziative processuali dell'amministratore diviene inevitabile compiere un'indagine su come la giuri-



C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

sprudenza ha applicato i relativi principi, individuando, caso per caso, quelle iniziative che l'amministratore è "legittimato" a proporre (si badi: senza, ovviamente, deliberazione e/o autorizzazione dell'assemblea la quale, come visto, potrebbe sempre attribuire "poteri maggiori")

Le pronunce in argomento sono moltissime (trattandosi di questioni che non di rado vengono sollevate in giudizio) e meglio possono comprendersi se classificate in base alle diverse tipologie di "attribuzioni" in precedenza elencate e previste, come detto, dall'art. 1130 cod. civ.

● **Esecuzione delle deliberazioni dell'assemblea:** considerato che l'attuazione concreta, e quindi la relativa "difesa", delle deliberazioni assembleari rientra fra le attribuzioni proprie dell'amministratore di condominio, nell'ambito dei suoi poteri autonomi (così come demandatigli dagli artt. 1130 e 1131 cod. civ.) va annoverato anche quello di resistere in giudizio all'**impugnazione ex art. 1137 cod. civ.** della decisioni dell'assemblea senza necessità di preventiva autorizzazione o ratifica (così esattamente, Cass. 22 giugno 2022, n. 20149).

Sul punto, appare interessante quanto affermato da Cass. 14 settembre 2017, n. 21313 secondo cui *"la regola della necessità dell'autorizzazione assembleare... si riferisce a quei giudizi che esorbitano dai poteri dell'amministratore. Anzi, sarebbe veramente defatigatorio, nell'ottica di un assurdo «iperassemblearismo», che l'amministratore fosse costretto a convocare ogni volta i condòmini al fine di ottenere il nulla osta per agire o resistere al monitoraggio sul pagamento degli oneri condominiali, o al giudizio per far osservare il regolamento, o all'impugnativa di una statuizione assembleare, oppure al fine di sperare nella ratifica riguardo ad un procedimento cautelare volto a conservare le parti comuni dello stabile".* Secondo una medesima impostazione, di recente, il Trib. Monza 3 settembre 2021 ha avuto modo di precisare lapidariamente che *"l'esecuzione e la difesa delle deliberazioni assembleari rientra fra le attribuzioni proprie dello stesso amministratore."*

Nell'ambito del giudizio di impugnazione, inoltre, l'amministratore non deve premunirsi di alcuna autorizzazione dell'assemblea neppure per proporre le **impugnazioni nel caso di soccombenza** del condominio (cfr. Cass. 27 ottobre 2020, n. 23550; Cass. 16 febbraio 2017, n. 4183; Cass. 5 marzo 2015, n. 4503; Cass. 23 gennaio 2014, n. 1451 e Trib. Pistoia 21 gennaio 2021), non dimenticando che la Suprema Corte ha stigmatizzato l'eventuale concorrente iniziativa del partecipante, puntualizzando che *"relativamente alle controversie aventi ad oggetto l'impugnazione di deliberazioni della assemblea condominiale che... perseguono finalità di gestione di un servizio comune e tendono a soddisfare esigenze soltanto collettive, senza attinenza diretta all'interesse esclusivo di uno o più partecipanti... la legittimazione ad agire, e quindi ad impugnare, spetta in via esclusiva all'amministratore, con esclusione della possibilità di impugnazione da parte del singolo condòmino"* (in tali esatti termini, Cass. 21 settembre 2011, n. 19223).

A ciò va aggiunto che, sempre con riferimento al procedimento di impugnazione di una deliberazione dell'assemblea condominiale, diviene applicabile il disposto dell'art. 5 del d.lgs. 4 marzo 2010, n. 28 il quale prevede, com'è noto e relativa-



mente alle controversie in materia di condominio, la **condizione di procedibilità** consistente nell'espletamento preventivo di un procedimento di **mediazione** (finalizzato all'eventuale conciliazione della lite): la partecipazione a tale obbligatoria fase preliminare costituisce per l'amministratore una facoltà esercitabile autonomamente (*rectius*, un potere/dovere diretto) considerato che la c.d. "riforma Cartabia" del processo civile (vale a dire l'art. 7 del d.lgs. n. 149/2022 che è andato ad integrare l'art. 5-ter del d.lgs. n. 28/2010) ha eliminato la necessità di preventiva autorizzazione assembleare (che però, non va dimenticato, rimane necessaria per l'approvazione dell'eventuale **accordo conciliativo**: infatti, l'amministratore è certamente privo della facoltà di giungere ad una soluzione della controversia, come conferma Cass. 8 giugno 2020, n. 10846).

Sotto un'ottica ribaltata, la legittimazione attiva dell'amministratore può essere considerata nel senso di ricomprendere tra i "poteri" anche quelli finalizzati all'attuazione concreta (mediante **coercizione giudiziale**) delle decisioni assembleari (cfr. Trib. Trento nelle sentenze 21 novembre 2013 e 22 ottobre 2013). In tal senso, si è pure affermato che il nuovo amministratore "è *legittimato ad agire nei confronti del precedente per la restituzione dei documenti occorrenti all'esercizio della gestione condominiale senza necessità di esser autorizzato con delibera assembleare perché la legittimazione attiva processuale, conferita dall'art. 1130 c.c. per lo svolgimento delle attribuzioni ivi previste comprende quella prioritaria ed indispensabile per l'espletamento dei singoli momenti gestori, tra cui il recupero della documentazione relativa alla gestione precedente*" (proprio così App. Bari 30 ottobre 2020 che definisce tali facoltà dell'amministratore come "**compiti recuperatori**". Nello stesso senso, Trib. Torino 8 luglio 2014 che precisa che l'amministratore "entrante" è legittimato all'**azione cautelare ante causam in via d'urgenza** a fini di consegna della documentazione, ossia a fini di condanna all'esecuzione specifica dell'obbligo di consegna, rilevando la qualità di mandatario dell'amministratore che detiene il legittimamente ciò che è di pertinenza esclusiva del mandante (*lato sensu*: il condominio) (*idem* anche Trib. Messina 13 marzo 2013).

● **Cura dell'osservanza del regolamento**: la possibilità di agire in difesa e/o per l'attuazione delle prescrizioni contenute nel regolamento va intesa ad ampio raggio (cfr. Trib. Roma 13 febbraio 2018). In tal senso la Suprema Corte ha precisato che l'amministratore di condominio, essendo tenuto a curare l'osservanza del regolamento di condominio ex art. 1130, comma 1, n. 1, cod. civ., è legittimato ad agire e a resistere in giudizio per ottenere che un condòmino non adibisca la propria unità immobiliare ad **attività vietata dal regolamento** condominiale contrattuale (nella specie, attività alberghiera), senza la necessità di una specifica deliberazione assembleare assunta con la maggioranza prevista dall'art. 1136, comma 2, cod. civ., la quale è richiesta soltanto per le liti attive e passive esorbitanti dalle incombenze proprie dell'amministratore stesso.

● **Riscossione dei contributi**: certamente l'amministratore può proporre autonomamente e senza preventiva autorizzazione assembleare l'azione giudiziale finalizzata alla riscossione dei contributi condominiali dovuti dai singoli par-

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O



C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

tecipanti. Ovviamente, l'azione principale è quella monitoria prevista dall'art. 63 disp. att. cod. civ. (che consente la possibilità di ottenere un decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo) ma non va certamente esclusa, nel caso in cui si presenti la necessità e non sussistano i requisiti per conseguire detta ingiunzione, la proposizione di un'azione ordinaria per ottenere una condanna al pagamento. Va detto che se, da una parte, l'art. 63 disp. att. cod. civ. richiama la pre/condizione della presenza dell'approvazione di una ripartizione da parte dell'assemblea, dall'altra, tuttavia, tale aspetto non è assolutamente necessario essendo possibile agire anche in sua mancanza (in tali termini, cfr., Trib. Messina 4 settembre 2023). Su tale ultimo aspetto e dal punto di vista operativo, Cass. 19 marzo 2021, n. 7876, ha precisato che nel caso in cui *"sia mancata l'approvazione dello stato di ripartizione da parte dell'assemblea, l'amministratore del condominio è comunque munito di legittimazione all'azione per il recupero degli oneri condominiali promossa nei confronti del condòmino moroso, in forza dell'art. 1130 cod. civ., n. 3, potendo agire in sede di ordinario processo di cognizione, oppure ottenere ingiunzione di pagamento senza esecuzione provvisoria ex art. 63 disp. att. cod. civ., comma 1"* (nello stesso senso, anche Cass. 24 settembre 2020, n. 20003 che evidenzia che l'amministratore, oltre alla predetta usuale proposizione di un'azione ordinaria, può sempre ottenere una "normale" ingiunzione di pagamento ex art. 642 cod. proc. civ., vale a dire senza la concessione dell'esecuzione provvisoria consentita, appunto, solo se sussistono i requisiti dell'art. 63 disp. att. cod. civ.).

In definitiva, per poter agire ai fini della riscossione è sufficiente la mera approvazione della ripartizione di spesa (che individui specificamente le quote dovute dai singoli condomini) non essendo necessario che l'assemblea conferisca espressamente il relativo mandato all'amministratore (per quest'ultimo aspetto, cfr. Trib. Frosinone 25 luglio 2017).

Va da sé che a fronte del potere/dovere di riscuotere, che l'amministratore esercita nell'interesse del condominio fino al punto di poter proporre, come visto, un'azione legale, non possono essergli riconosciute, in base all'impostazione adottata dalla legge, facoltà di diverso tipo quale quella di concedere **dilazioni** e/o **rateizzazioni** (eventualità che può giustificarsi solo a fronte di una specifica decisione da parte dell'assemblea: cfr., in tal senso, Trib. Roma 13 settembre 2019).

Nell'ambito dell'attività di riscossione, inoltre, viene anche affermato che l'amministratore può chiedere un provvedimento di urgenza al giudice per ottenere l'autorizzazione alla **sospensione dell'erogazione del servizio di fornitura dell'acqua** nei confronti dei condòmini morosi in virtù di quanto sancito dall'art. 63 disp. att. cod. civ. (Trib. Brescia 27 gennaio 2014).

• **Atti conservativi:** come visto, ai sensi del § 4) del comma 1 dell'art. 1130 cod. civ. tra le attribuzioni dell'amministratore c'è quella di *"compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio"*. La locuzione utilizzata dal codice è chiaramente ampia ed omnicomprensiva, riferendosi ad una "categoria" di azioni che non è certo di facile perimetrazione.

Nel tentare, tuttavia, di individuare l'ambito entro il quale l'amministratore può agire autonomamente, va innanzitutto richiamata Cass. 31 gennaio 2018,

n. 2436 la quale, con evidente nettezza, precisa che "l'art. 1130, n. 4, c.c., che attribuisce all'amministratore il potere di compiere atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio, **deve interpretarsi estensivamente** nel senso che, oltre agli atti conservativi necessari ad evitare pregiudizi a questa o a quella parte comune, l'amministratore ha il potere - dovere di compiere analoghi atti per la salvaguardia dei diritti concernenti l'edificio condominiale unitariamente considerato."

La pronuncia si riferisce, nello specifico, al caso dell'azione per **vizi e difformità** delle **opere appaltate** prevista dall'**art. 1669 cod. civ.**, affermando che può essere proposta dall'amministratore "senza che possa farsi distinzione tra parti comuni e singoli appartamenti o parte di essi soltanto" (conformi, su tale particolare aspetto, anche App. Campobasso 30 giugno 2021 nonchè Cass. 19 marzo 2021, n. 7875 e Cass. 31 gennaio 2018, n. 2436 le quali ultime parlano entrambe di "**causa comune di danno** che abilita alternativamente l'amministratore del condominio e i singoli condomini ad agire per il risarcimento"; nello stesso anche Cass. 17 febbraio 2020, n. 3846 e Trib. Monza 5 febbraio 2013; invece, con impostazione parzialmente diversa, si pone Cass. 27 aprile 2015, n. 8512, che, nell'affermare la legittimazione dell'amministratore, ha richiamato la finalità di promuovere una "tutela indifferenziata dell'edificio nella sua unitarietà, in un contesto nel quale i pregiudizi derivino da vizi afferenti le parti comuni dell'immobile, ancorché **interessanti di riflesso** anche quelle costituenti proprietà esclusiva di condòmini").

Il fatto che l'amministratore possa proporre l'azione ex art. 1669 cod. civ. è certamente ribadito da ampia giurisprudenza (cfr. Cass. 19 aprile 2017, n. 9911 nonchè App. Campobasso 23 luglio 2019 e Trib. Cagliari 4 agosto 2015); tuttavia non può omettersi di sottolineare che altre pronunce - di poco risalenti rispetto alle citate Cass. n. 7875/2021, n. 3846/2020 e n. 2436/2018 - hanno invece ritenuto che la legittimazione dell'amministratore del condominio non può estendersi alla proposizione, senza alcun mandato rappresentativo da parte dei singoli condomini, delle azioni risarcitorie, in forma specifica o per equivalente pecuniario, relative ai danni subiti dai singoli condòmini nei rispettivi immobili di proprietà esclusiva (cfr. Trib. Torino 29 giugno 2016; Trib. Genova 20 settembre 2013; App. L'Aquila 1 dicembre 2012 nonchè Trib. Siena 9 settembre 2014 per il quale la "legittimazione spetta soltanto ai singoli condomini, nei cui confronti il costruttore si è obbligato").

Più in particolare, per Trib. Milano 11 ottobre 2011 va fatta una distinzione tra l'azione ex **art. 1667 cod. civ.** (con la quale il committente può richiedere che i vizi siano eliminati a spese dell'appaltatore o che il prezzo dell'appalto sia proporzionalmente diminuito, di natura contrattuale) e quella ex **art. 1669 cod. civ.** (relativa ai gravi difetti di costruzione che possono pregiudicare le parti comuni dell'edificio e diretta ad ottenere il ripristino dell'edificio, di natura extra-contrattuale) con la conseguenza che per proporre la prima l'amministratore di condominio necessita di apposito mandato dell'assemblea condominiale.

Ampliando il raggio di analisi, va pure ricordato che nell'ambito degli "atti conservativi" (per i quali l'amministratore ha competenza autonoma e può proporre la relativa azione senza preventiva autorizzazione assembleare) sono state ritenute ricomprese anche:

C  
O  
n  
d  
o  
m  
i  
n  
i  
o



- l'azione **reintegrazione nel possesso** (Cass. 13 novembre 2020, n. 25782);
- l'azione per la **manutenzione del possesso** (Trib. Milano 20 novembre 2019);
- l'azione finalizzata ad ottenere la condanna alla **demolizione di una sopraelevazione** realizzata in violazione delle prescrizioni e delle cautele fissate dalle norme speciali antisismiche (Cass. 21 febbraio 2013, n. 4338);
- l'azione per ottenere il **rilascio di un immobile** condominiale (Cass. 8 febbraio 2012, n. 1768);
- l'azione con cui si chiede il ripristino dei luoghi e il risarcimento del danno a seguito di un'**occupazione abusiva** di area condominiale (Cass. 25 luglio 2011, n. 16230);
- nonché, l'**esercizio in sede penale dell'azione civile per il risarcimento dei danni** subiti dal condominio (**Cass. pen. 23 gennaio 2015, n. 3320**).

Al contrario e sempre nel contesto degli "atti conservativi" può dirsi, con ragionevole certezza, che l'amministratore non ha legittimazione autonoma a proporre le c.d. "**azioni reali**" contro i singoli condomini o contro terzi, dirette ad ottenere statuizioni relative alla **titolarità** o al contenuto di diritti su cose e parti dell'edificio (cfr. Cass. 22 marzo 2013, n. 7327; Trib. Milano 27 agosto 2012; Trib. Genova 26 aprile 2012; nonché Cass. 20 settembre 2012, n. 15838 che le individua nell'azione di rivendica, in quella di violazione delle distanze legali tra costruzioni, nell'*actio confessoria* e nell'*actio negatoria servitutis*; e ancora Trib. Milano 26 gennaio 2012 che fa espresso riferimento alla domanda di costituzione della servitù coattiva sul cortile).

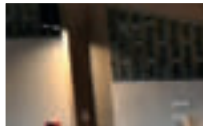
● Le azioni proposte dall'amministratore e il c.d. "**dissenso alle liti**": a fronte dell'ampio panorama delle azioni esercitabili autonomamente dall'amministratore, come sopra delineato, non va dimenticato che nel caso *de quo* (non sussistendo necessità di preventiva autorizzazione e, quindi, non essendo stata materialmente adottata una delibera assembleare che disponga la proposizione del giudizio) il singolo condòmino non ha la possibilità di esercitare il c.d. "dissenso alle liti".

In tal senso, infatti, Cass. 20 marzo 2017, n. 7095 ha avuto modo di precisare che *"in dette ipotesi, non è consentito al singolo condòmino dissenziente separare la propria responsabilità da quella degli altri condòmini in ordine alle conseguenze della lite, ai sensi dell'art. 1132 cod. civ., ma solo ricorrere all'assemblea avverso i provvedimenti dell'amministratore, ex art. 1133 cod. civ., ovvero al giudice contro il successivo deliberato dell'assemblea stessa"* (conforme anche Trib. Padova 6 settembre 2019).

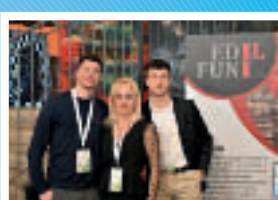


\* Avvocato del Foro di Chieti

# CONVEGNO



# TECNICO 2024



## La voce della giurisprudenza

di Carlo Patti \*

### Il condòmino può pagare la propria quota direttamente al terzo fornitore

*Cass.6 dicembre 2023 n.34220*

*Cass.28 dicembre 2023 n.36283*

Non è facile condensare in poche righe la portata dei principi espressi dalle due pronunce "gemelle" della Corte di Cassazione, tenuto conto che esse mutano un precedente indirizzo quasi decennale e comportano una serie di interrogativi specialistici in linea di diritto.

La questione riguarda se sia legittimo o meno il pagamento pro quota eseguito dal condòmino direttamente nei confronti del terzo fornitore.

Va ricordato innanzitutto che con la pronuncia 17 febbraio 2014 n.3636 la Corte di Cassazione ha affermato un principio che si è poi consolidato nel tempo per il quale *"Il condominio si pone, verso i terzi, come soggetto di gestione dei diritti e degli obblighi dei condòmini, attinenti alle parti comuni, sicché l'amministratore è rappresentante necessario della collettività dei partecipanti, sia quale assuntore degli obblighi per la conservazione delle cose comuni, sia quale referente dei relativi pagamenti. Ne consegue che non è idoneo ad estinguere il debito "pro quota" il pagamento eseguito dal condòmino direttamente a mani del creditore del condominio, se tale creditore non è munito di titolo esecutivo verso lo stesso singolo partecipante."*

Dunque secondo tale indirizzo il condòmino non può pagare la sua quota direttamente al terzo creditore, liberandosi del debito unicamente nei confronti del Condominio che è la vera e unica parte debitrice del rapporto contrattuale.

Le due obbligazioni sono del tutto distinte, perché mentre il condominio è il "soggetto" contraente obbligato verso il terzo, il condòmino è tenuto verso il condominio a costituire la provvista di cassa per fare fronte all'obbligazione.

Questa pronuncia ha lasciato aperte questioni di evidente sensibilità.

Le due ordinanze del dicembre 2023 sopra indicate ribaltano tale indirizzo consolidato interpretativo e ammettono che il singolo condòmino possa liberarsi della propria obbligazione verso il condominio e verso il terzo creditore.

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

Il pagamento eseguito dal singolo condòmino nei confronti del terzo estingue la sua obbligazione sia nei confronti del terzo sia nei confronti del Condominio; tale doppia efficacia estintiva del pagamento si basa, infatti, sul fatto che il pagamento al terzo priva di titolo la pretesa del Condominio rispetto al versamento del contributo della quota condominiale che serve a costituire la provvista del terzo.

Tuttavia, l'adempimento del singolo condòmino nei confronti del Condominio non estingue di per sé il debito nei confronti del terzo creditore, il quale potrà sempre agire nei confronti del condòmino per la quota di sua spettanza, fino a quando l'amministratore non abbia a lui versato la provvista.

E' innegabile che tale nuova interpretazione, contenuta nelle due pronunce in argomento, porti una notevole semplificazione nella gestione dei rapporti condominiali, benché porti ad una maggiore difficoltà dell'amministratore nel controllo dei versamenti afferenti il rapporto contrattuale con il terzo, tanto più ove il credito versi in situazione contenziosa e/o in fase esecutiva.

### **Il Regolamento di Condominio può derogare alla ripartizione delle spese del condominio parziale attribuendole pro quota a tutti i condòmini.**

*Cassazione 08 febbraio 2024 n.3588*

La controversia oggetto della sentenza in rassegna origina dalla contestazione di una condòmina che lamentava di essere stata ingiustamente gravata di una quota di spese per la manutenzione di un bene che, a suo dire, apparteneva in condominio parziale ad altri partecipanti.

In particolare lamentava l'attribuzione pro quota di spese per l'installazione di linea vita su un tetto facente parte di un complesso di coperture differenti poste a riparo di altrettante parti dell'edificio.

Tuttavia il Regolamento contrattuale del condominio stabiliva la ripartizione fra tutti i condòmini anche in riferimento a spese relative a beni in condominio parziale, in deroga ai criteri di cui all'art.1123 co.3 cod. civ.

La pronuncia della Cassazione, confermando il proprio indirizzo consolidato e costante, ribadisce che la disciplina legale della ripartizione delle spese per la conservazione ed il godimento delle parti comuni dell'edificio è, in linea di principio, derogabile, con la conseguenza che deve ritenersi legittima la convenzione modificatrice di tale disciplina, contenuta nel regolamento condominiale di natura contrattuale, ovvero nella deliberazione dell'assemblea, quando approvata da tutti i condòmini (nel caso di specie, il sistema di riparto delle spese condominiali era governato dalle tabelle contrattuali predisposte dal costruttore- venditore, recepite e accettate da ciascun acquirente attraverso singoli contratti di compravendita; tale regolamento era costituito da un'unica tabella millesimale riferita all'intero condominio che derogava agli artt. 1123, 1125 e 1126 c.c.).

## La mediazione deve esperirsi solo per la domanda principale e non necessita per la domanda riconvenzionale

*Corte di Cassazione Sezioni unite civili, 08 febbraio 2024 n.3452*

Le Sezioni Unite risolvono un dilemma sorto con la pratica della mediazione, circa la necessità o meno di esperire il tentativo obbligatorio di conciliazione in mediazione anche in riferimento alla domanda riconvenzionale proposta dal convenuto dopo l'introduzione del giudizio.

L'ordinanza di rinvio pregiudiziale alle Sezioni Unite aveva posto la seguente questione: "se sussista l'obbligo di provvedere alla mediazione nel caso di proposizione di una domanda riconvenzionale, ove la mediazione sia stata già ritualmente effettuata, anteriormente alla prima udienza, in relazione alla sola domanda principale".

Con analisi lucida e attenta delle norme in tema di mediazione civile e della natura della domanda riconvenzionale promossa dal convenuto, le Sezioni Unite hanno espresso il seguente principio di diritto. *"La condizione di procedibilità prevista dall'art. 5 d.lgs. n. 28 del 2010 sussiste per il solo atto introduttivo del giudizio e non per le domande riconvenzionali, fermo restando che al mediatore compete di valutare tutte le istanze e gli interessi delle parti ed al giudice di esperire il tentativo di conciliazione, per l'intero corso del processo e laddove possibile"*.

In altri termini, pur dovendo il mediatore prima, e il Giudice poi, valutare e comparare gli interessi e tentare la conciliazione fra le parti, la domanda riconvenzionale non è soggetta alla condizione di procedibilità mediante l'esperimento del procedimento di mediazione.

## I criteri da seguire per il calcolo dei quorum nelle assemblee del supercondominio.

*Cassazione, 24 gennaio 2024 n.2406*

La disciplina del supercondominio, contenuta nell'art.67 d.a.c.c., non è sufficiente a completare il quadro normativo applicabile a questa complessa realtà, alla quale talvolta si adattano con difficoltà le norme in materia di condominio pur applicabili in forza dell'estensione contenuta nell'art.1117-bis cod. civ.

La pronuncia della Cassazione che si commenta propone un assetto interpretativo che individua i criteri di calcolo dei quorum assembleari nelle riunioni in tema di supercondominio.

Nella propria analisi, il Supremo Collegio rileva che proprio al fine di semplificazione dei rapporti gestori (per agevolare, cioè, lo svolgimento delle rispettive assemblee, ovvero l'individuazione della composizione del collegio e delle maggioranze, nonché per ripartire le spese), nei casi, appunto, in cui più edifici o condomìni abbiano parti comuni, ai sensi degli artt. 1117 e 1117-bis

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

c.c., la sentenza della Cass.n. 19939 del 2012 (poi seguita da Cass. n. 32237 del 2019) affermò così che *"laddove esiste un supercondominio, devono esistere due tabelle millesimali: a) La prima riguarda i millesimi supercondominiali, e stabilisce la spartizione della spesa non tra i singoli condomini, ma tra gli edifici che costituiscono il complesso. (...) La seconda tabella è quella normale interna ad ogni edificio"*.

Tale *"tabella millesimale del supercondominio"* va approvata dall'assemblea dei condomini con la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136, comma 2, c.c., ove abbia funzione meramente ricognitiva dei valori e dei criteri stabiliti dalla legge; viceversa, se si intenda derogare al regime legale di ripartizione delle spese, ovvero approvare la *"diversa convenzione"*, di cui all'art. 1123, comma 1, c.c., occorre il consenso contrattuale unanime dei condomini. Non è altrimenti configurabile una formazione o revisione delle tabelle millesimali per *"facta concludentia"* (Cass. n. 5258 del 2023; n. 30305 del 2022; n. 26042 del 2019).

Ciò detto, prosegue l'ordinanza, si enuncia il principio di diritto: *"Alle assemblee del supercondominio partecipano tutti i condòmini, o i loro rappresentanti nelle materie di cui all'art. 67, comma 3, disp. att. c.c., e le maggioranze per la costituzione del collegio e per la validità delle deliberazioni, le quali sono immediatamente obbligatorie per gli stessi condòmini, si calcolano in relazione al numero degli aventi diritto ed al valore dell'intero complesso di unità immobiliari, edifici o condomini aventi quella o quelle parti comuni in discussione, avendo riguardo sotto il profilo dell'elemento personale al numero dei contitolari (da convocare personalmente o tramite il rappresentante designato) e sotto il profilo reale al valore proporzionale di ciascuna unità immobiliare (ove si tratti di assemblea dei proprietari) o al valore proporzionale di ciascun condominio (ove si tratti di assemblea dei rappresentanti, nella vigenza dell'art. 67, comma 3). Per agevolare lo svolgimento delle assemblee dei condomini e dei rappresentanti di supercondominio e per ripartire le spese, i valori proporzionali di ciascuna unità immobiliare e di ciascun condominio devono essere espressi in millesimi in apposita tabella, da approvare dall'assemblea dei condomini con la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136, comma 2, c.c., purché abbia funzione meramente ricognitiva dei valori e dei criteri stabiliti dalla legge, o altrimenti all'unanimità ove si intenda derogare a tali valori e criteri, non essendo comunque configurabile una formazione della tabella millesimale per *"facta concludentia"*."*

### **La persistente rilevanza dei fatti concludenti nelle pronunce di merito.**

*Tribunale Brescia, 6 novembre 2023 n.2830*

Si controverte in materia di rilevanza dei fatti concludenti, ossia comportamenti ripetuti e costanti dei condòmini, ritenuti idonei ad esprimere una inequivocabile volontà della compagine di mutare un criterio di ripartizione della spesa in favore di un differente modo di attribuzione delle quote.

E' ormai nota la divaricazione interpretativa fra l'indirizzo rigoroso espresso dalla Corte di Cassazione consolidato dal 2019 (Cass.26042/2019), seguito da numerose altre (Cass.30305/2022; Cass.5258/2023; Cass.27774/2023), che statuisce in ordine alla irrilevanza dei fatti concludenti in confronto allo specifico riferimento testuale agli artt.1136 n.7, 1138 cod.civ., e 68 d.a.c.c. e la resistenza dei fatti concludenti nelle pronunce dei giudici di merito, i quali ritengono tuttora che i comportamenti inequivocabilmente contrari al criterio di ripartizione già stabilito dalla legge o dal regolamento siano idonei a modificare la tabella millesimale.

Va comunque sottolineato che il comportamento concludente, per avere rilevanza, deve risultare assolutamente inequivocabile. L'onere di provare che da esso sia desumibile una chiara volontà di modificare i criteri è posto a carico della parte che intende farlo valere.

Non ha valenza alcuna, invece, la prassi disapplicativa anche se protratta per molti anni (vedasi Cass.13004/2013 e, in contrasto, Cass.30305/2023).

La inequivocabilità del comportamento concludente è dunque un "filtro" della sua rilevanza ai fini della modifica dei criteri di spesa.

Qui di seguito porto un nuovo recentissimo esempio di tale indirizzo, nel quale il Tribunale di Brescia afferma che in tema di condominio negli edifici, in tanto può dirsi valida ed efficace una modifica tacita dei criteri di ripartizione delle spese, in quanto dalla condotta assunta da tutti condòmini si evinca, in modo assolutamente incontrovertibile, la volontà degli stessi di modificare i criteri stabiliti dalla legge o dal regolamento contrattuale. In particolare, affinché si possa ritenere valida una convenzione tacita, occorre necessariamente che tutti i partecipanti dimostrino inequivocabilmente la volontà di derogare ai criteri di ripartizione altrimenti vigenti (Nel caso di specie, il giudice adito, accogliendo la domanda attorea, ha annullato le deliberazioni con le quali l'assemblea dei condòmini, derogando al criterio legale di ripartizione millesimale delle spese di manutenzione della piscina condominiale, aveva suddiviso le stesse in parti uguali, in ragione di una prassi protrattasi per molti anni e proseguita, fino all'impugnazione, anche dopo il subentro degli odierni attori quali nuovi condòmini).

■

\* Consulente legale ANACI Roma

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O



# L'ALTRA ROMA

## IL VITTORIANO, SEMPRE CRITICATO

di Sandro Bari \*

Sul monumento dedicato a Vittorio Emanuele II, detto Vittoriano, identificato come l'Altare della Patria che in effetti ne è solo una parte, è stato detto tutto, e tutto è consultabile sul web. Lo riassumiamo per renderci conto di quanto la sua ideazione ed edificazione abbia influito sull'urbanistica cittadina e sull'opinione pubblica romana.



*il Vittoriano  
poco prima  
dell'inaugurazione*

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O



*Dante Paolucci,  
abbattimento torre Paolo III*

stero della Guerra. La fonderia di G.B. Bastianelli, con le officine a San Michele a Ripa e a San Lorenzo, provvide alla realizzazione dell'enorme statua da 50 tonnellate, che fu trasportata a pezzi per essere montata in loco sul Monumento, nel febbraio 1911.

La statua del re fu aspramente criticata per l'impropria divisa indossata e per l'esagerazione dei suoi baffi, ma fu comunque issata e posizionata sul monumento con la sua mole: il solo cavallo era lungo 12 metri e il suo ventre era talmente enorme che al suo interno fu apparecchiata una tavola dove pranzarono sia le maestranze che i dirigenti e le autorità. Si raccontava di cena a base di champagne, ma le foto mostrano in realtà un pasto frugale con semplici fiaschi e bottiglie di vino.

*Il busto del Re*



Scontato che al primo re d'Italia, detto Padre della Patria, si dovesse meritoriamente erigere un monumento celebrativo, i concorsi per la sua progettazione e realizzazione furono diversi e molti traevano ispirazione in gran parte dall'altare di Zeus di Pergamo. Dal 1878, dopo le solite italiane polemiche, il progetto vincitore di Giuseppe Sacconi vide la luce solo con l'inaugurazione del 4 giugno del 1911. La realizzazione ebbe luogo attraverso la demolizione di una vastissima zona del centro di Roma, con enormi sbancamenti e sventramento di interi isolati. Naturalmente ciò provocò infinite critiche, ma contribuì certamente al risanamento della zona abbattendo anche edificazioni fatiscenti.

Sulle numerose ed emblematiche opere scultoree che caratterizzano il complesso monumentale doveva troneggiare la statua del Re, per la quale fu bandito un ulteriore concorso che nel 1905 fu vinto da Enrico Chiaradia, con la ferma opposizione del Sacconi che nel suo progetto non aveva previsto una statua equestre. Dopo accanite polemiche, fu dato inizio alla fusione del bronzo di venticinque cannoni messi a disposizione dal Mini-

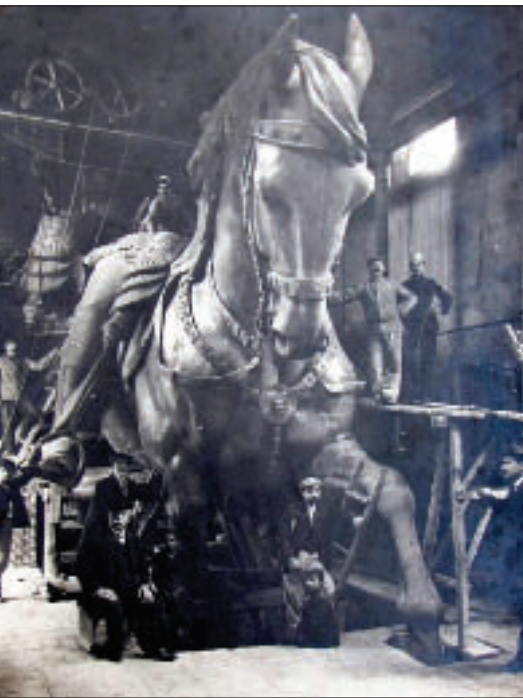


*Piazza Venezia allestita per la corsa dei barberi,  
Torre di Paolo III, Francesco Muccinelli 1781*

In seguito, il 4 novembre del 1921, al centro sotto la statua della Dea Roma fu tumulata la salma del Milite Ignoto in quello che era stato progettato come Altare della Patria nel 1906 e realizzato dallo scultore bresciano Angelo Zanelli.



*Piazza Venezia e i Fori durante i lavori*



*Il cavallo*

L'edificazione fu completata nel 1927, dopo che sui Propilei furono apposti i gruppi marmorei della Quadriga dell'Unità, di Carlo Fontana, e della Quadriga della Libertà, di Paolo Bartolini. Il complesso monumentale fu criticato per la sua mole sproporzionata e per il biancore dei suoi marmi, inadeguato ai colori dominanti nell'urbanistica romana, tra i quali spicca quello del travertino, più caldo e dai riflessi dorati.

Il 12 dicembre 1969 alle 17,30 e alle 17,40 due bombe esplosero vicino a ciascuno dei propilei, senza fare vittime ma scaraventando lontano la porta del Museo del Risorgimento e rompendo le vetrate della basilica di Santa Maria in Aracoeli.

Per i danni subiti dall'attentato il Vittoriano fu chiuso al pubblico, quindi nel 1975 fu lasciato dal Ministero della Pubblica Istruzione



*Una parte del cavallo*



*Una parte della statua*

e preso in carico da quello dei Beni Culturali, che lo gestisce ancora oggi. Il 20 maggio del 1981 fu dichiarato bene di importanza storica e artistica ai sensi della legge n° 1089 del 1° giugno 1939.

Dopo i lunghi restauri (durati trent'anni!), il Monumento fu reso nuovamente accessibile al pubblico, con una cerimonia alla presenza del Presidente della Repubblica Ciampi, il 24 settembre 2000.



\* Direttore Rivista "Voce romana"



*La cena degli operai*



*La cena dei dirigenti*



*La cena dei progettisti*



*Passaggio delle Frece tricolori sul monumento*

## 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. 20

## EDILIZIA

BAIOCOCCO pag. 62

EDILFLY pag. 48

EDIL FUNI pag. 40

IMPRENDIROMA pag. 46

## ENERGIA

DUFERCO II di copertina

PLENITUDE pag. 42

E-ON ENERGIA III di copertina

UNOENERGY pag. 14

## ORGANISMI NOTIFICATI

ELTI IV di copertina

## RISCALDAMENTO E CONTABILIZZAZIONE

CONSULTING & SERVICE pag. 50

MULTIENERGY & SERVICE pag. 60

ROSSETTI pag. 52

## SERVIZI

CED pag. 12

CONTEA & PARTNERS pag. 26

DMB SERVICES pag. 30

DOMUS REAL ESTATE pag. 64

IMPERMEO pag. 18

MEDIATORI

PROFESSIONISTI ROMA pag. 70

POSTA POWER pag. 56

PROGIM pag. 42

SARA SERVIZI pag. 30

VERY FAST PEOPLE pag. 22



Foto © Marina Ciai 2024