

# DOSSIER



# CONDOMINIO

Rivista fondata da Carlo Parodi

**XXXIV** anno

# SOMMARIO

LUGLIO - AGOSTO 2024

N. 202

C  
O  
n  
d  
o  
m  
i  
n  
i  
O

- Editoriale  
di Gisella Casamassima ..... pag. 3
- L'intelligenza artificiale,  
uno strumento affascinante e tremendo  
di Paolo Maria dal Soglio ..... pag. 7
- Rumori in condominio - Sentenze 2024  
di Fabiana Carucci ..... pag. 17
- Notizie (aggiornamento ISTAT, rivalutazione TFR, misura  
interessi legali e registrazione contratti di locazione) ..... pag. 25
- RinasceRe - Uniti nella ricostruzione  
Dal sisma all'opportunità:  
il modello L'Aquila ed il futuro di Amatrice  
di Gisella Casamassima ..... pag. 29
- Notizie dal SACI  
Il portiere e la collezione rubata:  
una storia di fiducia tradita  
di Vincenzo Di Domenico ..... pag. 37
- L'amministratore tra regole e prassi:  
Il trattamento delle c.d. "spese personali"  
di Luigi Salciarini ..... pag. 39
- La voce della giurisprudenza  
di Carlo Patti ..... pag. 47
- Oggi in biblioteca ..... pag. 54
- L'altra Roma:  
Pizzardoni  
di Sandro Bari ..... pag. 57

*Rivista bimestrale*

*ANNO XXXIV - n. 202 - LUGLIO-AGOSTO 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.*

# EDITORIALE

di Gisella Casamassima \*

## ANCORA SULLA NOMINA DELL'AMMINISTRATORE

In relazione all'articolo pubblicato via web, in data 06/05/2024, dal quotidiano online della Provincia di Cuneo "TargatoCN.it" a firma Richy Garino, si impongono una serie di doverose precisazioni.

L'articolo dal titolo "**Nomina dell'amministratore di condominio: guida alla procedura**" si propone di analizzare come si svolge la nomina dell'amministratore di condominio e come funziona il suo incarico.

Invero, l'articolo contiene una serie di inesattezze, alcune di una certa rilevanza.

In primis, bisogna precisare che la nomina dell'amministratore nei condomini con più di otto condomini è obbligatoria, diversamente da quanto si legge, non a partire dall'anno 2020, ma dal 18/06/2013 data di entrata in vigore della legge 220/2012 cosiddetta "Riforma del Condominio".

In secondo luogo, non sono corrette le informazioni circa la convocazione dell'assemblea. Invero l'assemblea non è che "può" essere convocata dall'amministratore o da almeno due condomini che rappresentino il 16,66 % del valore dell'edificio. L'assemblea viene convocata dall'amministratore in tutte le ipotesi previste dalla legge e obbligatoriamente ogni volta che ne facciano richiesta almeno due condòmini che rappresentino 1/6 (e non il 16,66%) del valore totale dell'edificio. Se egli non provvede **entro dieci giorni**, i condòmini possono autoconvocarsi.

Ancora, si rende necessario puntualizzare che non esatta è l'affermazione secondo la quale, in caso di mancata nomina da parte dell'assemblea, vi provveda l'Autorità Giudiziaria "solo in caso di richiesta di almeno due proprietari". Infatti, a norma dell'art. 1129 I comma c.c. "*Quando i condomini sono più di otto se l'assemblea non vi provvede, la nomina di un amministratore è fatta dall'autorità giudiziaria su ricorso di uno o più condomini o dell'amministratore dimissionario*".

Del tutto errata è la distinzione tra "*nomina ordinaria*" e "*nomina straordinaria*" a seconda che l'esigenza di nominare l'amministratore sia sorta per mancato rinnovo del mandato oppure a causa di revoca dell'incarico. La nomina è "nomina" indipendentemente delle ragioni sottese alla stessa.

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

il servizio  
è sospeso nella  
pausa estiva

## 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 Sanna	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. Petraghani 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>VENERDÌ</b>	<b>TECNICA</b>	Ing. De Rossi	Arch. Barberini
	<b>LEGALE</b>	Avv. Patti Avv. Vitullo	Avv. Zoina Avv. Albini
	<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

Ancora è doveroso rettificare quanto si legge nell'articolo in merito al quorum stabilito dalla legge per la nomina dell'amministratore. Infatti, per la nomina dell'amministratore è sempre richiesta la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136 II comma c.c. ovvero sia il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti in assemblea che rappresentino almeno la metà del valore dell'edificio (500 millesimi).

Giova, altresì, precisare che il voto in assemblea è sempre palese e mai può essere segreto. Ciò in quanto è solo con il voto palese che è possibile accertare il raggiungimento dei quorum di legge per la validità delle deliberazioni e conoscere il nominativo del dissenziente o astenuto cui l'art. 1137 c.c., oltre che all'assente, riconosce il diritto di impugnare la delibera per chiederne l'annullamento nel termine perentorio di trenta giorni, che decorre dalla data della deliberazione per i dissenzienti o astenuti e dalla data di comunicazione della deliberazione per gli assenti.

Ulteriori informazioni non corrette si rilevano in ordine all'accettazione dell'incarico dell'amministratore nominato.

L'art. 1129 c.c. al secondo comma non prescrive che l'amministratore debba "accettare ufficialmente l'incarico per iscritto attraverso un verbale". La norma prevede la comunicazione dell'accettazione e dei dati da parte dell'amministratore eletto, ma non specifica chi e come ed entro quanto tempo il nuovo amministratore debba comunicare l'accettazione e contestualmente i propri dati.

La soluzione più semplice in funzione del rispetto della *ratio* della legge appare quella secondo la quale l'Amministratore invia la propria candidatura ovviamente per iscritto (già corredata di tutti gli elementi chiesti dalla legge, soprattutto quelli relativi ai compensi,) scrivendo in calce che tale proposta si debba intendere, in caso di nomina, anche come **formale accettazione** della nomina stessa ad ogni effetto di legge e in particolare ai sensi del 2° comma dell'art. 1129 c.c. Se presente in Assemblea è comunque opportuno che l'Amministratore nominato faccia verbalizzare la propria accettazione, sottoscrivendo il verbale con espresso richiamo alla lettera di presentazione già inviata.

In alternativa, l'accettazione sarà comunicata all'Amministratore uscente che - in virtù dei poteri di rappresentanza dei Condòmini ultra mandato allo scopo di evitare pregiudizi - riceverà la comunicazione di accettazione, anche per poter efficacemente dare le consegne al soggetto effettivamente e formalmente in carica. E poi la medesima accettazione verrà comunicata ai Condòmini tutti con la prima lettera di presentazione del nuovo Amministratore.

Per quanto concerne la durata dell'incarico indicata dall'autore in un anno rinnovabile alla scadenza, si fa notare che il 10° comma dell'art. 1129 c.c. dispone: "L'incarico di amministratore ha durata di un anno e si intende rinnovato per eguale durata. L'assemblea convocata per la revoca o le dimissioni delibera in ordine alla nomina del nuovo amministratore."

Orbene se è vero che sull'interpretazione di tale comma è stato detto e scritto di tutto e il contrario di tutto, certamente alcuno ha mai sostenuto che l'incarico dell'amministratore ha durata di un anno!!!

C  
O  
n  
d  
o  
m  
i  
n  
i  
o

Per completezza di informazione si rende noto che le tesi ad oggi contrapposte sono sostanzialmente due:

- 1) l'amministratore dura in carica un anno e poi resta nel suo ruolo un altro anno ancora, tacitamente, senza la necessità di mettere all'ordine del giorno la sua conferma, salvo che egli intenda dimettersi, modificare il proprio compenso o i condòmini non gli chiedano di convocare l'assemblea per deliberare sulla sua revoca, così come previsto dal successivo 11° comma dell'art. 1129 c.c.
- 2) l'incarico si rinnova tacitamente senza limiti di tempo (cosiddetto *sine die*) fino a quando l'amministratore non si dimetta o i condòmini chiedano la revoca.

Nell'articolo si legge altresì che *"il contratto può essere interrotto in anticipo tramite revoca anticipata deliberata dall'assemblea con votazione a maggioranza"* in caso di errata gestione del condominio, inadempienze, incompetenza ecc.

In realtà non è proprio così.

L'assemblea è libera di revocare l'amministratore in qualunque momento e per qualunque motivo o meglio anche senza motivo con la stessa maggioranza prevista per la nomina ovvero: maggioranza degli intervenuti che rappresentino almeno la metà del valore dell'edificio (500 millesimi).

Va precisato però che in caso di revoca senza giusta causa, la giurisprudenza ormai consolidata riconosce il diritto al risarcimento del danno a favore dell'Amministratore revocato.

Da ultimo, si evidenzia che in caso di gravi irregolarità, l'amministratore può essere revocato dall'Autorità Giudiziaria anche su ricorso di un solo condòmino e che l'eventuale richiesta di risarcimento dei danni non è oggetto del giudizio di revoca che si svolge in sede di volontaria giurisdizione, ma se del caso, deve essere proposta con autonomo giudizio in sede di contenzioso ordinario.

La presente nota redatta a cura del Centro Studi Provinciale di ANACI ROMA (estensore avv. Laura Villirilli) si propone di illustrare in maniera compiuta, approfondita e corretta, nonostante la molteplicità delle varie interpretazioni giurisprudenziali, alcuni aspetti della complessa normativa in materia condominiale.

Essa infatti è spesso trattata con superficialità e senza specifica competenza e accertamento preventivo delle fonti, inducendo l'opinione pubblica in errori interpretativi e comportamentali.



\* Direttrice Centro Studi ANACI Roma

# L'intelligenza artificiale, uno strumento affascinante e tremendo

## SIAMO SICURI DI VOLER CONTINUARE A CHIAMARE "INTELLIGENZA" CIÒ CHE INTELLIGENZA NON È?

di Paolo Maria dal Soglio \*

### UNA RIVOLUZIONE COGNITIVO-INDUSTRIALE ...

In questi ultimi mesi non si parla d'altro che di Intelligenza Artificiale (IA in Italiano oppure AI in Inglese) dalla pubblicità di cosmetici - stupenda quella di Dove - fino ai vertici dei potenti al G7; non è più solo un argomento riservato agli addetti ai lavori, uno strumento per migliorare la domotica nella nostra vita quotidiana e/o la produttività a livello informatico e tecnologico ed ha superato i confini delle chat GPT balzate agli onori della cronaca per l'uso fattone dagli studenti nella preparazione dei loro elaborati.

*"L'avvento dell'intelligenza artificiale rappresenta una vera e propria **rivoluzione cognitivo-industriale** - come l'ha brillantemente definita Papa Francesco - che contribuirà alla creazione di un nuovo sistema sociale caratterizzato da complesse trasformazioni epocali"* allo stesso modo in cui alla fine dell'800 la rivoluzione industriale finì per trasformare l'intero sistema produttivo, economico e sociale.

### ... NON COMPLETAMENTE SOTTO IL CONTROLLO UMANO

L'intervento di Papa Francesco il 14 giugno al vertice G7 in Puglia è un capolavoro che merita di essere letto e riletto parola per parola, un'analisi senza censure dello stato dell'arte dell'IA ed una provocazione ai cosiddetti leader del mondo. Sintetizza in modo magistrale quanto ho avuto modo di leggere sull'IA in questi mesi in cui ho approfondito la materia per ragioni professionali e lavorative. Le prime avvisaglie che non fosse tutto oro quello che luccica furono per me le parole del Segretario Generale delle Nazioni Unite che, parlando della nomina del Prof. Paolo Benanti - teologo e filosofo francescano romano - nel Gruppo Consultivo sull'IA all'ONU, oltre ad illustrare le potenzialità a fini benefici dell'IA, lanciava contestualmente l'allarme sui rischi del suo uso malintenzionato fino ad evocare "scenari apocalittici". Leggendo il rapporto tecnico pubblicato da OpenAI a marzo 2023 in occasione della presentazione di GPT-4 si comprende meglio l'altro lato della medaglia e quali sono i rischi dell'IA e le sfide alla sicurezza, che sono stati evidenziati anche nei documenti del G7 sull'IA a Trento il 15 marzo 2024 e nei documenti preparatori al Regolamento Europeo sull'IA approvato il 13/03/2024: possibile generazione di contenuti non veritieri, falsi o illegali, operazioni di disinformazione e manipolazione dell'opinione pubblica, sviluppo di armi convenzionali e non convenzionali, violazione della privacy e rischi per la sicu-

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O



**ANACI ROMA SERVICE SRL**

Servizi al Condominio  
Tel. 0642020941  
ced@anaciroma.it



**C E D**

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

**Servizi al Condominio**



**www.anaciroma.it**

## **BUSTE PAGA E CONTRIBUTI**

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

## **SERVIZI FISCALI**

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

## **CATASTO E CONSERVATORIA**

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

**Sala Izzo  
Assemblee**

**Recupero  
crediti**



© Dicasterium pro Communicatione del Vaticano

rezza informatica, categorizzazione biometrica e ingegneria sociale basata sul controllo, manipolazione comportamentale cognitiva di persone o gruppi, impatto sull'economia globale e sul mercato del lavoro con aumento delle diseguaglianze, creazione di sistemi di credito sociale e pratiche di polizia predittiva. Fino al passaggio più inquietante a pag. 54 del rapporto: *«Nei modelli più potenti emergono spesso nuove capacità. Alcune di esse sono particolarmente interessanti: **la capacità di creare e agire su piani a lungo termine, di accumulare potere e risorse ("ricerca di potere") e di mostrare un comportamento sempre più "agentivo"*** In questo contesto, per "agentivo" si intende che i sistemi sono caratterizzati dalla capacità di raggiungere obiettivi che potrebbero non essere stati specificati concretamente e che non sono apparsi nell'addestramento ... Sottolineiamo che il riconoscimento dell'agentività dei sistemi algoritmici non esonera né sposta la responsabilità umana per i danni causati dagli algoritmi. **Piuttosto, usiamo il termine agency per sottolineare il fatto sempre più evidente che i sistemi più avanzati ML (Machine Learning) non sono completamente sotto il controllo umano.»**

#### LE NUOVE FRONTIERE DELL'IA: AGI E INTEGRAZIONE UOMO-MACCHINA

Dal rapporto di OpenAI del marzo 2023 ad oggi la ricerca e lo sviluppo dell'IA hanno fatto passi da gigante con nuovi modelli sempre più avanzati, da GPT-5 di OpenAi a Claude 3.5 di Anthropic, senza dimenticare SenseNova5 dei cinesi, che hanno il primato mondiale di brevetti sull'IA.

Nel suo intervento Papa Francesco mette anche in guardia sul fatto che *"gli algoritmi disegnati per risolvere problemi molto complessi sono così sofisticati da rendere arduo agli stessi programmatori la comprensione esatta del come essi riescano a raggiungere i loro risultati. Questa tendenza alla sofisticazione rischia di*

*accelerarsi notevolmente con l'introduzione di computer quantistici che opereranno secondo le leggi, alquanto articolate, della fisica quantistica".*

La frontiera più inquietante dell'IA è rappresentata tuttavia dai progressi dell'AGI (Artificial General Intelligence) e dall'integrazione tra sistemi biologici e macchine in una fusione tra il naturale e l'artificiale per la creazione di sistemi ibridi che possono sfruttare i punti di forza di entrambi i mondi. Parlo di DishBrain, un chip informatico creato in Australia con 800.000 cellule cerebrali umane e di topo che ha dimostrato una sorta di senienza ed ha imparato in modo autonomo.

Partendo dalla constatazione che i cervelli umani sono più lenti delle macchine nell'elaborazione di informazioni semplici, come l'aritmetica, ma superano di gran lunga le macchine nell'elaborazione di informazioni complesse e riescono a sovraperformare i computer nel processo decisionale su grandi set di dati altamente eterogenei e incompleti e altre forme di elaborazione impegnative, i ricercatori della John Hopkins University stanno sviluppando l'Organoid Intelligence (OI), una forma di calcolo biologico più veloce, più efficiente e più potente del calcolo basato sul silicio e dell'intelligenza artificiale, con il vantaggio che richiede solo una frazione dell'energia dell'IA.

L'Organoid Intelligence utilizza colture di cellule cerebrali umane (organoidi cerebrali) prodotte con la bioingegneria e tecnologie di interfaccia cervello-macchina.

L'ultimo progetto di robot ibrido presentato dai cinesi è proprio un cervello organoide creato utilizzando tessuto derivato da cellule staminali umane e un chip di interfaccia neurale che alimenta il robot e gli permette di imparare a manipolare oggetti. Innovazioni che ricordano progetti simili, come il Neuralink di Elon Musk, che prevede un sistema inverso, ovvero l'impianto di un chip nel cervello umano per collegare le onde cerebrali ad un'applicazione controllata, almeno per ora, dai medici.

## L'IA NELLA VITA QUOTIDIANA E L'IMPATTO SU ECONOMIA E MONDO DEL LAVORO

Nella vita quotidiana ci troviamo ormai alle prese con l'IA a tutti i livelli ora che le principali aziende hanno lanciato servizi e sistemi basati sull'IA: oltre a GPT-4 abbiamo Copilot che si integra nella suite Office della Microsoft, Gemini disponibile su Google per chi usa gmail, le applicazioni creative di Adobe, gli algoritmi usati da Amazon e Meta per "aiutarci" nelle nostre scelte quotidiane di contenuti e prodotti, per non parlare di Nvidia che, grazie ai suoi chip utilizzati nei data center su cui si appoggia l'IA, ha scalato le classifiche ed è diventata a giugno la società con il maggior valore di mercato al mondo con una capitalizzazione di 3.34 trilioni di dollari a Wall Street. Tutte le aziende in testa alla classifica delle società con la maggiore capitalizzazione al mondo sono legate da un minimo comune multiplo: l'intelligenza artificiale con le sue applicazioni ed i data center di raccolta dati. Una corsa inarrestabile che muove montagne di denaro e travolge tutti i settori produttivi, con interessi e lobby capaci di influenzare pesantemente le scelte della politica e di chi dovrebbe governare e regolamentare la trasformazione tenendo come punto fermo il bene comune e non quello del capitale che genera e si alimenta dei profitti generati dall'IA.

Un report di Goldman Sachs di marzo 2023 "The Potentially Large Effects of Artificial Intelligence on Economic Growth" dice senza mezzi termini che l'IA finirà

C  
O  
n  
d  
O  
m  
i  
n  
i  
O

per sostituire l'equivalente di 300 milioni di posti di lavoro; un quarto delle attività lavorative negli USA ed in Europa verranno totalmente sostituite. Di contro, sempre secondo il rapporto di Goldman Sachs, ci sarà un incremento del PIL a livello globale del 7%. La domanda è – citando Crozza in un divertente quanto drammatico sketch – «il PIL di chi?, non certo quello dei lavoratori e dei disoccupati, senz'altro quello di Bill Gates.»

## CONSUMI ENERGETICI E IDRICI DELL'IA IN COMPETIZIONE CON L'UOMO

Sull'altro lato della medaglia dell'IA troviamo anche il consumo esagerato di energia per il funzionamento dei Data Center, i centri di calcolo informatico composti da migliaia di server necessari per lo stesso funzionamento dell'intelligenza artificiale; per non parlare dell'acqua necessaria per raffreddarli.

Un recente rapporto di inizio anno dell'Agenzia Internazionale dell'Energia afferma che l'attuale consumo energetico dei data center (la cui attività include sia le attività basate sull'IA, dalle GPT all'interfaccia di Amazon, sia le piattaforme per lo streaming video e le criptovalute) si è attestato a circa 460 terawattora nel 2022 e potrebbe aumentare tra i 620 e i 1.050 TWh nel 2026, equivalenti al fabbisogno energetico totale di Giappone o Germania.

L'IA è stata la protagonista assoluta anche del World Economic Forum 2024 a Davos, dove le notizie diffuse dai media hanno evidenziato come i partecipanti si sono concentrati sul ruolo positivo che l'IA potrebbe potenzialmente svolgere nelle nostre vite e dove si è parlato anche della necessità di trovare una regolamentazione. Pochi però hanno raccolto l'allarme, lanciato sempre a Davos, a proposito delle sfide energetiche che questo settore deve affrontare. L'amministratore delegato di OpenAI – l'azienda proprietaria di ChatGPT – Sam Altman ha detto



*Il data center di 11 ettari di Cornaredo alle porte di Milano, uno degli 24 dislocati a Milano e dintorni, che presto raddoppierà. Secondo l'indice Datacentermap nel mondo ci sono attualmente circa 5.000 Data Center in 130 Paesi; l'Italia risulta essere nella top 10 mondiale, ma i più grandi sarebbero in Mongolia e in Cina su aree fino a 100 ettari.*

senza mezzi termini che «è necessaria una svolta» per abbattere il consumo di energia e acqua potabile legato all'AI. Sempre durante il WEF, il presidente di Hitachi Toshihaki Higashihara ha dichiarato che, secondo una stima, i data center avranno nel 2050 un consumo di energia elettrica 1000 volte superiore rispetto a oggi, anche a causa dell'enorme fame energetica dell'AI. Facendo due semplici calcoli viene da domandarsi dove prenderemo tra un quarto di secolo una quantità di energia pari a quella consumata oggi da 500 Germanie. Il problema è arrivato fino al Parlamento degli Stati Uniti, dove è stata firmata una proposta di legge per contrastare il costo ambientale dell'intelligenza artificiale.

Si è aperta di fatto una competizione tra uomo e macchine – basate e funzionanti con l'intelligenza artificiale – per l'accesso alle risorse energetiche e idriche del pianeta. Dotarsi di impianti di produzione di energia per l'autoconsumo e restare confinati nelle città dei 15 minuti come in una sorta di lockdown infinito da "fine pena mai" non saranno misure per salvaguardare il clima ed il pianeta ma per lasciare all'IA l'energia prodotta con i sistemi tradizionali; così come cibarsi di farine di insetti invece che di farinacei coltivati tradizionalmente e di carne allevata non servirà a risparmiare acqua dolce potabile per proteggere l'ambiente, ma per raffreddare i data center sempre più grandi. L'obiettivo di certe politiche cosiddette ambientali sembra improntato più a garantire risorse energetiche e idriche per l'IA che alla salvaguardia del pianeta; forse non era questo l'obiettivo iniziale, ma alla luce dei recentissimi sviluppi e degli allarmi lanciati da più parti è indubbio che le cose stanno cambiando più rapidamente di quanto si possa immaginare e le esigenze dell'IA e dei suoi gestori stanno prevalendo su quelle dell'ambiente.

#### UNO STRUMENTO SUI GENERIS CHE PUÒ OPERARE SCELTE INDIPENDENTI DALL'UOMO

Alla luce di questi dati risulta ora più chiara l'attualità della riflessione molto articolata di Papa Francesco al G7 sugli effetti dell'IA sul futuro dell'umanità e sulla sua definizione di **strumento affascinante e tremendo**, che genera sia entusiasmo per le possibilità offerte sia timore per le potenziali conseguenze. *«L'IA potrebbe permettere una democratizzazione dell'accesso al sapere, il progresso esponenziale della ricerca scientifica, la possibilità di delegare alle macchine i lavori usuranti; ma, al tempo stesso, essa potrebbe portare con sé una più grande ingiustizia fra nazioni avanzate e nazioni in via di sviluppo, fra ceti sociali dominanti e ceti sociali oppressi, mettendo così in pericolo la possibilità di una "cultura dell'incontro" a vantaggio di una "cultura dello scarto"».*

Il punto è, secondo Francesco, che *«l'intelligenza artificiale è innanzitutto uno strumento. E viene spontaneo affermare che i benefici o i danni che essa porterà dipenderanno dal suo impiego»* facendo notare che non sempre l'uomo ha usato gli strumenti da lui stesso creati a fin di bene. *«Quando i nostri antenati, infatti, affilarono delle pietre di selce per costruire dei coltelli, li usarono sia per tagliare il pelame per i vestiti sia per uccidersi gli uni gli altri. Lo stesso si potrebbe dire di altre tecnologie molto più avanzate, quali l'energia atomica, che può essere usata per produrre energia o per uccidere.»*

L'IA è tuttavia uno strumento più complesso, non totalmente sotto il controllo umano, *«uno strumento sui generis. Così, mentre l'uso di un utensile semplice (come il coltello) è sotto il controllo dell'essere umano che lo utilizza e solo da quest'ultimo dipende un suo buon uso, l'intelligenza artificiale, invece, può adattarsi*

*autonomamente al compito che le viene assegnato e, se progettata con questa modalità, operare scelte indipendenti dall'essere umano per raggiungere l'obiettivo prefissato. ... C'è da aggiungere, inoltre, che il buon uso, almeno delle forme avanzate di intelligenza artificiale, non sarà pienamente sotto il controllo né degli utilizzatori né dei programmatori che ne hanno definito gli scopi originari al momento dell'ideazione. E questo è tanto più vero in quanto in un futuro i programmi di intelligenze artificiali potranno comunicare direttamente gli uni con gli altri, per migliorare le loro performance».*

Papa Francesco arriva a chiedere di bandire le armi letali autonome perché «nessuna macchina dovrebbe mai scegliere se togliere la vita ad un essere umano.» e chiede che l'IA rimanga nelle mani dell'uomo «dobbiamo aver ben chiaro che all'essere umano deve sempre rimanere la decisione, anche con i toni drammatici e urgenti con cui a volte questa si presenta nella nostra vita. Condanneremo l'umanità a un futuro senza speranza, se sottraessimo alle persone la capacità di decidere su loro stesse e sulla loro vita condannandole a dipendere dalle scelte delle macchine. **Abbiamo bisogno di garantire e tutelare uno spazio di controllo significativo dell'essere umano sul processo di scelta dei programmi di intelligenza artificiale: ne va della stessa dignità umana».**

SIAMO SICURI DI VOLER CONTINUARE A CHIAMARE "INTELLIGENZA CIÒ CHE INTELLIGENZA NON È?

Nell'intervento di Papa Francesco si colgono altri punti di grandissimo interesse sui cui occorre riflettere prima di utilizzarla e quando se ne fa uso.

Il primo riguarda il meccanismo basilare dell'intelligenza artificiale; «la qualità delle risposte che i programmi di intelligenza artificiale forniscono dipende in ultima istanza dai dati che essi usano e come da questi ultimi vengono strutturati» e chi usa l'IA spesso dimentica «che la cosiddetta intelligenza artificiale generativa, in senso stretto, non è propriamente "generativa". Quest'ultima, in verità, cerca nei big data delle informazioni e le confeziona nello stile che le è stato richiesto. Non sviluppa concetti o analisi nuove. Ripete quelle che trova, dando loro una forma accattivante. E più trova ripetuta una nozione o una ipotesi, più la considera legittima e valida. Più che generativa, essa è quindi "rafforzativa", nel senso che riordina i contenuti esistenti, contribuendo a consolidarli, spesso senza controllare se contengano errori o preconetti. ... In questo modo, non solo si corre il rischio di legittimare delle fake news e di irrobustire il vantaggio di una cultura dominante, ma di minare altresì il processo educativo». Dovremmo pensare all'IA generativa come a un pappagallo altamente qualificato, in grado di imitare modelli complessi, produrre contenuti diversi e creativamente brillanti. Tuttavia, come un pappagallo, l'intelligenza artificiale generativa non "capisce" veramente il contenuto che crea. Opera digerendo grandi set di dati e prevedendo cosa verrà dopo.

A conclusione di una Conferenza Internazionale dedicata all'Intelligenza Artificiale il 22 giugno, appena una settimana dopo il G7, il Pontefice rincara la dose dicendo «E concludo con una provocazione: **siamo sicuri di voler continuare a**



**chiamare "intelligenza" ciò che intelligenza non è? È una provocazione. Pensiamoci, e chiediamoci se l'usare impropriamente questa parola così importante, così umana, non è già un cedimento al potere tecnocratico».**

#### L'ALGORETICA: LA NECESSITÀ DI UNA VISIONE ETICA DELL'IA

Preso atto che il progresso della tecnologia e dell'economia è molto più rapido di quello della politica e dell'etica, già nel 2018 Paolo Benanti scriveva sul suo libro "Oracoli. Tra algoretica ed algocrazia" che **«le implicazioni sociali ed etiche delle AI e degli algoritmi rendono necessaria tanto un'algoretica quanto una governance di queste invisibili strutture che regolano sempre più il nostro mondo per evitare forme disumane di quella che potremmo definire una algocrazia».**

Con il termine algoretica si vuole indicare l' *Indagine sui problemi etici collegati all'utilizzo dell'intelligenza artificiale* (Treccani) e lo stesso Pontefice al G7 in Puglia ha sottolineato che l'IA dovrebbe essere guidata da principi morali e non solo tecnologici o economici: *" affinché i programmi di intelligenza artificiale siano strumenti per la costruzione del bene e di un domani migliore, debbono essere sempre ordinati al bene di ogni essere umano. Devono avere un'ispirazione etica.*

*La decisione etica, infatti, è quella che tiene conto non solo degli esiti di un'azione, ma anche dei valori in gioco e dei doveri che da questi valori derivano.»*

#### LO SVILUPPO DELL'IA COMPLETA POTREBBE SIGNIFICARE LA FINE DELLA RAZZA UMANA". "È QUESTO CHE VOGLIAMO?"

Concludo questo breve excursus sul rovescio della medaglia dell'IA, iniziato con le parole del Segretario Generale dell'ONU che evocava scenari apocalittici, citando ancora Papa Francesco che ha posto a tutti un interrogativo:

**«Stephen Hawking, noto cosmologo, fisico e matematico, ha detto: «Lo sviluppo dell'IA completa potrebbe significare la fine della razza umana ... decollerebbe da sola e si riprogetterà a un ritmo sempre crescente. Gli umani, che sono limitati dalla lenta evoluzione biologica, non potrebbero competere e verrebbero superati» (Intervista alla BBC). È questo che vogliamo?**

**La domanda di fondo che vi siete posti è questa: a cosa serve l'IA? Serve a soddisfare i bisogni dell'umanità, a migliorare il benessere e lo sviluppo integrale delle persone, oppure serve ad arricchire e aumentare il già elevato potere dei pochi giganti tecnologici nonostante i pericoli per l'umanità? E questa è la domanda di base.»**

Resterà questa solo una voce che grida nel deserto degli interessi economici e tecnologici che tutto controllano e pilotano, dalle guerre alle pandemie dove il profitto di pochi sembra prevalere sulla ricerca della pace e del vero bene comune di tutti, oppure la Politica, quella con la P maiuscola, saprà cogliere il messaggio e ritrovare il coraggio e la forza di imporsi e regolamentare seriamente qualcosa che sembra già essere sfuggita al controllo dell'uomo, prima che sia davvero troppo tardi?



\* Direttore di Sede ANACI Roma

# Rumori in condominio

## SENTENZE 2024

di Fabiana Carucci \*

Il **c.c.**, regolamento di condominio, all' **art.844** sulle Immissioni specifica che: *"Il proprietario di un fondo non può impedire le immissioni di fumo o di calore, le esalazioni, i rumori, gli scuotimenti e simili propagazioni derivanti dal fondo del vicino, se non superano la normale tollerabilità, avuto anche riguardo alle condizioni dei luoghi. Nell'applicare questa norma l'autorità giudiziaria deve contemperare le esigenze della produzione con le ragioni della proprietà. Può tener conto della priorità di un determinato uso".*

Ancora: vediamo quanto è previsto dall'**art.659 c.p.** *"Chiunque, mediante schiamazzi o rumori, ovvero abusando di strumenti sonori o di segnalazioni acustiche ovvero suscitando o non impedendo strepiti di animali, disturba le occupazioni o il riposo delle persone, ovvero gli spettacoli, i ritrovi o i trattenimenti pubblici, è punito con l'arresto fino a tre mesi o con l'ammenda fino a euro 309. Nell'ipotesi prevista dal primo comma, la contravvenzione è punibile a querela della persona offesa, salvo che il fatto abbia ad oggetto spettacoli, ritrovi o trattenimenti pubblici, ovvero sia commesso nei confronti di persona incapace, per età o per infermità. Si applica l'ammenda da euro 103 a euro 516 a chi esercita una professione o un mestiere rumoroso contro le disposizioni della legge o le prescrizioni dell'Autorità".*

### SENTENZA N.7717/2024

In base a quanto detto sopra e previsto pertanto dalla legge, **la Corte di Cassazione Sez. III Penale, con la sentenza n.7717 del 22 febbraio 2024** ha disciplinato in merito ad un ricorso sulla questione rumori condominiali e le condanne relative, accogliendo di fatto il ricorso.

Di seguito il testo della sentenza. *"1.11 ricorso è fondato.*

*2. Il Tribunale ha basato l'affermazione di responsabilità di A.A. su argomentazioni carenti, limitandosi ad affermare, in maniera assertiva, che le risultanze processuali rendevano evidente la responsabilità dell'imputato, senza argomentare in ordine alla idoneità dei rumori a disturbare le occupazioni o il riposo delle persone.*



3. Giova ricordare che ai fini della configurabilità della contravvenzione di cui all'art. 659 cod. pen., non sono necessarie né la vastità dell'area interessata dalle emissioni sonore, né il disturbo di un numero rilevante di persone, essendo sufficiente che i rumori siano idonei ad arrecare disturbo ad un gruppo indeterminato di persone, anche se raccolte in un ambito ristretto, come un condominio (Sez.3, n. 18521 del 11/01/2018, Rv.273216 - 01); perché sussista la contravvenzione di cui all'art. 659 cod. pen. relativamente ad attività che si svolge in ambito condominiale, è necessaria la produzione di rumori idonei ad arrecare disturbo o a turbare la quiete e le occupazioni non solo degli abitanti dell'appartamento sovrastante o sottostante la fonte di propagazione, ma di una più consistente parte degli occupanti il medesimo edificio (Sez.1, n. 45616 del 14/10/2013, Rv.257345 - 01); l'attitudine dei rumori a disturbare il riposo o le occupazioni delle persone non va necessariamente accertata mediante perizia o consulenza tecnica, ma ben può il giudice fondare il suo convincimento su elementi probatori di diversa natura, quali le dichiarazioni di coloro che sono in grado di riferire le caratteristiche e gli effetti dei rumori percepiti, sì che i risultati oggettivamente superata la soglia della normale tollerabilità (Sez.1, n. 20954 del 18/01/2011, Rv.250417; Sez.3, n. 11031 del 05/02/2015, Rv.263433). 4. Risulta carente, quindi, la motivazione relativa alla sussistenza del reato contestato e tale carenza motivazionale vizia la sentenza impugnata che va annullata con rinvio per nuovo giudizio al Tribunale di Foggia.

5. Va dato atto che la parte civile non può ottenere la rifusione delle spese processuali essendosi il giudizio di legittimità concluso con l'annullamento con rinvio, ma potrà far valere le proprie pretese nel corso ulteriore del processo, nel quale il giudice di merito dovrà accertare la sussistenza, a carico dell'imputato, dell'obbligo della rifusione delle spese giudiziali in base al principio della soccombenza, con riferimento all'esito del gravame (Sez.5, n. 25469 del 23/04/2014, Rv.262561; Sez.2, n. 32440 del 10/07/2003, Rv.226260).

**P.Q.M.** Annulla la sentenza impugnata con rinvio per nuovo giudizio al Tribunale di Foggia in diversa persona fisica. **Conclusione** Così deciso il 10 gennaio 2024. Depositato in Cancelleria il 22 febbraio 2024."

Quanto sopra precisato dalla Suprema Corte va a mettere un punto importante sulla questione, andando di fatto a stabilire che, **affinché vi sia la configurazione del reato penale**, lo stesso deve coinvolgere non solo il vicino sottostante o soprastante la fonte dello stesso, bensì un numero più ampio di condomini. Nella vicenda in questione, il Tribunale di Foggia in prima battuta aveva condannato al risarcimento degli abitanti l'appartamento sottostante, gli inquilini del piano di sopra rei di produrre rumori importanti la mattina presto, andando a recare così disturbo persistente a chi abitava sotto di loro (camminare con i tacchi, spostamento di mobili etc.), i quali si avvalevano del reato di disturbo della quiete pubblica. Non dello stesso avviso, la Cassazione, chiamata in causa con ricorso, la quale ha altresì determinato che, affinché sussista in merito reato penale debbano esser chiamati in causa molti più condòmini rispetto ai diretti vicini sottostanti o soprastanti, basandosi sul principio del danno recato ad un numero indefinito di soggetti, ed applicando lo stesso anche in ambito condominiale.

Resta ferma la possibilità, comunque, di ricorrere all'illecito civile e del derivante possibile risarcimento, di cui la parte che lamenta di subire rumori molesti, può avvalersi.

### **SENTENZA N.5361/2024**

**Il Tribunale di Napoli, Sesta Sezione Civile, con la sentenza n.5361 del 23 maggio 2024**, ha disciplinato in merito alla richiesta d'impugnazione di una delibera assembleare relativa all'approvazione della realizzazione di un vano ascensore.

Il richiedente ha argomentato lamentando la violazione del regolamento condominiale in prima battuta, ma anche e soprattutto del c.c. attinente la disciplina della proprietà privata. In questo caso l'impugnazione nasce avvalendosi di quanto disposto dall'**art.1117 c.c. sulle parti comuni dell'edificio**: *"Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo: 1) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate; 2) le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune; 3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, [omissis]"*

Oltre alla violazione del suddetto articolo, gli attori lamentano soprattutto, per quanto qui di nostro interesse, il fatto che l'innovazione dell'ascensore, il quale andrebbe posto in prossimità di una loro finestra, arrecherebbe danni di



Foto © Marina Ciaï 2024

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

vario genere (limitazione luce, privacy, etc.), tra cui le immissioni rumorose in ragione della vicinanza dell'ascensore stesso col loro appartamento, in particolare appunto con una finestra.

Effettuate in merito tutte le verifiche di legge sulle distanze tra l'ascensore in questione e la proprietà privata oggetto della lamentela, verificata la fattibilità o meno di altre ed alternative possibili collocazioni dello stesso all'interno del condominio, nella **sentenza n.5361** si disciplina in merito alla richiesta degli attori: "*[omissis] Conseguentemente, alla luce delle verifiche compiute...può dirsi accertato che l'ascensore oggetto del deliberato assembleare, in quanto collocato a distanza inferiore a tre metri rispetto alla finestra del vano cucina degli attori, viola l'art. 907 c.c., quale norma applicabile anche nei rapporti tra condòmini di un edificio (Cass. n. 10563 del 2001 e Cass. n. 23023 del 2000). Né, tale violazione può dirsi giustificata dalla normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, non risultando rispettate le relative condizioni di legge... Orbene, non essendo l'impianto ascensore destinato all'abbattimento delle barriere architettoniche, la violazione della distanza prevista dall'art. 907 c.c. determina l'illegittimità della delibera assembleare, posto che se non possono essere lesi da delibere dell'assemblea condominiale, adottate a maggioranza, i diritti dei condòmini attinenti alle cose comuni, a maggior ragione non possono essere lesi, da delibere non adottate all'unanimità, i diritti di ciascun condòmino sulla porzione di proprietà esclusiva, indipendentemente da qualsiasi considerazione di eventuali utilità compensative. Né l'ascensore può essere considerato impianto indispensabile per un'effettiva abitabilità dell'appartamento, non avendo la medesima funzione degli impianti di luce, acqua, riscaldamento e similari, rispetto ai quali pure si ammette - in determinati limiti - la possibilità di derogare alla normativa sulle distanze. La delibera assembleare deve, per tale ragione, essere dichiarata nulla...*" ■

\* Giornalista pubblicista freelance

# NOTIZIE

## AGGIORNAMENTO ISTAT - VARIAZIONI ANNUALI

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
Maggio 2023 - Maggio 2024	0,8%	(75% = <b>0,600%</b> )	G.U. 26/06/2024 n. 148



C  
O  
n  
d  
O  
m  
i  
n  
i  
O

# 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%.

## Rinascere Uniti nella ricostruzione

### DAL SISMA ALL'OPPORTUNITÀ: IL MODELLO L'AQUILA ED IL FUTURO DI AMATRICE

di Gisella Casamassima \*

Nella due giorni Anaci, che ne ha affidato l'organizzazione alle sedi regionali Lazio e Abruzzo, la Dirigenza Nazionale ha voluto cogliere la ricorrenza del sisma dell'Aquila del 6/4/2009 per commemorare le vittime dei terremoti che hanno colpito le popolazioni e i territori dell'Italia centrale negli ultimi anni.

In particolare, il terremoto che ha colpito Amatrice nella notte del 24/8/2016, con una scia sismica durata fino al 6/10/2016, quando le conseguenze nefaste si sono estese fino al territorio di Ascoli Piceno e dell'Umbria.

Numerosi gli associati ANACI intervenuti da tutta Italia, che hanno voluto testimoniare, anche con la loro presenza fisica, la vicinanza ai Colleghi di quelle zone che si sono trovati a svolgere il loro lavoro in condizioni inimmaginabili da chi non le abbia vissute.

Nell'AUDITORIUM della Laga ad Amatrice, dopo i saluti istituzionali del **Sindaco Giorgio Cortellesi** e dell'**Assessore alla ricostruzione della Regione Lazio Manuele Rinaldi**, dei **Presidenti Regionali di ANACI Lazio (Massimiliano Marzoni)** e **Abruzzo (Mauro Basile)**, nonché del **Presidente della Sede Provinciale ANACI RIETI Claudio Zannetti**, si è svolta nel pomeriggio del 5/4 una tavola rotonda, moderata dal **Segretario Nazionale Andrea Finizio**, nella quale sono stati affrontati – ancora una volta, perché ritenuti fondamentali da ANACI - i temi legati alla sicurezza, nei cantieri ma anche nei luoghi di lavoro in genere (ricordando che il CONDOMINIO è di per sé luogo di lavoro, anche in assenza di personale dipendente direttamente dal Condominio).

La relazione dell'**ing. Francesco Burrelli, Presidente Nazionale di ANACI**, è stata incentrata sulle FIGURE PROFESSIONALI che assumono rilievo in tema di sicurezza dei canteri e dei luoghi di lavoro in genere, sottolineando il concetto che – ovunque ci sia un Condominio – il fulcro di tutto è l'Amministratore quale Responsabile dei lavori in nome e per conto del Committente e quale figura di GARANZIA, sul quale incombono le responsabilità

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

derivanti dalla culpa in eligendo e in vigilando e dagli obblighi di custodia del bene. E' stato dunque riaffermato il convincimento ispiratore e caratterizzante l'attività della presidenza ANACI che risolto ineluttabile di tali responsabilità debba essere la formazione e la competenza degli Amministratori e che tale cultura debba pervenire da formatori specifici del settore e possibilmente sia certificata da soggetti terzi.

**L'ing. Maurizio Grassi, Coordinatore della Commissione Strutturale dell'ordine degli Ingegneri di Torino e Componente della Commissione Emergenze ANACI**, ha illustrato le problematiche statiche e sismiche che incidono sulla sicurezza degli edifici, riportando gli esiti degli studi svolti proprio sul territorio di Amatrice all'indomani del sisma che ha sconvolto il paese.

L'intervento **dell'avv. Francesca Morgante, Direttrice del Centro Studi ANACI Lazio**, è stato incentrato sul diritto alla casa, tema fortemente calzante in territori in cui – in pochi secondi – ci si è ritrovati non solo senza casa, ma anche senza luoghi di riferimento e quindi senza identità.

La casa come espressione di identità è concetto molto sentito da ANACI che ha voluto offrire un segno tangibile di solidarietà e di aiuto al Sindaco di Amatrice, per favorire la rinascita di un territorio martoriato nel quale sono sempre meno i giovani residenti, sovvenzionando un progetto SPECIFICO e CONCRETO di ricostruzione di una palestra. Il Sindaco - che conosce bene non solo il territorio, ma anche le necessità degli abitanti - ha infatti indicato questa come una delle carenze maggiormente sentite a distanza di 8 anni dal sisma, soprattutto dai giovani, che hanno perso ogni luogo di aggregazione.

L'impegno da parte del Sindaco di emanare quanto prima la determina del caso e da parte di ANACI di tornare per controllare l'andamento dei lavori e condividere anche altri progetti, ha concluso i lavori della tavola rotonda di AMATRICE, passando così il testimone a L'Aquila.

La fiaccolata e la commemorazione dei 309 morti del terremoto del 6 aprile del 2009 dell'Aquila ha visto la partecipazione commossa di un corteo silenzioso che da Via XX Settembre si è snodato per un km e mezzo fino al Parco della memoria. Un rito laico collettivo, che unisce tutti nel dolore ma anche nella voglia di rinascere, solidali e resilienti.

Sentimenti questi che hanno caratterizzato i lavori della giornata del 6/4. Nell'auditorium della GSSI (Gran Sasso Science Institute), Scuola di Studi Universitari Superiori, si è svolta la seconda parte della staffetta di riflessioni sul futuro post sisma delle aree e delle popolazioni colpite.

**Angelo De Nicola, noto giornalista e scrittore aquilano, e Antonello Lanzillo, Presidente di ANACI Teramo**, hanno condotto e moderato, con sagacia e simpatia, un convegno denso di interventi e di informazioni aperto con i saluti istituzionali.

**Il Sindaco dell'Aquila Pierluigi Biondi** ha voluto sottolineare come, rispetto ai risultati che obiettivamente sono verificabili sul campo, alcuni rapporti giornalisticamente non sempre risultano veritieri e che i numeri in crescita degli iscritti alle scuole superiori e all'Università dimostrano i reali progressi della città, non senza dimenticare le obiettive difficoltà iniziali quando, oltre alle dinamiche abitative il Comune si è trovato a dover affrontare gravi dinamiche di natura sociale;



**Il Sindaco di Amatrice Giorgio Cortellesi** ha sottolineato come i ritardi nella ricostruzione del suo Comune sono dovuti ad aspetti burocratici ed a particolari contingenze quali, fra le altre, il superbonus 110% che, anziché favorire la ricostruzione come nelle migliori intenzioni di chi lo ha istituito, ha determinato un grave momento di stasi dovuto soprattutto alla carenza di materiali e di manodopera completamente assorbite in cantieri più semplici ed economicamente convenienti, ed ha espresso perplessità circa il fatto che la proroga del superbonus per le aree terremotate fino al 2025 sia di per sé sufficiente a sbloccare la situazione. Ritiene essenziale un aumento dei contributi statali e ha nuovamente ringraziato Anaci che ha voluto contribuire alla realizzazione di uno specifico progetto come quello della palestra. Infine ha richiamato l'importanza del ruolo degli Amministratori, evidenziando come nell'Albo dei Commissari istituito per la gestione delle situazioni in cui non è possibile far procedere le pratiche, in quanto non si rintracciano tutti i proprietari degli immobili (ad Amatrice la maggior parte delle proprietà sono seconde case e quindi non è sempre facile rintracciare i titolari per ottenere l'adesione di tutti alla cessione del credito) è necessario che possano iscriversi soltanto figure competenti e preparate come appunto gli Amministratori professionisti qualificati;

**Il Presidente Nazionale Anaci Francesco Burrelli** ha dichiarato di non essere mai stato prima ad Amatrice e di essere rimasto meravigliato dallo stato della ricostruzione notevolmente differente rispetto a L'Aquila. Ha ribadito la volontà di ANACI di essere presente per quanto possibile con degli atti concreti, auspicando che queste ricorrenze non rimangano un fatto formale e ha nuovamente sottolineato l'importanza che si investa in sicurezza e nelle cure a cui devono essere sottoposti gli edifici del nostro Paese, prima ancora che nell'adeguamento alle normative green o nello sviluppo tecnologico. Ha richiamato l'importanza del rapporto tra pubblico e privato, sottolineando la funzione dell'Amministratore condominiale, sempre più nodo fondamentale per lo sviluppo dei piani nazionali, con l'auspicio che le norme dettate non cambino continuamente e che vi siano indirizzi generali uniformi su tutto il territorio nazionale. Ha infine annunciato l'imminente pubblicazione della nuova stesura della norma UNI 10801, integrata con le linee guida sul bilancio targate ANACI, che, pur essendo norme volontarie, assumono però valore di regola dell'arte a garanzia dei consumatori.

Sono poi intervenuti gli ospiti e gli organizzatori dell'evento.

**Mauro Basile, Presidente Anaci Abruzzo** ha sottolineato come la resilienza e la solidarietà che hanno caratterizzato la risposta degli aquilani rispetto al terremoto sono testimonianza di uno spirito indomito, che - corroborato dalla forza dell'amicizia e della colleganza anche da parte di persone sconosciute, oltretutto dai colleghi che si sono tutti impegnati oltre le loro forze di fronte ad un evento inaspettato e annichilente in tutti i sensi - ha portato ai grandi progressi visibili che sono il simbolo della rinascita della città e della speranza che il mondo che si lascia ai giovani sia migliore.

**Massimiliano Marzoni, Presidente Anaci Lazio**, ha ribadito come la preparazione degli amministratori sia fondamentale e ha ricordato che solo la

competenza ha consentito ai colleghi colpiti dai vari terremoti di affrontare le difficoltà di riorganizzare il proprio lavoro quando tutto crolla e non c'è più nulla su cui poter contare. Conferma l'importanza della ricostruzione dei luoghi di aggregazione che sono fondamentali per la ricostruzione del tessuto sociale, richiamando quindi la vicinanza di Anaci ad Amatrice nella costruzione della palestra e auspica che sia sempre più valutata la funzione degli amministratori nella loro funzione sociale di guida delle comunità che amministrano, in sintonia con gli obiettivi di sviluppo del Paese.

**Tiziana Alfonsi, Presidente Anaci L'Aquila**, ha richiamato il legame naturale con la propria città che ha definito "ballerina" e si è posta la domanda di come sarebbe stata la sua vita e quella di tutti gli aquilani se il terremoto non ci fosse stato. Sarebbe stata sicuramente migliore, nel senso che il terremoto è un momento tragico che non può augurarsi mai a nessuno, ma la tenacia del popolo aquilano e il legame con la propria città hanno fatto sì che tutte le rinunce che sono derivate da questa situazione hanno determinato ancor di più gli aquilani tutti, e gli Amministratori in particolare, nella missione di ricostruire non solo la città ma soprattutto i legami sociali, facendoli sentire parte di un progetto nobile, culminato nel nuovo importante riconoscimento per il prossimo 2026 in cui l'Aquila è stata dichiarata "città della cultura".

**Lucia Pettinelli, Presidente di Anaci Macerata** ha rimarcato come la diversa struttura del territorio ascolano colpito dal terremoto dell'ottobre 2016, rispetto a quello dell'Aquila, cioè il fatto che non ci fosse una città e quindi un agglomerato di grande rilevanza numerica dal punto di vista degli abitanti ma una serie di borghi che per lo più sono distribuiti in un ambito territoriale più ampio e di minore impatto numerico specifico, ha fatto sì che ci sia stata minore attenzione da parte dello Stato nei confronti delle necessità di queste popolazioni e il rischio è che questa minore attenzione si tramuti in una dimenticanza. Questi borghi - che già erano poco popolati prima del terremoto - rischiano di non essere ricostruiti affatto, incapaci di richiamare la popolazione giovane spostata dopo il terremoto nelle aree litoranee della regione. Rileva il diverso trattamento nella ricostruzione anche dal punto di vista economico per gli Amministratori di condominio, laddove lo stesso Stato che aveva riconosciuto agli Amministratori dell'Aquila la figura di pubblici ufficiali, assegnando loro anche un importante riconoscimento economico, non ha concesso agli Amministratori interessati dal successivo terremoto del 2016 la medesima considerazione. A suo parere il superbonus è stato motivo di disaffezione da parte della popolazione alla cura della proprietà privata, laddove è stata ingenerata l'aspettativa di riuscire a ricostruire tutto senza mettere mano al portafoglio e le difficoltà operative di portare a casa un siffatto risultato sono state viste come responsabilità degli Amministratori di condominio considerati INGIUSTAMENTE in queste difficoltà anziché come alleati, come soggetti che operano in evidente conflitto di interessi.

La tavola rotonda ha visto per primi gli interventi di **Salvatore Duilio Giuseppe Provenzano, titolare dell'Ufficio Speciale per la Ricostruzione dell'Aquila e Raffaello Fico, titolare dell'Ufficio Speciale per la Ricostruzione dei Comuni del Cratere**.

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

E' stato ricordato come inizialmente c'era un'unica struttura formata da otto coordinatori che erano otto Sindaci delle aree più colpite, mentre nel 2012 vengono separate le competenze tra l'Ufficio speciale per la ricostruzione dell'Aquila e l'Ufficio Speciale per la ricostruzione di tutti gli altri territori del cratere.

**Provenzano** ha sottolineato come più che parlarsi di "modello Aquila", occorrerebbe parlare di come hanno operato in sinergia una serie di persone travolte dalla mancanza di norme e di strutture operative, nella fase post-emergenziale nella quale era invece intervenuta la Protezione Civile.

In particolare ha ricordato come nel lavoro dell'Ufficio Speciale si sono susseguiti tre momenti fondamentali per la ricostruzione:

- le attività di studio degli aspetti strutturali condotte dalla filiera Universitaria;
- gli interventi tecnici per la gestione dei contributi;
- gli interventi amministrativi per la gestione dei contributi.

Per rispondere all'esigenza abitativa di oltre 80.000 sfollati, lo Stato ha dovuto assumere inizialmente 50 giovani ingegneri e quanto è stato creato l'Ufficio Speciale c'è stato un ingolfamento dei lavori a causa delle innumerevoli domande di contributo. La risposta migliore che l'Ufficio ha saputo dare nell'immediato è stata quella di un aggiornamento continuo e costante sullo stato delle varie pratiche e il riconoscimento del ruolo fondamentale degli Amministratori come interlocutori. Lo stesso legislatore aveva infatti chiaro questo ruolo determinante, tant'è vero che ha riconosciuto addirittura un compenso specifico per gli Amministratori e per i Presidenti dei Consorzi, attribuendo anche compiti di pubblico ufficiale. Con il tempo è stato poi formato un Albo dei Commissari che vengono nominati in caso di inadempienze o altre necessità connesse alla ricostruzione, nel quale possono essere iscritti oggi soltanto Amministratori di provata esperienza e competenza. Ad oggi, la maggior parte delle pratiche riferite alle abitazioni dei privati della città dell'Aquila sono state portate a termine e l'emergenza abitativa risulta risolta per l'80%. Ci sono ancora problemi per gli immobili pubblici la ricostruzione dei quali non avanza sia perché le mansioni nuove necessarie alla ricostruzione non hanno incontrato strutture coerentemente dimensionate rispetto alla importanza e alla gravità delle attività straordinarie senza il necessario potenziamento del personale; sia per le inevitabili limitazioni normative che riguardano l'azione pubblica.

**Fico** ha ricordato che attualmente, su 27.000 abitazioni che sono state dichiarate inagibili in tutto il cratere, almeno il 65% dei contributi stanziati sono stati utilizzati e sono state ricostruite circa il 50% delle abitazioni per oltre 12.000 abitanti, anche se di queste soltanto il 20% risultano di proprietà di residenti mentre l'80% sono costituite da seconde case.

**L'ing. Giuseppe Ferro, Professore ordinario del Politecnico di Torino**, è intervenuto per rappresentare come l'Italia sia un territorio sismico ma le normative antisismiche si sono susseguite e incrementate soltanto successivamente ad ogni sisma, mentre bisognerebbe riuscire a operare in maniera più programmatica, ad esempio con la creazione di un fascicolo di fabbricato.

Si dà infatti per scontato che il costruito esista, ma ci si rende conto delle problematiche soltanto dopo che avvengono tragedie, come ad esempio è accaduto per i ponti che sono stati sottoposti a controllo specifico sistematico soltanto dopo il crollo del ponte Morandi.

Ricorda come il nostro è un patrimonio *datato* e quindi va verificata la resistenza delle strutture sia da un punto di vista statico che sismico e che l'Anagrafe Digitale delle costruzioni è uno strumento quanto mai necessario per la gestione del patrimonio edilizio.

Rileva infine che oggi soltanto l'1% degli aspiranti ingegneri che si iscrive al Politecnico si vuole specializzare in ingegneria civile e quindi ipotizza che fra 10 anni non ci saranno più tecnici specializzati in questo settore.

**L'ing. Giuseppe Grassi** ha parlato del rapporto con la Sovrintendenza dei Beni Culturali e Architettonici nella emergenza post sisma e anche nella fase di tutela preventiva dell'attuale patrimonio sottoposto a rischio sismico. Rappresenta la necessità di interventi studiati per ciascuna specifica esigenza e situazione nella ricostruzione dei borghi terremotati, tenuto conto del rischio sismico e della pericolosità, vulnerabilità ed esposizione sismica di ciascun territorio.

Non sarebbe un report completo della giornata, se non si richiamassero i momenti di commozione collettiva, sia all'inizio che al termine dei lavori, allietati dal trio di giovani violinisti Eleganzia Event che si sono esibiti in musiche scelte per l'occasione (tra cui la meravigliosa DOMANI, scritta dagli Artisti Riuniti proprio per raccogliere fondi per il terremoto dell'Aquila) e introdotti da un toccante video di **Carlotta Basile – giovane Amministratrice aquilana, Coordinatrice Gruppo Giovani Anaci Abruzzo**, figlia d'arte, ma soprattutto testimone ad appena 9 anni del terribile terremoto che ha segnato la sua, come quella di tante altre giovani e meno giovani vite. Eppure, nella sua durezza e nella sua commovente tragicità, quel filmato ha dato la cifra dell'evento cui stavamo partecipando dal titolo emblematico "Dal sisma all'opportunità". Il confronto delle immagini di quella notte del 6 aprile 2009 e quelle dell'Aquila di oggi è la dimostrazione che la tenacia e la resilienza di un popolo possono fare grandi cose.



\* Direttrice Centro Studi ANACI Roma

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

## Il portiere e la collezione rubata: UNA STORIA DI FIDUCIA TRADITA

di Vincenzo Di Domenico \*

Durante una passeggiata tra le bancarelle di un mercatino, un collezionista scoprì con sorpresa la sua collezione di monete antiche, rubata tempo prima dal suo appartamento. Il ladro si rivelò essere il fidato portiere del condominio, al quale l'uomo aveva affidato le chiavi di casa per situazioni di emergenza. L'uomo fu quindi condannato agli arresti domiciliari!

### Un portiere agli arresti domiciliari

Il sospettato ovvero il portiere, pur essendo agli arresti domiciliari, veniva spesso visto aggirarsi per il condominio, suscitando indignazione tra i condòmini. A tal riguardo è importante chiarire che gli arresti domiciliari non permettono di circolare liberamente: chi è sottoposto a questa misura deve rimanere nel proprio alloggio, evitando le aree comuni come cortili e giardini. Al riguardo la Corte di Cassazione, con la sentenza n. 3212 del 18/12/2007, ha stabilito chiaramente che gli arresti domiciliari devono essere scontati nell'abitazione privata, escludendo ogni altra area condominiale.

### Le conseguenze della violazione degli arresti domiciliari

Pertanto il Mal capitato doveva fare molta attenzione!: chi viola gli arresti domiciliari rischia una condanna per evasione, con pene che vanno da sei mesi a cinque anni di reclusione. Infatti con l'ordinanza, il Giudice che dispone gli arresti domiciliari prescrive anche le **regole** da osservare. Fondamentalmente l'individuo sottoposto alla misura in esame non può allontanarsi dalla propria abitazione, non può ricevere visite né può comunicare mediante mezzi quali il **telefono, whatsapp o social network**, con il mondo esterno. Numerosi sono i casi di persone che, anche solo intrattenendosi sul pianerottolo o spazzando il marciapiede, sono state condannate per evasione. Dunque, meglio non correre rischi ( cfr art 284 del C.p.p.).

### Il dilemma dei condòmini: licenziamento o sospensione?

Preoccupati, i condòmini si rivolsero all'amministratore, chiedendo quali provvedimenti si potevano intraprendere. Dopo aver consultato un esperto di

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

# NOTIZIE DAL SACI

## SINDACATO AMMINISTRATORI CONDOMINIALI IMMOBILIARI

diritto del lavoro, l'amministratore citò l'articolo 132 del CCNL Proprietari di fabbricati: "Il lavoratore sottoposto a procedimento penale per reato non colposo può essere sospeso dal servizio e dalla retribuzione, mantenendo eventuali elementi in natura della retribuzione, a meno che non venga licenziato..." Quindi, il portiere può essere sospeso ma continuare ad abitare nell'alloggio condominiale, oppure essere licenziato, perdendo anche il diritto all'alloggio. Se il datore di lavoro decide di non licenziare immediatamente, può farlo successivamente in caso di condanna definitiva.

### Una seconda chance per il portiere?

L'articolo 102-bis del Codice di procedura penale prevede che chiunque sia stato sottoposto agli arresti domiciliari e poi licenziato, ha diritto alla reintegrazione se viene assolto o se il procedimento viene archiviato. Pertanto, il portiere, se ritenuto innocente, potrà tornare al suo lavoro e aggirarsi liberamente per il condominio. Alcuni condòmini, forse più cinici, speravano che il portiere venisse incarcerato, evitando così ulteriori problemi di convivenza.

In definitiva, questa vicenda mette in luce come la fiducia possa essere tradita e le conseguenze legali che ne derivano, lasciando i condòmini a chiedersi quale sia la soluzione migliore per la loro tranquillità.



\* Segretario Generale SACI



# Il trattamento delle c.d. "spese personali"

di Luigi Salciarini \*

Con la locuzione "**spese personali**" ci si riferisce, nell'ambito della gestione dell'edificio condominiale, a quei "costi" che non riguardano l'amministrazione e/o la conservazione e/o l'utilizzazione dei beni e degli impianti comuni ma, esclusivamente, l'effettuazione di "attività" o di "interventi" dai quali trae beneficio (e, quindi, utilità) un singolo condòmino (e non gli altri, né l'edificio nel suo complesso).

Nel caso di tale tipologia di "spese" l'amministratore si trova in una situazione del tutto particolare e di non facile soluzione: da una parte, è spinto ad effettuare l'addebito al singolo in quanto il "costo" è realmente riferibile allo specifico partecipante, dall'altra, le regole contenute nella disciplina condominiale (assai rigide in questo caso) glielo impediscono.

A ciò si aggiunga che, nella prassi operativa dell'amministrazione degli immobili, non vi è assoluta chiarezza sulla giusta dinamica del "trattamento" di siffatte componenti di spesa ma, addirittura, vi sono **circostanze che inducono in errore** (si pensi alla presenza in alcuni **software** "gestionali" della specifica voce di addebito tra le varie possibilità di "ripartizione" del costo, come se tale eventualità possa essere davvero attuata in sede di predisposizione della contabilità da parte dell'amministratore).

La situazione diviene ancor più problematica se poi si considera che gli "altri" condomini (cioè, coloro che non hanno "generato" la spesa personale) spesso pretendono che l'amministratore si comporti secondo una sorta di "**giustizia sostanziale**" che sicuramente motiva l'addebito al singolo, nonostante il primo (cioè lo stesso amministratore) sia tenuto al rispetto delle norme codicistiche (anche contro la volontà dei suoi "mandanti").

In tale panorama solo il riferimento ai corretti principi applicabili (individuati dalla giurisprudenza all'interno delle norme applicabili al condominio) può salvare l'amministratore dall'essere causa di invalidità (quanto meno in quanto "soggetto" che predispone professionalmente la contabilità per sottoporla all'approvazione dei condòmini, non di rado totalmente profani della materia).

In accordo a tale impostazione, è opportuno analizzare, qui di seguito, lo "**stato dell'arte**" delle **regole** applicabili al "trattamento" delle c.d. "spese personali".

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O



In primo luogo, va detto che il codice attribuisce all'assemblea una **competenza** che è notevolmente ampia ma che non è illimitata.

L'usuale affermazione che, nell'ambito della gestione dell'edificio, l'assemblea è "sovrana" non corrisponde affatto a verità, tanto meno in materia di spese, nella quale, invece, l'assemblea dei condòmini è assolutamente obbligata al rispetto e alla puntuale applicazione delle regole previste dagli articoli di riferimento (vale a dire, *in primis* dall'art. 1123 cod. civ. ma anche dai seguenti artt. 1124, 1125 e 1126 cod. civ.).

La circostanza che la potestà decisionale dell'assemblea sia circoscritta in materia di spese dipende dal fatto che le sue decisioni, in base alla disciplina condominiale, sono assunte "a maggioranza" con conseguente vincolo per la minoranza dissenziente. Tuttavia, ciò può avvenire, secondo la "logica" del codice civile, solo a condizione che l'oggetto delle deliberazioni si riferisca alla gestione e/o all'amministrazione delle "parti comuni".

Qualora l'assemblea esoriti da tale suo ambito di competenza sconfini in quello che viene definito "**eccesso di potere**" e che comporta l'invalidità della decisione assunta (cfr. Cass. 3 settembre 2021, n. 23872 e Trib. Palermo 11 maggio 2023).

La giurisprudenza sul punto è chiaramente convergente e ha avuto modo di affermare, per esempio, che:

- è invalida la deliberazione dell'assemblea che approvi un **compenso eccessivo**, sproporzionato o irragionevole per l'**amministratore** (in quanto, in questo caso, il Giudice non può limitarsi a ricondurre la determinazione adottata nell'ambito della discrezionalità di merito spettate all'organo deliberativo, ma deve valutare, sulla base degli elementi di prova o indicazioni offerti dalle parti (in ordine, ad esempio, ai parametri di mercato in vigore per condomini di analoghe dimensioni) se, nel determinare la misura del compenso, la delibera abbia effettivamente perseguito l'interesse dei partecipanti del condominio ovvero sia stata ispirata dall'intento di recare vantaggi all'amministratore in carica (cfr. Cass. 16 marzo 2023, n. 7615 e anche Pret. Catania 27 ottobre 1997);
- non è legittima la deliberazione che disponga l'effettuazione di **lavori non necessari** e/o non giustificati da motivazioni tecniche (cfr., argomentando *a contrario*, Trib. Catania 15 luglio 2006);
- tuttavia, non configura un'ipotesi di c.d. "eccesso di potere" (e quindi non può essere valutata dall'Autorità Giudiziaria) la scelta dell'assemblea condominiale di affidare un incarico o un lavoro ad una determinata ditta o persona piuttosto che ad un'altra (anche nel caso in cui sia scelto un **preventivo più oneroso**) (cfr., Cass. 26 aprile 1994, n. 3938; Trib. Roma 13 ottobre 2022 e Trib. Busto Arsizio 16 ottobre 2000) il tutto in applicazione del principio per cui le ragioni attinenti all'opportunità e/o alla convenienza della gestione del condominio possono essere valutate soltanto in caso di delibera che arrechi **grave pregiudizio** alla cosa comune (cfr. Cass. 25 febbraio 2020, n. 5061; App. Napoli 25 ottobre 2023; Trib. Roma 23 novembre 2022; Trib. Roma 1 marzo 2021 e Trib. Roma 19 giugno 2012);
- del pari, per fare un esempio concreto, rientra nella discrezionalità dell'assemblea (e, quindi, non comporta "eccesso di potere") la scelta dell'assem-





blea di installare **ponteggi fissi** in luogo di quelli **mobili** (cfr. Trib. Roma 18 maggio 2005);

- in definitiva, il sindacato dell'Autorità Giudiziaria sulle delibere dell'assemblea di condominio può estendersi alla valutazione del merito e al controllo della discrezionalità di cui dispone tale consesso quando la **causa** della decisione sia **falsamente deviata** dal suo modo d'essere, trattandosi in tal caso di stabilire se la delibera sia o meno il risultato del legittimo esercizio del potere discrezionale dell'assemblea.

(cfr. Cass. 11 ottobre 2022, n. 29619; Cass. 13 maggio 2022, n. 15320; Cass. 22 aprile 2022, n. 12932; Cass. 17 agosto 2017, n. 20135; Cass. 3 dicembre 2005, n. 28734; Cass. 20 aprile 2001, n. 5889; App. Messina 10 settembre 2021; Trib. Roma 24 marzo 2011; Trib. Modena 8 febbraio 2008).

Tornando allo specifico tema delle c.d. "spese personali" l'analisi della giurisprudenza in materia ci consente di desumere – dai principi da essa affermati – alcune importanti "istruzioni" in merito all'amministrazione dell'edificio.

Tutta la materia viene trattata dai Giudici con l'intenzione di individuare se il "costo" approvato dall'assemblea rientri o meno nell'ambito degli "**addebiti personali**" al fine, nel primo caso, di dichiararne l'invalidità per, appunto, eccesso di potere (vale a dire, in ragione dello sconfinamento da parte dell'assemblea oltre il limite massimo della sua competenza).

In tale ottica, va preliminarmente precisato che, secondo pacifici principi, il condòmino che intenda impugnare una delibera dell'assemblea, per assunta erroneità della disposta ripartizione delle spese, deve allegare e dimostrare di avervi **interesse**, il quale presuppone la derivazione dalla detta deliberazione di un apprezzabile **pregiudizio personale**, in termini di mutamento della sua posizione patrimoniale (cfr., da ultime, Cass. 9 marzo 2017, n. 6128; App. Catanzaro 9 maggio 2023 e Trib. Roma 4 settembre 2019). In altri termini, l'imposizione di un costo al singolo (che non attenga alla gestione delle parti comuni) può essere contestato giudizialmente solo da quest'ultimo e non dagli altri condòmini; vale a dire, il condòmino per impugnare una delibera (sollevando un problema di errata ripartizione di spese), deve avere un **interesse concreto** e rilevante alla sua caducazione, concernente la posizione di vantaggio effettivo che dalla pronuncia di merito può derivare (cfr. Trib. Latina 19 gennaio 2023; Trib. Roma 10 gennaio 2023; App. L'Aquila 17 marzo 2022 e Trib. Roma 18 novembre 2020) (semberebbe un principio quasi scontato se non si dovesse constatare che, non di rado, i partecipanti si avventurano a sollevare contestazioni sull'operato dell'assemblea dal quale non gli deriva alcun pregiudizio).

Dal punto di vista della casistica riguardante la fattispecie delle c.d. "spese personali", può essere quindi precisato che:

- dal punto di vista generale, non può assolutamente dimenticarsi il principio in base al quale è affetta da nullità la delibera adottata dall'assemblea condominiale con cui si imputi al singolo condòmino una determinata spesa - che si assuma essere personale - non potendosi ravvisare in capo all'ente collettivo una sorta di **autotutela privilegiata** rispetto alla posizione del normale creditore (cfr. Trib. Milano 23 gennaio 2003); si afferma, in definitiva, che, in



tema di spese, il condominio "non può farsi giustizia da sé" (cfr. Cass. 30 aprile 2013, n. 10196; Cass. 22 luglio 1999, n. 7890, Trib. Milano 11 settembre 2015, n. 10247; Trib. Milano 6 maggio 2004, n. 5717);

- è certamente illegittimo un addebito di **spese giudiziali** che non tenga conto (e, quindi, non rispetti) le posizioni delle parti in una causa; in tale ottica, è stato infatti affermato che è nulla la deliberazione dell'assemblea condominiale che, all'esito di un giudizio che abbia visto contrapposti il condominio ed un singolo condòmino, disponga anche a carico di quest'ultimo, "pro quota", il pagamento delle spese sostenute dallo stesso condominio per il compenso del difensore nominato in tale processo (cfr. Cass. 23 gennaio 2018, n. 1629; Trib. Udine 7 luglio 2023 n. 649; App. Catanzaro 30 settembre 2021, n. 1274; App. Bari 30 gennaio 2023 e Trib. Monza 6 ottobre 2022) impostazione che vale anche per il compenso del **consulente tecnico** nominato durante il processo (cfr., sul punto, Trib. Nocera Inferiore 20 gennaio 2021); a ben vedere, nel caso di siffatta tipologia (giudiziale) di spese l'addebito al singolo si giustifica solo se sussiste una **sentenza** che lo disponga, vale a dire in ossequio al principio della c.d. "**soccombenza**" (cfr. Cass. 26 aprile 1994, n. 3946; nonché, negli stessi termini Trib. Milano 11 marzo 2016 n. 3189 e Trib. Milano 9 giugno 2015, n. 7103);
- secondo la medesima impostazione è stata ritenuta nulla anche la delibera assembleare con la quale si addebiti al condòmino il pagamento delle spese personali dovute dallo stesso per il pagamento dei costi legali, laddove la relativa controversia si sia conclusa con una **transazione** tra le parti con la quale il condòmino abbia versato, a saldo e stralcio di ogni pretesa, una somma di denaro concordata ed accettata dal condominio (in quanto, la sottoscrizione dell'atto transattivo da parte del singolo condòmino e dell'amministratore comporta la rinuncia all'esercizio di ogni altra azione nei confronti del condòmino) (cfr. Trib. Vicenza 10 ottobre 2011);
- sempre rimanendo nell'ambito "giudiziale" è opportuno richiamare una pronuncia di legittimità che, in qualche modo, ribalta l'ottica di analisi, affermando che è legittima la deliberazione dell'assemblea condominiale che addebiti integralmente al condòmino moroso le **spese** legali **liquidate** a suo carico nel **decreto ingiuntivo** emesso in favore del condominio, ex art. 63, comma 1, disp. att. c.c., trattandosi di atto ricognitivo di un provvedimento giudiziale provvisoriamente esecutivo (cfr. Cass. 18 gennaio 2016, n. 751); in altri termini, la Suprema Corte ritiene rilevante il fatto che la "spesa personale" non è addebitata in attuazione di un potere discrezionale, ma esclusivamente con la finalità di riconoscere un "addebito" disposto dall'Autorità Giudiziaria (nel provvedimento monitorio che, si badi, è provvisoriamente esecutivo ai sensi del predetto art. 63);
- allo stesso modo deve stimarsi invalido l'addebito al singolo di una "spesa personale" inerente un preteso **risarcimento**, che può essere imputata al condòmino in sede di approvazione della delibera assembleare solo nel caso in cui vi sia stato il riconoscimento da parte dell'interessato ovvero l'accertamento giudiziale (cioè, una sentenza di condanna), non potendo in caso contrario l'assemblea derogare ai criteri ordinari di ripartizione delle spese sanciti dall'art. 1123 c.c. (cfr. Trib. Milano 26 settembre 2012); stessa regolamenta-



zione (ed identica illegittimità) nel caso di addebito al singolo con causale "**rimborso assicurativo**" (cfr. Trib. Milano 28 dicembre 2016); in estrema sintesi, non è possibile addebitare alcuna spesa di carattere risarcitorio a carico dei condòmini "presunti responsabili" ed è conseguentemente invalida la deliberazione che approvi una simile ripartizione (cfr. Cass. 22 luglio 1999, n. 7890, nello stesso senso, più recentemente, Trib. Milano 3 aprile 2019, n. 3332);

- si allinea ai principi da ultimi citati (e pertinenti ad un'ipotesi di risarcimento) la pronuncia per cui l'assemblea non può ritenere un singolo responsabile della causa dell'intervento di **riparazione delle parti comuni** in quanto, perché ciò accada, è sempre necessario che detto condòmino riconosca autonomamente il suo debito (risarcitorio) oppure che detta sua **responsabilità** sia accertata in sede giudiziale (cioè, con sentenza); in difetto di tali due ultimi presupposti, la spesa non potrà che essere ripartita tra tutti i condòmini in ragione della loro quota millesimale (cfr. Cass. 7 novembre 2017, n. 26360); in un altro arresto sul punto, la Suprema Corte, nel confermare che senza riconoscimento o sentenza non può esservi alcun addebito, ha però avuto modo di precisare (opportunamente) che resta fermo il **diritto** dei condòmini di agire, individualmente o mediante l'amministratore, per ottenere dal responsabile il **rimborso** di quanto anticipato (Cass. 24 aprile 2013, n. 10053)
- per quanto riguarda le spese di **funzionamento dell'assemblea** (che comprendono, *lato sensu*, tutti quei costi che si rendono necessari per effettuare le "comunicazioni" ai condòmini) la giurisprudenza di merito si era attestata sul rigido principio che si trattava di "spese generali"; nello specifico, era stato affermato che le c.d. "**spese postali**" devono essere considerate spese di amministrazione e di conseguenza devono essere ripartite tra tutti i condòmini in base ai millesimi di proprietà (cfr. Trib. Napoli 29 novembre 2003, n. 12015) e che tale impostazione doveva ritenersi valida nel caso dell'invio di **corrispondenza** al singolo condòmino (Trib. Milano 9 giugno 2015 n. 7103) oppure anche nell'ipotesi di spese per la convocazione e la tenuta dell'assemblea chiamata a deliberare in merito alla posizione individuale di un singolo condòmino (nella specie, approvazione di alcune modifiche del testo di una transazione richieste da quest'ultimo) (cfr. Trib. Busto Arsizio 25 novembre 2020, n. 1420), la Suprema Corte ha, però, in qualche modo ammesso un diverso trattamento di tali costi sulla scorta della circostanza per cui sarebbero inquadabili nell'ambito dell'art. 1123, comma 2, c.c. (c.d. "diverso uso"), purché sia concretamente valutata la natura dell'attività resa al singolo condòmino e la conseguente addebitabilità individuale o meno ad esso (Cass. 10 maggio 2019, n. 12573).

In ogni caso, può dirsi innegabile che la materia delle "spese personali" lascia un limitatissimo spazio di manovra (per l'addebito al singolo) ed anzi consiglia di attuare un'attenta cautela finalizzata ad evitare che tramite la redazione della contabilità (che non consideri tali limite) si giunga ad una deliberazione invalida. ■

\* Avvocato del Foro di Chieti

## La voce della giurisprudenza

di Carlo Patti \*

### **Il condòmino non può giustificare la propria morosità con la mancata consultazione dei documenti condominiali**

*Cassazione, ord.19 marzo 2024 n.7260*

La pronuncia in commento decide sulla opposizione del condòmino moroso, il quale, avendo ricevuto la notifica di un decreto ingiuntivo, opponeva di non aver potuto visionare la documentazione condominiale attestante il proprio debito.

La Corte Suprema stabilisce che, pur potendo il condòmino acquirente avvalersi del disposto di cui all'art. 1130, n. 9, cod. civ., il quale prescrive che l'amministratore deve "fornire al condòmino che ne faccia richiesta attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso", l'eventuale inottemperanza di tale obbligo da parte dell'amministratore costituisce grave irregolarità ai fini della eventuale revoca giudiziale ex art.1129 co.12 n.7) del codice civile.

Tuttavia tale irregolarità non incide sull'accertamento giudiziale della fondatezza della pretesa creditoria azionata dalla gestione condominiale, giacché la consegna dell'attestazione relativa allo stato dei pagamenti non costituisce presupposto per la liquidità, la esigibilità e la prova della morosità da riscuotere; né, tanto meno, il singolo condòmino può dirsi titolare verso il condominio di un diritto di natura sinallagmatica a prendere visione di tali documenti giustificativi di spesa, atteso che il pagamento degli oneri relativi trova causa nella disciplina del condominio e non in un rapporto di natura contrattuale, sicché egli non può sottrarsi al pagamento delle spese relative eccedendo la mancata disamina della documentazione contabile.

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O



# 8.000 PROFESSIONISTI PRESENTI SU TUTTO IL TERRITORIO NAZIONALE

**PER AVERE** piena dignità di professione liberale inserita in un contesto socialmente rilevante

**PER MISURARCI** con valori di qualità ed assicurare la massima tutela dei clienti amministrati

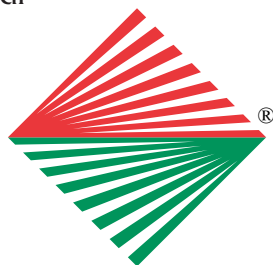
**PER FORNIRE** servizi di elevata specializzazione tecnica certificabili da una associazione autoregolamentata in dimensione europea

**PER SELEZIONARE** le risorse più affidabili verificando il rispetto di corretti comportamenti interpersonali

**PER DIVENTARE** gli interlocutori privilegiati della pubblica amministrazione nella soluzione di tutte le problematiche inerenti la casa considerato che l'esperienza dell'amministratore condominiale, direttamente a contatto con l'utenza, è determinante affinché normative e controlli possano avere una logica applicativa e quindi efficacia nei risultati

**PER SOLLECITARE** iniziative sia a livello legislativo che regolamentare intese a garantire trasparenza gestionale, semplificazione fiscale e maggior gettito per l'erario, rappresentatività a livello sindacale

**PER PROMUOVERE** cultura condominiale e definire la soggettività giuridica del condominio individuando l'amministratore quale protagonista della tutela del patrimonio edilizio privato



## ANACI

Associazione Nazionale Amministratori  
Condominiali e Immobiliari

**SEDE DI ROMA**

Via A. Salandra, 1/a • 00187 Roma • Tel. 06 47.46.903 • [www.anaciroma.it](http://www.anaciroma.it)

## **Il singolo condòmino non può proporre opposizione al decreto ingiuntivo notificato al condominio**

*Corte di Cassazione, sentenza 15 marzo 2024, n. 7053*

La Suprema Corte chiarisce che quando il creditore notifica un decreto ingiuntivo al condominio, il singolo condòmino non è legittimato a proporre opposizione, nemmeno nel caso in cui l'amministratore lasci decorrere il termine.

Specifica il Supremo Collegio che il singolo condòmino non ha autonoma legittimazione a proporre opposizione a decreto ingiuntivo emesso a carico del Condominio per i debiti derivanti dalla gestione dei beni comuni, spettando essa unicamente all'amministratore.

Il giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo trova le sue parti necessarie nel creditore che agisce nella fase monitoria e nel destinatario dell'ingiunzione di pagamento.

Solo quest'ultimo, nella specie il Condominio, può proporre l'opposizione.

Tale considerazione non può neppure essere intaccata dall'assunto che la mancata opposizione del decreto ingiuntivo da parte dell'amministratore di condominio, rendendo definitiva la pretesa creditoria azionata in via monitoria, possa determinare ripercussioni negative sulla situazione patrimoniale degli altri condomini, esponendoli, in caso di mancato pagamento dell'ente, all'azione esecutiva per il loro debito "pro quota".

Infatti, aggiunge il Collegio, tali effetti sono insiti nella scelta normativa di conferire al Condominio una soggettività giuridica distinta dai singoli condomini, attribuendo all'amministratore la rappresentanza unitaria dei suoi partecipanti.

In sostanza, la legittimazione concorrente del condòmino, affermata dalla Corte di Cassazione, trova il suo limite nella attribuzione della legittimazione al solo amministratore nella proposizione di determinate domande giudiziali. (Nel caso di specie, la Suprema Corte, riaffermati gli enunciati principi, ha ritenuto incensurabile la sentenza impugnata con la quale la corte territoriale, nel dichiarare il difetto di legittimazione alla domanda da parte della condomina odierna ricorrente, per essere solo il Condominio ingiunto l'unico legittimato ad opporvisi, aveva di conseguenza annullato la decisione appellata e dichiarato definitivo il decreto ingiuntivo per mancata opposizione).

## **Il Tribunale di Roma definisce la portata normativa della modifica delle destinazioni d'uso ex art.1117 ter cod.civ. e le distingue dalle innovazioni**

*Tribunale di Roma, Sezione V civile, sentenza 5 marzo 2024, n. 4896*

La sentenza in rassegna si misura con il difficile tema della modifica delle destinazioni d'uso, ipotesi codificata dalla riforma del condominio ed alla quale viene attribuita una portata di maggiore intensità e diversa natura rispetto alle innovazioni tuttora disciplinate dall'art.1120 cod.civ.

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

La fattispecie riguarda l'impugnazione di un deliberato assembleare che dispone un godimento dei beni, oggetto di giudizio, incompatibile con quello originario, potenzialmente assicurato in capo a tutti i condòmini.

Il Tribunale di Roma, analizzata la vicenda, riconosce che la delibera non è stata assunta nel rispetto delle formalità e delle maggioranze prescritte dall'art.117-ter cod civ. e pertanto ne dispone l'annullamento.

Afferma a tal proposito il Tribunale di Roma che la norma di cui all'art.1117-ter cod. civ. è stata introdotta dalla legge di riforma per disciplinare le modalità da adottare per la modificazione, con delibera assembleare, della destinazione d'uso delle parti comuni. Trattasi di un profilo funzionale dei beni comuni dato dalla relazione di accessorietà di detti beni a quelli di proprietà esclusiva.

Ed invero la modificazione della destinazione d'uso lascia persistere il vincolo funzionale anche se ne modifica il contenuto in vista della soddisfazione di un persistente "interesse generale".

Non è prevista l'unanimità, non venendo meno la qualità condominiale dei beni, ma il "quorum" è superiore a quello dettato per le innovazioni ordinarie ex art. 1120, comma 1, cod. civ. (attraverso le quali si può incidere sulla destinazione del bene) in quanto il mutamento funzionale di cui all'art.1117-ter cod.civ. può far venire completamente meno il pregresso uso o godimento di ciascun condòmino, superando il limite delle innovazioni.

Le finalità della modifica della destinazione d'uso, rispetto alle innovazioni, sono inoltre parzialmente diverse in quanto la norma in esame rapporta il mutamento alle "esigenze di carattere condominiale" mentre la prima si riferisce ad un uso più comodo, al miglioramento o al maggior rendimento delle cose comuni.

Si deve inoltre ritenere che, poiché la norma di cui all'art.1120 cod.civ. prevede maggioranze minori, deve essere applicata laddove si disponga della mera regolazione delle modalità d'uso o di innovazioni compatibili con il pregresso godimento, mentre la norma di cui all'art.1117-ter cod. civ. che prevede maggioranze con "quorum" più elevato, vada applicata quando si intendano superare i limiti originari al vincolo di servizio alle proprietà solitarie.

### **Il condòmino ha diritto di prendere visione dei documenti condominiali, ma è inammissibile la richiesta di consegna a mezzo di decreto ingiuntivo.**

*Tribunale S.M.Capua Vetere, 8 febbraio 2024 n.479*

Ancora una pronuncia giudiziaria in materia di diritto del condòmino ad accedere alla documentazione condominiale.

In questa vicenda il condòmino aveva preteso la consegna di documentazione condominiale a mezzo di decreto ingiuntivo, affermando che l'amministratore, pur sollecitato, non avesse ottemperato alla richiesta di invio della detta documentazione.

Il Condominio proponeva opposizione al decreto ingiuntivo, sostenendo che il condòmino non avesse mai formulato una richiesta di accesso ai documenti precisa e definitiva.

Il Giudice campano accoglie l'opposizione e in sentenza riassume lo stato delle acquisizioni giurisprudenziali su tale delicato argomento.

In primo luogo rileva che in tema di lamentata omessa informazione, spetta a ciascun comproprietario il potere di chiedere e di ottenere dall'amministratore del condominio l'esibizione dei documenti contabili in qualsiasi tempo e senza specificare le ragioni della richiesta.

La Suprema Corte ha precisato che l'esercizio di tale facoltà non deve risultare di ostacolo all'attività di amministrazione, essere contraria ai principi di correttezza o risolversi in un onere economico per il condominio.

L'obbligo dell'amministratore di fornire informazioni ai condòmini non è senza limiti, perché l'amministratore non è tenuto a distogliersi dallo svolgimento delle proprie funzioni per assecondare richieste reiterate e non finalizzate a soddisfare autentiche esigenze informative.

Riguardo poi alla pretesa di consegna della documentazione richiesta - nel caso in esame a mezzo di decreto ingiuntivo - si deve osservare che ciascun condòmino ha un diritto di "prendere visione" e di "estrarre copia" della documentazione condominiale, ma tale diritto va esercitato presso i locali ove si trovano gli stessi documenti, nei giorni e negli orari prestabiliti dall'amministratore.

Ne deriva pertanto che, ai fini del ricorso allo strumento del decreto ingiuntivo, è necessario che il condòmino abbia formalizzato una richiesta di accesso e che, a fronte di tale richiesta, l'amministratore sia rimasto inerte, inadempiente o abbia opposto un rifiuto.

Il condòmino che aziona tale strumento deve provare di aver formulato invano istanze di accesso presso lo studio dell'amministratore al fine di poter prendere visione della documentazione richiesta.

Sebbene il codice civile riconosca ai singoli condòmini la facoltà di ottenere dall'amministratore l'esibizione dei documenti contabili, peraltro senza la necessità di specificarne la ragione, tuttavia tale facoltà non si estende sino ad onerare l'amministratore del condominio del compito di procedere all'invio, a ciascun richiedente, della documentazione pretesa in visione.

Il Tribunale campano ha quindi accolto l'opposizione revocando il decreto ingiuntivo e condannando l'intimante alle spese del giudizio.



\* Consulente legale ANACI Roma



# OGGI IN BIBLIOTECA

## PRESENTAZIONE DEL LIBRO DI ANACI E DEL CENTRO STUDI NAZIONALE ANACI

### La Transizione secondo ANACI

Edito dalla casa editoriale di ANACI: MediAnaci, anno 2024



ANACI, con questo libro, vuole esprimere il concetto pieno e realmente innovativo che ha maturato in proprio per la vera *transizione*, per realizzarla e per renderla uno strumento multiforme che serva, con certezza; che serva per raggiungere degli obiettivi e che serva perché deve assolvere anche alla sua funzione generatrice di più futuri, perché in grado di potere e dovere accompagnare il cittadino italiano nella sua casa del futuro/presente, dai molteplici servizi.

ANACI vuole riempire il termine *transizione* con i concetti e le conoscenze proprie dei professionisti che devono con continui aggiornamenti stare al passo con i tempi, al fine di servire il proprio Paese dalla posizione centralissima che occupa nell'esercizio delle proprie funzioni all'interno del mondo della casa, sfruttando le competenze culturali e interdisciplinari divenute originali nel tempo perché curate con l'applicazione scientifica e forse mai apprezzate come dovrebbero, ma inserite proficuamente all'interno delle professioni intellettuali di riferimento e prese spesso ad esempio per le migliori e più performanti pratiche nella buona amministrazione degli edifici, grazie alle conoscenze del Centro Studi Nazionale ANACI, autorevole in tutti i campi del mondo condominio. Perché la *transizione* secondo ANACI non può essere compiuta e completa, almeno nel settore della casa che ci occupa, se non è una *transizione* che fa convergere nella progettualità generale i tratti riguardanti non solo del comparto energetico e ambientale, ma anche di quello della sicurezza strutturale e sismica, gli aspetti del digitale uniti ai concetti propri dell'intelligenza collettiva e agli aspetti macroeconomici protesi alla necessaria sostenibilità economico-finanziaria. Il tutto grazie ad un collante giuridico sapiente nel condurre la *transizione* all'interno del quadro normativo vigente, ma capace anche di "vedere" la funzionalità sociale della casa del futuro in ambiti non ancora definiti, riuscendo a centrare gli equilibri, assolutamente necessari, tra il bene privato e il bene comune, tra gli interessi del singolo e quelli collettivi.

L'ANACI c'è, e per coloro che non l'avessero ancora ben compreso, l'ANACI si vuole presentare anche con questo libro per offrire il suo contributo tramite il Centro Studi Nazionale composto da esperti interdisciplinari del settore della casa, con una struttura associativa molto ben radicata nel territorio, presente in ogni provincia italiana con circa 7.500 associati tutti dotati di partita IVA obbligatoria e con i propri quadri dirigenziali provinciali, regionali e nazionali certificati alla Norma UNI 10801; la norma che definisce i requisiti e le funzioni di qualificazione dell'amministratore condominiale ed immobiliare in Italia.

Il libro è disponibile presso la sede ANACI Roma al costo di copertina di € 22,00.



# L'ALTRA ROMA

## PIZZARDONI

di Sandro Bari \*



Attenti, arriva la Guardia! Quanti di voi ricordano questa frase con la quale le mamme o le nonne intimidivano i bambini al parco, quando si avventuravano oltre i recinti delle aiuole erbose o insistevano a spruzzarsi con i getti delle fontanelle o si tiravano le "breccole" di ghiaia? Ora tutto ciò resta solo un ricordo di gioventù, compresa l'immagine della Guardia, quel signore con la divisa nera d'inverno e bianca d'estate, col cappello a forma di disco volante, spesso in bicicletta: dal taschino pendeva la catenella con il fischietto e dalla tasca gli spuntava il blocchetto delle contravvenzioni. Era una figura che dava comunque sicurezza al cittadino, sicuramente più benvenuto, perché più affabile e comprensivo, del poliziotto o del carabiniere. Veniva chiamato confidenzialmente *pizzardone*, ma non era un termine offensivo, perché derivava dalla forma del copricapo d'ordinanza che era stato un segno distintivo del suo Corpo dalla nascita: quella feluca a due pizzi e piumata che ricordava i becchi delle pizzarde - le beccacce - che non mancavano nelle paludi pontine e nella campagna romana.

1890, foto di  
Guardia di città.

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O



*1952, il Vigile a piazza Venezia.*



*1956, il Vigile di piazza Venezia attorniato dai regali della Befana.*



1960, esposizione di antiche uniformi dal pizzardone al metropolitano.



I Pizzardoni, all'atto della costituzione, nel 1871, si chiamavano *Guardie di Città*, o *Municipali*, e ci tenevano a non essere confusi con gli Agenti di Pubblica Sicurezza, che a Roma erano detti Questurini. Roma era stata appena conquistata dai piemontesi che vi avevano costituito cinque corpi di guardie civiche: le Guardie di Città, le Guardie del Pincio, le Guardie Rurali, le Guardie del Tevere e le Guardie Daziarie, composti in gran parte dagli appartenenti al precedente Corpo dei Grascieri, le Guardie Annonarie della Roma papalina. Nella divisa originale, che appare nella stampa dell'epoca, era previsto il cappotto, ma fu presto abolito sostituendolo con un mantello

nero che li assimilava ai Mandatari, coloro che aprivano cortei celebrativi, processioni o funerali. Furono assunti inizialmente in 300, poi aumentarono fino a 700 e nel 1905 fu abolita la pizzarda, rimasta in uso solo nelle cerimonie. Nel 1914 fu abolita anche la sciabola: essendo pertanto disarmati e smilitarizzati, furono in seguito equiparati ai dipendenti comunali.

Nel 1927 il Corpo delle Guardie di Città fu sciolto per dar luogo al nuovo *Corpo dei Metropolitani*, con funzioni simili ai Questurini. Nel 1947 la nuova amministrazione comunale romana lo sostituì con il *Corpo dei Vigili Urbani*: la nuova divisa era nera con il cappello a cupola tonda, che restò in uso fino agli anni 60, quando fu sostituito da quello attuale, a forma di elmetto ovoidale. I Vigili diventarono poi *Agenti di Polizia Municipale*, ufficializzata nel 1986.

1972, 18 gennaio, Angela Gasparini, la prima vigilessa.



*il Pizzardone, dalla collezione di stampe dell'Ottocento del Cav. Uff. Giovanni Erolani.*

La denominazione nel 2003 cambiò in *Agenti di Polizia Locale*, istituto che per caratteristiche comunali viene compreso nella Polizia della Città Metropolitana di Roma Capitale, nome piuttosto ridondante che indica la ex Provincia di Roma, disciolta per questioni politiche e amministrative, ma presto rinata sotto altra denominazione, che comprende i 121 comuni limitrofi all'Urbe. Perciò i nostri ex Vigili Urbani romani, anche se portano la scritta *Polizia Locale Roma Capitale*, sono in effetti, di nuovo, *Agenti di Polizia Metropolitana*. Ma mentre quella provinciale indossa una divisa color avio, i nostri hanno la solita blu notte. Sono arrivati ad essere oggi circa 6300, ma dovranno aumentare fino ad almeno 8000 per poter svolgere i loro compiti in una città praticamente ingovernabile come la nostra.

Oggi, che ormai quasi non si vedono più in giro e che hanno praticamente rinunciato a elevare le contravvenzioni automobilistiche, per noi romani restano sempre i simpatici *Pizzardoni*. Ma solo confidenzialmente: d'altra parte, se per avventura ne trovassimo uno e volessimo interpellarlo, come lo chiameremmo? Scusi, signora Guardia? Permette, signor Agente?

Le foto precedute dalla data sono tratte da *Quo vadis vigile?* di Venanzio Lucernoni, Comune di Roma 2000.



\* Direttore Rivista "Voce romana"



*Squadra d'Onore della Polizia Locale di Roma insieme ai Carabinieri, 2024, Parco Caduti in Russia.*

## 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 III di copertina

## EDILIZIA

BAIOCO pag. 24

EDILFLY pag. 46

RENOVALO pag. 52

## ENERGIA

DUFERCO pag. 18

PLENITUDE II di copertina

E-ON ENERGIA pag. 56

UNOENERGY pag. 28

## ORGANISMI NOTIFICATI

ELTI IV di copertina

## RISCALDAMENTO E CONTABILIZZAZIONE

CONSULTING & SERVICE pag. 22

MULTIENERGY & SERVICE pag. 40

ROSSETTI pag. 42

## SERVIZI

CED pag. 8

CONTEA & PARTNERS pag. 36

DMB SERVICES pag. 10

DOMUS REAL ESTATE pag. 32

IMPERMEO pag. 50

MEDIATORI  
PROFESSIONISTI ROMA pag. 62

POSTA POWER pag. 20

SARA SERVIZI pag. 10

VERY FAST PEOPLE pag. 14

