

79°
ANNO

la Proprietà Edilizia

Luglio/Agosto/Settembre 2023

Poste Italiane Spa Spedizione abbonamento postale 70% DCB Roma



LUISS | FEDERPROPRIETÀ Federazione Nazionale Proprietà Edilizia | ARPE ASSOCIAZIONE ROMANA PROPRIETÀ EDILIZIA

La Riforma del Condominio 10 anni dopo

Presentazione del Codice del decennale con la giurisprudenza di merito e di legittimità (2013-2023)

5 luglio 2023 ore 10:00-13:00
Aula Giovanni Nocco, Campus Luiss di via Parenzo 11, Roma

Rivista bimestrale
di aggiornamento e approfondimento
tecnico-giuridico



FEDERPROPRIETÀ
Federazione Nazionale Proprietà Edilizia

**La Riforma
della disciplina
del Condominio**
Pag. 11

**Compleanno della riforma:
il codice del decennale
traccia un bilancio**
Pag. 15

**Amministratore,
prorogatio e diritto
al compenso**
Pag. 24



metrotermica

IL FUTURO È GREEN

Oggi riqualificare il tuo
condominio conviene!



SERVIZIO ENERGIA

Secondo il D.lgs 115/08, garanzia sul risparmio, con tetto massimo di spesa, ulteriore risparmio in caso di erogazione di energia qualora inferiore alla soglia massima, dilazione del pagamento delle opere di riqualificazione e garanzia per tutta la durata contrattuale sulle opere da noi realizzate



SOLUZIONI ENERGETICHE INNOVATIVE

Realizzazione impianti ibridi, fotovoltaici e building automation



MANUTENZIONE CT

Manutenzione, Conduzione degli impianti, Ottimizzazione dei rendimenti,
Terzo responsabile - Gestione a distanza dell'impianto



CONTABILIZZAZIONE CALORE

Installazione e manutenzione ripartitori e contatori di calore,
servizio di lettura e ripartizione costi

CHIAMACI PER UNA CONSULENZA



06.868.94.296

informa@metrotermica.it

Via Luigi Capuana, 40 - 00137 Roma

www.metrotermica.it

METROTERMICA SpA

SOMMARIO

Luglio/Agosto/Settembre 2023



EDITORIALE 05
INTRODUZIONE
E SVOLGIMENTO
DEL CONVEGNO

Giovanni Bardanzellu

La casa, bene fondativo 09
della società italiana

Massimiliano Valerii

La Riforma della disciplina 11
del Condominio

Franco Mugnai

Compleanno della riforma: 15
il codice del decennale
traccia un bilancio

Alberto Celeste

Amministratore, 24
prorogatio e diritto
al compenso

Gian Andrea Chiesi

Rassegna stampa: 28
i giornali e i siti web
parlano del Convegno

SPECIALE EBILDI **IV**



Direttore editoriale: Giovanni Bardanzellu

Direttore responsabile: Francesco Caputo

Amministrazione: Via San Nicola da Tolentino, 21 - 00187 Roma • Tel.: 06485611 (r.a.) • Editrice: ARPE - Via San Nicola da Tolentino, 21 - 00187 - Roma

Stampa: ARTI GRAFICHE PICENE S.r.l. - Via Vaccareccia, 57 - 00071 Pomezia (RM).
Contiene I.P. Autorizzazione - Tribunale di Roma n. 4740 del 19/7/1955 • Periodicità mensile - Spedizione in abbonamento postale 70% DLB - Filiale di Roma - 2003 © Tutti i diritti riservati. Finito di stampare nel mese di Settembre 2023.
Concessionaria per la pubblicità: TOT Srls.

La Riforma del Condominio 10 anni dopo

Presentazione del Codice del decennale
con la giurisprudenza di merito e di legittimità (2013-2023)

5 luglio 2023, ore 10:00

Aula Giovanni Nocco, Campus Luiss Via Parenzo 11, Roma

Introduzione e conclusioni

Giovanni Bardanzellu
Presidente, Federproprietà e Arpe

Saluti istituzionali

Antonio Punzi
Head del Dipartimento di Giurisprudenza,
Università Luiss Guido Carli

Matteo Salvini*
Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti

Andrea Delmastro Delle Vedove
Sottosegretario al Ministero della Giustizia

Maurizio Gasparri
Vicepresidente del Senato

Roberto Morassut
Deputato

Marta Schifone
Deputato

Interventi

*La casa, bene fondativo
della società italiana*

Massimiliano Valerii
Direttore Generale Censis

La genesi della Riforma

Franco Mugnai
Relatore della Legge n. 220/20212

Compleanno della riforma: il Codice del decennale traccia un bilancio

Alberto Celeste
Presidente di Sez. della C.A. di Roma

Amministratore, prorogatio e compenso: un puzzle incompatibile

Gian Andrea Chiesi
Consigliere Corte di Cassazione

Modera

Giampaolo Roidi
Giornalista, caporedattore Agi

** in attesa di conferma*

INTRODUZIONE E SVOLGIMENTO DEL CONVEGNO

GIOVANNI BARDANZELLU

Presidente ARPE E FEDERPROPRIETÀ

Nel decennale della entrata in vigore (18 giugno 2013) della legge 11 dicembre 2012, n. 220, di riforma del codice civile in materia di condominio negli edifici, l'Associazione Romana (ARPE) e la Federazione Nazionale della Proprietà Edilizia (FEDERPROPRIETÀ), rinnovando una tradizione inaugurata nel lontano 1989, hanno pubblicato una nuova edizione del Codice, che raccoglie un'ampia, approfondita ed aggiornata rassegna della giurisprudenza della Corte di Cassazione e dei Giudici di merito appunto nel decennio 2013/2023 sulle nuove disposizioni di legge (artt. da 1117 a 1139 cod. civ. e da 61 a 72 disp. attuazione), in una materia che, per vastità di norme e di interpretazioni, è da tempo tra le più complesse dell'ordinamento civilistico.

L'opera, con la selezione e la raccolta delle sentenze curata dal dott. Alberto Celeste, Presidente di Sezione della Corte d'Appello di Roma, si pone, secondo la già apprezzata configurazione dei precedenti codici da noi pubblicati, quale valido e utile strumento di conoscenza e di lavoro per tutti gli operatori del diritto e gli studiosi della materia, nonché per i tanti nostri associati che seguono costantemente gli sforzi da noi profusi nella quotidiana attività in difesa dei proprietari di casa, che si esplica anche nel tenerli aggiornati su tutte le novità legislative.

Il 5 luglio scorso, grazie all'interessamento ed alla disponibilità della Vice Presidente Prof. ssa Paola Severino e del Direttore del Dipartimento di Giurisprudenza Prof. Antonio Punzi, abbiamo presentato il Codice

nel convegno organizzato nella Facoltà di Giurisprudenza della prestigiosa LUISS – Libera Università Internazionale degli Studi Sociali Guido Carli - con l'intervento di qualificati relatori, dei quali riportiamo gli interventi in questo numero speciale della nostra Rivista, interamente dedicato ai lavori del Convegno - e con una grande partecipazione di pubblico che ha gremito l'Aula Giovanni Nocco.

Per le istituzioni il Sen. Maurizio Gasparri, Vice Presidente del Senato, ha ricordato il travaglio parlamentare della Riforma e l'impegno delle Commissioni di Camera e Senato protrattosi per più legislature, riconoscendo che la conclusione dei lavori ha varato un testo legislativo qualitativamente valido e rispondente a consolidati insegnamenti giurisprudenziali, seppur non perfetto.



Ha anche offerto un contributo personale sul tema generale della casa, illustrando brevemente il DDL da lui recentemente presentato per la rigenerazione urbana quale strumento fondamentale di trasformazione, sviluppo e governo del territorio senza consumo di suolo.

Nel Convegno è stato tracciato un approfondito bilancio della revisione delle norme del codice civile in materia di condominio negli edifici compiuta dalla legge 220/2012, che ha portato a termine un lungo processo la cui necessità si era già evidenziata almeno dall'ultimo ventennio del secolo scorso in relazione sia al cambiamento dei modelli di insediamento abitativo che si andavano sviluppando ed alle nuove tecno-

logie di cui gli edifici si stavano dotando, per i quali il quadro normativo del codice del 1942 era ormai vetusto ed insufficiente, sia, conseguenzialmente, al crescere ed allo stratificarsi di un contenzioso sempre più diffuso e complesso ed al formarsi di una giurisprudenza che cercava di rimediare all'insufficienza delle norme interpretandole in sintonia alle nuove esigenze, circostanza tutte che hanno reso la materia condominiale, come detto, tra le più vaste e complesse dell'ordinamento civilistico.

La revisione ha occupato le prime tre legislature di questo secolo – come ha illustrato nella sua relazione **il Sen. Franco Mugnai**, che è stato il “padre nobile” della riforma e che ha presentato proprio alla fine del-

la 16^a legislatura il testo definitivo del disegno di legge proprio per evitare un ulteriore trascinarsi per la quarta legislatura consecutiva – prendendo atto delle ormai indifferibili esigenze di modifica espresse e dell'esistenza di numerose e spesso contrastanti richieste e pressioni dei diversi gruppi – tra i quali ha fatto sentire la sua voce anche Federproprietà - a vario titolo coinvolti in una realtà che interessa la stragrande maggioranza degli italiani.

Del resto, com'è a tutti noto, la casa è un bene fondativo della nostra società, per cui le questioni che la interessano riguardano milioni di persone. E nella sua relazione **il dott. Massimiliano Valerii**, Direttore Generale del Censis, ha esposto il valo-

re sociale ed economico della casa, secondo quanto emerso anche nel rapporto che Censis e Federproprietà hanno presentato nel dicembre scorso, alla vigilia del voto sulla legge finanziaria, nella Sala del Cenacolo della Camera dei Deputati.

Il Codice, come ci ha illustrato la relazione del **Pres. dott. Alberto Celeste**, il quale, come detto, ne ha curato la ricerca e la redazione, raccoglie un'ampia, approfondita ed aggiornata rassegna della giurisprudenza di legittimità e di merito che si è sviluppata appunto nel decennio 2013/2023 su tutte le disposizioni in materia condominiale. Soprattutto giurisprudenza di merito perché, vista la lentezza della nostra giustizia, gran parte delle massime delle sentenze della Cassazione riportate nel Codice decidono fattispecie anteriori all'entrata in vigore della legge di riforma, per cui sono stati proprio i giudici di merito a fornire una prima interpretazione delle nuove disposizioni.

Ne esce un quadro che mostra come certamente non si tratti di una legge perfetta, ma questo vale pressochè per tutte le leggi.

Ha risolto molti problemi, ma altri ne ha lasciati ancora aperti ed altri ne ha creati, lasciando dubbi interpretativi che non stanno portando quei frutti sperati anche quanto alla auspicata riduzione del numero delle cause, nonostante l'introduzione nella materia condominiale della mediazione obbligatoria che in qualche modo cerca di risolvere "a monte" la controversia (obbligatorietà ampliata oggi dalla riforma Cartabia che l'ha introdotta anche per altre materie, segno evidente che ancora oggi è considerato uno strumento utile a snellire il contenzioso giudiziario – e questo è un merito della Riforma oggetto



Antonio Punzi - Head Dipartimento di Giurisprudenza, Università Luiss Guido Carli

del nostro incontro).

Del resto, ha concluso il dott. Celeste, non dimentichiamoci che quella condominiale era la materia che generava il maggior numero di cause nei Tribunali; per cui, non può pensarsi che muoversi in questo ambito significasse risolvere in tempi brevi i problemi.

La stessa figura dell'amministratore, che è quella sulla quale la Riforma è intervenuta in maniera travolgente, modificandola fortemente e riempiendo gli artt. 1129 e 1130 c.c. di contenuti che prima non esistevano, che gli conferiscono una professionalità del tutto nuova che prima non aveva, ma di cui v'era bisogno – e questo è certamente un altro merito della riforma – lascia ancora nodi irrisolti in ordine alle sue responsabilità per gravi irregolarità, alla durata della carica, ecc.

E l'intervento del Consigliere di Cassazione **dott. Gian Andrea Chiesi** ha toccato puntualmente proprio uno di questi

problemi non ancora risolti, che nascono proprio dalla formulazione delle nuove norme.

Dal Convegno è emerso, in conclusione, che l'intervento del legislatore è stato sicuramente apprezzabile.

Innanzitutto per aver preferito, molto saggiamente, abbandonare la strada che nelle precedenti legislature era stata imboccata di operare una radicale trasformazione dell'istituto condominiale, seguendo voci insistenti che si erano spinte fino a denegare la natura del Condominio quale mero ente di gestione senza personalità giuridica distinta da quella dei condomini partecipanti – natura questa riconosciuta con principio consolidato dalla giurisprudenza della Cassazione - tentando di attribuirgli un patrimonio autonomo costituito dalle singole proprietà dei condomini che invece appartiene solo a questi e di estendere ai condomini un regime gestionale ana-

logo a quello delle società, che avrebbe potuto determinare il pericolo di una gravissima compressione del diritto di proprietà per i condomini in minoranza (si pensi al caso che un solo condomino sia proprietario di oltre la metà di un edificio).

Si è così salvaguardata l'assoluta prevalenza, nella gestione delle parti comuni dell'edificio, dell'autonomia funzionale ed economica delle singole unità immobiliari rispetto alla funzione che ad esse si voleva attribuire, che era meramente strumentale al miglior godimento del bene di proprietà individuale.

Questo è stato un risultato di primaria importanza, perché molti erano i contrasti esistenti all'epoca sul punto; del resto, il legislatore ha fatto tesoro, nella specie, della tradizionale impostazione della giurisprudenza della Suprema Corte che, con principio consolidato, aveva valorizzato l'assenza di personalità giuridica del condominio

e la sua limitata facoltà di agire e resistere in giudizio tramite l'amministratore nell'ambito dei poteri conferitigli dalla legge e dall'assemblea ed invece attribuito ai singoli condomini la legittimazione ad agire per la tutela dei diritti comuni e di quelli personali.

E questi principi la Suprema Corte ha confermato anche recentemente con la sentenza a Sezioni Unite n. 10934 del 18/4/2019.

La Riforma, invece, ha preferito intervenire sulle singole disposizioni codicistiche, cercando di eliminare i contrasti che erano sorti sulla loro interpretazione, di stabilire criteri certi e di modularle sulla base appunto di alcuni consolidati principi che la Suprema Corte aveva introdotto nel suo sforzo costante di adattare le disposizioni allora esistenti alle grandi novità edilizie ed urbanistiche che si andavano via via profilando ed alle nuove tecnologie di cui i fabbricati do-

vevano essere dotati.

Questa è stata una scelta di primaria importanza che ha dato sicurezza al piccolo e medio proprietario, come l'hanno data taluni interventi specifici su punti prima controversi, tra i quali qui annoto:

i) l'aver risolto il problema delle conseguenze in caso di morosità di un condomino, che prima coinvolgeva tutti i condomini ed oggi invece, riconoscendo la parziarietà dell'obbligazione, isola il debitore esponendolo ad un'azione diretta da parte del terzo creditore del Condominio;

ii) l'obbligo dell'amministratore di aprire un conto corrente intestato al condominio per evitare confusione di patrimoni, con la grave sanzione, in difetto, della sua revoca dalla carica, che gli comporta anche di non poter più svolgere le sue funzioni in quel Condominio;

iii) l'aver dato una dignità legislativa al supercondominio, che era una figura creata dalla giurisprudenza per disciplinare nuove situazioni sorte a seguito dei nuovi insediamenti abitativi, per le quali le disposizioni del codice del 1942 erano evidentemente inapplicabili e puntualizzando il potere dei condomini di partecipare alle assemblee per la gestione ordinaria delle parti comuni a più condomini e per la nomina dell'amministratore, in quelli più grandi a mezzo di rappresentanti nominati dalle singole assemblee, ad evitare comportamenti, usuali prima dell'intervento della Suprema Corte e della Riforma di cui parliamo, miranti ad escluderli dalla gestione.

Questi sono indubbiamente meriti che al legislatore della Riforma vanno riconosciuti e che nel Convegno sono emersi.



Maurizio Gasparri, Vice Presidente del Senato - Giovanni Bardanzellu, Presidente Federproprietà

La casa, bene fondativo della società italiana

MASSIMILIANO VALERII*

L'Italia è uno dei Paesi con il più alto numero di proprietari delle abitazioni in cui vivono: il 70,8% delle famiglie, mentre l'8,7% gode della casa in usufrutto o a titolo gratuito e solo il 20,5% vive in affitto. La proprietà immobiliare non è dunque una prerogativa esclusiva dei più benestanti: anche nel quinto delle famiglie con minori disponibilità economiche il 55,1% è proprietario della casa in cui vive, e la percentuale aumenta via via fino all'83,9% tra le persone più abbienti. La proprietà immobiliare è in effetti un fattore costitutivo della nostra società, iscritto nel Dna degli italiani. Nel nostro modello di sviluppo tradizionale – dalla ricostruzione postbellica in avanti –, che era caratterizzato da una formidabile traiettoria di crescita economica coniugata con una altrettanto straordinaria parabola di inclusione sociale, per mezzo secolo si era espressa la forza di riscatto del lavoro, la leva trasformatrice dei consumi, il progressivo innalzamento dei livelli di istruzione, la copertura di ultima istanza del sistema pubblico di welfare, proprio insieme al valore securizzante della patrimonializzazione immobiliare. Con il risultato di garantire una stratificazione al rialzo del tenore di vita per i più, riducendo le disuguaglianze e favorendo la coesione sociale. Era la grande corsa di espansione della "cetomedizzazione", quando

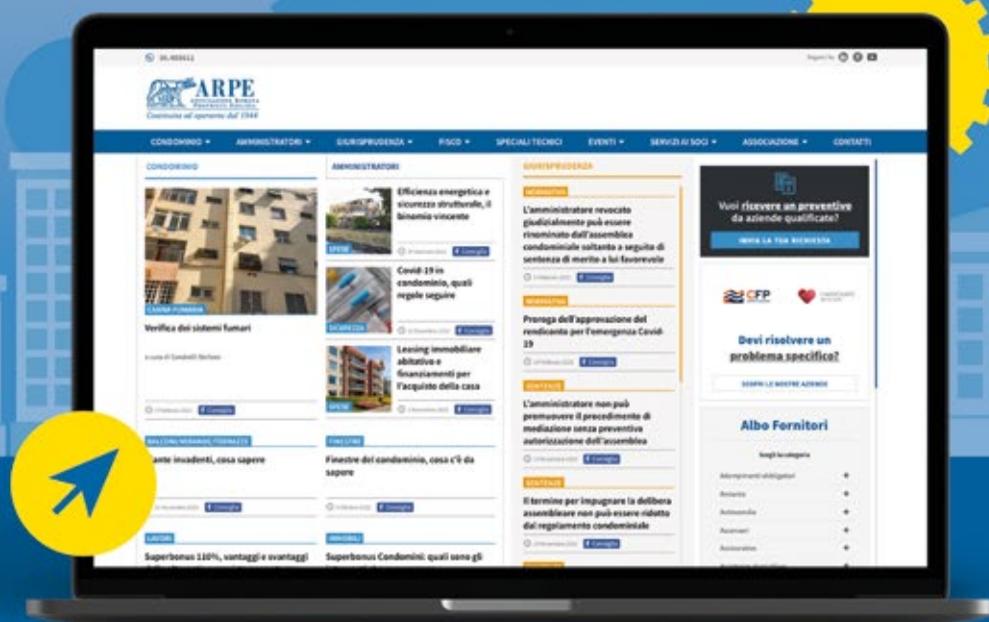
nel giro di un paio di decenni, tra gli anni '60 e i '70 del '900, i figli delle famiglie operaie e contadine si erano ritrovati insieme ai figli della borghesia a formare il grande ceto medio. Da storica fonte di rassicurazione, oggi la casa ha assunto significati e funzioni nuove (si pensi solo alle attività di studio e di lavoro svolte da remoto a causa della pandemia, o alle istanze del risparmio energetico dettate dalla transizione verso una maggiore sostenibilità ambientale che investono anche gli edifici residenziali). In ogni caso, l'abitazione di proprietà resta il fulcro non solo di una molteplicità di attività

della vita quotidiana, ma è anche l'epicentro della dimensione relazionale. Per queste ragioni, la riforma del codice che regola la convivenza delle famiglie all'interno dei condomini ha assunto una rilevanza fondamentale. Le abitazioni sono mura che rassicurano, spazi in cui coltivare sé stessi e la propria intimità, specchi che riflettono un sé riconoscibile, ma anche cortili dove fioriscono le relazioni, luoghi al tempo stesso fisici e immateriali, capaci di confermare i valori tramandati e di accogliere le mutazioni degli stili di vita in corso.

* *Direttore Generale Censis*



Massimiliano Valerii - Direttore Generale, Censis



Rimani aggiornato

su tutte le notizie riguardanti

**IL CONDOMINIO, ATTUALITÀ
E GIURISPRUDENZA**

[Visita il sito](#)

www.arperoma.it

La Riforma della disciplina del Condominio

FRANCO MUGNAI*

Il testo unificato proposto dalla Commissione giustizia per i disegni di legge nn. 71, 355, 399, 1119 e 1283 si propone il riordino complessivo della disciplina del condominio dettata dal codice civile, che per unanime consenso richiedeva da tempo una profonda revisione in relazione al cambiamento dei modelli di insediamento abitativo che hanno caratterizzato i trascorsi decenni e allo stratificarsi di un contenzioso via via sempre più diffuso e complesso, in parte dovuto ad un'insufficienza del quadro normativo solo parzialmente rimediata dalla giurisprudenza.

La consapevolezza di questa esigenza, ed anche l'esistenza di numerose e spesso contrastanti richieste dei diversi gruppi di pressione a vario titolo coinvolti in una realtà che interessa la grande maggioranza dei cittadini italiani, hanno fatto sì che la questione fosse all'ordine del giorno della Commissione anche nelle legislature precedenti: in particolare, va ricordato che nella XIV legislatura la Commissione giustizia del Senato approvò all'unanimità un testo denominato 622 e connessi-A, il cui iter fu interrotto dalla fine della legislatura e che era ripreso nelle linee generali dal disegno di legge n. 647 presentato nella XV legislatura.

Il testo oggi all'esame dell'Assemblea, pur prendendo le mosse dai disegni di legge nn. 71 e 399 che si rifacevano alle elaborazioni compiute nelle legislature precedenti, e da altri testi ispirati a filosofie parzialmente diverse come il disegno di legge n. 355, non ha recepito acriticamente i risultati cui erano pervenuti i lavori parlamentari nelle precedenti legislature, ma è il frutto di un esame approfondito, preceduto dal confronto con esperti della materia e soggetti sociali interessati, ciò che ha consentito non solo una formulazione che aspira ad essere più accurata di quella realizzata nella XIV legislatura ma anche un ripensamento delle conclusioni a cui si era giunti in precedenza su questioni di carattere generale.

In particolare, per quanto riguarda la vexata quaestio della possibilità di attribuire un'autonomia, e più o meno ampia, capacità giuridica ai condomini,



Franco Mugnai, relatore della legge n. 220/2012

nii, la Commissione ha ritenuto che una simile innovazione – per quanto suggestivamente ispirata alla consapevolezza che nella realtà del Paese si presentano forme di insediamento abitativo nuove rispetto a quelle conosciute in passato, e a volte caratterizzate da complessi pertinenziali di particolare valore – presentasse tuttavia rischi non secondari.

La Commissione ha infatti ritenuto che debba essere salvaguardata l'assoluta prevalenza dell'autonomia funzionale ed economica delle singole unità abitative rispetto alla funzione meramente strumentale al miglior godimento del bene di proprietà individuale, che caratterizza le parti comuni oggetto del condominio, sicché da un lato appare nella grandissima parte dei casi ontologicamente impossibile l'attribuzione di un autonomo patrimonio al condominio, presupposto dell'attribuzione ad esso della capacità giuridica, e dall'altro l'estensione ai condomini di un regime gestionale analogo a quello previsto per le società potrebbe determinare il pericolo di una gravissima compressione del diritto di proprietà per i condomini in minoranza, cosa tanto più grave laddove, ad esempio, un solo soggetto sia proprietario di più della metà di un complesso edilizio con

una pluralità di condomini.

Esaminando in dettaglio il testo, l'articolo 1 sostituisce l'articolo 1117 del codice civile, dando una definizione più articolata della nozione di «parti comuni» dell'edificio, che tiene conto in particolare delle significative ed estese innovazioni tecnologiche intervenute rispetto all'epoca dell'approvazione del codice civile, che hanno radicalmente trasformato il quadro dei servizi e delle utilità che si ritengono essenziali alla funzionalità abitativa dell'appartamento.

L'articolo 2 introduce tre nuovi articoli dopo l'articolo 1117 del codice civile, con l'intento di disciplinare materie che in questi anni hanno dato luogo ad un significativo contenzioso.

In particolare l'articolo 1117-bis definisce l'ambito di applicabilità delle norme sul condominio, nel senso tra l'altro di chiarire come questo non si applichi esclusivamente in senso, per così dire, «verticale», ma trovi applicazione ogni volta che un complesso abitativo – magari composto di villette unifamiliari – sia realizzato in modo che l'utilizzazione delle unità abitative richieda la fruizione di parti comuni come definite dall'articolo precedente, specificando anche che la natura funzionalmente condominiale di tali insediamenti implica anche la non applicazione immediata a questo tipo di insediamenti delle norme sulla distanze tra gli edifici.

L'articolo 1117-ter disciplina la modificazione d'uso e sostituzione delle parti comuni, come è noto oggetto di una percentuale considerevole del contenzioso in materia condominiale, stabilendo che le relative deliberazioni possono essere assunte con la maggioranza specificamente prevista dalla novella dell'articolo 1136, recata dall'articolo 14 del testo unificato, e cioè con un

numero di voti che rappresenti la maggioranza dei presenti e i due terzi del valore dell'edificio.

L'articolo 1117-quater detta poi una specifica procedura per la tutela delle destinazioni d'uso.

L'articolo 3 modifica l'articolo 1118 del codice civile, in materia di diritti dei partecipanti sulle parti comuni, nel senso di valorizzare nel calcolo del diritto di ciascun condomino la destinazione d'uso strutturale e funzionale della quota posseduta, e precisa il contenuto dell'obbligo di partecipazione alle spese condominiali, con particolare riferimento all'ipotesi, come è noto oggetto di notevoli contenziosi, del condomino che intenda distaccarsi dall'impianto centralizzato di riscaldamento o condizionamento.

L'articolo 4 modifica l'articolo 1119 in materia di indivisibilità del condominio tenendo conto delle innovazioni introdotte con l'articolo 1117-ter in materia di modificazione delle destinazioni d'uso e sostituzioni delle parti comuni.

L'articolo 5, novellando l'articolo 1120 in materia di innovazioni, determina una disciplina privilegiata per l'approvazione delle innovazioni dirette a valorizzare l'immobile sotto il profilo della sicurezza e salubrità degli edifici e degli impianti, dell'abbattimento delle barriere architettoniche, del contenimento del consumo energetico, della realizzazione di parcheggi e dell'installazione degli impianti per l'accesso a flussi informativi.

L'articolo 6 sostituisce l'articolo 1122 del codice civile. All'attuale disciplina delle opere sulle parti dell'edificio di proprietà comune si sostituisce quella delle opere su parti in proprietà o uso individuale, che incontrano il limite della variazione della destinazione d'uso, del danno alle parti comuni o della diminuzione del valore di esse ovvero, infine,

del pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza e al decoro architettonico dell'edificio.

L'articolo 7 inserisce articoli aggiuntivi dopo l'articolo 1122. In particolare, l'articolo 1122-bis disciplina il divieto di realizzare o mantenere nelle parti comuni o nelle unità di proprietà individuale impianti od opere che non rispettino la normativa sulla sicurezza degli edifici, nonché i poteri dell'amministratore, di propria iniziativa o su richiesta anche di un singolo condomino o conduttore, che consentono di imporre il rispetto delle disposizioni di sicurezza e di realizzare gli interventi urgenti ai fini della salvaguardia dell'edificio e dei suoi abitanti.

L'articolo 1122-ter, che prende anch'esso le mosse da situazioni che determinano un diffuso contenzioso, disciplina le installazioni di impianti non centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e di altri flussi informativi.

L'articolo 8 modifica l'articolo 1124 del codice civile, la cui rubrica diventa «Manutenzione e ricostruzione delle scale e degli ascensori» adeguandolo alla nuova disciplina dell'articolo 1118 in materia di diritti, e novella, sempre nello stesso senso, l'articolo 1126 in materia di lastrici solari in uso esclusivo.

L'articolo 9 novella l'articolo 1129 del codice civile in materia di nomina, revoca e obblighi dell'amministratore. Tra le innovazioni più importanti in questa materia, vi sono una serie di dati e strumenti di conoscenza e di pubblicità che l'amministratore deve mettere a disposizione dei condomini, per consentire loro la valutazione delle sue qualifiche e del suo operato: l'obbligo per l'amministratore che ne sia richiesto, all'atto dell'accettazione della nomina, di presentare una polizza di assicurazione a garanzia degli atti compiuti nell'espletamento del mandato; l'obbligo

di agire, salvo espressa dispensa da parte dell'assemblea, per la riscossione forzosa delle somme dovute dagli obbligati entro quattro mesi dalla data in cui il credito diventa esigibile, rispondendo dei danni a lui imputabili per il ritardo.

La durata in carica dell'amministratore viene portata da uno a due anni.

Vengono altresì tipizzati i comportamenti per i quali può essere disposta la sua revoca.

L'articolo 10 novella l'articolo 1130 del codice civile, in materia di attribuzioni dell'amministratore, che vengono fissate in materia più articolata e puntuale, nel senso in particolare di una maggior tutela della trasparenza del suo operato.

Con l'articolo 11 viene inserito nel codice civile l'articolo 1130-bis, che disciplina il rendiconto condominiale.

L'articolo 12 modifica l'articolo 1131 del codice civile, in materia di rappresentanza, in particolare conferendo all'amministratore, previa autorizzazione dell'assemblea, il potere di consentire la cancellazione delle formalità eseguite nei registri immobiliari a tutela dei diritti del condominio, nonché l'articolo 1133, in materia di provvedimenti presi dall'amministratore, prevedendo una procedura che consente ai condomini di ricorrere in tribunale per ottenere provvedimenti per le parti comuni rispetto ai quali l'amministratore o l'assemblea siano stati negligenti.

L'articolo 13 sostituisce l'articolo 1134 del codice civile, disciplinando più puntualmente la gestione di iniziativa individuale delle cose comuni, mentre modifica l'articolo 1135, in materia di attribuzioni dell'assemblea dei condomini, aggiungendo fra queste quella ad autorizzare l'amministratore a collaborare a progetti territoriali promossi dalle istituzioni locali per migliorare la qualità della vita o la sicurezza della zona.

L'articolo 14 sostituisce l'articolo 1136 del codice civile, dettando nuove regole sulla costituzione dell'assemblea e sulla validità delle deliberazioni.

L'articolo 15 sostituisce l'articolo 1137 del codice civile, in materia di impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea, in particolare introducendo la possibilità di chiedere nell'atto di citazione l'annullamento della delibera assembleare nel termine perentorio di trenta giorni.

L'articolo 16 coordina il terzo comma dell'articolo 1138 del codice civile in materia di approvazione del regolamento di condominio con le nuove disposizioni in materia di deliberazioni assembleari, mentre l'articolo 17 modifica l'articolo 2643 del codice civile, inserendo nell'elenco degli atti soggetti a trascrizione quelli – ivi comprese le deliberazioni ai sensi dell'articolo 1117-ter – che hanno ad oggetto modificazioni della proprietà ovvero determinazioni



Franco Mugnai-Giovanni Bardanzellu-Giampaolo Roidi



o modificazioni delle destinazioni d'uso dei beni che si trovano nell'edificio.

Da tale disposizione conseguono le modifiche agli articoli 2644 e 2659 del codice civile, recate, rispettivamente, dallo stesso articolo 17, comma 2, e dall'articolo 18.

Gli articoli da 19 a 26 recano una serie di modifiche alle disposizioni di attuazione del codice civile conseguenti alla nuova disciplina del condominio. Va in particolare segnalato il nuovo testo dell'articolo 71 delle suddette disposizioni di attuazione, recato dall'articolo 26, che disciplina il registro pubblico degli amministratori del condominio tenuto presso le Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura. Il regolamento di attuazione di tale registro, a norma dell'articolo 27, è determinato con decreto del Ministro dello sviluppo economico, emanato di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze e sentite le associazioni degli amministratori condominiali.

Gli articoli da 28 a 32, infine, recano talune modifiche alle leggi in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, di risparmio energetico, di trasmissioni televisive e digitali su frequenze terrestri, nonché al codice di procedura civile, conseguenti alla nuova disciplina del condominio.

**Relatore della legge n.220/2012*

Tenuta Sant'Egidio

Il Bosco Didattico del Cimino

Vuoi vivere un'esperienza unica ??!?



Vieni a scoprire il nostro Bosco Didattico, una vera scuola nel bosco dove vivere a contatto con la natura.



Dove si impara a conoscere e poi a rispettare il bosco e i suoi abitanti.

Puoi scoprire la storia del luogo, visitando le emergenze storico-artistiche della Tenuta.



Venite a trovarci e seguitemi sui social, per rimanere sempre aggiornati sulle nostre attività per piccoli esploratori, ma anche per grandi!!!



Utilizzando il nostro "Rifugio di Egidione" potrai soggiornare nel bosco trascorrendo una, o più giornate nel bosco.

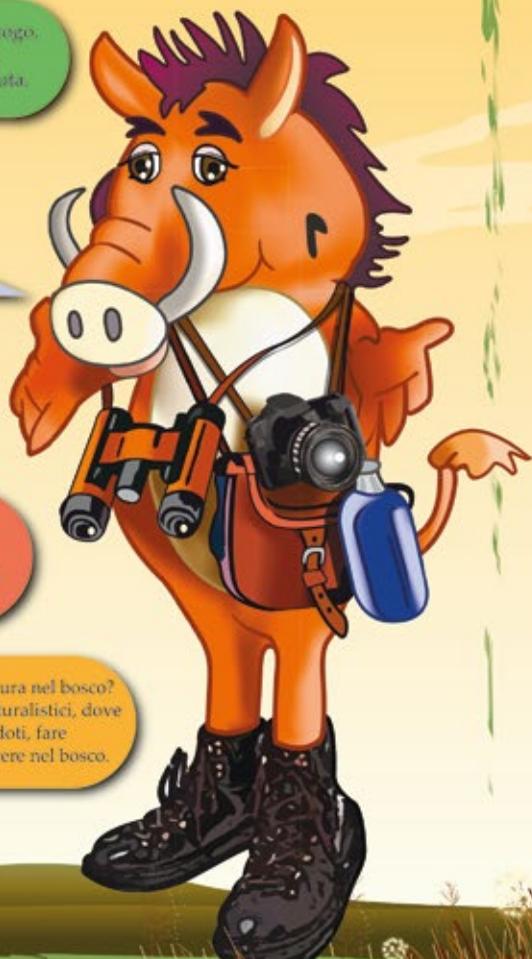
Vuoi vivere un'avventura nel bosco? Partecipa ai Campi Naturalistici, dove potrai, divertendoti, fare attività, dormire e vivere nel bosco.



Per info, costi e prenotazioni
www.tenutasantegidio.it
Cell. 3669712983
info@tenutasantegidio.it

Via delle Bandite, 33 - Soriano nel Cimino (VT)

[tenutasantegidio](https://www.facebook.com/tenutasantegidio) [rifugio_egidione](https://www.instagram.com/rifugio_egidione)



Compleanno della riforma: il codice del decennale traccia un bilancio

ALBERTO CELESTE*

1. Premessa

Il *Codice del decennale* raccoglie le principali pronunce giurisprudenziali (di merito e di legittimità) in materia condominiale degli ultimi dieci anni, che, non casualmente, sono i primi dieci anni di entrata in vigore della Riforma: si fa riferimento, infatti, alla nota legge n. 220, che è stata promulgata l'11 dicembre 2012, ma è entrata in vigore, dopo una *vacatio legis* - molto opportuna, trattandosi di una normativa che interessa milioni di nostri concittadini - di sei mesi, ossia il 18 giugno 2013.

Sono passati, quindi, dieci anni ed è tempo di bilanci, per cui la suddetta pubblicazione costituisce un'ottima occasione per riflettere sui risultati di questo intervento normativo, non radicale ma pur sempre rilevante.

Occorre, quindi, chiedersi: cosa è andato bene, cosa è andato male, cosa si poteva fare di più, dove si doveva intervenire, dove si è mancato di intervenire, dove è stato inutile intervenire, e quant'altro.

Dieci anni sono tanti se li si guarda sul versante della risposta dei giudici alle numerose questioni emerse dall'applicazione delle nuove norme, ma, al contempo, sono pochi se si consideri il nostro sistema giudiziario, pa-

tologicamente lungo, per cui, talvolta, non bastano, percorrendo i tre gradi di giudizio, per avere una pronuncia definitiva.

Ecco, quindi, che, raccogliendo e catalogando le pronunce edite degli ultimi dieci anni, ci si accorge che sono poche, al riguardo, le pronunce della Cassazione, cui spetta l'ultima parola e che dovrebbe garantire l'indirizzo nomofilattico, ossia l'uniformità di interpretazioni rilevante sotto il profilo pratico-operativo (che maggiormente ci interessa).

Nelle massime ufficiali, si precisa, infatti, che il principio di diritto enunciato è stato espresso in una fattispecie anteriore all'entrata in vigore della legge n. 220/2012, oppure quest'ultima legge è servita per confermare un'interpretazione, per così dire, evolutiva.

È toccato, quindi, ai giudici di merito dare una lettura della Riforma "in prima battuta", e ciò non solo nelle sentenze che definiscono il giudizio ordinario, ma anche in altri tipologie di provvedimenti giudiziari, come, ad esempio, in sede di volontaria giurisdizione, nei procedimenti cautelari, nei decreti ingiuntivi, nelle opposizioni all'esecuzione, nelle inibitorie nell'ambito delle impugnazioni delle delibere assembleari, nel procedimen-

to sommario (ora "semplificato", con la riforma c.d. Cartabia) di cognizione.

2. L'opportunità di una riforma

Vi era concordia sia nel ritenere che la normativa in materia di condominio del codice civile del 1942 fosse alquanto invecchiata - poiché, tra le altre cose, rispecchiava una realtà (edilizia e abitativa) di settanta anni fa notevolmente diversa da quella di oggi - sia nel considerare abbastanza urgente ed attuale un aggiornamento (si pensi, solo per fare un esempio, al supercondominio rispetto agli edifici della metà del secolo scorso, per il quale la Francia aveva, già dal 1965, una disciplina dettagliata).

Dopo un "parto" alquanto travagliato - si erano registrati numerosi tentativi invano negli ultimi decenni - e con un finale al cardiopalma - eravamo a fine legislatura, e si rischiava per l'ennesima volta il fallimento - è venuta, dunque, alla luce la Riforma.

Il legislatore così ha preferito, saggiamente, non tanto realizzare una completa e radicale trasformazione dell'istituto, che regolasse con principi e criteri nuovi materia, quanto piuttosto concentrare l'auspicato intervento sulle singole disposizioni (del re-

sto, la stessa legge si intitola - più modestamente - “*Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici*”).

Si è realizzato, dunque, una sorta di “intervento chirurgico” all’interno dell’allora vigente tessuto normativo, tentando di eliminare quella terminologia che aveva dato origine a contrasti applicativi, di introdurre criteri certi che non dessero luogo a nuove incertezze, e di porre rimedio ad alcune anomalie gestionali che si erano verificate nella prassi.

Nello specifico, la Riforma consta di 31 articoli, i quali, da un lato, ritoccano la maggior parte della normativa - si salvano solo 8 norme del codice civile (su 23) e 3 delle disposizioni di attuazione (su 12) - talvolta, stravolgendone la portata precettiva, talaltra con un mero *maquillage* terminologico, e, dall’altro, inseriscono vere e proprie *new entry* con la tecnica della novellazione (*bis, ter, quater*).

Il legislatore del 2012, però, ignora ancora, purtroppo, una definizione del condominio che forse eviterebbe molti equilibrismi e darebbe maggiore certezza giuridica agli operatori del settore, e tale confusione sistematica si evinceva dai resoconti parlamentari, in cui vengono utilizzati, con una certa (imbarazzante) disinvoltura, i concetti di personalità giuridica, capacità giuridica, soggettività giuridica, e quant’altro.

Tale lacuna, purtroppo, la si sconta ancora oggi, come si vedrà in prosieguo.

3. Il giudizio d’insieme

L’obiettivo della Riforma era sicuramente quello di fare proprio tutto il lavoro di ricostruzione e di adattamento compiuto dalla giurisprudenza e dalla dottrina, allo scopo anche di ridurre la litigiosità all’interno dell’edificio e, di riflesso, lo sfogo nelle au-

le di giustizia.

Si deve dare, però, dare atto che, aldilà dei buoni propositi, le nuove disposizioni non si sono presentate *prima facie* di agevole lettura, mentre l’innesto nel corpo normativo originario non è stato dei più felici, il che ha provocato, indubbiamente, numerosi dubbi interpretativi, con risultati pratici non sempre appaganti.

Comunque, l’operazione di *re-styling* del condominio finalmente è stata varata e ora festeggia il decimo compleanno: a questo punto, è inutile sparare a zero sul legislatore inesperto o/e maldestro, essendo più proficuo piuttosto suggerire, come operatori del settore, di rimboccarci le maniche e guardare al futuro.

In buona sostanza, è opportuno prendere tutto il buono che si può cogliere dallo sforzo profuso, e una nuova occasione - v. *infra* - l’ha data la situazione emergenziale dovuta al Covid-19, dove il consiglio è sempre lo stesso, ossia approfittare delle novità per utili miglioramenti.

D’altronde, lo stesso patrio legislatore, a soli sei mesi dal varo della Riforma, ha disposto alcuni interventi correttivi mirati, con il decreto-legge 23 dicembre 2013, n. 145 (c.d. Destinazione Italia), nell’ottica di superare le difficoltà che si erano manifestate nella fase di prima applicazione della stessa Riforma, anche se forse erano maggiori le aspettative poste dagli operatori pratici a fronte delle numerose criticità emerse.

Di queste “criticità”, il legislatore - molto opportunamente, ma appunto in modo non esaustivo - ne ha scelte cinque, e precisamente: 1) il c.d. pacchetto formativo per gli amministratori di condominio (seguito, poi, dal decreto ministeriale n. 140/2014); 2) i *quorum* per le innovazioni relative al contenimento del consumo energetico degli edifici, 3) la

specificazione per cui i dati relativi alle condizioni di sicurezza, contenuti nella c.d. anagrafe condominiale, debbano riferirsi soltanto “alle parti comuni dell’edificio”, 4) la costituzione di un fondo speciale “graduale” in funzione del progressivo stato di avanzamento dei lavori, nel senso che il fondo può essere costituito in relazione ai singoli pagamenti dovuti, e 5) la previsione secondo cui l’irrogazione della sanzione, per la violazione del regolamento, va deliberata dall’assemblea.

4. I misteri legislativi

In quest’ottica, si provvederà a dare alcuni *flashes* di questo “consuntivo”, passando in rassegna i punti più significativi del - come è stato chiamato - “*Codice del decennale della riforma del condominio*”.

Innanzitutto, un’osservazione: il fatto che un istituto, un aspetto, una situazione non sia stata oggetto di pronunce giurisprudenziali non significa, senz’altro, che la disciplina dettata al riguardo sia di piana applicazione.

Detto in altri termini, dalla mancanza di giurisprudenza su un articolo del codice civile, così come riformato, non si deve necessariamente evincere che la sua interpretazione sia pacifica, perché non è escluso, paradossalmente, che la stessa norma non venga per nulla applicata.

Tanto per fare un esempio, nessuno ancora è riuscito a capire perché, in calce all’art. 1135 c.c., dedicato alle “attribuzioni dell’assemblea” - che rappresenta, pur sempre, il massimo organo gestorio del condominio - si sia voluto inserire un capoverso del seguente tenore: “*L’assemblea può autorizzare l’amministratore a partecipare e collaborare a progetti, programmi e iniziative territoriali promossi dalle*

istituzioni locali o da soggetti privati qualificati, anche mediante opere di risanamento di parti comuni degli immobili nonché di demolizione, ricostruzione e messa in sicurezza statica, al fine di favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente, la vivibilità urbana, la sicurezza e la sostenibilità ambientale della zona in cui il condominio è ubicato”.

Si registrano, poi, prescrizioni prive di sanzione, che, come tali, non hanno avuto applicazione perché, appunto, l'eventuale inottemperanza non comportava alcuna conseguenza giuridica: si pensi al disposto del 5° comma dell'art. 1129 c.c., secondo cui “sul luogo di accesso al condominio o di maggior uso comune, accessibile anche ai terzi, e affissa l'indicazione delle generalità, del domicilio e dei recapiti, anche telefonici, dell'amministratore”.

Trattasi della c.d. targa del condominio, che latita nella Capitale, forse perché l'esposizione di un avviso consente l'identificazione dell'amministratore in luoghi aperti al transito di una pluralità indistinta di soggetti, anche non interessati, laddove le sole informazioni, davvero utili allo svolgimento delle attività di gestione e rappresentanza degli interessi comuni, potevano meglio essere riservate all'ambito di documenti di volta in volta inviati ai singoli aventi diritto (in buona sostanza, l'esigenza di “reperibilità” dell'amministratore poteva forse essere soddisfatta con modalità meno ... invasive).

5. Le delusioni tecnologiche

Parimenti, non registra pronunce giurisprudenziali l'art. 71-ter disp. att. c.c., secondo cui, “su richiesta dell'assemblea, che delibera con la maggioranza di cui al secondo comma dell'articolo 1136 del codice, l'amministratore è tenuto ad attivare un sito internet del condominio che consenta



Alberto Celeste, Presidente di Sez. della Corte di Appello di Roma

agli aventi diritto di consultare ed estrarre copia in formato digitale dei documenti previsti dalla delibera assembleare”, precisando che “le spese per l'attivazione e la gestione del sito internet sono poste a carico dei condomini”.

Anche qui, l'alternativa è la seguente: o i siti *internet* del condominio funzionano senza problemi, oppure nessuno li ha attivati; in quest'ultimo caso, è un peccato perché la tecnologia avrebbero offerto un notevole aiuto alla gestione condominiale.

È rimasta, quindi, fantascienza immaginare un amministratore che riceva comodamente sul proprio palmare gli aggiornamenti in tempo reale sullo stato di un intervento eseguito da una ditta fornitrice con le foto dell'opera realizzata, oppure pensare ad un condomino che, dal *computer* del proprio appartamento, abbia immediatamente visibili, senza necessità di richiedere di poter “estrarre copia”, in qualunque momento l'estratto conto condominiale e la posizione di debito/credito relativa alla sua

unità immobiliare.

Non poteva escludersi, peraltro, una funzione, per così dire, interattiva del sito *internet*, nel senso che, tramite esso, il condomino o l'inquilino potesse contattare l'amministratore dello stabile, scrivendogli un messaggio ed indicando la *mail* alla quale desidera ricevere il riscontro, riguardo a richieste di informazioni, segnalazione di guasti, indicazioni di problemi, e quant'altro.

Come non era esclusa la creazione di una sorta di *newsletter* condominiale o di un *blog* condominiale, al fine di dare vita ad ulteriori canali di comunicazione/informazione tra i partecipanti al condominio (per esporre reclami, indicare malfunzionamenti o esprimere suggerimenti): in buona sostanza, un ulteriore modo di confrontarsi, con la speranza che possa contribuire a calmare gli animi, evitando i frequenti contrasti che avvengono nella realtà condominiale.

Restava il fatto che il sito *internet* costituiva un incombente

non obbligatorio, anche se rappresenta un utilissimo strumento, perché l'attivazione del suddetto sito - ovviamente accessibile 24 ore su 24 - permette di gestire il condominio con maggiore trasparenza e, come spesso accade quando si utilizzano i mezzi informatici, di snellire molte procedure burocratiche, con risparmi temporali ed economici.

6. Il condominio 2.0

Ciò non significa che il moderno condominio, così come riformato dalla legge n. 220/2012, non abbia seguito le moderne tecniche informatiche.

Si consideri, ad esempio, che l'amministratore deve curare, tra l'altro, a norma dell'art. 1130, n. 7), c.c. la tenuta del "registro dei verbali delle assemblee, del registro di nomina e revoca dell'amministratore e del registro di contabilità": in particolare, per quanto concerne quest'ultimo, si prevede che siano annotati, in ordine cronologico, i singoli movimenti in entrata ed in uscita, specificando, sempre nell'ottica di una gestione dinamica del con-

dominio, che "tale registro può tenersi anche con modalità informatizzate".

Si pensi, altresì, alle nuove, alternative ma obbligatorie, forme di comunicazione dell'avviso di convocazione, che ora, alla luce del novellato 3° comma dell'art. 66 disp. att. c.c., devono avvenire "a mezzo di posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mano".

In particolare, l'uso della PEC - sempre che ne siano in possesso, oltre che l'amministratore, anche i condomini destinatari e che questi ultimi abbiano espressamente manifestato l'intenzione di vedersi recapitare così le relative convocazioni - si rivela uno strumento tecnologico economico, veloce e, soprattutto, sicuro per quel che riguarda la certezza dell'avvenuta comunicazione e la prova legale dell'avvenuta ricezione; ciò non esclude l'utilizzo di questo mezzo informatico anche per altri incumbenti della gestione condominiale, come, ad esempio, per i solleciti di pagamento a fronte di spese straordinarie, o per il conferimento

della delega a partecipare all'assemblea.

Dell'invio informatico dell'avviso di convocazione all'assemblea si occupa, inoltre, il nuovo art. 1117-ter c.c., il quale, nell'attuale versione, prevede la possibilità di "modificare la destinazione d'uso delle parti comuni": più nel dettaglio, la convocazione dell'assemblea deve effettuarsi "mediante lettera raccomandata o equipollenti mezzi telematici".

Si segnala, infine, la *new entry* rappresentata dall'art. 1122-ter c.c., che disciplina "le deliberazioni concernenti l'installazione sulle parti comuni dell'edificio di impianti volti a consentire la videosorveglianza su di esse".

Da ultimo, è stato sdoganato lo svolgimento della "assemblea in modalità di videoconferenza", con l'indicazione, nel relativo avviso di convocazione, della "piattaforma elettronica" in cui si terrà la riunione (v. appresso).

7. Il cuore della novella

Non si nasconde che, se di riforma vogliamo parlare, quella



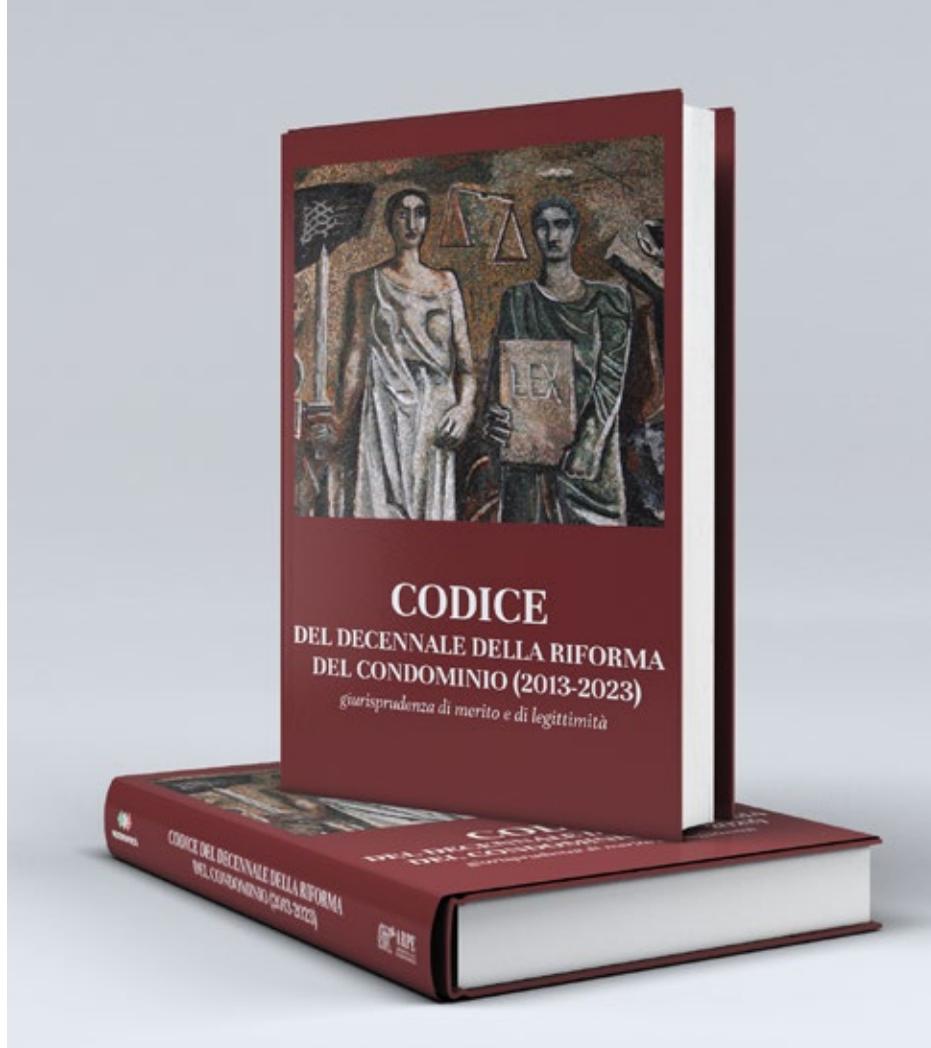
attuata dieci anni or sono è sembrata più la riforma dell'amministratore che non quella del condominio, se solo si consideri il fatto che le modifiche introdotte riguardano soprattutto tale figura: del resto, basta leggere gli artt. 1129 e 1130 c.c., che si occupano delle vicende della carica e delle attribuzioni dell'amministratore, i quali, raffrontati al testo precedente, articolato in pochi capoversi, oggi registrano decine di commi.

Comunque, oramai sembra chiaro che non è più tollerato un amministratore artigianale, casareccio, fai-da-te: occorre un amministratore professionista, con tanto requisiti di "onorabilità", tracciati nel novello art. 71-bis disp. att. c.c.

In questa prospettiva, si ritiene opportuna la "tipizzazione" delle ipotesi che, costituendo *ex ante* "gravi irregolarità", legittimano il singolo condomino ad adire il giudice per ottenere la destituzione dell'amministratore.

Invero, la precedente versione contemplava una norma di chiusura, avente valenza di clausola generale, mediante rinvio alla nozione dei "fondati sospetti di gravi irregolarità", che, però, doveva essere riempita di contenuto concreto; pur senza ripudiare l'utilizzo della clausola generale delle "gravi irregolarità" - le quali, tuttavia, dovranno non più essere "sospettate", quanto provate - la Riforma abbina ad essa una tecnica normativa di tipo regolamentare, che menziona una serie di previsioni specifiche e circostanziate.

Il legislatore si sforza, pertanto, di pronosticare astrattamente le diverse ipotesi di gravi irregolarità gestionali che si possono verificare, allestendo un'elencazione, ma meramente esemplificativa, dei casi di revoca dell'amministratore.



Codice del decennale pubblicato da Arpe-Federproprietà

La giurisprudenza che si è formata sul punto - riportata nel *Codice del decennale* - si è espressa, prevalentemente, nel senso che non deve derivare alcuna automatica conseguenza in ordine alla giusta causa di revoca dell'amministratore da quelle specifiche previsioni: in altri termini, la sussumibilità della singola condotta in una delle astratte tipizzazioni ha costituito, per il giudice, solo uno degli elementi in base a cui apprezzare la sussistenza in concreto della lesione del vincolo fiduciario con il condominio.

Di converso, tra gli stessi giudici, è prevalso il convincimento per cui, se il fatto addebitato all'amministratore non rientri in alcuna delle fattispecie contemplate nell'elenco dettagliato del 12° comma dell'art. 1129 c.c., ciò non precluda al magistrato adito di accertare se tale fatto giusti-

fichi, comunque, la risoluzione immediata del rapporto di mandato.

8. Il conto corrente

In quest'ottica, è stata meritevole la Riforma laddove ha obbligato l'amministratore "a far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini o da terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio, su uno specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio", all'evidente fine di evitare confusioni e sovrapposizioni tra quest'ultimo e quello personale dell'amministratore: peraltro, ciò risponde alla giusta esigenza, da un lato, di trasparenza dell'amministratore e, dall'altro, di informazione dei condomini, che ora sono legittimati a verificare costantemente la chiara destinazione dei propri

esborsi e la facile comprensibilità dell'intera gestione condominiale.

Le problematiche relative a questo conto corrente, in questi dieci anni, non hanno riguardato, però, tanto l'eventuale inottemperanza da parte dell'amministratore, sanzionata - questa sì - con la revoca da parte dell'autorità giudiziaria, quanto piuttosto la possibilità di pignorare direttamente tale conto corrente ad opera del creditore del condominio.

Invero, il (perverso) meccanismo di recupero del dovuto nei confronti dei condomini, previa "parcellizzazione" del credito a seguito dell'affermata parziarietà dell'obbligazione del condominio, ha causato una certa, per così dire, appetibilità del conto cor-

rente intestato al condominio da parte dei terzi insoddisfatti, fino ad ora scoraggiati dal fatto che il titolo ottenuto (in via ordinaria o monitoria) nei confronti del condominio doveva essere azionato esecutivamente nei confronti del singolo partecipante.

In altri termini, anziché intraprendere la lunga e faticosa strada dell'escussione dei condomini morosi e, in seconda battuta, di quelli solventi, ma sempre correlando il *quantum* azionabile in via esecutiva alla caratura millesimale di appartenenza, non è sembrato vero per il terzo creditore poter aggredire (tutto e subito) questa sorta di "patrimonio" del condominio debitore: nel *Codice del decennale*, si trovano le diverse risposte offerte dai giudici di merito, non sempre collimanti, ma anche qui la soluzione della questione sconta, a monte, la *vexatissima quaestio* dell'assenza di personalità giuridica autonoma in capo al condominio, per cui le somme giacenti sul conto corrente "condominiale" sono sempre riferibili ai singoli condomini.

Ne consegue che, qualora le stesse siano state versate dai condomini diligenti - e ciò succede il più delle volte - la riscossione coattiva del conto verrebbe attuata in violazione della condizione posta dall'art. 63, 2° comma, disp. att. c.c., ossia l'obbligatoria preventiva escussione del condomino moroso: pignorare *tout court* il conto corrente condominiale significa aggredire il patrimonio dei singoli partecipanti, ivi compresi - soprattutto se non esclusivamente - quello dei condomini "in regola con i pagamenti".

9. Il versante processuale

Parimenti degno di nota, sul versante processuale, è il fatto che la Riforma ha volutamente

abbandonato, nel corpo del novellato art. 1137 c.c., il termine "ricorso", sancendo, quindi, che l'impugnativa della delibera condominiale debba essere proposta secondo le regole ordinarie, e cioè con "atto di citazione".

Ciò ha posto fine - e lo testimonia, *a contrario*, l'assenza di pronunce in proposito - a tutti quei problemi che l'uso di quel termine aveva generato, specie per quanto riguarda l'attività che il condomino dovesse svolgere per impedire il maturarsi della decadenza, nonché i riflessi processuali alla luce del nuovo processo scandito da preclusioni.

Dal 2013 ad oggi, si è almeno sicuri che la tempestività dell'opposizione va accertata al momento della notificazione della citazione medesima al condominio, e questo è un notevole passo in avanti, perché il cittadino deve sapere con certezza, sotto il profilo processuale, almeno se la sua domanda è stata o meno proposta tempestivamente (altro discorso è la sua fondatezza).

Inoltre, si specifica, al 3° comma, che, in caso di omessa, tardiva o incompleta convocazione, la delibera è "*annullabile su istanza dei dissenzienti o assenti perché non ritualmente convocati*": quindi, comparire - alquanto timidamente - il termine "annullamento", mentre, in altre specifiche ipotesi, la Riforma contempla - non si sa quanto consapevolmente - come sanzione la "nullità" della delibera, che rimane, comunque, residuale, come nel caso dell'art. 1117-ter, 3° comma, c.c. (approvazione delle modificazioni delle destinazioni d'uso delle parti comuni priva dell'indicazione delle stesse parti comuni oggetto della modificazione e della nuova destinazione d'uso), o nel caso dell'art. 1129, 14° comma, c.c. (nomina dell'amministratore senza la specificazio-

Rinnovato a Roma il contratto per gli affitti a canone concordato

Il 27 luglio, al termine di un incontro in Campidoglio tra le sigle sindacali (Arpe, Appc, Asp-pi, Cofappi, Confedeilizia, Uppi, Ania, Federcasa, Sai Cisa, Sicut, Sunia, Uniat Aps Lazio, Unione inquilini e per la prima volta Udu e Link in rappresentanza degli studenti universitari) e Assessorato al Patrimonio e alle Politiche Abitative è stato rinnovato per altri tre anni l'accordo sui contratti di locazione a canone concordato. Sul prossimo numero pubblicheremo un articolo con tutte le novità.

ne analitica dell'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività da svolgere).

Per il resto, è ancora rimessa alla giurisprudenza l'individuazione dell'esatto *discrimen* tra delibere nulle e annullabili, e nel *Codice del decennale* si trovano moltissime pronunce, soprattutto di legittimità, e perfino, delle Sezioni Unite, anche in epoca recente.

Forse qui la Riforma ha perso l'occasione per delineare espressamente un sicuro criterio differenziatore, il che non esclude, per il futuro, che permanga una situazione di incertezza, fonte di gravissimi inconvenienti, lasciando talvolta il giudice arbitro di far rientrare un determinato vizio in una categoria anziché in un'altra; praticamente, potrebbe succedere che, mutando orientamento, si affermi l'annullabilità - e non più la nullità - di una delibera, con conseguenze devastanti in ordine alla tutela giudiziaria, che verrebbe negata qualora si accerti il trascorso del termine di decadenza per l'impugnativa.

10. L'amico dell'uomo

Curiosamente, negli ultimi passaggi parlamentari della Riforma, con notevole sottolineatura da parte di quasi tutti i *mass-media*, l'attenzione dell'opinione pubblica si è incentrata sui ... cani e gatti in quanto "animali domestici".

La legge n. 220/2020 ha previsto, infatti, all'ultimo comma dell'art. 1138 c.c., che "*le norme del regolamento non possono vietare di possedere o detenere animali domestici*", e ciò si rivela in linea con il *trend* volto a ritenere sempre di più il rapporto uomo/animale d'affezione come uno degli aspetti nei quali si estrinseca la personalità dell'individuo.

La discussione che si era subito scatenata è stata, per un verso, nel senso di verificare se la



Giampaolo Roidi - Giornalista, Caporedattore Agi

preclusione di cui sopra dovesse operare o meno anche nei confronti dei regolamenti contrattuali, il che avrebbe potuto inibire la possibilità di adottare il divieto all'unanimità (ad esempio, alla luce della presenza nel condominio di soggetti allergici), e, per altro verso, se tale divieto dovesse applicarsi o meno soltanto ai regolamenti redatti successivamente all'entrata in vigore della Riforma, in difetto di una disposizione transitoria, presente invece nel codice civile del 1942.

Tali acce dispute sono, poi, venute meno - tanto che non si registrano significative pronunce in argomento - forse nella consapevolezza che, comunque, non si voleva mettere in discussione la titolarità *tout court* degli animali, quanto piuttosto disciplinarne la disponibilità all'interno delle parti, comuni ed esclusive, dell'edificio condominiale.

Il fatto, poi, di non contemplare più gli "animali di compagnia" è sembrata suggerita dalla considerazione di buon senso, volta a non legittimare, all'interno degli appartamenti abitativi, le più svariate specie di animali, come quelli esotici (come pesci o papagalli) o quelli pericolosi (come

pitoni o tigri), oppure quelli da fattoria (come capre o asini), intendendosi ragionevolmente riferire, invece, alla *domus*, ossia agli animali che rientrano nelle ordinarie consuetudini familiari (come cani e gatti, appunto).

Resta fermo, ad ogni buon conto, che, per gli animali "non domestici", i regolamenti di condominio, purché contrattuali, possono stabilire divieti di detenzione, salvo sempre per tutti, domestici e non, il limite delle immissioni moleste, odorose e/o rumorose.

In altri termini, il fatto che, attualmente, è vietato ... vietare la detenzione di animali domestici - comportando, in futuro, l'invalidità in *parte qua* di eventuali clausole regolamentari che contemplino preclusioni in tal senso e, forse, anche per il passato, di previsioni limitatrici in regolamenti già esistenti - non fa scattare il riconoscimento di un diritto soggettivo, pieno ed incondizionato, in capo al relativo titolare.

11. Le novità edilizie

Meritevole, altresì, l'opzione legislativa in materia di supercondominio, atteso che, quanto-

meno, la Riforma, con l'art. 1117-bis c.c., fa una chiara scelta di campo, dichiarando applicabili le norme del capo dedicato al condominio, non accogliendo né la tesi favorevole all'applicazione delle norme sulla comunione, né quella del c.d. doppio regime (recepita *ex professo* dalla Cassazione a partire dal 2000).

Adottando tale soluzione, però, i problemi non sono stati tutti risolti, nel senso che la Riforma, a parte il rinvio alla normativa in materia di condominio, nei limiti della "compatibilità", non si occupa - come forse sarebbe stato opportuno vista la complessità del fenomeno - di come si costituisce il supercondominio, dell'amministratore, dell'uso delle cose comuni e delle innovazioni, del riparto spese e delle tabelle millesimali, ecc.

È toccato, quindi, ai giudici - con risultati non sempre appaganti, come si può accertare nelle pronunce raccolte sull'argomento nel *Codice del decennale* - operare un notevole sforzo per adattare la normativa condominiale alle peculiarità del caso.

Si istituzionalizza, anche se con un meccanismo abbastanza macchinoso, soltanto la figura del "rappresentante" del singolo condominio all'assemblea del supercondominio con più di sessanta partecipanti: tale accorgimento è stato suggerito dalle necessità della pratica, che ha registrato indiscutibili difficoltà di riunire insieme i numerosi partecipanti in riunioni affollatissime ed ingovernabili - tenute addirittura in teatri o sale cinematografiche - per non parlare, poi, della difficoltà del formarsi dei *quorum* legali per le varie delibere, considerando anche a scarsa possibilità per i singoli di rappresentare i propri interessi.

Così la Riforma del 2013, nel caso di supercondominio *over 60*, impone che il summenziona-

to rappresentante possa rappresentare "tutto" il condominio con quel mandato che la maggioranza assembleare - sia pure qualificata, però non necessariamente l'unanimità dei partecipanti - gli ha conferito, indipendentemente dalla proporzione del valore che il singolo edificio ha riguardo alle parti comuni del complesso.

In tal modo, da un lato, si esclude che i titolari dei diritti condominiali possano partecipare, personalmente o con un proprio delegato, all'assemblea del supercondominio, alla quale ora partecipano soltanto i rappresentanti designati da ogni singolo condominio; e, dall'altro, potrebbe succedere che la maggioranza espressa nell'assemblea del supercondominio, formata dai rappresentanti dei singoli condomini, non corrisponda alla maggioranza dei partecipanti, specie qualora il supercondominio sia composto da edifici di diversa grandezza.

12. Conclusioni

Si è visto che la Riforma del 2013, inserendo il nuovo art. 71-ter disp. att. c.c., che disciplina il sito *internet* del condominio, aveva già anticipato (inconsapevolmente) la passata situazione critica da Covid-19, consentendo (implicitamente) le riunioni "virtuali" sugli argomenti posti all'ordine del giorno nell'avviso di convocazione, ma discussi e votati, "in diretta", nello stesso contesto spazio-temporale anche se da remoto.

In questa prospettiva, la legislazione emergenziale del 2020 ha espressamente previsto la possibilità di tenere la riunione condominiale con "modalità di videoconferenza", di cui sono in negabili i vantaggi: *a)* si ottengono risparmi di spesa complessiva, mediante piattaforme digitali con *software* specifico, il cui costo - minore dell'affitto della sa-

la della parrocchia - può essere ammortizzato utilizzando tale strumento informatico per i più svariati incombenti; *b)* si realizza un'ottimizzazione dei tempi riguardo agli spostamenti, sia dentro la città che fuori, consentendo, ad esempio, di partecipare dal proprio appartamento alla riunione che si svolge presso la seconda casa o, più semplicemente, nell'ex alloggio del portiere; *c)* si precludono, a monte, possibilità di assembramenti, con annullamento del rischio di contagio, in caso di recrudescenza del fenomeno pandemico; *d)* si garantisce una maggiore comodità di svolgimento ed una maggiore serenità, perché talvolta il contatto fisico tra i condomini comporta che la conflittualità latente nei rapporti di vicinato "forzato" sfoci in inottemperanze verbali, se non addirittura in autentiche risse.

Eppure, sono passati quasi tre anni da questa *new entry*, ma non si trovano nel *Codice del decennale* significative pronunce sul punto, quantomeno che possano risolvere le numerose criticità operative che il legislatore "frettoloso" del periodo del *lock-down* aveva causato; anche qui le possibilità sono due: o lo svolgimento della riunione da remoto funziona senza intoppi, oppure tale modalità non viene affatto praticata, ed anche qui peccato, perché - come abbiamo rilevato - i vantaggi sono notevoli.

Non si nasconde che vi possano essere difficoltà operative, con conseguenti riflessi processuali, ma occorre fare (di queste ultime) necessità... virtù, nel senso di prendere spunto dalla passata crisi (sanitaria ed economica) per approntare modalità di gestione del condominio più *smart*, approfittando anche dello sviluppo delle moderne tecnologie.

**Magistrato, Presidente sezione lavoro Corte di Appello di Roma*

Prestazioni **augmentate** a favore degli aderenti al Contratto di Lavoro **FEDERPROPRIETÀ - ARPE - UPPI CONFAPPI - CONFISAL**

A) RIMBORSO INDENNITÀ GIORNALIERA MALATTIA DEL PORTIERE

ENTITÀ DELLA PRESTAZIONE

Euro 33,00 dal 4° al 20° giorno di malattia
Euro 39,00 dal 21° al 180° giorno di malattia
La prestazione viene corrisposta una volta ogni 365 giorni.

DOCUMENTI NECESSARI

- Originale del certificato medico, completo di diagnosi e dei dati del dipendente e del datore di lavoro
- Originale del certificato di ricovero e certificato di dimissioni in caso di ricovero ospedaliero
- Copia della busta paga firmate dal dipendente da cui risulta il pagamento delle indennità di cui chiede il rimborso
- Copia degli ultimi 6 modelli F24 riportanti il versamento contributivo effettuato alla Portiercassa (Mod F24 con causale contributo PORT sezione INPS)
- Nei casi di Infortuni (esclusi infortuni sul lavoro) occorre il verbale di pronto soccorso nonché idonea documentazione dalla quale risultino le modalità dell'evento

B) ASSEGNO PER LA NASCITA DI UN FIGLIO

ENTITÀ DELLA PRESTAZIONE

Euro 500, 00 per ciascun nato

DOCUMENTI NECESSARI

- Copia del certificato di nascita
- Copia degli ultimi 12 modelli F24 riportanti il versamento contributivo effettuato alla Portiercassa

C) CONTRIBUTO PER IL DECESSO DEL PORTIERE

ENTITÀ DELLA PRESTAZIONE

Euro 300, 00

DOCUMENTI NECESSARI

- Copia del certificato di decesso
- Copia degli ultimi 12 modelli F24 riportanti il versamento contributivo effettuato alla Portiercassa (Mod F24 con causale contributo PORT sezione INPS)

D) RIMBORSO SPESE MEDICHE PER I LAVORATORI CON ETÀ SUPERIORE AI 40 ANNI (estendibile al nucleo familiare)

ENTITÀ DELLA PRESTAZIONE

Euro 200,00

DOCUMENTI NECESSARI

- Copia delle fatture relative alle prestazioni mediche
- Copia degli ultimi 12 modelli F24 riportanti il versamento contributivo effettuato alla Portiercassa (Mod F24 con causale contributo PORT sezione INPS)

E) BORSA DI STUDIO ISCRIZIONE I° ANNO UNIVERSITÀ

ENTITÀ DELLA PRESTAZIONE

Euro 600,00

DOCUMENTI NECESSARI

- Copia dei versamenti relativi alla 1° e 2° rata universitaria
- Certificato stato di famiglia
- Copia degli ultimi 12 modelli F24 riportanti il versamento contributivo effettuato alla Portiercassa (Mod F24 con causale contributo PORT sezione INPS)

F) BORSA DI STUDIO CON VOTAZIONE 100/100 5° ANNO SCUOLA MEDIA SUPERIORE

ENTITÀ DELLA PRESTAZIONE

Euro 1.000,00

DOCUMENTI NECESSARI

- Certificato di diploma
- Certificato stato di famiglia
- Copia degli ultimi 12 modelli F24 riportanti il versamento contributivo effettuato alla Portiercassa (Mod F24 con causale contributo PORT sezione INPS)

G) CONTRIBUTO PER FAMIGLIE IN CUI È PRESENTE UN DIVERSAMENTE ABILE CON PERCENTUALE MAGGIORE O UGUALE AL 75%

ENTITÀ DELLA PRESTAZIONE

Euro 1.290,00 per coniuge disabile

Euro 2.000,00 per figlio disabile

DOCUMENTI NECESSARI

- Certificato stato di famiglia
- Certificato rilasciato dalla ASL che attesti l'invalidità del disabile
- Copia degli ultimi 12 modelli F24 riportanti il versamento contributivo effettuato alla Portiercassa (Mod F24 con causale contributo PORT sezione INPS)
- Consegnare documenti entro il 28/2

il lavoro è un
DIRITTO
proteggerlo una
CONQUISTA



Amministratore, prorogatio e diritto al compenso

GIAN ANDREA CHIESI*

L'art. 1129, comma 10, cod. civ., con formulazione alquanto infelice, afferma che l'incarico di amministratore ha durata di un anno e si intende rinnovato per eguale durata: si tratta di una previsione che va, però, necessariamente calata all'interno del "sistema" condominio - che implica il doveroso riferimento anche ai commi 2 e 14 della medesima norma, all'art. 1135, comma 1, n. 1, cod. civ., e all'art. 66, comma 1, disp. att. cod. civ., nonché agli artt. 1135, comma 1, n. 2 (preventivo annuale di spesa), 1135, comma 1, n. 3 e 1130-bis (rendiconto consuntivo annuale delle spese e delle entrate) cod. civ. - donde emerge in maniera inequivocabile la necessità di garantire il rispetto della cd. "dimensione annuale della gestione condominiale".

Una lettura coerente della norma non può condurre, dunque, ad un indiscriminato rinnovo tacito dell'incarico (come pure proposto da parte di alcuna giurisprudenza. Cfr., da ultimo, Trib. Sassari, 4 novembre 2022, n. 1114, per cui "La norma di riferimento - si legge in motivazione - è l'art. 1129 X co. c.c. che prevede che l'incarico dell'amministratore abbia durata annuale e si intenda

rinnovato per uguale durata. Il legislatore non ha anche posto un limite temporale a detto sistema di rinnovo tacito annuale e men che meno voluto che questo operasse per una sola altra annualità, come sostenuto dal Condominio; pertanto, il solo limite alla continuazione dell'attività dell'amministratore in carica è dato dalle sue dimissioni o dalla sua revoca, cui è dedicato il successivo comma XI. Tale meccanismo tende ad evitare vuoti nella gestione che si protrae senza soluzione di continuità fino ad intervento dell'assemblea, senza che, dunque, vi sia necessità (come nella previgente disciplina) di un'ulteriore nomina annuale con la maggioranza di cui all'art. 1136 II co. c.c.") ma impone di perimetrare lo speciale meccanismo di cui all'art. 1129, comma 10, cod. civ., limitandone l'operatività esclusivamente al rinnovo dopo il primo anno, sempreché che l'assemblea venga comunque ritualmente convocata e, purtuttavia, non si raggiungano i *quorum* costitutivo o deliberativo previsti dall'art. 1136 cod. civ.; diversamente, per tutte le successive scadenze (quindi dal termine del secondo anno in avanti), occorre una delibera "espressa" di conferma dell'amministratore uscente, ex

art. 1135, comma 1, n. 1 cod. civ. ovvero, in alternativa, di nomina di un nuovo amministratore, ex art. 1129, comma 1, cod. civ.

In sostanza: a) tanto nel caso di rinnovo, quanto nel caso di conferma, occorre convocare l'assemblea (che la presenza di un verbale assembleare, ai fini dell'indicazione del compenso e delle circostanze previste dal comma 2 dell'art. 1129 cod. civ. sia sempre essenziale per una valida nomina - che si tratti della prima o del rinnovo ovvero, ancora, della conferma - appare evidente alla luce di quanto chiarito dalla recente Cass. civ., sez. VI-2, 22 aprile 2022, n. 12927); b) alla scadenza del primo anno, il rinnovo (per il secondo) opera *ex lege*, nel senso che non occorre che l'assemblea deliberi in conformità ed ostando all'operatività dell'istituto, piuttosto, esclusivamente un voto espresso, di segno contrario e con le maggioranze prescritte dall'art. 1136, comma 4, cod. civ., dell'assemblea, che ha il senso di una vera e propria revoca, ovvero l'indicazione di un compenso diverso da quello originario ovvero, ancora, la perdita dei requisiti di cui all'art. 71-bis disp. att. cod. civ.; c) alla scadenza del secondo anno (e per tutti i successivi), invece, è necessario



Presunzione di imponibilità dei canoni di locazione

Se l'inquilino di un immobile condotto in locazione realizza delle migliorie e il proprietario a fronte dell'anticipazione delle predette spese rinuncia alla percezione dei canoni di locazione, il locatore è tenuto comunque a pagare le imposte. Se vi è accordo per la riduzione del canone di locazione a fronte dell'accollo, da parte dell'inquilino, di ogni tipo di spesa di ristrutturazione edilizia dell'immobile il contribuente deve dichiarare l'intero canone di locazione comunque corrisposto, sia pure non con il pagamento di una somma in denaro, ma per effetto di un'operazione permutativa. Secondo l'Agenzia delle Entrate l'accollo delle spese da parte dell'inquilino costituisce una diversa modalità di pagamento del canone di locazione. Si muove in tal senso anche la giurisprudenza: Corte di Giustizia di secondo grado del Lazio con la sentenza 1315/13/23 del 10/3/23.

che l'assemblea raggiunga il quorum deliberativo fissato dal menzionato art. 1136, comma 4, cod. civ., per procedere alla conferma dell'amministratore uscente ovvero alla nomina di un nuovo amministratore.

Ove non si verificano le condizioni che precedono, scatta la disciplina della (limitata) *prorogatio* fissata dal comma 8 dello stesso art. 1129 cod. civ., il quale - ai fini che in questa sede rilevano - dispone che "alla cessazione dell'incarico l'amministratore è tenuto [...] ad eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni senza diritto ad ulteriori compensi".

Senonché, la nuova formulazione della norma, in termini così precisi e stringenti, porta a ritenere che il Legislatore della riforma abbia inteso ridisegnare completamente l'istituto, rispetto a come esso era inteso nel passato (anteriormente alla novella del 2012, infatti, limitandosi l'originario comma 2 dell'art. 1129 cod.

civ. a fissare in un anno la durata del rapporto senza altro specificare, si riteneva pacificamente che il rapporto con l'amministratore "scaduto" si rinnovasse tacitamente anno dopo anno, quale effetto della mancata riconferma espressa, ovvero della mancata nomina di un sostituto che ne rilevasse l'incarico, trovando tale proroga dei poteri di rappresentanza fondamento nella presunzione di conformità alla volontà dei condomini - Cass. civ., sez. II, 24 gennaio 1994, n. 705 - ed all'interesse del condominio alla continuità dell'amministrazione - Cass. civ., sez. II, 30 ottobre 2012, n. 18660 - fino alla sostituzione con dell'uscente con un altro amministratore da parte dell'assemblea o del giudice), limitandone decisamente portata ed effetti, sì da evitare il ripetersi di quelle situazioni di permanenza sostanzialmente *sine die* e con pieni poteri dell'amministratore nell'incarico (anche in considerazione del *quorum* particolarmente



Gian Andrea Chiesi, Consigliere Corte di Cassazione

te elevato richiesto per la nomina di un nuovo amministratore o la revoca di quello in carica), senza passare per un controllo assembleare.

Così, sulla base della nuova previsione codicistica deve convenirsi che un amministratore in *prorogatio* non può più considerarsi nella pienezza delle sue funzioni (come si riteneva in passato, *ante* Riforma. Cfr. Cass. civ., sez. II, 25 marzo 1993, n. 3588), essendo egli investito, al contrario, di una limitata rappresentanza dei condomini, confinata al compimento della sole “attività urgenti” (del cui svolgimento, peraltro, sebbene non previsto espressamente dalla norma, è chiamato a riferire in assemblea, sulla scorta di quanto previsto dagli artt. 1131, comma 3 e 1135, comma 2, cod. civ.): urgenza che, nel silenzio del legislatore, può intendersi quale stato fattuale o giuridico che ricorre allorché, secondo un comune metro di valutazione, l’attività da svolgere appaia indifferibile (e non solo necessaria) allo scopo di evitare un possibile, anche se non certo, nocumento al condominio ovvero ai terzi (arg. da Cass. civ., sez. II, 16 aprile 2018, n. 9280).

Peraltro, stante l’inderogabilità (ex art. 1138, comma 4, cod. civ.) dell’art. 1129 cod. civ., l’assemblea non potrebbe ratificare attività non urgenti né indifferibili compiute dall’amministratore uscente, sia pur nell’interesse comune, ma travalicando i limiti della previsione in commento, con tutto ciò che ne consegue relativamente ai rapporti che coinvolgono soggetti esterni al condominio, rispetto ai quali lo stesso finisce per assumere una responsabilità in proprio: l’iniziativa contrattuale di un amministratore che travalichi i limiti dei poteri assegnatigli ex lege non determina, infatti, l’insor-

genza di alcun obbligo di contribuzione dei condomini al riguardo, non trovando applicazione, in ambito condominiale, il principio secondo cui l’atto compiuto, benché irregolarmente, dall’organo di una società resta valido nei confronti dei terzi che abbiano ragionevolmente fatto affidamento sull’operato e sui poteri dello stesso (arg. da Cass. civ., sez. VI-2, 17 agosto 2017, n. 20136, sia pure in tema di lavori di manutenzione straordinaria eseguiti su disposizione dell’amministratore, senza previa delibera assembleare.). Né, ancora - si osserva - l’amministratore, cui è preclusa l’azione contrattuale, potrebbe agire nei confronti del condominio ai sensi dell’art. 2041 cod. civ., non esperibile proprio perché si è in presenza di un divieto stabilito dalla legge connesso ad una limitazione legale al potere di rappresentanza (arg. da Cass. civ. sez. II, 15 novembre 1994, n. 9629 e, più recentemente, Cass. civ., sez. II, 30 agosto 2017, n. 20528).

Quanto al versante “corrispettivo per l’opera svolta”, l’amministratore certamente conserva il diritto alla ripetizione delle spese anticipate in nome e per conto dei condomini (non derogando la norma in esame alla previsione contenuta nell’art. 1720 cod. civ., comunque applicabile, in via residuale, per effetto del comma 15 dell’art. 1129 cod. civ.), gravando in ogni caso sul primo la prova degli esborsi effettuati ed ai secondi la prova di avere adempiuto all’obbligo di tenere indenne l’amministratore di ogni diminuzione patrimoniale subita nello svolgimento dell’incarico (arg. da Cass. civ., sez. VI-2, 17 agosto 2017, n. 20137).

Diversamente, per quanto attiene al compenso in senso stretto, esso appare non riconosciuto né, tantomeno riconoscibile, stante la inequivoca formulazione della norma (“*senza diritto ad ulteriori compensi*”): opzione interpretativa, peraltro, perfettamente coerente con la mera eventualità del riconoscimento di un compenso in favore dell’amministratore di condominio (cfr. l’art. 1135, comma 1, n. 1, cod. civ.).

Né potrebbe l’assemblea deliberare di riconoscere in ogni caso un compenso per le attività legittimamente svolte entro i limiti dettati dall’art. 1129, comma 8. cod. civ.: ed infatti, l’art. 1138, comma 4, cod. civ. dichiara inderogabile la disciplina prevista dall’art. 1129 cod. civ., con conseguente nullità di una delibera, quand’anche adottata all’unanimità, che, discostandosi dalle prescrizioni ivi contenute, si determinasse in senso difforme. Né, ancora una volta, potrebbe l’amministratore uscente, cui è evidentemente preclusa l’azione contrattuale, agire nei confronti del condominio ai sensi dell’art. 2041 cod. civ., non essendo questa esperibile a causa - come detto - dell’esistenza di un divieto *ex lege*.

*Consigliere della Corte di Cassazione

ASSISTENZA TECNICO LEGALE GRATUITA e QUALIFICATA TUTTO L'ANNO e SENZA APPUNTAMENTO

Tuteliamo i
diritti dei proprietari
di immobili da

79 anni

ORARI DEI SERVIZI OPERATIVI E DELLE CONSULENZE

SERVIZI OPERATIVI

CONTRATTI DI LOCAZIONE

A CANONE LIBERO O CONCORDATO

Martedì 10:00-13:00 e 15:30-18:30

Giovedì 15:00-18:30

Venerdì 10:00-13:00

STIPULA

Mercoledì 15:30-18:00

REDAZIONE TABELLE MILLESIMALI

Martedì 10:00-13:00 e 15:30-18:30

Giovedì 15:30-18:30

COMPILAZIONE E PRESENTAZIONE MOD. 770

Dal Lun. al Ven. 8:30-13:00

ELABORAZIONE BUSTE PAGHE

DIPENDENTI CONDOMINIO

Martedì 10:00-13:00 e 15:30-18:30

Giovedì 15:30-18:30

ELABORAZIONE BUSTE PAGHE

COLF E BADANTI

Dal Lun. al Giovedì 9:30-13:00

CONSULENZE

LEGALE GENERALE

Dal Lun. al Ven. 10:00-13:00

Dal Lun. al Giovedì 15:30-18:30

DIRITTO AMMINISTRATIVO E PENALE

Mercoledì 15:30-18:30

NOTARILE (COMPRESSE COOP EDILIZIE)

1° e 3° Mercoledì di ogni mese

11:00-13:00 solo su appuntamento

DIRITTO DEL LAVORO

PORTIERI E PULITORI

Martedì e Venerdì 10:30-13:00

DIRITTO DEL LAVORO

COLF E BADANTI

Giovedì e Venerdì 10:30-13:00

IMPIANTISTICA SICUREZZA E PREVENZIONE INCENDI

Lunedì 10:00-13:00

Giovedì 15:30-18:30

URBANISTICA, EDILIZIA

Martedì 10:00-13:00 e 15:30-18:30

Giovedì 15:30-18:30

Venerdì 10:00-13:00

CATASTO ED ESTIMO

Martedì e Venerdì 10:00-13:00

Martedì e Giovedì 15:30-18:30

DIRITTO TRIBUTARIO

Martedì e Venerdì 11:00-13:00

Martedì 15:30-18:30

Giovedì 15:30-18:30



ASSOCIATI: 06.485611

Rassegna stampa: i giornali e i siti web parlano del Convegno

CORRIERE DELLA SERA

10 Luglio 2023

La Riforma del Condominio 10 anni dopo: cosa è cambiato?

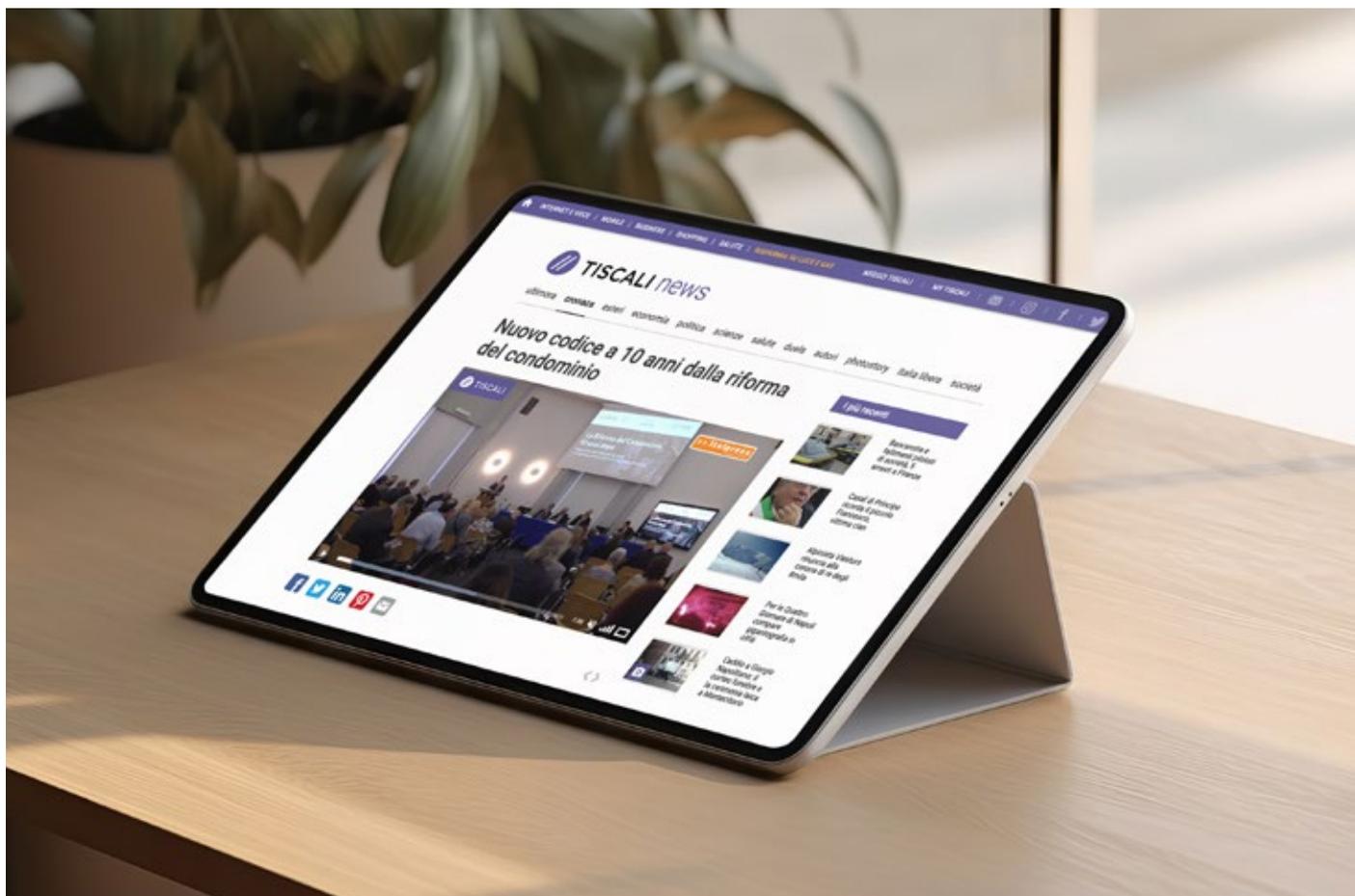
di Redazione economia

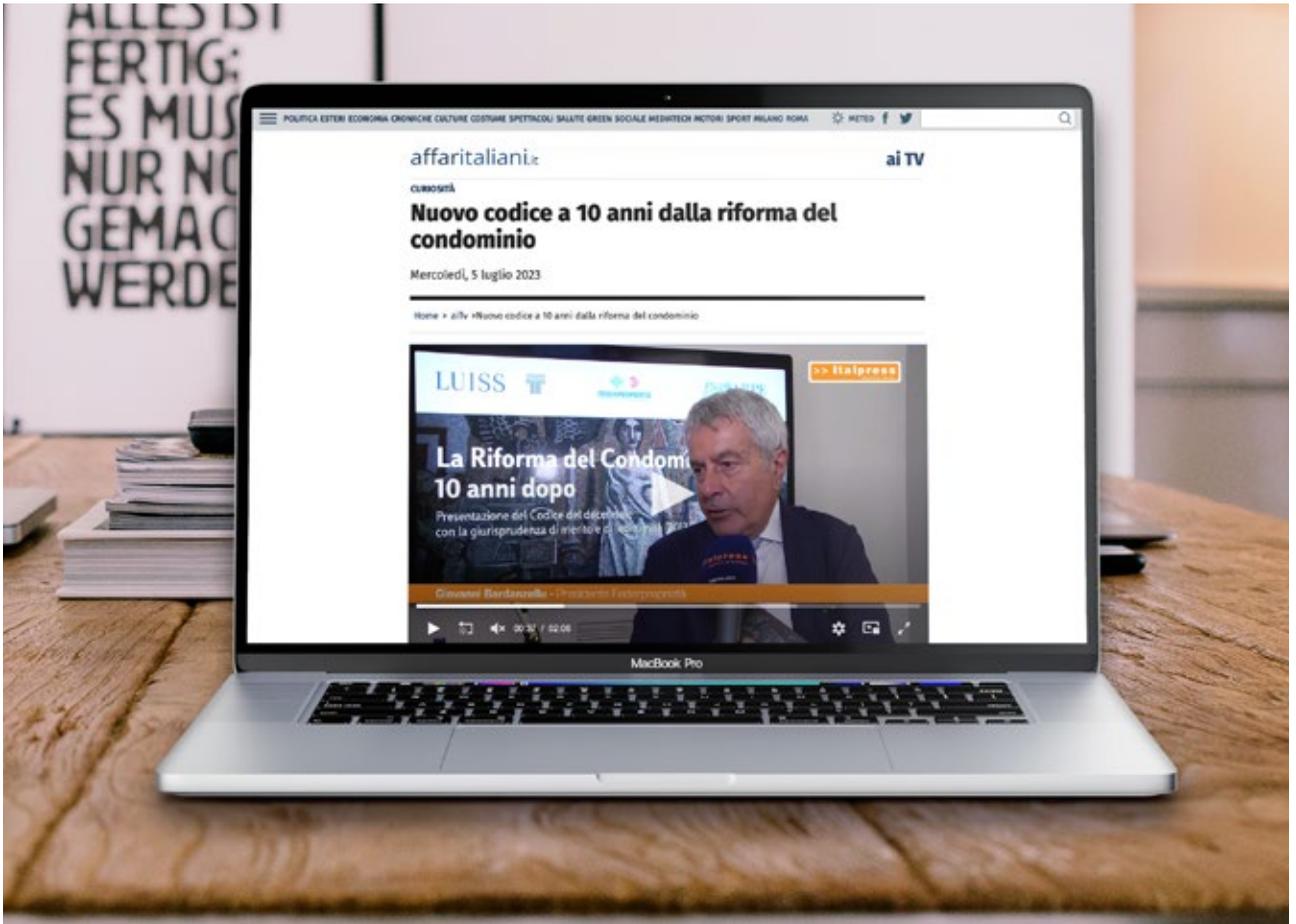
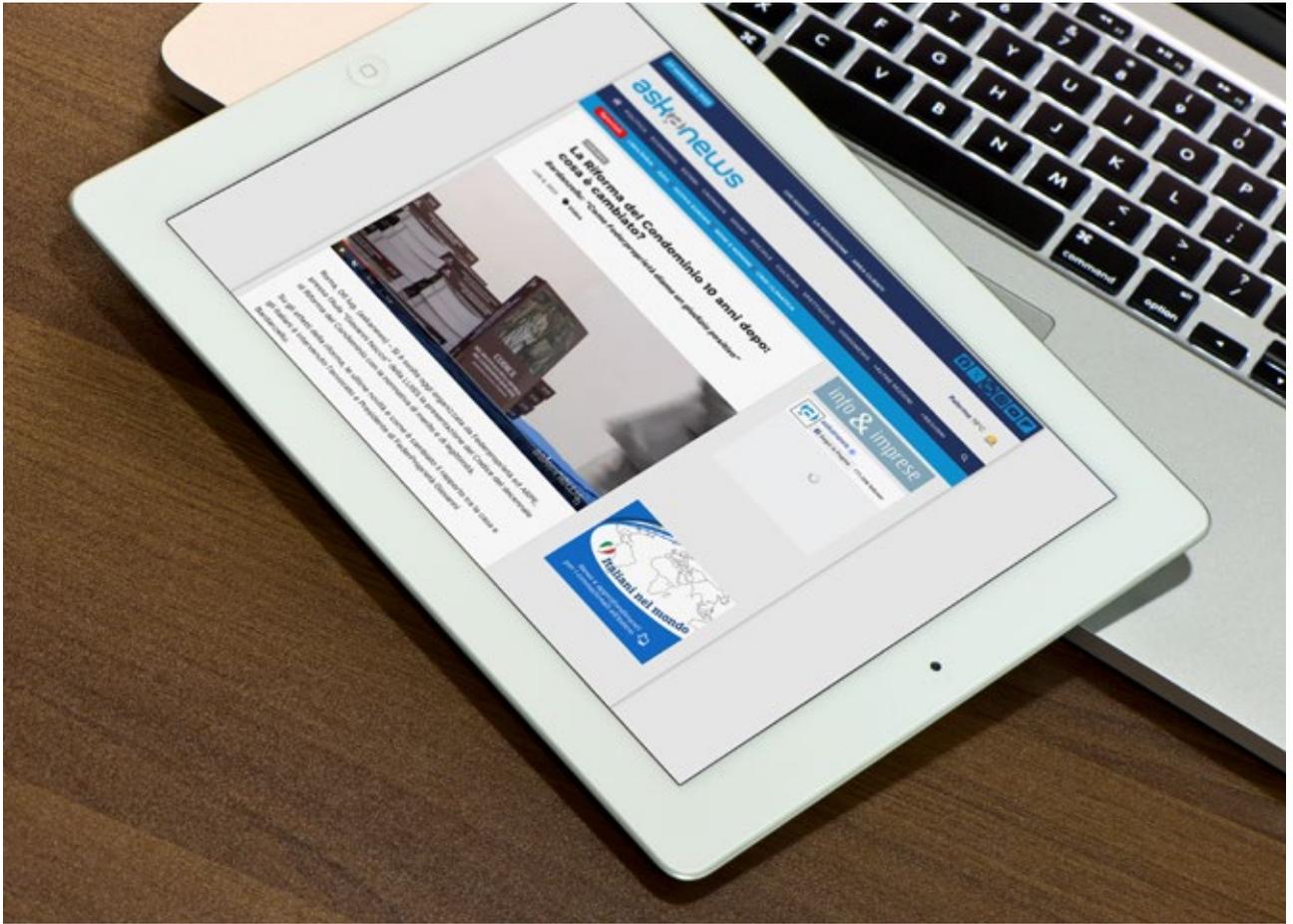
È stato presentato a Rom, presso l'Aula "Giovanni Nocco" della LUISS - Libera Università Internazionale degli Studi Sociali Guido Carli, il Codice del decennale di Riforma del Condominio con la normativa di merito e di legittimità. «Due sono stati i motivi che hanno spinto Federproprietà e Arpe ad organizzare questo convegno – sotto la linea Giovanni Bradanzellu, Presidente Federproprietà – da un lato quello di tracciare, a dieci anni dalla sua entrata in vigore (18 giugno 2013), un bilancio della legge 220/2012 che ha riformato le norme del codice civile in materia di condominio negli edifici; dall'altro, quello di presentare il nostro nuovo Codice della Proprietà, mantenendo una tradizione ini-











Molte delle uscite on-line sono video, le varie testate hanno ripreso l'intervista del Presidente Avv. Giovanni Bardanzellu realizzata dall'agenzia Italtpress:

<https://askanews.it/2023/07/06/la-riforma-del-condominio-10-anni-dopo-cosa-e-cambiato/>

<https://notizie.tiscali.it/scienza/articoli/nuovo-codice-10-anni-riforma-condominio-00001/>

<https://ladiscussione.com/254916/video-pillole/nuovo-codice-a-10-anni-dalla-riforma-del-condominio/>

<https://www.cremaoggi.it/2023/07/05/nuovo-codice-a-10-anni-dalla-riforma-del-condominio/>

<https://www.lecodelsud.it/nuovo-codice-a-10-anni-dalla-riforma-del-condominio>

<https://www.okmugello.it/italia/play-mp4-video-89P3>

<https://www.radioroma.it/2023/07/05/nuovo-codice-a-10-anni-dalla-riforma-del-condominio/>

<https://www.radiolombardia.it/2023/07/05/nuovo-codice-a-10-anni-dalla-riforma-del-condominio/>

<https://www.vivienna.it/2023/07/05/nuovo-codice-a-10-anni-dalla-riforma-del-condominio/>

http://bancadati.datavideo.it/media/20230706/20230706-RETE_4-TG4_ULTIMORA_0630-083039401m.mp4

http://bancadati.datavideo.it/media/20230705/20230705-TGCOM_24-TGCOM_24_2200-235705018m.mp4

<https://www.italpress.com/nuovo-codice-a-10-anni-dalla-riforma-del-condominio/>

<https://www.liberoquotidiano.it/video/pillole/36299029/nuovo-codice-a-10-anni-dalla-riforma-del-condominio.html>

<https://www.lagazzettadelmezzogiorno.it/video/ultima-ora/1407247/nuovo-codice-a-10-anni-dalla-riforma-del-condominio.html>

<https://ntpluscondominio.ilsole24ore.com/art/in-condominio-riforma-realistica-quasi-cesello-AEaxVEyD?cmpid=.com>

<https://www.ildenaro.it/nuovo-codice-a-10-anni-dalla-riforma-del-condominio/>

<https://www.gazzettadiparma.it/italpress/2023/07/05/video/nuovo-codice-a-10-anni-dalla-riforma-del-condominio-722630/>

<https://www.affaritaliani.it/coffee/video/curiosita/nuovo-codice-a-10-anni-dalla-riforma-del-condominio.html>

<https://www.dailymotion.com/video/x8maknn>

<https://tuttoggi.info/nuovo-codice-a-10-anni-dalla-riforma-del-condominio/765002/>

<https://radionbc.it/nuovo-codice-a-10-anni-dalla-riforma-del-condominio/>

<https://ledicoladelsud.it/2023/07/06/nuovo-codice-a-10-anni-dalla-riforma-del-condominio>

<https://www.oglioponews.it/2023/07/05/nuovo-codice-a-10-anni-dalla-riforma-del-condominio/>

<https://www.okfirenze.com/italia/play-mp4-video-89P3>

<https://www.messinaoggi.it/website/2023/07/05/nuovo-codice-a-10-anni-dalla-riforma-del-condominio/>

<https://www.soveratounotv.net/2023/07/06/nuovo-codice-a-10-anni-dalla-riforma-del-condominio/>

<https://www.lospeceleggiornale.it/2023/07/05/nuovo-codice-a-10-anni-dalla-riforma-del-condominio/>

<https://www.sardegna-reporter.it/2023/07/nuovo-codice-a-10-anni-dalla-riforma-del-condominio/543603/>

<https://opera2030.it/nuovo-codice-a-10-anni-dalla-riforma-del-condominio/>

http://www.supertvoristano.it/2023/07/05/nuovo-codice-a-10-anni-dalla-riforma-del-condominio/?doing_wp_cr_on=1688628050.9188809394836425781250

E.BIL.DI.

ENTE BILATERALE

C.C.N.L. per i dipendenti da proprietari di fabbricati



Un contratto a tutela dei proprietari di casa e dei lavoratori

Tutte le associazioni firmatarie del CCNL che riguarda essenzialmente le figure del portiere e del pulitore: la FEDERPROPRIETÀ con il Presidente avv. Giovanni Bardanzellu, l'UPPI con il Vicepresidente geom. Angelo De Nicola, la FESICA CONFISAL con il Segretario Generale Dott. Bruno Mariani, con l'as-

sistenza della CONFISAL con il Segretario Generale prof. Angelo Raffaele Margiotta e con l'adesione della Confappi con il Presidente avv. Matteo Rezzonico, dopo un lavoro attento e meditato, diretto a mantenere le caratteristiche proprie di snellezza e chiarezza del CCNL e nel contempo di adeguarlo a nuove esigenze, hanno proceduto

con reciproca soddisfazione al rinnovo del contratto stesso per la durata triennale dal 1/1/2022 al 31/12/24.

Le principali novità consistono:

- previsione di nuove indennità economiche in considerazione di nuove possibili mansioni del lavoratore (ritiro pacchi,

- corrispondenza, rifiuti)
- miglioramento delle condizioni per l'indennità di malattia
- conferma di elementi distintivi del CCNL riguardo la classificazione delle figure lavorative
- nuova disciplina della reperibilità
- adeguamento concordato degli elementi economici

Le nuove Tabelle retributive dal 1 gennaio 2023

TABELLA A - PORTIERI CON PROFILO PROFESSIONALE A1
(escluso il servizio di pulizia)

	DAL 1/7/11 AL 30/6/12	DAL 1/7/13 AL 30/6/14	DAL 1/7/14 AL 30/6/15	DAL 01/01/22
1. SALARIO MINIMO NAZIONALE	1.008,00	1.044,00	1.063,00	1.095,00
2. INDENNITÀ SUPPLEMENTARI:				
per ogni 10 vani catastali o frazione sup. a 5 (oltre i 50 vani)	0,83	0,86	0,88	0,90
per ogni ascensore o montacarichi	2,11	2,19	2,23	2,40
per ogni scala oltre la prima	2,68	2,78	2,83	3,00
per ogni citofono con centralino interno	1,82	1,88	1,91	2,00
appartamenti destinati esclusivamente ad uso ufficio, ambulatorio, pensione, che aggravino notevolmente il lavoro del portiere: per ogni appartamento	2,39	2,47	2,51	2,70
indennità pulizia scale: per ogni piano a partire dal 6° compreso	----	----	----	----
per pulizia cortili, spazi e verde, piani pilotis e/o porticati per superfici superiori a mq.300, per ogni 50 mq. o fraz. Sup. a mq.25	----	----	----	----
per pulizia ed innaffiamento spazi a verde per superfici superiori a mq. 100, per ogni mq. 50 o frazione superiore a mq. 25	----	----	----	----
per servizio di esazione (percentuale sulle somme riscosse)	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%
per la conduzione delle caldaie di riscaldamento a carbone, limitatamente al periodo di accensione	44,44	46,05	46,88	47,50
per la conduzione degli impianti di riscaldamento e condizionamento a gasolio, limitatamente al periodo di accensione	27,31	28,30	28,81	29,50
per la conduzione degli impianti di riscaldamento e condizionamento con o senza orologio, limitatamente al periodo di accensione	15,95	16,53	16,83	17,50
indennità ritiro e distribuzione raccomandate e pacchi per ogni unità immobiliare ad uso non abitativo	2,17	2,25	2,29	2,29
indennità ritiro e distribuzione raccomandate e pacchi per ogni unità immobiliare ad uso abitativo	----	----	----	1,00
Indennità intervento su ascensori (per ogni intervento):	2,40	2,48	2,52	3,00
2° ingresso	38,00	40,00	41,00	45,00
ulteriori ingressi oltre il 2°	28,00	30,00	31,00	32,00
indennità di apertura del portone (solo portieri con alloggio)	----	----	----	----
indennità di chiusura del portone (solo portieri con alloggio)	----	----	----	----
indennità di reperibilità (solo portieri con alloggio)	----	----	----	12,70
permessi retributivi (anche se non fruiti)	h 50	h 50	h 50	h.50
indennità raccolta e movimentazione rifiuti	----	----	----	0,50
indennità lavatura bidoni	----	----	----	0,50
indennità trasposto rifiuti entro 50 m	----	----	----	1,00
indennità trasporto rifiuti isola di raccolta	----	----	----	1,50

Le nuove Tabelle retributive dal 1 gennaio 2022

TABELLA B - PORTIERI CON PROFILI PROFESSIONALE A2 A3
(compreso il servizio di pulizia)

	DAL 1/7/11 AL 30/6/12	DAL 1/7/13 AL 30/6/14	DAL 1/7/14 AL 30/6/15	DAL 01/01/22
1. SALARIO MINIMO NAZIONALE	1.122,00	1.163,00	1.184,00	1.200,00
2. INDENNITÀ SUPPLEMENTARI:				
per ogni 10 vani catastali o frazione sup. a 5 (oltre i 50 vani)	0,89	0,93	0,95	0,98
per ogni ascensore o montacarichi	2,40	2,44	2,48	2,55
per ogni scala oltre la prima	2,96	3,01	3,06	3,20
per ogni citofono con centralino interno	2,40	2,44	2,44	----
appartamenti destinati esclusivamente ad uso ufficio, ambulatorio, pensione, che aggravano notevolmente il lavoro del portiere: per ogni appartamento	2,96	3,06	3,12	----
indennità pulizia scale: per ogni piano a partire dal 6° compreso	3,59	3,72	3,39	3,90
per pulizia cortili, spazi e verde, piani pilotys e/o porticati per superfici superiori a mq.300, per ogni 50 mq. o fraz.sup. a mq.25	2,40	2,48	2,52	2,60
per pulizia ed innaffiamento spazi a verde per superfici superiori a mq. 100, per ogni mq. 50 o frazione superiore a mq. 25	2,40	2,48	2,52	2,60
per servizio di esazione (percentuale sulle somme riscosse)	0,50 %	0,50 %	0,50 %	0,50%
per la conduzione delle caldaie di riscaldamento a carbone, limitatamente al periodo di accensione	44,44	46,05	46,88	4750
per la conduzione degli impianti di riscaldamento e condizionamento a gasolio, limitatamente al periodo di accensione	27,31	28,30	28,81	29,50
per la conduzione degli impianti di riscaldamento e condizionamento con o senza orologio, limitatamente al periodo di accensione	15,95	16,53	16,83	17,50
indennità ritiro e distribuzione raccomandate e pacchi per ogni unità immobiliare ad uso non abitativo	2,17	2,25	2,29	2,35
indennità ritiro e distribuzione raccomandante e pacchi per ogni unità immobiliare ad uso abitativo	-----	-----	-----	1,00
Indennità intervento su ascensori:				
per ogni intervento	2,40	2,48	2,52	3,00
2° ingresso	38,00	40,00	41,00	45,00
ulteriori ingressi oltre il 2°	28,00	30,00	31,00	32,00
indennità di apertura del portone (solo portieri con alloggio)	----	----	----	----
indennità di chiusura del portone (solo portieri con alloggio)	----	----	----	----
indennità di reperibilità (solo portieri con alloggio)	----	----	----	12,70
permessi retributivi (anche se non fruiti)	h 50	h 50	h 50	h.50
indennità raccolta e movimentazione rifiuti	-----	-----	-----	0,50
indennità lavatura bidoni	-----	-----	-----	0,50
indennità trasposto rifiuti entro 50 m	-----	-----	-----	1,00
indennità trasporto rifiuti isola di raccolta	----	-----	-----	1,50



TABELLA C - LAVORATORI CON PROFILI PROFESSIONALI B

	DAL 1/7/11 AL 30/6/12	DAL 1/7/12 AL 30/6/13	DAL 1/7/13 AL 30/6/14	DAL 1/7/14 AL 30/6/15	DAL 01/01/2022
B1 - Operaio specializzato	7,19	7,32	7,45	7,58	7,65
B2 - Operaio qualificato	6,83	6,95	7,08	7,21	7,30
B3 - Assistente bagnanti	6,83	6,95	7,08	7,21	7,30
B4 - Manutentore spazi a verdi	6,27	6,38	6,49	6,61	6,70
B5 - Pulitori	5,91	6,02	6,13	6,24	6,30

TABELLA D - LAVORATORI CON PROFILI PROFESSIONALI C

	DAL 1/7/11 AL 30/6/12	DAL 1/7/12 AL 30/6/13	DAL 1/7/13 AL 30/6/14	DAL 1/7/14 AL 30/6/15	DAL 01/01/2022
C1 - Quadri	1.803,55	1.836,01	1.869,06	1.902,70	1.950,00
C2 - Impiegato alto contenuto professionale	1.656,51	1.686,33	1.716,68	1.747,58	1.800,00
C3 - Impiegato di concetto	1.453,18	1.479,34	1.505,97	1.533,08	1.570,00
C4 - Impiegato d'ordine	1.223,43	1.245,45	1.267,87	1.290,69	1.340,00

TABELLA E - LAVORATORI CON PROFILO PROFESSIONALE D

	DAL 1/7/11 AL 30/6/12	DAL 1/7/12 AL 30/6/13	DAL 1/4/13 AL 30/6/14	DAL 1/7/14 AL 30/6/15	DAL 01/01/2022
D1 - Addetto servizi familiari	----	----	1.211,00	1.232,80	1.275,00





LABORATORIO DI COSTRUZIONI

Siamo specializzati nell'impermeabilizzazione di terrazzi e lastrici solari, nel restauro di facciate, appartamenti ed attività commerciali, forniamo supporto progettuale mediante l'ufficio tecnico interno.

Soddisfiamo il Cliente in modo concreto, qualificato e diversificato, offrendo **soluzioni per qualsiasi problematica ottimizzando tempi e costi.**



**RISTRUTTURAZIONE
E RISANAMENTO**



IMPERMEABILIZZAZIONI



RESTAURO IMMOBILI



**La ristrutturazione
migliore,**

CON IL SISTEMA

PIÙ ADATTO



Per noi non è importante il sistema con cui interveniamo, per noi è importante che sia **il sistema più adatto alle esigenze del tuo condominio.**

**SPECIALIZZATI IN EDILIZIA TRADIZIONALE
E MEDIANTE FUNI**

Per i soci ARPE **consulenza gratuita di un nostro professionista.**

Chiamaci subito

 **393.9368257**

Via Magenta, 5 - 00167 Roma

 335.6682839

 laurentihrs@me.com

 www.laurentihrs.it



RESTAURI EDILI

**Strumenti, macchinari e attrezzature
sempre all'avanguardia**

- ✓ Ristrutturazioni e manutenzioni stabili
- ✓ Rifacimento frontalini balconi e cornicioni
- ✓ Pronto intervento con piattaforme aeree
- ✓ Opere di impermeabilizzazione
- ✓ Sostituzione e riparazione grondaie pluviali
- ✓ Pratiche occupazione suolo pubblico e certificazioni di cessato pericolo
- ✓ Sopralluoghi e preventivi gratuiti
- ✓ Pagamenti agevolati

Via di Vannina, 84 - 00156 Roma

info@romedil.it
www.romedil.it

Aderente a:

