

## "Ci vuole una mappa del rischio abitativo"

### Occorre introdurre anche una certificazione della qualità degli stabili su base volontaria

**L'**argomento della sicurezza degli edifici ha conquistato la ribalta delle cronache quotidiane dopo i tragici crolli di Roma e di Foggia. Il legislatore italiano si è così visto costretto ad occuparsi della questione sicurezza predisponendo un disegno di legge che mira a realizzare un censimento del patrimonio immobiliare esistente. Questo provvedimento però peserà sulle finanze dei proprietari di case e creerà non pochi problemi e responsabilità per gli amministratori.

L'adozione di un programma di verifiche e di controlli per conoscere le caratteristiche di tutte le unità abitative e acquisire i dati distintivi dell'immobile (vale a dire, finiture, impiantistica, struttura, ecc.) è una iniziativa certamente utile per evitare crolli e collassi nei fabbricati. Non siamo contrari all'iniziativa, pur non condividendo il metodo e il merito del provvedimento. A noi sembra che la sostanza di questa proposta sia principalmente di imporre sui fabbricati un onere prettamente amministrativo. La redazione del fascicolo è il presupposto per il rilascio di permessi e autorizzazioni edilizie, per affittare o rinnovare il contratto di affitto, comprare o vendere un immobile.

Se per un motivo qualsiasi, dovuto all'assemblea dei condòmini che non approva la spesa degli interventi, o all'amministratore inadempiente, l'impatto negativo sul mercato locativo e immobiliare sarà enorme: non si potrà affittare o comprare l'unità immobiliare. Il metodo adottato dallo Stato allo scopo di risolvere la questione sicurezza degli edifici, facendo carico ai proprietari di dimostrare le li-

ceità delle concessioni edilizie, delle autorizzazioni e via dicendo, non è condivisibile. Anche perchè sono gli Enti locali che concedono le autorizzazioni ai costruttori e quindi dovrebbe essere lo Stato ad accertare la conformità, mediante le strutture tecniche e burocratiche di cui dispone. Dovrebbero quindi essere - a nostro avviso - gli Enti locali - ed è quello che noi chiediamo - a provvedere alle verifiche e alle certificazioni. Con questi strumenti, invece, si presume una situazione di illegalità, facendo carico al cittadino di fornire la prova contraria.

Quello del fascicolo del fabbricato è un provvedimento che non piace ai proprietari; che peserà sul portafoglio dei proprietari perchè non costerà solo le 300 mila lire ipotizzate dagli ideatori della legge, ma forse milioni di lire, specie se ricorrerà il caso di effettuare esami approfonditi sul fabbricato. Secondo noi spetta all'Ente Pubblico l'onere dei controlli e perciò chiediamo che a pagare non siano i proprietari, considerato che già pagano l'Ici per intero e questo tributo costituisce la voce più consistente dei bilanci comunali.

E' un provvedimento che non piace nemmeno agli amministratori perchè l'amministratore è già gravato da altre responsabilità (per esempio di adeguare gli impianti comuni alle norme di sicurezza) e da altri compiti che sono venuti ad aggiungersi a quelli tradizionali di sua competenza. L'amministratore in caso di crollo dell'edificio verrà ritenuto responsabile se non avrà dimostrato di avere adempiuto agli obblighi di legge.

Questo disegno di legge po-

ne perciò degli interrogativi, dubbi interpretativi e applicativi. La questione sicurezza, poi, comporta problematiche complesse che non possono essere risolte in tempi brevi e a basso costo e che richiedono interventi programmatori, differenti da zona a zona, da regione a regione, basandosi sulle caratteristiche geologiche del suolo e del sottosuolo, sulla consistenza del degrado urbanistico e su numerosi altri fattori.

Aggiungo che nel nostro Paese tali differenze sono accentuate dal fatto che il nostro patrimonio abitativo, che è valutato in circa 25 milioni di unità abitative, risente di uno sviluppo disomogeneo con abitazioni risalenti ad epoche molto antiche e per quanto riguarda quelle costruite nell'ultimo cinquantennio - che costituiscono il 75% di tutto il patrimonio esistente - i costruttori hanno badato più all'esigenza di velocità costruttiva, meno alla qualità dei materiali ed alla qualità della tecnica delle costruzioni.

Il periodo in cui maggiore è stata la scarsità di controlli e di pianificazione controllata dello sviluppo urbanistico delle costruzioni è stato negli anni '60, all'epoca del boom edilizio. La fase espansiva delle nostre città è stata caratterizzata da imponenti fenomeni di abusivismo, almeno sino alla fine degli anni '70.

Dando uno sguardo ai nostri partner europei, riscontriamo all'estero una più diffusa cultura del controllo degli edifici. Ci si è indirizzati verso la qualità della costruzione e di ciò sono responsabili tutte le figure: tecniche, amministrative e giuridiche. Il coinvolgimento di queste figure riguarda il momento della costruzione, quello della vendita e anche quello della gestione e della manutenzione. In Francia non c'è l'obbligo di tenere un fascicolo di fabbricato, ma più dispositivi

Fonte: "Italia Casa"  
del novembre 2000

normativi che raggiungono lo scopo della sicurezza dei fabbricati. In Gran Bretagna è previsto un documento tecnico obbligatorio dal 1995, ma non per tutti gli edifici. Qui è stata recepita la normativa europea sulla sicurezza. Sono previsti specifici documenti che descrivono lo stato manutentivo. In conclusione i nostri suggerimenti in proposito sono:

- redigere una mappa del rischio abitativo, orientando gli interventi verso quelle aree e tipologie di edifici che potenzialmente sono più a rischio;

- introdurre forme volontarie di certificazione della qualità dei fabbricati;

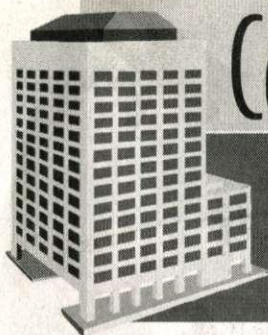
- stanziare ingenti risorse da parte degli enti locali per perseguire nel tempo l'obiettivo della sicurezza attraverso accertamenti.

La cultura della sicurezza deve caratterizzare - come avviene negli Stati Uniti - l'intero processo edilizio: a partire dalla progettazione, per proseguire nell'esecuzione e completarsi nella manutenzione programmata.

**Mauro Simone**

*(presidente regionale Appe)*





## Condominialista mi dica

Le risposte del **Dott. Mauro Simone, V. Segr. Naz. Appc**, ai problemi pratici con consigli utili sulle tematiche abitative riguardanti la gestione del condominio

### MUTAMENTO DI DESTINAZIONE E TABELLE MILLESIMALI

**D.** - Un proprietario ha acquistato poco tempo fa un appartamento ad uso abitativo, di un edificio composto da 18 unità abitative, che ha adibito a ufficio di assicurazione.

I condomini mi hanno chiesto di indire una assemblea straordinaria per inibire al proprietario, che ha locato i locali a una Compagnia di Assicurazione, l'uso diverso o, in alternativa, revisionare, a spese del proprietario dell'appartamento, le tabelle millesimali per adeguarle all'attività che vi si svolge. Preciso che il regolamento assembleare nulla specifica riguardo al divieto di mutare la destinazione dell'appartamento.

Prima di indire l'assemblea vorrei prepararmi per fornire le corrette risposte ai condomini.

**R.** - Il fatto che l'appartamento non sia accatastato in categoria A/10, bensì probabilmente in categoria A3 o A2, nel silenzio del regolamento di condominio, peraltro di origine endogena, non fa venir meno il diritto del condomino di utilizzare l'appartamento con

una destinazione diversa da quella prevista catastalmente, sempreché l'unità immobiliare non subisca alcuna modifica di natura edilizia.

Quanto alla pretesa dei condomini di ottenere, a spese del proprietario dell'appartamento oggetto del quesito, la revisione delle tabelle millesimali allo scopo evidente di attribuire una quota superiore delle carature millesimali originariamente attribuite all'appartamento stesso, non si può far luogo ad alcuna revisione al rialzo, siccome i millesimi dell'appartamento vanno riferiti alla categoria catastale iscritta all'UTE a prescindere dall'attività effettivamente svolta nel suddetto immobile.

### MAGGIORANZE PER ABOLIRE IL SERVIZIO DI PORTIERATO

**D.** - Ho letto e sentito pareri diversi e contrastanti riguardo alle maggioranze occorrenti per la soppressione del servizio di portierato. Nel caso di licenziamento come ci si regola per il rilascio dell'alloggio occupato dal portiere? Desidererei avere lumi in merito.

**R.** - Deputata a deliberare sia riguardo all'istituzione del servizio di portierato sia riguardo alla eventuale soppressione dello stesso è l'assemblea di condominio; meno scontato è che siffatto potere possa essere esercitato direttamente dall'amministratore.

Nel caso di soppressione del servizio è sufficiente il voto della maggioranza qualificata dei partecipanti all'assemblea. Infatti una delibera presa con la sopraindicata maggioranza è validamente assunta, siccome non può essere considerata innovazione bensì semplice modificazione (Corte Appello Trib. Milano sent. n. 1032 del 1989). L'amministratore è opportuno che si astenga, per prudenza, dall'esercitare il potere autonomo di assumere o licenziare il portiere senza aver prima rimesso la questione alla volontà dell'assemblea.

Costituisce invece innovazione e non semplice modifica l'istituzione di un secondo portiere, siccome siffatta deliberazione comporterebbe un notevole aggravio delle spese condominiali.

Per quanto riguarda il rilascio dell'alloggio occupato senza titolo dal portiere licenziato, l'amministratore - preferibilmente dopo aver preventivamente sentito l'assemblea - può eseguire l'azione di sfratto nei confronti del portiere che non riconsegna l'alloggio nei termini previsti dal contratto collettivo di lavoro.

Sembra comunque non indispensabile la delibera autorizzativa dell'assemblea per procedere giudizialmente per il rilascio dell'alloggio occupato senza titolo.

### COME CONTRASTARE LA PUBBLICITÀ IN BUCA

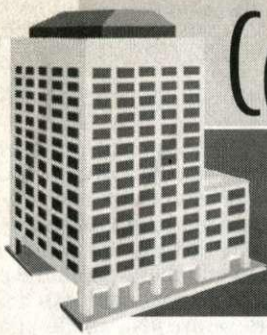
**D.** - Diversi condomini si lamentano perché le loro cassette postali quotidianamente vengono invase da materiale pubblicitario il più delle volte indesiderato e inutile. Cosa posso fare per eliminare il fenomeno che pare abbastanza diffuso?

**R.** - Costituisce ormai un diffuso e fastidioso problema il deposito quotidiano di materiale pubblicitario nelle cassette postali dei caseggiati. I condomini in genere non gradiscono essere disturbati dalla distribuzione di volantini, spesso abusivi, nella propria casella postale.

Al riguardo si segnala la sentenza del Giudice di pace di Bari del 22.12.2003 n. 6553 che ha condannato al risarcimento del danno una nota Ditta che promuoveva pubblicità indesiderata della propria merce a mezzo di volantini infilati ripetutamente nelle caselle postali di un condominio.

Per tentare di risolvere questo problema, le suggerisco di far deliberare dalla maggioranza dell'assemblea l'apposizione di un cartello esterno di divieto e l'installazione in fregio alla facciata e in adiacenza del portone d'ingresso di una cassetta aperta raccogliitrice della pubblicità condominiale. E' poi opportuno esporre all'ingresso del portone una decalcomania con la scritta più o meno del seguente tenore: "Divieto d'accesso condominiale al materiale pubblicitario. I trasgressori saranno perseguiti ai sensi del combinato disposto degli artt. 614 e 633 c.p. e dell'art. 2043 c.c."





# Condominialista mi dica

Le risposte del **Dott. Mauro Simone, V. Segr. Naz. Appc**, ai problemi pratici con consigli utili sulle tematiche abitative riguardanti la gestione del condominio



## LITI CONDOMINIALI E DISSENSO DEL SINGOLO

**D.** - Un condominio assente all'assemblea mi ha inviato una lettera di dissenso in merito a una lite deliberata dall'assemblea dopo 40 giorni dalla ricezione del verbale. Chiedo se posso accettarla e quando si applica l'art.1132 del codice civile.

**R.** - La risposta è negativa essendo trascorsi più di 30 giorni.

Dissenso della lite giudiziaria e separazione di responsabilità.

Secondo la Corte di Cassazione (sent. n. 801 del 25.3.70) l'art.1132 cod. civ. si applica alle ipotesi di lite fra il condomino e un terzo estraneo.

Secondo una vecchia sentenza del Tribunale di Napoli (sent. n. 1589 del 18 aprile '56) la separazione di responsabilità rispetto alle liti prevista dall'art.1132 c.c. concerne ipotesi di giudizio tra il condominio ed i terzi con esclusione delle liti che si svolgono all'interno del condominio. Vediamo di esaminare in sintesi la portata e i limiti della norma stessa già prevista dal regio decreto n.

56 del 15 gennaio 1934 da cui ha tratto origine.

Il condomino può far valere il suo dissenso alla lite solo nel caso in cui questa sia stata deliberata dall'assemblea; viceversa le liti il cui oggetto appartiene alle normali funzioni dell'amministratore ne sono escluse.

Tuttavia, il condomino può far valere il suo diritto di chiamarsi fuori dalla lite per liti che rientrano nella sfera della attribuzioni dell'amministratore, nei modi e termini previsti ovvero, quando ha dato voto contrario in assemblea oppure, se assente, entro 30 giorni dal giorno in cui ha ricevuto notizia della deliberazione e con atto notificato dall'ufficiale giudiziario.

Secondo la giurisprudenza è valida la comunicazione data all'amministratore con lettera raccomandata (Cass. n. 2967/98; Giudice di Catanzaro 3.11.1989).

La materia resta comunque controversa siccome secondo una certa opinione la separazione di responsabilità e il dissenso della lite è possibile in ogni circostanza; altra corrente di pensiero li ritiene possibili solamente per le liti riguardanti il condominio e i terzi,

escluso quelle tra i condominio e uno o più condomini.



## LOCALI COMMERCIALI E SPESE PER IL PONTEGGIO

**D.** - In occasione dell'approvazione della spesa occorrente per la ristrutturazione dell'edificio i proprietari di grandi locali commerciali a piano terra, aventi l'accesso dalla pubblica via, hanno violentemente contestato, perché ritenuta onerosa, la quota per il ponteggio attribuita a loro carico in base alla tabella della proprietà. Ho fatto bene o avrei dovuto applicare un altro criterio?

**R.** - Il criterio legale è quello proporzionale alla proprietà, da Lei correttamente adottato. Soltanto in casi eccezionali si potrebbe fare ricorso ad un criterio che tenga conto, per esempio, dell'altezza del piano, anziché dei valori di caratura millesimale della proprietà generale.

Ovviamente sarà il condominio a pronunciarsi in merito alla deroga. Al riguardo si rammenta l'interessante decisione del Tribunale di Genova (sentenza 18/03/1994) che ha ritenuto valida la ripartizione della spesa del ponteggio in misura proporzionale all'altezza.



## IL VOTO DI CONDOMINI COMPROPRIETARI

**D.** - Nel corso dell'ultima assemblea da me indetta, si è verificato un violento contrasto tra i condomini presenti, sulla validità delle maggioranze per valore e numero di condomini, siccome uno dei condomini presenti è proprietario al 100% di un locale commerciale acquistato prima del matrimonio, nel contempo è compro-

prietario al 50% con il coniuge di un locale attiguo dello stesso stabile. Come va considerato il "peso" di detto condomino in assemblea?

**R.** - In effetti la posizione del condomino ad un tempo proprietario a pieno titolo di un immobile e comproprietario allo stesso tempo di un'altra unità immobiliare con il proprio coniuge, potrebbe far sorgere qualche dubbio circa il numero di voti che egli può esprimere in assemblea. Nel caso di specie sembra però indubitabile che il suddetto condomino potrà disporre di due voti, uno per sé e l'altro per il proprio coniuge.



## PROBLEMI DI REVOCA DELL'AMMINISTRATORE

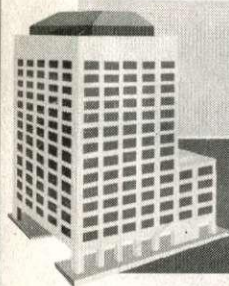
**D.** - Vorrei sapere se al termine del mandato annuale per la nomina di un nuovo amministratore è necessario che l'assemblea invii all'amministratore in carica una lettera di destituzione.

**R.** - Sull'argomento è intervenuta la giurisprudenza delle Corti di Cassazione, con la sentenza n. 5608 del 9 giugno 1994, precisando che per la nomina di un nuovo amministratore del condominio non è richiesta la preventiva procedura di revoca dell'amministratore in carica, siccome con la nomina del nuovo amministratore si instaura un nuovo rapporto di mandato comportante ai sensi dell'art.1724 del cod. civ. la decadenza del precedente amministratore.

Pertanto nell'ordine del giorno non sarà necessario indicare l'argomento "revoca amministratore".

ha approvato il "Regola...  
I assessore Dato Ottaviano, vice...  
...nata la famiglia di...  
...nominato...





## Condominialista mi dica

Le risposte del **Dott. Mauro Simone** ai problemi pratici con consigli utili sulle tematiche abitative riguardanti la gestione del condominio

### AMMINISTRATORE SENZA FONDI

**D.** - Si chiede se l'amministratore, in caso di indisponibilità dei fondi necessari per la gestione ordinaria e straordinaria, sia tenuto ad anticipare personalmente le somme occorrenti per coprire le passività e se egli possa richiedere agli altri partecipanti il pagamento delle quote non corrisposte e non recuperabili da alcuno dei condomini.

**R.** - A ben guardare trattasi di due distinte situazioni.

La prima situazione riguarda sia l'amministratore in carica sia quello che sia decaduto dall'incarico i quali non abbiano recuperato le somme anticipate a favore del condominio. Premesso che non sussiste alcun obbligo in capo all'amministratore di anticipare denaro di sua proprietà per sopperire a qualunque esigenza del condominio, la questione appare assai interessante sotto il profilo del recupero delle somme eventualmente anticipate. Il problema, più volte sottoposto all'esame dei giudici di merito e di legittimità, ha trovato una risposta affermativa nella decisione n. 1770/1981 della

cludendo che «nel caso di anticipazioni per spese condominiali da parte dell'amministratore, l'obbligazione restitutoria nasce a carico dei singoli condomini nel momento stesso in cui avviene l'anticipazione legittima e per diretto effetto di essa. La situazione non muta in conseguenza della cessazione dell'anticipante dall'incarico di amministratore.

La nomina del nuovo amministratore amplia la legittimazione processuale passiva, ma non elimina quelle, sostanziali e processuali, passive originarie. Quindi l'ex amministratore può proporre domanda giudiziale di rimborso nei confronti sia dell'amministratore in carica, sia dei singoli condomini».

La seconda situazione, inerente la possibilità per l'amministratore di richiedere agli altri condomini i contributi non versati dal condomino insolvente, è stata al centro di varie interpretazioni fondate su presupposti differenti. Alcuni autori propendono per una risposta affermativa, ritenendo che le obbligazioni relative ai contributi condominiali siano indivisibili e quindi, come tali, debbano essere regolate dalle norme relative alle obbligazioni solidali (artt. 1292 e ss. c.c.). Altri autori, pur concor-

*Esiste per gli amministratori la possibilità di un risarcimento per lo stress che ci procura il nostro lavoro?*

**R.** - Dal tenore della sua lettera si intuiscono due cose: Lei è una persona che interpreta il suo lavoro di amministratore in modo coscienzioso e desidererebbe più collaborazione da parte dei suoi amministrati; inoltre a Lei probabilmente è capitato di amministrare delle compagnie sociali avvezze a trasformare spesso il proprio caseggiato in un "condominio" piuttosto che in un tranquillo e rispettoso microcosmo collettivo.

A parte queste brevi osservazioni, la Sua lettera tocca la delicata questione dello stress legato al lavoro che in verità interessa tutte le categorie e non soltanto quella dell'amministratore. Gli esperti di medicina del lavoro classificano la stress lavorativo tra i rischi professionali. Può causare ulcere e depressione a coloro che soffrono emotivamente; c'è chi combatte lo stress cambiando ambiente, c'è chi cerca di soffocarlo, salvo accorgersi poi che lo stress si ripercuote ad esempio in famiglia.

I fattori che alimentano lo stress legato al lavoro sono diversi: variazioni di orario e di condizioni lavorative, problemi con i superiori, cambiamento di mansioni, responsabilità, licenziamento e persino il pensionamento.

Ma questi fattori in verità non si riscontrano nel lavoro dell'amministratore. Piuttosto è più facile riscontrare altre situazioni e problematiche, ma non è questa la sede per un'analisi di tipo

l'esatta quantificazione del pregiudizio non fa venire meno la risarcibilità del danno, considerato che il giudice, se il danno non può essere provato nel suo preciso ammontare (art. 1226 cod. civ.), ha il potere-dovere di ricorrere ad una stima equitativa, verificando la sussistenza della prova del danno con tutti i mezzi ammessi dall'ordinamento, comprese le presunzioni semplici, e valutando tutte le circostanze specifiche del caso concreto" (Tribunale di Milano, Sez. VIII civ, n. 4380 del 9.5.1996).

### DECISIONE ASSEMBLEARE INSINDACABILE

**D.** - Due condomini mi hanno tacciato di poca professionalità siccome nel corso dell'ultima assemblea il sottoscritto nella qualità di amministratore non avrebbe suggerito ai condomini l'inopportunità di scegliere il preventivo più costoso per la ristrutturazione dello stabile. Uno di essi ha minacciato di ricorrere all'autorità giudiziaria per eccesso di potere da parte dell'assemblea. Se il condomino impugna la delibera ha buone possibilità di successo?

**R.** - Premesso che l'amministratore non ha alcun potere d'intervento sul momento decisionale riguardante le scelte dell'assemblea, l'amministratore, nel caso esposto, non ha nulla di cui fare ammenda.

Per quanto riguarda la decisione della maggioranza dei condomini di preferire il preventivo più costoso fra quelli discussi in assemblea, rientra nei pote-



sotto il profilo del recupero delle somme eventualmente anticipate. Il problema, più volte sottoposto all'esame dei giudici di merito e di legittimità, ha trovato una risposta affermativa nella decisione n. 1720/1981 della Corte di Cassazione. Il Supremo giudice, infatti, ha fondato la sua pronuncia sui caratteri del rapporto esistente tra l'ente condominio ed il suo legale rappresentante. Più precisamente è stato affermato che dalla natura del condominio negli edifici quali ente non distinto dai singoli condomini discende l'incapacità dello stesso di essere parte di un rapporto di mandato ad amministrare, con la diretta conseguenza che il suddetto rapporto si stabilisce tra la persona nominata amministratore ed i singoli condomini. Si è altresì ribadita, ancora una volta, l' analogia tra il rapporto di amministrazione del condominio e quello del mandato con rappresentanza (pur con le necessarie ed evidenti differenze in ordine alla costituzione ed al contenuto dello stesso), con la conseguente applicabilità al primo della norma (art. 1720, comma 1, c.c.) in base alla quale il mandante deve rimborsare al mandatario le anticipazioni fatte nell'esecuzione dell'incarico. Sulla base di queste considerazioni, pertanto, la Corte di Cassazione si è espressa con-

fermativa, ritenendo che le obbligazioni relative ai contributi condominiali siano indivisibili e quindi, come tali, debbano essere regolate dalle norme relative alle obbligazioni solidali (artt. 1292 e ss. c.c.). Altri autori, pur concordando su tale tesi positiva ritengono che il fondamento della soluzione prospettata debba essere individuato nel carattere divisibile delle suddette obbligazioni, essendo in tal caso necessario ricorrere, per giustificare la possibilità dell'amministratore di rifarsi nei confronti degli altri condomini, alle norme che regolano il mandato ed in particolare all'art. 1720 c.c. a norma del quale il mandante deve rimborsare al mandatario le anticipazioni, con gli interessi legali, dal giorno in cui sono state fatte.

### LO STRESS DELL'AMMINISTRATORE

*D. - Nel mio lavoro di amministratore numerose volte mi capita di essere esposto agli effetti negativi dello stress, vuoi perché devo rapportarmi con condomini che pagano con ritardo e con altri che creano vari fastidi e problemi, vuoi perché le ditte e i fornitori dimostrano non sempre serietà e professionalità, vuoi perché spesso i condomini sono irrispettosi e incuranti della cosa comune al punto da non rispettare le norme del regolamento di condominio e litigano tra loro chiamando in causa il sottoscritto.*

il pensionamento.

Ma questi fattori in verità non si riscontrano nel lavoro dell'amministratore. Piuttosto è più facile riscontrare altre situazioni e problematiche, ma non è questa la sede per un'analisi di tipo sociologico e approfondimenti che meriterebbero altro spazio.

Tornando al quesito, si ricorda una sentenza del Tribunale di Milano n. 4380 del 09.05.1996 che riguarda un condomino che aveva subito una limitazione del suo diritto di proprietà a causa di due canne fumarie realizzate da un ristorante nelle immediate vicinanze delle finestre di numerosi appartamenti.

Il Tribunale ritenne legittima la richiesta di risarcimento dei danni materiali e morali subiti, compresi quelli derivanti dallo stress, dalla tensione psicologica e dall'exasperazione a lui provocati.

Difatti, "l'essere esposto agli effetti di una costruzione abusiva od illecita che rappresenti una violazione del diritto di proprietà e limiti l'estensione del diritto di godimento immobiliare dà luogo ad un danno risarcibile, che deve essere riferito alla riduzione del contenuto naturale del diritto di godimento assicurato dalla proprietà e anche allo "stress", all'exasperazione, alla tensione psicologica che i singoli condomini hanno sopportato per il fatto illecito. La mancanza, in tale ipotesi, di criteri obiettivi per

nel caso esposto, non ha nulla di cui fare ammenda.

Per quanto riguarda la decisione della maggioranza dei condomini di preferire il preventivo più costoso fra quelli discussi in assemblea, rientra nei poteri dell'assemblea stessa assumere le relative decisioni.

Pertanto la doglianza dei condomini è immotivata e non ha alcuna probabilità di accoglimento in sede contenziosa, siccome al giudice non è consentito entrare nel merito della delibera per valutare l'opportunità o la convenienza della scelta dell'assemblea.

Secondo il costante orientamento della Corte di Cassazione il sindacato di legittimità da parte dell'organo giudicante può solo rilevare l'eventuale violazione di specifiche norme di legge o delle disposizioni regolamentari. E' altresì sindacabile la delibera per un eventuale eccesso di potere da parte della assemblea che si rileva quando la decisione assunta procuri grave pregiudizio alla cosa comune.

In definitiva il giudice deve limitarsi solo ad accertare eventuali vizi di legittimità della delibera, non potrà viceversa entrare nella valutazione del merito né esercitare il controllo del potere discrezionale dell'assemblea sovrana (Cassaz. n. 1165 dell'11.02.99).





## Condominialista mi dica

Le risposte del **Dott. Mauro Simone** ai problemi pratici con consigli utili sulle tematiche abitative riguardanti la gestione del condominio

### ASSEMBLEA CON SEDE CHIUSA

**D.** - Se un condomino trova chiusa la sede dell'assemblea indicata nell'avviso di prima convocazione, può impugnare la delibera assunta nella successiva assemblea di 2° convocazione, basandosi sul presupposto che l'esperimento della prima convocazione è stato inutile e negativo?

**R.** - La Corte di Cassazione con sentenza n° 3862 del 24 aprile 1996 ha dichiarato legittimo "saltare" di fatto la riunione di 1a convocazione nonché l'espedito di fare confluire i condomini direttamente all'adunanza di seconda convocazione. Con la citata sentenza è stato chiarito anche che l'inutile e negativo esperimento della 1a convocazione non richiede l'effettivo svolgimento della assemblea in prima convocazione, quando la medesima vada deserta per mancato raggiungimento del numero legale. È viceversa in quella di 2a convocazione che si dovrà effettuare la verifica dei requisiti di validità della prima convocazione, attraverso le informazioni verbali rese dall'amministratore. Comunque la circostanza che si sia tenuta o no la prima convocazione è ininfluente per controllare il mancato raggiungimento della maggioranza assembleare in prima convocazione.

### AMIANTO DA ELIMINARE?

**D.** - Alcuni condomini di uno stabile solleci-

re avendo presente che c'è una legge specifica per l'eliminazione dell'amianto con responsabilità per l'amministratore che non adempie?

**R.** - In effetti la legge prevede l'obbligo di provvedere all'eliminazione dei materiali costruiti con amianto. La pericolosità per la salute dell'uomo è stata accertata da studi in materia; difatti l'inalazione delle fibre può causare anche a distanza di decenni gravi conseguenze all'uomo principalmente per la tossicità dell'amianto. L'amianto ha la caratteristica di essere isolante, ignifugo e fonoassorbente e per queste sue grandi qualità è ancora diffusissimo in gran parte delle moderne costruzioni per la copertura di tetti, materiali elettrici, antifiama e antiriflesso acustico per soffitti e pareti. Però è il caso di precisare che laddove è in buono stato di conservazione non comporta di per sé un pericolo per la salute dei condomini. Pertanto se le due colonne di amianto che servono per lo scarico dei reflui domestici si trovano in buone condizioni non c'è di che preoccuparsi, magari si potrà al momento programmare la spesa (costituendo un fondo speciale) per la loro sostituzione in un prossimo futuro.

### AUTO A GAS NEL GARAGE INTERRATO?

**D.** - Alcuni condomini vorrebbero parcheggiare le proprie autovetture a gas nel garage interrato, ma gli altri si sono opposti per motivi di

quella della strada di almeno 60 cm. Va tenuto presente però che il Decreto 22.11.2002 prevede che il parcheggio degli autoveicoli alimentati a gas di petrolio liquefatto con impianto dotato di sistema di sicurezza conforme al regolamento ECE/ONU 67-01 è consentito nei piani fuori terra ed al primo interrato delle autorimesse, sempre che naturalmente le autorimesse risultino conformi al D.M. 1.2.1986. Condizione questa che prima dell'emanazione del Decreto sopra indicato, il parcheggio di autovetture a GPL all'interno di autorimesse era vietato a tutti gli effetti.

### SOPPALCO, QUALI REGOLE?

**D.** - Un condomino vorrebbe costruire un soppalco in casa allo scopo di sfruttare in altezza lo spazio abbondante del soffitto. Quali sono le regole da seguire?

**R.** - Intanto occorre dire che solo se ci sono le condizioni tecniche è possibile realizzare una struttura soppalcata, presentando la relativa domanda all'Ufficio Tecnico del Comune se il soppalco non è di legno o di metallo (per queste non c'è obbligo di presentare domanda) ma in muratura cioè con elementi portanti in travi di calcestruzzo. Per condizioni tecniche deve invece intendersi che la superficie del soppalco non deve superare 1/3 di quella del locale sottostante se l'altezza fra pavimento e soffitto non è minore di 210 cm sia per la zona inferiore che per quella superiore. Se le altezze di entrambe le zone sono almeno di 230 cm, il soppalco può estendersi fino a metà della superficie sottostante.

### ORGANISMO NOTIFICATO, A CHI LA SCELTA?

**D.** - Con l'entrata in vigore del D.P.R. 162/99 di attuazione della direttiva ascensori 95/16/CE, è previsto l'obbligo del proprietario

hanno compiti ben precisi che nulla hanno a che vedere con le visite periodiche agli impianti di ascensore di competenza della A.S.L. o di Organismi notificati, né possono decidere o obbligare gli amministratori circa la scelta dell'organismo notificato. Il Ministro dell'Industria, del Commercio e dell'Artigianato con circolare n. 757703 del 14/9/97 ha difatti precisato che i proprietari di casa e gli amministratori di condominio sono gli unici soggetti che possono e debbano scegliere l'Ente che dovrà effettuare le verifiche all'ascensore. Altri soggetti, come le società di manutenzione, non hanno alcuna titolarità di scelta; anzi il Ministero ha riscontrato nel comportamento di alcune Società che hanno invitato gli amministratori a sottoscrivere apposite autorizzazioni, una indebita ingerenza e per questo sono state diffidate dal porre in essere iniziative di questo genere che non tutelano né l'utente né il sistema italiano di certificazione. Insomma l'Ente notificato lo sceglie l'amministratore o i proprietari (se non c'è l'amministratore) giammai la Ditta di manutenzione dell'ascensore.

### UNA FINESTRA CHE DIVENTA BALCONE

**D.** - Mi trovo al piano rialzato e avrei l'intenzione di trasformare in balcone una finestra del lato interno del mio appartamento che si affaccia sul giardino comune. È possibile realizzare la trasformazione senza il consenso degli altri condomini?

**R.** - Il codice civile consente a un condomino di poter effettuare senza preventiva autorizzazione dei condomini le modifiche e le trasformazioni desiderate purché vengano rispettate alcune condizioni essenziali che nel caso specifico sono principalmente:

1) assenza di danni arrecati alla facciata;



ranza assembleare in prima convocazione.

#### **AMIANTO DA ELIMINARE?**

**D.** - Alcuni condomini di uno stabile sollecitano la convocazione di una assemblea straordinaria allo scopo di discutere e sostituire le colonne montanti di scarico fognatura perché sono del tipo in amianto-cemento. Gli altri condomini si oppongono alla sostituzione delle due colonne, che tra l'altro comporta una spesa rilevante, poiché sostengono la non necessità ed urgenza di cambiare le colonne ancora perfettamente funzionanti e integre malgrado l'edificio sia stato costruito oltre venti anni fa. Come mi devo comporta-

#### **AUTO A GAS NEL GARAGE INTERRATO?**

**D.** - Alcuni condomini vorrebbero parcheggiare le proprie autovetture a gas nel garage interrato, ma gli altri si sono opposti per motivi di sicurezza. Cosa si deve fare?

**R.** - Bisogna innanzitutto precisare che le auto a gas possono essere parcheggiate solo nelle rimesse "fuori terra" e non in quelle interrate, perché il GPL è più pesante dell'aria. È consentito il ricovero di auto GPL nei locali in cui le aperture di aerazione siano di altezza inferiore a quella della strada purché l'intradosso dei locali o comunque il piano che determina l'altezza del locale garage sia a una quota superiore a

#### **ORGANISMO NOTIFICATO, A CHI LA SCELTA?**

**D.** - Con l'entrata in vigore del D.P.R. 162/99 di attuazione della direttiva ascensori 95/16/CE, è previsto l'obbligo del proprietario dello stabile o degli amministratori, nella qualità di legali rappresentanti dello stabile, di sottoporre l'impianto a visite biennali da affidarsi a un Organismo notificato o alla A.S.L. Alcune Ditte di manutenzione di ascensori di stabili da me gestiti mi hanno proposto di sottoscrivere una lettera d'impegno con la quale esse vengono autorizzate e delegate a concordare tali visite con Organismi di loro fiducia. Sono tenuto a sottoscrivere questo contratto?

**R.** - Le ditte di manutenzione di ascensori

autorizzazione dei condomini le modifiche e le trasformazioni desiderate purché vengano rispettate alcune condizioni essenziali che nel caso specifico sono principalmente:

- 1) assenza di danni arrecati alla facciata;
- 2) la destinazione della cosa comune non dovrà essere modificata;
- 3) non dovrà essere impedito il pari uso agli altri condomini;
- 4) non dovrà essere considerevolmente alterato il decoro architettonico.

Se ci saranno tutte le predette condizioni e se la sottrazione della porzione del giardino comune all'uso degli altri condomini non costituirà un pregiudizio il condomino potrà trasformare la finestra in balcone.





## Condominialista mi dica

Le risposte del **Dott. Mauro Simone** ai problemi pratici con consigli utili sulle tematiche abitative riguardanti la gestione del condominio

### CONDOMINIO MINIMO

**D.** - Cosa s'intende per condominio minimo e quali norme si applicano?

**R.** - Si ha il condominio minimo in presenza di due condomini. Gli articoli del codice civile applicabili sono: 1117 - 1138 - 1104 - 1105 - 1106, escluso il 1136 c.c.

### CONVOCAZIONE OBBLIGATORIA

**D.** - Nel condominio minimo o piccolo condominio serve la convocazione scritta?

**R.** - Sì, è obbligatoria per la Cassazione n. 970/1960. In mancanza la Corte ritiene non valida la comunicazione o convocazione verbale o la delibera mediante fatti concludenti.

### LA SPESA PER LE TABELLE

**D.** - La spesa per le tabelle millesimali è da considerarsi spesa ordinaria o spesa straordinaria e chi deve esprimere il proprio voto e sostenere il costo: l'usufruttuario o il nudo proprietario?

**R.** - Se l'usufrutto di un immobile è scisso dalla nuda proprietà, in assemblea spetta al nudo proprietario esprimere il proprio voto e sostenere il costo della redazione delle tabelle millesimali. Il combinato disposto degli artt. 1004 e 1005 del codice civile prevede invece a carico dell'usufruttuario le spese relative all'amministratore, alla custodia e gli oneri per la manutenzione ordinaria della cosa.

### ABOLIRE IL PORTIERATO

**D.** - L'istituzione e la soppressione del servizio di portierato con quale maggioranza si decide e a che spetta provvedere in merito?

**R.** - È l'assemblea dei condomini che delibera riguardo sia alla istituzione sia alla soppressione o modifica del servizio di portierato. Spesso, in considerazione dei costi notevoli determinati dall'assunzione di un portiere, l'assemblea può deliberare l'assunzione a part-time del dipendente; anche per questa circostanza è preferibile ottenere un quorum che rappresenti la maggioranza dei presenti con almeno il 50 per cento dei valori di caratura millesimale. Alcune sentenze, per la soppressione del servizio, hanno invece

stabilito maggioranze inferiori, vale a dire di "un terzo e un terzo". Non essendo questa giurisprudenza maggioritaria riteniamo più prudente deliberare con la maggioranza di cui al 2° co. dell'art. 1136 c.c.)

### IMPIANTI DA ADEGUARE

**D.** - Ai fini della sicurezza degli impianti nei vecchi edifici, costruiti cioè prima del 13 marzo 1990 è obbligatoria la messa a terra?

**R.** - L'adeguamento degli impianti ai sensi della L. 46/90 è già scaduto il 31/12/98. Per i vecchi edifici non è obbligatoria la realizzazione di un impianto di messa a terra che scarica nel terreno la corrente in presenza di un guasto. Se le utenze condominiali hanno una potenza inferiore a 6 KW può essere sufficiente il solo interruttore differenziale con corrente nominale di intervento non superiore a 30 mA. Tuttavia va precisato che solo con il coordinamento delle protezioni (messa a terra più interruttore differenziale) si raggiunge il massimo della sicurezza.

### IL COMPENSO ALL'AMMINISTRATORE

**D.** - Capita a volte che l'amministratore nello svolgimento del proprio mandato si trovi a dover affrontare adempimenti che esulano dalla ordinaria amministrazione. In questi casi compete all'amministratore un compenso suppletivo per dette prestazioni?

**R.** - Attualmente, e in attesa della legge di riforma delle professioni intellettuali, agli amministratori vengono riconosciuti

spesso compensi in vero modesti, che dipendono dalla libera pattuizione tra le parti, dalla legge di mercato nonché della qualità dei servizi resi dall'amministratore. Non esistendo al riguardo tariffari ufficiali di dette prestazioni, gli amministratori concordano, di volta in volta, una maggiorazione del compenso per lavori di manutenzione straordinaria, pratiche amministrative per lavori straordinari con sgravi Irpef, etc. Il mandato dell'amministratore si presume a titolo oneroso e corrispondergli un compenso adeguato è opportuno per ottenere garanzie sull'efficienza e trasparenza dell'amministrazione. In occasione di lavori che esulano dall'ordinaria amministrazione il pretore di Perugia nel '98 decise così: il compenso dovuto all'amministratore di condominio e determinato ai sensi dell'art. 1135 c.c., è legato da rapporto sinallagmatico solo con le prestazioni professionali dell'amministratore cosiddette ordinarie. L'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria occupa l'amministratore oltre misura con riguardo ad attività che per legge non gli competerebbero e con un impegno proiettato ben oltre la fase della sola rappresentanza sostanziale dei condomini. Pertanto di fronte a lavori o prestazioni che esulano dall'ordinaria amministrazione sarebbe giusto riconoscere all'amministratore un compenso extra. Tuttavia la Corte di Cassazione di recente ha ritenuto l'onorario annuale pattuito onnicomprensivo di tutte le prestazioni espletate dall'amministratore durante l'anno condominialistico.





## Condominialista mi dica

Le risposte del **Dott. Mauro Simone** ai problemi pratici con consigli utili sulle tematiche abitative riguardanti la gestione del condominio

### ANIMALI NON DOMESTICI

**D.** - I condomini possono opporsi all'inquilino che tiene animali non domestici in casa?

**R.** - Sì, possono opporsi. La legge pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 232 del 1996 pone il divieto di tenere animali non domestici in casa. Nell'elenco delle specie proibite che non si possono tenere in casa vi sono anche scimpanzè, pitoni, vipere, pantere, antilopi, tigri, leoni, lupi, anaconda, orsi, lontre, canguri, etc. Chi ne avesse il possesso è obbligato a farne denuncia alla Prefettura.

### VERBALE IRREGOLARE

**D.** - Un condomino ha impugnato una delibera di assemblea per il fatto che nel verbale non sono stati indicati i nomi dei partecipanti al voto e il relativo valore millesimale di ciascuno. C'è il rischio di soccombenza da parte del condominio?

**R.** - I condomini dissenzienti possono impugnare entro 30 gg. la delibera il cui verbale non riporta analiticamente i nomi dei presenti e il valore della loro proprietà in millesimi, bensì è indicato nel verbale soltanto il numero dei votanti. La Cassazione civile sentenziando in tal guisa (sent. n.10329 del

19.10.1998 sez. II) tende ad instaurare un rigorismo formale, forse un po' esagerato, circa la validità ed efficacia del verbale di assemblea, volendo affermare così un *modus operandi* entro binari canonizzati che lasciano ben poco spazio all'improvvisazione.

### SERVITÙ DI LUCE

**D.** - Si può acquistare per usucapione il diritto di servitù di luce sul fondo del vicino?

**R.** - La Corte di Cassazione a Sezioni Unite ha risposto di no. La sentenza n. 10285/96 poggia sulla constatazione che la servitù di luce in generale non è una servitù apparente. Il principio dell'apparenza vale a maggior ragione per le luci irregolari per le quali non è dato sapere con certezza se il vicino sia a conoscenza del peso imposto al proprio fondo e se tale peso è frutto del diritto di servitù del vicino.

### PONTEGGI E ESTERNO DI BAR

**D.** - L'installazione di ponteggi necessari per la ristrutturazione della facciata del fabbricato e la temporanea impossibilità di un esercizio commerciale di adibire l'area occupata dai ponteggi ad area giardino con sedie e tavolini esterni per i clienti, dà diritto al gestore dell'esercizio di caffè e pasticceria di richiedere una

indennità per perdita dell'avviamento commerciale della clientela?

**R.** - È legittima la pretesa del gestore di ottenere una indennità dal proprietario dei locali, e non dal condominio, sempreché non sia stata preventivamente accettata dal locatario un'apposita clausola del contratto di locazione che esclude la possibilità di esercitare entro certi limiti di tempo tale diritto in occasione di necessarie opere di manutenzione da realizzare nel condominio.

### COOP EDILIZIE: QUALE GIUDICE?

**D.** - In quali casi le controversie riguardanti le cooperative edilizie spettano al giudice amministrativo?

**R.** - La Cassazione a Sezioni unite del 27 luglio 1998 n.7341 ha stabilito che nel caso di cooperative edilizie che godono di contributi statali, la controversia circa l'impugnazione della delibera di decadenza di un socio dalla relativa qualità per morosità non può essere decisa dal giudice ordinario e quindi non può costituire oggetto di arbitrato ma la competenza è devoluta al giudice amministrativo.

### AMIANTO IN CONDOMINIO

**D.** - È responsabile l'amministratore per la mancata rimozione dell'amianto dagli impianti condominiali?

**R.** - In edilizia l'amianto ha avuto per decenni una larghissima diffusione per le sue proprietà di isolamento e di resistenza al calore. Con l'amianto sono stati realizzati e impiegati lastre di copertura di eternit, tubazioni o cisterne per la raccolta

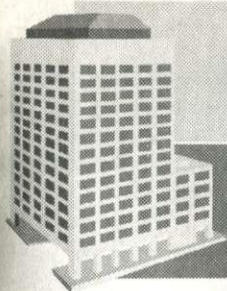
d'acqua, rivestimenti coibentati, pannelli, intonaci isolanti. La legge n. 257/92 e il D.M. 6/9/94 definiscono materiali floccato quelli coperti a spruzzo o a cazzuola, invece friabili sono quelli che mediante la semplice pressione delle dita possono essere sbriciolati o ridotti in polvere. L'amministratore è obbligato a informare la ASL a pena di sanzione amministrativa da 3 a 10 milioni e a porre in essere tutti gli incombeni per la bonifica delle parti con amianto.

### FALLIMENTO DEL CONDOMINIO

**D.** - In caso di fallimento di uno dei condomini morosi chi paga le spese insolute?

**R.** - La sentenza che decreta il fallimento distingue i crediti maturati prima della dichiarazione di fallimento da quelli successivi alla data della sentenza. L'amministratore in questi casi si trova solitamente in difficoltà sia perché ben difficilmente potrà recuperare il credito maturato prima della sentenza, sia perché solitamente non ha, se non di rado, un fondo cassa a disposizione per affrontare le spese e pagare eventuali fornitori. Il condominio può solo sperare di recuperare i crediti successivi al fallimento insinuandosi fra i creditori del fallimento. Nel frattempo l'amministratore dovrà richiedere a tutti gli altri proprietari di contribuire alle quote del moroso suddividendo le spese in base ai millesimi di gestione e non in base ai millesimi di proprietà. Se l'immobile è affittato a un conduttore, il fallimento non scioglie il contratto di locazione. In tal caso l'amministratore dovrà rivolgersi al curatore fallimentare per esigere il pagamento delle spese condominiali sempreché non siano corrisposte direttamente dal conduttore.





## Condominialista mi dica

Le risposte del **Dott. Mauro Simone** ai problemi pratici con consigli utili sulle tematiche abitative riguardanti la gestione del condominio

### ASSEMBLEA CON SEDE CHIUSA

**D.** - Se un condomino trova chiusa la sede dell'assemblea indicata nell'avviso di prima convocazione, può impugnare la delibera assunta nella successiva assemblea di 2° convocazione, basandosi sul presupposto che l'esperimento della prima convocazione è stato inutile e negativo?

**R.** - La Corte di Cassazione con sentenza n° 3862 del 24 aprile 1996 ha dichiarato legittimo "saltare" di fatto la riunione di 1a convocazione nonché l'espedito di fare confluire i condomini direttamente all'adunanza di seconda convocazione. Con la citata sentenza è stato chiarito anche che l'inutile e negativo esperimento della 1a convocazione non richiede l'effettivo svolgimento della assemblea in prima convocazione, quando la medesima vada deserta per mancato raggiungimento del numero legale. È viceversa in quella di 2a convocazione che si dovrà effettuare la verifica dei requisiti di validità della prima convocazione, attraverso le informazioni verbali rese dall'amministratore. Comunque la circostanza che si sia tenuta o no la prima convocazione è ininfluente per controllare il mancato raggiungimento della maggio-

re avendo presente che c'è una legge specifica per l'eliminazione dell'amianto con responsabilità per l'amministratore che non adempie?

**R.** - In effetti la legge prevede l'obbligo di provvedere all'eliminazione dei materiali costruiti con amianto. La pericolosità per la salute dell'uomo è stata accertata da studi in materia; difatti l'inalazione delle fibre può causare anche a distanza di decenni gravi conseguenze all'uomo principalmente per la tossicità dell'amianto. L'amianto ha la caratteristica di essere isolante, ignifugo e fonoassorbente e per queste sue grandi qualità è ancora diffusissimo in gran parte delle moderne costruzioni per la copertura di tetti, materiali elettrici, antifiamma e antiriflesso acustico per soffitti e pareti. Però è il caso di precisare che laddove è in buono stato di conservazione non comporta di per sé un pericolo per la salute dei condomini. Pertanto se le due colonne di amianto che servono per lo scarico dei reflui domestici si trovano in buone condizioni non c'è di che preoccuparsi, magari si potrà al momento programmare la spesa (costituendo un fondo speciale) per la loro sostituzione in un prossimo futuro.

quella della strada di almeno 60 cm. Va tenuto presente però che il Decreto 22.11.2002 prevede che il parcheggio degli autoveicoli alimentati a gas di petrolio liquefatto con impianto dotato di sistema di sicurezza conforme al regolamento ECE/ONU 67-01 è consentito nei piani fuori terra ed al primo interrato delle autorimesse, sempre che naturalmente le autorimesse risultino conformi al D.M. 1.2.1986. Condizione questa che prima dell'emanazione del Decreto sopra indicato, il parcheggio di autovetture a GPL all'interno di autorimesse era vietato a tutti gli effetti.

### SOPPALCO, QUALI REGOLE?

**D.** - Un condomino vorrebbe costruire un soppalco in casa allo scopo di sfruttare in altezza lo spazio abbondante del soffitto. Quali sono le regole da seguire?

**R.** - Intanto occorre dire che solo se ci sono le condizioni tecniche è possibile realizzare una struttura soppalcata, presentando la relativa domanda all'Ufficio Tecnico del Comune se il soppalco non è di legno o di metallo (per queste non c'è obbligo di presentare domanda) ma in muratura cioè con elementi portanti in travi di calcestruzzo. Per condizioni tecniche deve invece intendersi che la superficie del soppalco non deve superare 1/3 di quella del locale sottostante se l'altezza fra pavimento e soffitto non è minore di 210 cm sia per la zona inferiore che per quella superiore. Se le altezze di entrambe le zone sono almeno di 230 cm, il soppalco può estendersi fino a metà della superficie sottostante.

hanno compiti ben precisi che nulla hanno a che vedere con le visite periodiche agli impianti di ascensore di competenza della A.S.L. o di Organismi notificati, né possono decidere o obbligare gli amministratori circa la scelta dell'organismo notificato. Il Ministro dell'Industria, del Commercio e dell'Artigianato con circolare n. 757703 del 14/9/99 ha difatti precisato che i proprietari di casa e gli amministratori di condominio sono gli unici soggetti che possono e debbano scegliere l'Ente che dovrà effettuare le verifiche all'ascensore. Altri soggetti, come le società di manutenzione, non hanno alcuna titolarità di scelta; anzi il Ministero ha riscontrato nel comportamento di alcune Società che hanno invitato gli amministratori a sottoscrivere apposite autorizzazioni, una indebita ingerenza e per questo sono state diffidate dal porre in essere iniziative di questo genere che non tutelano né l'utente né il sistema italiano di certificazione. Insomma l'Ente notificato lo sceglie l'amministratore o i proprietari (se non c'è l'amministratore) giammai la Ditta di manutenzione dell'ascensore.

### UNA FINESTRA CHE DIVENTA BALCONE

**D.** - Mi trovo al piano rialzato e avrei l'intenzione di trasformare in balcone una finestra del lato interno del mio appartamento che si affaccia sul giardino comune. È possibile realizzare la trasformazione senza il consenso degli altri condomini?

**R.** - Il codice civile consente a un condomino di poter effettuare senza preventiva autorizzazione dei condomini le modifi-



ranza assembleare in prima convocazione.

#### **AMIANTO DA ELIMINARE?**

**D.** - Alcuni condomini di uno stabile sollecitano la convocazione di una assemblea straordinaria allo scopo di discutere e sostituire le colonne montanti di scarico fognatura perché sono del tipo in amianto-cemento. Gli altri condomini si oppongono alla sostituzione delle due colonne, che tra l'altro comporta una spesa rilevante, poiché sostengono la non necessità ed urgenza di cambiare le colonne ancora perfettamente funzionanti e integre malgrado l'edificio sia stato costruito oltre venti anni fa. Come mi devo comporta-

#### **AUTO A GAS NEL GARAGE INTERRATO?**

**D.** - Alcuni condomini vorrebbero parcheggiare le proprie autovetture a gas nel garage interrato, ma gli altri si sono opposti per motivi di sicurezza. Cosa si deve fare?

**R.** - Bisogna innanzitutto precisare che le auto a gas possono essere parcheggiate solo nelle rimesse "fuori terra" e non in quelle interrato, perché il GPL è più pesante dell'aria. È consentito il ricovero di auto GPL nei locali in cui le aperture di aerazione siano di altezza inferiore a quella della strada purché l'intradosso dei locali o comunque il piano che determina l'altezza del locale garage sia a una quota superiore a

#### **ORGANISMO NOTIFICATO, A CHI LA SCELTA?**

**D.** - Con l'entrata in vigore del D.P.R. 162/99 di attuazione della direttiva ascensori 95/16/CE, è previsto l'obbligo del proprietario dello stabile o degli amministratori, nella qualità di legali rappresentanti dello stabile, di sottoporre l'impianto a visite biennali da affidarsi a un Organismo notificato o alla A.S.L. Alcune Ditte di manutenzione di ascensori di stabili da me gestiti mi hanno proposto di sottoscrivere una lettera d'impegno con la quale esse vengono autorizzate e delegate a concordare tali visite con Organismi di loro fiducia. Sono tenuto a sottoscrivere questo contratto?

**R.** - Le ditte di manutenzione di ascensori

che e le trasformazioni desiderate purché vengano rispettate alcune condizioni essenziali che nel caso specifico sono principalmente:

- 1) assenza di danni arrecati alla facciata;
- 2) la destinazione della cosa comune non dovrà essere modificata;
- 3) non dovrà essere impedito il pari uso agli altri condomini;
- 4) non dovrà essere considerevolmente alterato il decoro architettonico.

Se ci saranno tutte le predette condizioni e se la sottrazione della porzione del giardino comune all'uso degli altri condomini non costituirà un pregiudizio il condomino potrà trasformare la finestra in balcone.



# “La morosità condominiale, un problema sociale esteso”

**La crisi economica sbarca anche nei condomini. Quali sono i segnali? La domanda è per Mauro Simone, vice segretario nazionale Associazione Piccoli Proprietari Case e presidente dell'Associazione Liberi Amministratori Condominiali di Bari.**



Mauro Simone

Quello della morosità condominiale sta diventando un problema sociale esteso quasi quanto quello della morosità locatizia, a causa della crisi economica che attraversa molte famiglie soprattutto a monoreddito, per non parlare di pensionati e disoccupati.

La crisi economica e la pressione fiscale sulla casa hanno provocato il progressivo impoverimento anche dei ceti che sino a poco tempo addietro conservavano una capacità di risparmio. L'indebitamento nei condomini è in continua crescita e ha oltrepassato la soglia di attenzione. Ce lo testimoniano gli amministratori iscritti all'Alac alle prese con un numero crescente di morosi che non pagano o pagano con ritardo le quote condominiali.

**Le spese di condominio sono aumentate. Si può fare una geografia dei condomini che, nonostante la crisi, risultano più ligi al dovere?**

In molti stabili dove è stato ristrutturato il lastrico solare o sono state rifatte le facciate ci sono uno o due proprietari morosi che non pagano perché le loro esigue risorse economiche sono state divorate da tasse, imposte, tributi e dal costo elevato dei servizi di acqua, luce, gas, manutenzione ascensore e riscaldamento, nonché dal caro vita e dal credito al consumo.

Per questi motivi finiscono in una situazione di grande difficoltà e non riescono a sostenere le spese di condominio in continua progressione. Nei condomini però non sempre sono le fasce meno abbienti a creare problemi di cassa agli amministratori; si registrano casi di condomini morosi quantunque abbiano buona capacità reddituale, per non parlare, nei condomini del

patrimonio immobiliare pubblico, di assegnatari di dubbia probità in perenne morosità pur avendo le risorse per pagare le spese condominiali.

**Come si comportano gli amministratori condominiali di fronte al mancato pagamento delle quote condominiali. Quali i fornitori più penalizzati? Come vengono ripartite le risorse disponibili?**

Spesso per i ritardati pagamenti delle fatture, non potendo reperire le risorse necessarie, si è costretti a sborsare gli interessi di mora agli enti fornitori di servizi.

**Si chiedono sconti ai fornitori?**

Il ricorso alla pratica del massimo sconto è ricorrente però va a discapito a volte della qualità delle prestazioni.

**Come affrontare un momento così delicato. E' possibile calmierare in qualche modo i costi e magari stipulare una sorta di assicurazione che copra le spese in caso di morosità?**

E' auspicabile un intervento dello Stato sui beni condominiali essenziali attraverso una politica di garanzie e incentivi. Al riguardo l'APPC ha predisposto recentemente una proposta di legge che dispone incentivi a favore dei piccoli proprietari a basso reddito sottoposti a pignoramento e che si trovino in condizioni di difficoltà economica nel far fronte alla spesa di manutenzione straordinaria degli immobili deliberate dall'assemblea condominiale.

Per esempio si potrebbe anche prevedere di calmierare i costi delle tariffe elettriche per i beni condominiali essenziali come riscaldamento, ascensore e le spese per le pulizie degli stabili. Altresì è auspicabile studiare una specie di assicurazione per i casi di morosità alla stregua delle fidejussioni per i fitti delle locazioni e della assicurazione contro i morosi mutuatari.



ASSOCIAZIONE PROPRIETARI

## Simone: «Come al solito paga chi ha fatto sacrifici»

“

*Anche chi possiede tre o quattro case non è un ricco. Se non si può ricavare reddito neppure da questo, allora i governanti dovrebbero dirci in che cosa si possa investire*

”

BARI — «Dopo la minimum tax sulle locazioni, ci manca soltanto un'Ici più salata. E proprio mentre altre amministrazioni di centrosinistra tagliano questa imposta o la azzerano addirittura». Mauro Simone, presidente dell'associazione piccoli proprietari di case (Appc), sostiene che aumentando l'Ici non si colpiscono i più ricchi, ma al contrario «chi con sacrificio si è comprato la prima, la seconda e magari la terza casa: il ceto medio. E poi è evidente che all'inasprimento dell'Ici corrisponderà l'aumento dei canoni di affitto».

Per potenziare i servizi sociali, il sindaco Emiliano conta sui proprietari di casa più ricchi.

«Altro che ricchi. La scure del fisco si abbate sempre più sul ceto medio, per risparmiare l'impresa. Ci rendiamo conto che l'Ici è la fonte dalla quale si alimentano proprio i servizi sociali. Ma mica soltanto i proprietari se ne servono. E allora perché non si torna al progetto di dividere l'onere di questa imposta tra proprietari e inquilini?».

Ma il sindaco sostiene di voler evitare proprio di gravare sui cittadini che fanno fatica ad arrivare a fine mese, di voler aumentare le tasse per i ricchi.

«Questo è il frutto di un equivoco: noi non siamo ricchi. Anche chi possiede tre o quattro case non è un ricco. Spesso, invece, si tratta di commercianti o professionisti che con sacrificio hanno acquistato appartamenti per i figli. Se non si può ricavare reddito neppure da questo, allora i governanti dovrebbero dirci in che cosa si possa investire».

E allora come fare cassa, senza intaccare gli interessi dei cittadini proprietari di più case?

«Intanto stanando gli evasori fiscali. E poi individuando quanti dichiarano un canone più basso di quello che realmente percepiscono. Stiamo ancora patendo gli effetti della minimum tax imposta dal governo centrale. Già da una compagine liberista non ci aspettavamo che criminalizzasse i proprietari di casa. E ora l'Ici: proprio su questo fronte noi confidavamo in una politica di segno opposto».

Quale?

«In alcune città del Nord, le amministrazioni di centrosinistra stanno promuovendo la riduzione o l'azzeramento dell'imposta sulla casa. Perché qui si vuole abbattere la scure su chi ha acquistato case, perché si vuole mandare in fumo i loro sacrifici?».

Non c'è, secondo lei, lo spazio per una manovra straordinaria sull'Ici in favore del sociale?

«Macché. E' già stato annunciato un aumento sull'aliquota relativa alla seconda casa affittata a canone libero. Non vedo altro margine».

Ad. Lo.



COME BIN HOOD  
Sindaco, Bari

di aumentare le tasse rafforzare le politiche a più deboli della città deranno le seconde case

## «Deranno i poveri» no di aumentare la tassa sulle case

grandi proprietari quanti possiedono più di cento appartamenti. Ma a Bari è difficile basare gli aumenti su questo criterio, pena far ricadere gli effetti della manovra su pochissimi contribuenti. Il calcolo dei ricchi potrebbe essere fatto sommando al reddito relativo alle proprietà quello complessivo, ma richiederebbe l'individuazione di una aliquota ad hoc. In alternativa occorre chiarire su quale aliquota si debba intervenire: non quella relativa alla prima casa, o almeno è quello che il sindaco ha dichiarato di non volere; neppure quella sulle case sfitte, già al massimo. Allora resta una sola voce, quella relativa alla seconda casa affittata a canone libe-

ro, cioè non agevolato. E' già previsto un rincaro dello 0,5 per mille di questa aliquota che passa dal 6 al 6,5. Per potenziare i servizi sociali, si potrebbe portarla al 7 per mille, e anche qui si toccherebbe il tetto massimo. Una manovra di questo tipo, però, colpirebbe anche i proprietari di suoli edificabili, che invece da Emiliano si aspettano che faccia riprendere a costruire. «Ci sono soluzioni diverse per garantire risorse - suggerisce Zambetti - per esempio la dismissione di duecento appartamenti in tutta la provincia, che il Comune condivide con i proprietari, o una gestione più proficua di alcuni beni, a cominciare dallo stadio».

Il Comune ha la necessità di fare cassa per garantire al settore dei servizi sociali i 12 milioni di euro

Adriana Logroscino



# Sanzioni a inquilini e proprietari per inosservanza del regolamento

**Mauro Simone**  
**presidente Appc-Alac Bari**

La norma codicistica di cui all'articolo 1138 c.c. assegna all'amministratore di condominio il compito e il dovere di curare l'osservanza del regolamento di condominio sia esso di tipo contrattuale o assembleare.

Riguardo invece alle norme relative ai diritti patrimoniali dei singoli partecipanti alla collettività condominiale, in caso di inosservanza l'amministratore potrà attivarsi in giudizio solo se autorizzato da una delibera assembleare.

I poteri sanzionatori dell'amministratore sono scarsi, se non inesistenti sotto il profilo pratico.

Infatti l'art. 70 delle disposizioni di attuazione del codice civile prevede una simbolica

(ed inutile) sanzione per i condomini che non osservano le norme del regolamento. Più concreta invece è la misura con cui l'amministratore chiede al giudice la condanna del condomino inosservante del regolamento oltre al risarcimento dei danni.

Ci si chiede se, in caso di trasgressione del regolamento, sanzioni pecuniarie possono venire irrogate anche agli inquilini che detengono in locazione unità abitative.

Alcune recenti sentenze hanno stabilito che le sanzioni possono venire applicate non solo nei confronti dei condomini, ma anche dei loro conduttori considerati, almeno per gli aspetti riguardo ai quali abbiano diritto di voto, veri e propri sostituti dei loro locatori nel rapporto con il condominio.

La Corte di Cassazione ha

cambiato spesso la propria posizione riguardo a coloro che trasgrediscono le disposizioni regolamentari. Per la Cassazione n.10837/95 i conduttori sono estranei all'organizzazione condominiale e pertanto l'art.70 disp. att. c.c. non è applicabile ad essi.

Di parere contrario la Cassazione 825/97 che ha affermato che il condominio può chiedere la cessazione della violazione commessa dal conduttore nei diretti riguardi dello stesso, in quanto egli non può trovarsi rispetto alla collettività condominiale in una posizione diversa da quella del suo locatore.

La Corte nel '97 ha ribadito, con un'altra sentenza, la piena responsabilità del condomino nei riguardi della compagine condominiale anche per le trasgressioni commesse dal proprio locatario il quale è tenuto al

rispetto di tutte le obbligazioni contrattuali sopportandone le relative sanzioni compresa l'eventuale cessazione del rapporto per il mancato rispetto degli obblighi e dei divieti posti dal regolamento di condominio.

Le questioni riguardanti il rapporto tra conduttore, locatore e condominio restano ancora incerte e dibattute.

Diversi sono gli interrogativi che si sono posti in materia senza però che siano state stabilite soluzioni univoche e definitive.

Difatti il problema di fondo è stabilire se il conduttore è titolare di una propria posizione soggettiva autonoma nei riguardi del condominio o se deve essere soltanto configurato come un subentrante del condomino proprietario assumendone gli stessi diritti e obblighi.



osta dei vigili del fuoco.

 **L'ASSEMBLEA  
NEL SUPERCONDOMINIO**

**D.** - Sono amministratore generale di un grande complesso immobiliare, che ho appena preso in gestione, composto da 200 proprietari. Indire le assemblee per discutere le questioni riguardanti l'insieme dei caseggiati comporta non poche difficoltà. Le chiedo per semplificare le procedure della convocazione è possibile convocare solo gli amministratori delle 10 palazzine del supercondominio?

**Risponde l'avv. Mauro Simone:**

**R.** - I supercondomini denominati anche "condomini complessi" o condomini orizzontali, sono strutture immobiliari nate in Francia intorno agli anni '60, che si sono sviluppate poco per volta anche nel nostro Paese. L'evoluzione sociale, urbanistica ed edilizia degli ultimi decenni ha visto la nascita e lo sviluppo di queste nuove realtà edilizie accanto al tradizionale condominio negli edifici. Il condominio complesso o supercondominio è costituito da vari edifici autonomi caratterizzati da opere, impianti e servizi comuni ad uso e beneficio dell'intero complesso. Queste costruzioni spesso sono dotate di giardini, viali, alberati, piscine, campi da tennis, zone parcheggio, zona giochi per bambini, impianti di riscaldamento e climatizzazione, etc. Nel supercondominio è possibile riscontrare due distinte situazioni:

- ◆ il "supercondominio" regolamentato sin dall'edificazione da tabelle e regolamenti per la gestione e l'amministrazione sia delle parti comuni di ogni singola palazzina sia delle parti cosiddette comprensoriali riguardanti la comunione di tutte le palazzine

- ◆ il supercondominio non regolamentato giuridicamente, privo di regolamento e valori di caratura *ab origine*. In questo caso può presentarsi un po' difficoltosa la gestione senza norme che definiscano precise modalità per la gestione amministrativa dei beni comuni. Sarà compito dell'amministratore generale (se è stato nominato) provvedere a far approvare una regolamentazione interna.

La Corte di Cassazione è intervenuta numerose volte in questa materia, affermando recentemente che al supercondominio si applicano le norme del condominio

(Cass. 8 agosto 1996 n. 7286 e 7 luglio 2000 n. 9096). La Cassazione (sentenza n. 65 del 5.01.1980) ha anche affermato la possibilità dello scioglimento del supercondominio in condomini distinti pure con la compresenza in comunione tra gli originari partecipanti di alcune opere e impianti come l'autoclave, il riscaldamento, le tubazioni idriche e fognarie. Sempre la Corte di Cassazione con la sentenza n. 7894 del 28.9.1996 ha affermato che deve considerarsi nulla la clausola del regolamento che preveda che l'assemblea di un supercondominio sia composta solo dagli amministratori delle singole palazzine piuttosto che da tutta la collettività condominiale. Ne consegue che tutti i condomini conservano il diritto di ricevere l'invito di convocazione all'assemblea indetta per discutere su questioni riguardanti le parti comprensoriali. La Cassazione, sentenza n. 5333 del 13 giugno 1997, ha però ammesso che i condomini possano delegare a terzi la loro partecipazione all'assemblea generale, però la delega deve essere conferita di volta in volta e su un preciso ordine del giorno, e non è consentito al collegio degli amministratori delle singole palazzine sostituirsi all'assemblea plenaria dei partecipanti del complesso immobiliare.

All'amministratore pertanto consiglio di ricorrere all'istituto della delega in attesa di poter utilizzare eventuali più snelli strumenti normativi quando, se previsti, sarà promulgata la legge di riforma del condominio.

 **SPESE DI SOSTITUZIONE  
DEL TERMOSIFONE**

**D.** - In un appartamento, dato in locazione da oltre vent'anni, si è forato un elemento del termosifone di una stanza; l'elemento foratosi, alla base, è situato al centro di detto termosifone.

Chiedo a chi deve essere addebitata la sostituzione del termosifone, se all'inquilino o al proprietario, tenendo altresì conto che non è mai stata eseguita manutenzione dell'impianto negli appartamenti.

**Risponde l'amm.re Salvatore Mandurino:**

**R.** - La questione è opinabile ma per principio generale la sostituzione dell'elemento del termosifone o di tutto il corpo è una spesa di natura straordinaria, e quindi deve essere sostenuta dal proprietario-locatore.





## Condominialista mi dica

Le risposte del **Dott. Mauro Simone** ai problemi pratici con consigli utili sulle tematiche abitative riguardanti la gestione del condominio

### AMMINISTRATORE E CONSEGNA DEI GIUSTIFICATIVI DI SPESA

**D.** - Sono amministratore di numerosi condomini da 15 anni. Tuttavia mi assale un dubbio. Una volta approvato il rendiconto con le prescritte maggioranze di legge, sono tenuto a conservare i giustificativi di spesa e a consegnarli ai condomini che ne facciano eventualmente richiesta?

**R.** - In materia di inadempimento dell'obbligo da parte dell'amministratore di condominio di rilasciare a richiesta (e a spese) di un condomino, tutta la documentazione contabile delle gestioni, si registra una recente interessante sentenza del Giudice di merito del Tribunale di Bari - III Sez. Civile sent. n.2208/2004:

Un condomino interessato al controllo dei documenti di spesa ricorreva al giudice esponendo che l'amministratore aveva sempre impedito l'esibizione dei giustificativi di spesa e della fotocopia del libretto c'è deposito e risparmio degli ulti-

mi 5 anni delle gestioni, malgrado diverse richieste attraverso lettere raccomandate inviate all'amministratore, tutte inesitate, tranne una che non aveva soddisfatto lo specifico interesse del condomino.

L'amministratore deduceva che aveva sempre offerto verbalmente al condomino i chiarimenti richiesti, in una circostanza anche nei locali condominiali e che pertanto non riteneva essere obbligato a estrarre copia dei giustificativi dei rendiconti approvati nella sede assembleare e quindi non più contestabili.

L'amministratore deduceva inoltre che la pretesa di estrarre copia di una rilevante quantità di documenti aveva evidente carattere emulativo, siccome nel caso di specie, a suo modo di vedere, non sussisteva uno specifico interesse da parte del condomino.

Il Giudice di merito nel decidere sulla

domanda proposta dal condomino nei confronti del condominio ha ribadito innanzitutto il principio della trasparenza che deve improntare la gestione patrimoniale dell'ente collettivo, nonché che le prerogative degli organi collegiali non incidono sui diritti che ai condomini derivano in ragione della titolarità di proprietà esclusive, dalla legge degli atti di acquisto. Sicché tra l'amministratore e i condomini si instaura un rapporto analogo a quello del mandato di rappresentanza.

Ne consegue che non vi è ragione di impedire ai comunisti di esercitare in ogni tempo la vigilanza ed il controllo dello svolgimento dell'attività di gestione delle cose, dei servizi e degli impianti comuni e perciò di prendere visione ed ottenere copia di tutti i documenti anche al di fuori dell'assemblea e senza l'onere di esplicitare le ragioni della richiesta, anche tardiva, con l'avvertenza però che le richieste non abbiano lo scopo di arrecare molestie o nuocere.

*Dulcis in fundo* il Tribunale definitivamente decidendo sulla questione ha condannato il Condominio a consegnare i giustificativi all'attore e a rifondere la metà delle spese del giudizio, procurando un grave imbarazzo e danno all'amministratore il quale si è visto opporre il netto rifiuto dei condomini per sua negligenza o inerzia nell'evadere tempestivamente la richiesta dell'attore.



Quotidiano del Sole 24 Ore

# Condominio

Stampa

Chiudi

31 Mar 2017

## L'amministratore revocato quando può essere rieletto?

di Mauro Simone

Una criticità contenuta nella novella legislativa n°220 del 2012 riguarda l'ipotesi di rinnovabilità della nomina ad amministratore di condominio per l'amministratore che sia stato revocato dall'incarico a seguito di un atto dell'Autorità giudiziaria.

In vero la disposizione di cui al comma 13 dell'art.1129 c.c. prescrive che in caso di revoca da parte dell'Autorità giudiziaria l'assemblea non può nominare nuovamente l'amministratore destituito.

Ci si chiede qual è la corretta interpretazione di tale disposizione, e per effetto del decisum del Tribunale se l'avvenuta revoca giudiziaria determini un impedimento alla eleggibilità alla carica del rappresentante del condominio.

In primo luogo occorre osservare che il richiamato art.1129 c.c. prende in esame sia l'ipotesi di gravi irregolarità di cui al comma 11, sia quella della mancata o ritardata presentazione del rendiconto annuale.

Al riguardo si segnala l'Ordinanza del Tribunale di Foggia del 4 Novembre 2016 che ha disposto la revoca dell'amministrazione per omessa convocazione dell'assemblea, per l'approvazione del rendiconto condominiale 1/1/15 - 31/12/15 nei termini previsti dalla legge. Invero il Consiglio dei Condomini stabiliva la data di convocazione invitando l'amministratore a mandare l'avviso di convocazione entro il 30/06/16.

Il consiglio approvava il rendiconto fissando le date dell'assemblea per il 5 e il 6 settembre 2016. L'amministratore pur se materialmente avvisava i condomini il 28 giugno '16, l'assemblea risultava convocata oltre il termine previsto di 180 gg (6 settembre 2016).

Detta condotta dell'amministratore -secondo i giudici- integrava la fattispecie omissiva di cui al combinato disposto degli artt. 1129 e 1130 c.c. non potendosi ritenere giustificata tale ritardata convocazione ed essendo inoltre stata demandata la decisione sulla data di convocazione ad un soggetto differente da quello a ciò preposto dal codice.

L'interpretazione letterale del testo normativo lascia chiaramente intendere che non è consentito all'assemblea l'immediata rinomina ovvero l'immissione in carica dell'amministratore revocato.

In effetti l'avverbio "nuovamente" va interpretato nel senso che non può l'assemblea, neppure a maggioranza, nominare nuovamente l'amministratore rimosso giudizialmente.

Fatta questa precisazione, resta in piedi la questione se l'impossibilità di insediare nuovamente l'amministratore vale sine die o debba riferirsi soltanto all'esercizio condominialistico successivo alla revoca.

Chiarito che la norma codicistica impedisce al condominio di poter nominare e insediare l'amministratore nella carica dell'amministratore revocato, tuttavia una volta che il condominio abbia designato un altro amministratore, è plausibile che le dimissioni o la scadenza del mandato dell'amministratore in carica, subentrato a quello precedente destituito, non consente più di applicare il divieto previsto dall'art.1129 c.c. 9° co. che, secondo dottrina



può riferirsi solo all'immediata conferma dell'amministratore revocato.

Secondo la migliore interpretazione l'avverbio "nuovamente" non avrebbe il significato di impossibilità di nomina sine die, bensì deve intendersi temporaneamente circoscritto a una annualità di gestione, lasciando la possibilità alla maggioranza dei condomini di nominare nuovamente l'amministratore in precedenza revocato e senza che ciò possa costituire un vulnus dei diritti di coloro che in precedenza hanno promosso l'azione giudiziaria volta alla rimozione dell'amministratore.

Impedire per sempre, ovvero a tempo indeterminato, alla maggioranza dei condomini di rinominare l'amministratore revocato dall'Autorità giudiziaria in anni condominialistici passati, è una sanzione eccessiva, ingiustificata e irragionevole, che contrasta con i principi costituzionali di libertà di svolgimento della professione e di autonomia gestionale del condominio nei rapporti contrattuali.

Da quanto innanzi si può trarre la conclusione, interpretando la lettera del testo normativo, che l'effetto sanzionatorio può valere solo per l'immediata rinnovazione della nomina e non può trasformarsi in una sanzione a tempo indeterminato.

Mauro Simone

P.I. 00777910159 - Copyright Il Sole 24 Ore - All rights reserved



Username  Password  Login

Lunedì 13 Marzo 2017 07 :17 :46

[Pagine azzurre](#) | [Web TV](#) | [Abbonamenti](#) | [CondominioItalia](#) | [Italia Casa1981](#) | [Archivio](#) | [Condominio giuridico](#) | [Aziende convenzionate](#) | [Fiere e convegni](#) | [Associazioni di Categoria](#) | [Libri sul Condominio](#)

# Quotidiano del Condominio

1° QUOTIDIANO ESCLUSIVO SU PATRIMONIO IMMOBILIARE, CONDOMINIO, ATTUALITÀ, GIURISPRUDENZA E NORMATIVE, SUPPLEMENTO DI

[Attualità](#) | [Giurisprudenza](#) | [Condominio](#) | [Quesiti dei lettori](#) | [Edilizia](#) | [Riscaldamento](#) | [Immobiliare](#) | [Immobili e fisco](#) | [Leggi e sentenze](#) | [ISTAT](#)


## CONDOMINIO E PARTI COMUNI: VALE IL CRITERIO DEL PREUSO O QUELLO DEL PARI USO?

*[A cura di: Mauro Simone - vice segret. Naz. Alac]*

Se un condomino realizza legittimamente per primo un'opera su una parte comune dell'edificio traendo una determinata utilità può "lasciare fuori" un altro condomino dal beneficio di servirsi anch'egli della cosa comune allo scopo di ricavare una determinata o la stessa utilità parimente lecita, però confliggente con quella realizzata per prima? Per risolvere questo problema si ricorre al principio del cosiddetto "preuso". La norma codicistica, infatti, riserva tutela all'interesse del condomino che ha realizzato per prima l'opera.

Su questa linea si colloca anche l'orientamento della Corte di Cassazione (sent. n. 2769/71) la quale ha affermato che un'opera lecita al momento in cui viene realizzata da uno dei partecipanti alla collettività condominiale non può essere messa in non cale da una utilizzazione successiva pretesa da un altro partecipante alla comunione. Pertanto, se l'opera è legittima quando viene ad esistenza non può diventare illegittima o illecita successivamente, solo perché incompatibile con le pretese di un altro condomino. Però questa interpretazione, come numerose altre in materia di condominio, soggiace alla opinabilità degli interpreti.

Infatti un diverso e contrario orientamento propende non per il criterio della priorità d'uso bensì per quello dell'equo contemperamento dei contrapposti interessi. Su questa linea infatti si pone la sentenza n. 2170 del 1963 della Cassazione, secondo la quale il contrasto fra due condòmini che intendano giovare del maggior godimento di una parte comune si risolve non col criterio della priorità ma con quello dell'equo contemperamento.

È di indubbia evidenza la rilevanza del problema. Il giudice eventualmente investito della questione avrebbe tra le mani il problema di dover trovare soluzione al conflitto dei condòmini tra loro in contrasto. Non è improbabile che si pervenga ad una soluzione di equo compromesso, anche a mente dell'art 1102 comma 1 c.c., secondo il quale ciascun partecipante può servirsi della casa comune purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti parimenti uso, ma non un uso specifico, particolare ed identico, secondo il loro diritto. La soluzione deve essere individuata caso per caso. Se sia possibile adottare sempre il criterio del "pari uso" va visto di volta in volta, considerato che i casi possibili in materia di tutela del cosiddetto "criterio del preuso", possono riguardare nei rapporti di vicinato le immissioni di fumo o di calore, le esalazioni, i rumori, gli scuotimenti o simili propagazioni provenienti dal fondo del vicino oppure il diritto al passaggio di cavi cassiali TV nelle tubazioni verticali condominiali del vano scale, eccetera.

[Tutti gli articoli >](#)[Tutti gli articoli >](#)

### Il Quotidiano del Condominio

Condominio e parti comuni: vale il criterio del preuso o quello del pari uso?

 Chi sono Commenti (0) Richiedi la password

Il Quotidiano del Condominio



# Quotidiano del Condominio

1° QUOTIDIANO ESCLUSIVO SU PATRIMONIO IMMOBILIARE, CONDOMINIO, ATTUALITÀ, GIURISPRUDENZA E NORMATIVE, SUPPLEMENTO DI 



## L'AMMINISTRATORE COME GARANTE DELLA SICUREZZA IN CONDOMINIO

*[A cura di: Mauro Simone - vice segr. naz. ALAC e pres. Area territoriale APPC-ALAC Bari]*

In materia di sicurezza l'amministratore di condominio ha enormi responsabilità, dovendo essere in grado di gestire tutti gli interventi necessari negli ambienti condominiali sospetti di inquinamento o cosiddetti confinati, nel rispetto delle prescritte modalità operative.

Ci si chiede se nei condomini sono frequentemente presenti ambienti sospetti di inquinamento o confinati e se, in caso di risposta affermativa, l'amministratore deve apprestare particolari e adeguate cautele per non incorrere in responsabilità di natura civilistica e penale. Alla prima domanda si deve rispondere che nei condomini sono frequenti e identificabili come ambienti sospetti di inquinamento o confinati tutti quei luoghi in cui si lavora in difficoltà, in spazi angusti e in condizioni di particolare rischio, anche laddove l'attività dovesse richiedere una breve permanenza da parte degli operatori oppure in condizioni di scarsa aerazione naturale, con rischi di natura elettrica, meccanica o addirittura di esplosione. È il caso, per esempio, di cisterne fognarie, in cui ci si deve calare per la manutenzione delle pompe idrauliche e dove sono sicuramente possibili esalazioni letali per chi vi accede; o di pozzi, cisterne di raccolta di acqua piovana da ripulire, o serbatoi di gasolio dismessi da bonificare, che potrebbero contenere un'atmosfera esplosiva per via dei vapori dei combustibili in precedenza depositati.

Non sono neppure da trascurare come possibili siti pericolosi quei luoghi che per dimensioni e per le tipologie particolari dei lavori da svolgere al loro interno sono o possono assumere caratteristiche di ambienti sospetti di inquinamento e confinati: piscine, fosse ascensori, intercapedini, sottotetti, scavi, cunicoli etc.. Per esempio, è noto che nella fossa dell'ascensore in caso di eventuali lavori di impermeabilizzazione con catrame e solventi potrebbero svilupparsi vapori più pesanti dell'aria con rischi gravi per la salute dell'operatore, anche in relazione alle difficoltà di soccorrere l'infortunato.

Prima di effettuare interventi in detti luoghi l'amministratore deve accertarsi che la ditta incaricata delle lavorazioni abbia tutti i requisiti richiesti dal D.M. 177/2011, che reca norme per la qualificazione delle imprese che operano in questo campo e dei lavoratori autonomi che operano in tutti i siti a rischio di gravi incidenti mortali.

In conclusione, gli amministratori di condominio e i proprietari di case, in qualità di committenti dei lavori, dovranno dedicare particolare attenzione a questo tema e a quello in generale della sicurezza nei condomini, anche in relazione a possibili interferenze con le normali attività dei condòmini.



# Quotidiano del Condominio

1° QUOTIDIANO ESCLUSIVO SU PATRIMONIO IMMOBILIARE, CONDOMINIO, ATTUALITÀ, GIURISPRUDENZA E NORMATIVE, SUPPLEMENTO DI **CASA**

[Attualità](#) | [Giurisprudenza](#) | [Condominio](#) | [Quesiti dei lettori](#) | [Edilizia](#) | [Riscaldamento](#) | [Immobiliare](#) | [Immobili e fisco](#) | [Leggi e sentenze](#) | [ISTAT](#)



## DELIBERE APPROVATE IN ASSEMBLEA: L'AMMINISTRATORE HA POTERE DI SINDACATO?

[A cura di: Mauro Simone - pres. Appc-Alac Bari e vice segr. naz. Alac]

Una questione raramente trattata dalla pubblicistica condominiale è quella relativa ai poteri di sindacato dell'amministratore sulle delibere assembleari. Il legislatore neppure in occasione della novella del 2012 ha ritenuto di soffermarsi ad esaminare e definire chiaramente tale aspetto. A mente del nuovo art.1130 c.c. 1° co. l'amministratore deve eseguire le deliberazioni dell'assemblea, convocarla annualmente per l'approvazione del rendiconto condominiale di cui all'art.1130 bis e curare l'osservanza del regolamento di condominio.

In dottrina ci si chiede se l'amministratore debba comunque e sempre eseguire le delibere o deve astenersi dal dare esecuzione alle delibere assembleari se non sono prese con le maggioranze prescritte dall'art.1136 c.c., e quindi per qualsiasi deliberazione, debba comportarsi come mero esecutore delle decisioni della maggioranza o se abbia il potere/dovere di verificarne la legittimità. La posizione di dottrina e giurisprudenza non è uniforme su questa questione. Le opinioni sono contraddittorie.

Per alcuni autori, l'amministratore deve obbligatoriamente eseguire solo le delibere legittime, perfette e regolari nella forma. Per la Cassazione n. 2668 dell'8/10/63 l'amministratore è tenuto ad eseguire le deliberazioni con la diligenza del buon padre di famiglia ed in virtù di tale dovere può solo soprassedere per ragioni di opportunità dal dare esecuzione ad una delibera a rischio di possibile revoca o modificazione. Secondo altri autori all'amministratore è riconosciuto il potere di interpretare le decisioni e anche di controllare la validità delle deliberazioni.

Il Visco sosteneva l'impossibilità per l'amministratore di sindacare le decisioni dell'assemblea, l'unica facoltà ad assumere decisioni viziate. Per il Terzagò non vi sarebbe l'obbligo di mettere in esecuzione le manifestazioni di volontà della maggioranza ove la messa in esecuzione delle delibere comporti la violazione di norme imperative ovvero delibere nulle o inesistenti in spregio di norme imperative.

Dall'esame delle varie teorie si ritiene di poter condividere la tesi che riconosce all'amministratore un potere di sindacare le deliberazioni anche in considerazione che all'evidenza di violazione di legge l'amministratore può essere considerato responsabile, anche se l'assemblea ha deliberato di eseguire l'opera illegittima o di assumere decisioni comportanti gravi irregolarità. Sarebbe auspicabile un chiaro e definito intervento del legislatore che definisca i poteri dell'amministratore, magari limitando la responsabilità dell'amministratore ai soli atti in cui è consentito un effettivo sindacato.

[Tutti gli articoli >](#)



## Se per gli amministratori di condominio è arrivato il momento di unire le voci

di Mauro Simone (V. Segr. Naz. Alac e Pres. Area Territoriale Appc- Alac Bari-Bat)

Dopo aver risolto (in parte) con la legge 4/2013, la questione del riconoscimento giuridico dei professionisti che non appartengono a nessun albo o ordine professionale, compresi gli amministratori di condominio e risolta (quasi) la questione dell'etica e deontologia degli amministratori, che com'è riconosciuto unanimemente contribuiscono in maniera considerevole allo sviluppo economico del nostro Paese, rimane in lista d'attesa la risoluzione del problema dell'assenza di tariffari che assilla assai la categoria dei professionisti senza albo. Il problema di fondo è che le professioni non regolamentate non possono adottare le tariffe minime né tampoco possono proporle ai propri iscritti le Associazioni professionali di categoria stante il divieto posto dall'Antitrust. Per il Garante i sistemi tariffari non tutelano i clienti, non incentivano i professionisti a migliorare le prestazioni e non sono funzionali a garantire il corretto funzionamento del mercato. Questo viene da anni imposto per non contrastare i principi di concorrenza.

Quali sono gli effetti pratici di questa disposizione richiamata dal diritto comunitario?: Amministratori delusi perché non considerati e malpagati malgrado gli incumbenti siano aumentati negli ultimi anni, anche perché molti amministratori, soprattutto quelli non iscritti ad Associazioni non aggiornano le proprie competenze ai sensi del D.M. 140/2014 e giocano al minimo ribasso dei compensi professionali. Secondo noi è arrivato il momento di avere un po' di coraggio e cominciare a rendersi conto che le libere professioni si reggono su un'impalcatura normativa che occorre rivisitare, perché un sistema assente di un minimo tariffario non garantisce un'adeguata "risposta economica" agli amministratori. I professionisti chiedono di rivedere questo sistema atrofizzato, magari introducendo tariffe minime obbligatorie che tutelino l'interesse degli addetti e la qualità delle prestazioni. Come ALAC (Sede Territoriale Area Metropolitana di BARI e BAT) abbiamo effettuato un sondaggio tra gli iscritti, i cui compensi per prestazioni ordinarie mediamente si attestano, nelle migliori delle ipotesi, sui sette euro a condomino (le prestazioni straordinarie degli amministratori invece quasi mai vengono riconosciute economicamente dai propri amministratori).

Agli amministratori si chiede di fare rete per la dignità e lo sviluppo dell'intera categoria, per un amministratore etico, professionale e dignitosamente retribuito, e perché da parte di tutte le associazioni venga raccolta la sfida che attende la categoria: chi di noi oggi non fosse convinto dell'importanza di prendere una decisione di coraggio e di chiarezza potrebbe essere chiamato fra qualche tempo a rispondere di questa omissione. Omissione che appare ed apparirà tanto più grave quanto è maggiore l'urgenza di dare dignità agli iscritti seppure mai perduta, oggi la categoria necessita di nuovi stimoli e nuovi disegni. Le associazioni sono chiamate a lanciarsi per mete più ampie a difesa degli amministratori e dei propri iscritti e delle professioni intellettuali non regolamentate che hanno "il loro posto di lavoro nel cervello degli operatori del settore". Gli amministratori e le associazioni di appartenenza, da quelle storiche alle ultime nate, dovrebbero pur esse prendere esempio e seguire le orme dei professionisti iscritti agli Ordini professionali (avvocati, architetti, ingegneri), che hanno chiesto al Governo l'introduzione di una legge sul giusto compenso per la qualità delle prestazioni, sull'equità fiscale e il diritto/dovere a una formazione qualificata di alto livello. A Roma il 13 maggio p.v. tutti i suddetti professionisti manifesteranno su questi temi. Un auspicio mi sia consentito formulare: uniamo le voci di tutte le associazioni di Amministratori di Condominio e degli Organismi ad esse collegate per chiedere al Governo una legge sui compensi dignitosi degli amministratori di condominio, alla luce della pronuncia della Corte di Giustizia Europea (sent. 8 dic. 2016 C- 532/15) che ha affermato la legittimità dei minimi tariffari inderogabili, la cui adozione è oggi vietata agli amministratori di condominio.



# Quotidiano del Condominio

1° QUOTIDIANO ESCLUSIVO SU PATRIMONIO IMMOBILIARE, CONDOMINIO, ATTUALITÀ, GIURISPRUDENZA E NORMATIVE, SUPPLEMENTO DI **CASA**

Attualità | Giurisprudenza | Condominio | Quesiti dei lettori | Edilizia | Riscaldamento | Immobiliare | Immobili e fisco | Leggi e sentenze | ISTAT



## L'ACCESSO ALLA PROPRIETÀ PRIVATA PER ESEGUIRE OPERE CONDOMINIALI: NORME, DIRITTI E INDENNITÀ

[A cura di: Mauro Simone, vice segr. naz. ALAC - Giuseppe Simone, vice segr. naz. APCC]

Se si devono eseguire lavori di manutenzione sulla facciata dello stabile che richiedono come indispensabile l'accesso nella altrui proprietà privata, in simile ipotesi può presentarsi un conflitto tra il diritto del condominio all'esecuzione di opere ritenute necessarie e l'assoluto rispetto del diritto reale del singolo condomino.

Uno dei casi più frequenti è quello dei ponteggi da installare all'interno di un cortile privato situato a piano terra allo scopo di espletare un'attività edile condominiale. La norma codicistica di riferimento è l'art. 843 c.c., che recita: il proprietario del fondo non può negare il diritto di accesso al vicino che abbia la necessità di eseguire opere nella sua proprietà.

In giurisprudenza, sul punto, non si nutrono dubbi sul fatto che il diritto riconosciuto a colui che chiede di ottenere l'accesso all'area privata altrui con persone e materiali non costituisce una servitù a carico della proprietà esclusiva, bensì presenta il carattere di una obbligazione *propter rem* che si risolve in una limitazione legale del diritto del titolare dell'area per una utilità occasionale del vicino, fatta salva, a mente dell'art. 843 c.c., un'adeguata indennità se l'accesso e il passaggio cagiona danno. Se da un lato la disciplina codicistica è chiara nell'affermare che il condomino non può assolutamente rifiutare l'accesso e il passaggio allo scopo di permettere l'installazione di un ponteggio nel suo cortile privato per consentire la manutenzione della facciata interna dello stabile, dall'altro la stessa norma impone la sussistenza di una necessità assoluta di accesso e passaggio con uomini, attrezzi e materiali nell'area privata al fine di erigere un ponteggio.

La necessità però presuppone l'assenza di accessi alternativi per l'esecuzione delle opere, ovvero la necessità di accedere sul fondo privato altrui non con riferimento al rifacimento della facciata in sé o di altra opera, bensì ai fini dell'erazione del ponteggio. Quindi se l'accesso si presenta necessario perché senza di esso non sarebbe possibile eseguire i lavori, cede in capo al proprietario del fondo un obbligo, tutelabile anche in via d'urgenza ex art. 700 c.p.c., di permettere l'entrata e il transito nella sua proprietà allo scopo di eseguire le opere necessarie. In relazione a tale vincolo, che potrebbe comportare un minore o addirittura l'assenza di godimento del bene, la legge prevede il pagamento di una indennità a carico di colui che usufruisce dell'accesso al fondo altrui, seppure detto accesso derivi dall'esercizio di un'attività lecita e consentita dalla legge ma che chiaramente prescinde dal risarcimento di eventuali danni provocati per colpa o per l'occupazione invasiva del fondo. Invero, non rientra nella norma codicistica il diritto per il vicino o per il condominio di occupare impunemente il fondo altrui, ove procuri un indubbio disagio per l'impossibilità del proprietario di godere del proprio bene a causa dell'inutilizzabilità del cortile, siccome occupato da persone, attrezzi e ponteggi, con l'impedimento magari anche dell'apertura della porta-finestra del cortile.

È il caso, quindi, di porsi in tale circostanza una domanda: come quantificare l'indennità di cui all'ex art. 843 c.p.c., per l'ipotesi di riduzione di aria, luce e di impedimento dell'apertura della porta del cortile nonché dell'utilizzabilità del cortile privato ovvero del danno provocato da un'attività lecita ma comunque produttiva di pregiudizi? È del tutto evidente che una predeterminazione forfettaria del danno o della misura dell'indennizzo va valutata di volta in volta in base ai disagi arrecati, oppure è rimessa a una valutazione equitativa del Giudice in caso di mancato accordo tra le parti.

Diversa ipotesi è invece quella che veda il proprietario avente il suocelo del proprio balcone ammalorato richiedere al proprietario sottostante l'accesso all'appartamento allo scopo di riparare il suocelo del proprio balcone della facciata esterna dello stabile. In questi casi non è possibile invocare l'art. 843 c.c., ben potendo il proprietario del piano sottostante negare l'accesso al proprio immobile, perché ben si potrebbe intervenire sul balcone in oggetto dalla pubblica via ricorrendo all'ausilio di un cestello elevatore, evitando di onerare di responsabilità il proprietario sottostante per incidenti, cadute o comunque per eventuali danni a terzi.

Nel caso, invece, il proprietario sottostante acconsentisse a concedere l'accesso al proprio appartamento, è consigliabile a titolo precauzionale richiedere l'esibizione di polizza assicurativa delle maestranze, nonché di una dichiarazione di malleva di responsabilità in suo favore con contestuale esibizione di contratto d'opera commissionato dal proprietario del balcone sovrastante, per evitare ogni conseguenza di sorta.

*Dulcis in fundo*, ragioni logiche oltre che giuridiche escludono in simili casi l'applicazione dell'art. 843 c.c., non rientrando certamente nella norma codicistica il diritto del proprietario del balcone sovrastante di obbligare la sottostante proprietà altrui ad accedere all'appartamento allo scopo

È vietata la riproduzione, anche solo in parte, di contenuti e grafica. Copyright 2000-2017 - Gruppo CondominioWeb Srl. Per eventuali segnalazioni, inviare una mail all'indirizzo [info@condominioweb.com](mailto:info@condominioweb.com) - P. IVA 014732326795 - Reg. n. 26795

Tutti gli articoli >

CONDIVIDI: TWITTER | FACEBOOK | LINKEDIN | G+ | AGGIUNGI LE NEWS DI CONDOMINIOWEB SUL TUO SITO • INVIARE UN QUESITO • CONTATTACI • PUBBLICITÀ • PRIVACY

## Il Quotidiano del Condominio

L'accesso alla proprietà privata per eseguire opere condominiali: norme, diritti e indennità



Chi sono | Commenti (0) | Richiedi la password

Il Quotidiano del Condominio

ALTRO INERENTE



Quotidiano del Sole 24 Ore

# Condominio

Stampa

Chiudi

29 Apr 2017

## I debiti dei condòmini approvati nei rendiconti precedenti si possono riportare in quelli successivi?

di Mauro Simone e Giuseppe Simone

Nel conto annuale di chiusura, comunemente chiamato anche rendiconto o bilancio di fine esercizio può capitare (in vero sempre più frequentemente in tempi di crisi), agli amministratori di condominio di riportare i debiti di condòmini anche nei successivi anni condominialistici di gestione.

La domanda che gli amministratori si pongono è se sia legittima questa pratica, ovvero se i debiti riportati nei successivi bilanci costituiscano un'effettiva posta di debito o se invece assume mero valore contabile.

La questione non è affatto pacifica, stante sul tema dubbi interpretativi e l'assenza di un orientamento unanime.

Secondo una risalente sentenza della Corte di Appello di Genova (sent. N.513 del 2009) i saldi passivi, approvati e suddivisi in base al quorum previsto dalla legge, per gli esercizi precedenti, assumono valore di effettiva posta di debito nei confronti del condominio, che può trovare collocazione nella rendicontazione annuale predisposta dall'amministratore ed approvata dall'assemblea, con la conseguente obbligatorietà ed ottenimento, in caso di mancata estinzione del debito, di decreto monitorio, nonostante opposizione, come previsto dell'art.63 disp. Att. c.c.

Il conteggio predisposto dall'amministratore è un atto proprio del condominio: una volta approvato il consuntivo dall'assemblea, consegue che i saldi degli esercizi contabili precedenti fanno parte integrante dell'ultimo rendiconto, fermo restando comunque la possibilità di invocare l'art. 1137 c.c. ai fini dell'eventuale impugnazione da parte di condòmini morosi.

Indirettamente la pronuncia sembrerebbe risolvere l'atavica questione circa il criterio contabile da adottare per la redazione, per cassa o per competenza, del rendiconto.

---

Come è noto il criterio di cassa è un bilancio (rectius : rendiconto) che si basa sulle entrate e sulle uscite effettivamente sostenute nel periodo a cui si riferisce, escludendo quelle che si riferiscono a tale periodo ma che sono ancora da pagare. Questo criterio garantisce eziando una perfetta coincidenza dei movimenti bancari con i movimenti registrati nella contabilità di condominio, ma, d'altro canto, comporta una certa imprecisione nell'attribuzione di determinate spese a determinati condòmini piuttosto che ad altri ( es: subentro nuovo proprietario).

Nonostante questo, è il metodo più adottato in materia condominiale proprio perché risulta il più snello e facilmente comprensibile ai condòmini.

---

Invece il principio di competenza viene redatto sulla base dei costi e ricavi che si riferiscono ad un esercizio contabile, prescindendo dal fatto che siano state effettivamente pagati o in modo da poter identificare i rapporti in corso e le questioni irrisolte. Seguendo il principio di competenza è possibile fare dei preventivi di spesa molto precisi ed inoltre, nel caso di



subentri, il nuovo proprietario non si trova a dover contribuire a spese che riguardano periodi precedenti al suo subentro. I bilanci societari seguono per lo più questo metodo, nonostante risulti meno intuitivo a molti condomini.

Più di recente i Giudici di Piazza Cavour con sentenza n°4489/2014, hanno affermato che i saldi contabili delle gestioni condominialistiche precedenti vanno riferiti al momento dell'approvazione del rendiconto, il cui termine prescrizione di 5 anni decorre dal giorno in cui viene approvato il bilancio in uno al piano di riparto, nonostante essi vengono riportati anche nei rendiconti successivi sino al soddisfacimento, è da escludersi che delibere successive riguardanti i crediti del condominio, per successivi periodi di gestione e diversi titoli di spesa, possono costituire un nuovo fatto costitutivo del credito.

P.I. 00777910159 - Copyright Il Sole 24 Ore - All rights reserved



# Quotidiano del Condominio

1° QUOTIDIANO ESCLUSIVO SU PATRIMONIO IMMOBILIARE, CONDOMINIO, ATTUALITÀ, GIURISPRUDENZA E NORMATIVE, SUPPLEMENTO DI **CASA**

Attualità | Giurisprudenza | Condominio | Quesiti dei lettori | Edilizia | Riscaldamento | Immobiliare | Immobili e fisco | Leggi e sentenze | ISTAT



## ANIMALI DOMESTICI IN CONDOMINIO E REGOLAMENTI IN VIGORE PRIMA DELLA RIFORMA

[A cura di: Mauro Simone, vice segr. naz. Alac - Giuseppe Simone, vice segr. naz. Appc]

Il comma 5 dell'art. 1118 c.c. introdotto con la legge di riforma del condominio dispone che le norme del regolamento non possono vietare di possedere o detenere animali domestici in casa e nel condominio. Con l'approvazione di detta norma il legislatore italiano si è conformato alla prescrizione della Convenzione Europea per la protezione degli animali di compagnia sottoscritta nel 1987 a Strasburgo, seguita successivamente dall'approvazione della legge 189 del 20 luglio 2004 riguardante il divieto di maltrattamento degli animali d'affezione. Circa invece l'accesso e il trasporto dei cani in ascensore, il legislatore nulla ha prescritto, stabilendo all'art. 17 del D.P.R. n. 162/99 solo il divieto d'uso dell'ascensore ai minori di anni 12 non accompagnati da persone di età più elevata. Questo è all'attualità il quadro normativo - giuridico, che chiarisce in modo esplicito l'illegittimità di divieti contenuti nei regolamenti circa la detenzione di cani in casa e in condominio.

Recentemente la II sez. civile del Tribunale di Cagliari, con ordinanza del 22 luglio 2016 ha confermato che alcuna norma di regolamento può vietare la detenzione di animali domestici in casa o in aree condominiali come giardini e parchi. Una siffatta norma verrebbe considerata affetta da nullità, anche se fosse contenuta in un regolamento di "natura esterna" o convenzionale. L'assenza, quindi, di un esplicito divieto di legge, fa ritenere ai proprietari di animali domestici illegittima la clausola di regolamento che impedisca la detenzione e il trasporto in ascensore di cani.

Al contrario, una recente sentenza del 28 marzo scorso del Tribunale di Monza, ha ritenuto valida la clausola del regolamento di un supercondominio che poneva il divieto, con annessa sanzione pecuniaria, in caso di trasporto di cani in ascensore, ma con la precisazione che è da ritenere legittima la detenzione di animali domestici in casa.

Il dibattito resta aperto, in attesa che l'evoluzione interpretativa sul tema chiarisca i dubbi che tuttora permangono, ovvero se il divieto di cui all'art. 18 del cod. civ. valga anche per i regolamenti di natura "esterna" e inoltre, se restano valide le clausole contenenti il divieto di detenzione in casa e di accesso dei cani in ascensore nei regolamenti approvati prima della legge di riforma del condominio. È noto che le norme che disciplinano il vivere in condominio sono contenute negli statuti delle compagini condominiali, ovvero nel regolamento di condominio di "origine interna" (assembleare) oppure "esterna" (convenzionale) e che possono contenere vincoli sull'uso delle singole unità immobiliari e degli impianti come, ad esempio, la detenzione di animali e l'accesso e il trasporto degli stessi in ascensore.

Il primo tipo di regolamento, chiamato "interno", è formato e approvato dalla maggioranza dei presenti in assemblea, eventualmente muniti di delega scritta, ed almeno il 50 per cento del valore millesimale tabellare della proprietà generale. Il "regolamento interno" approvato con la suddetta maggioranza è obbligatorio per tutti i condòmini. Quando esso contiene norme che incidono sui diritti reali dei singoli partecipanti o dei limiti all'uso delle singole unità immobiliari, per la loro validità occorre l'assenso di tutti i condòmini. In tal caso si è davanti ad atti negoziali aventi valore di un contratto, con effetti obbligatori anche per gli aventi causa purché vengano trascritti nei pubblici registri immobiliari. Ai fini della validità del contenuto che si intende tutelare è però indispensabile che le clausole limitatrici o impeditive vengano espressamente indicate nel regolamento.

Il regolamento di "origine esterna" è invece quello predisposto dall'unico originario proprietario dell'intero edificio o dal costruttore del fabbricato. Questo tipo di regolamento, sottoscritto "per contratto", ha la sua forza vincolante nel fatto che è frutto della volontà del costruttore e dell'acquirente della singola unità immobiliare. In genere questo regolamento viene specificamente richiamato nei singoli rogiti notarili. Anche questo tipo di regolamento può contenere divieti, vincoli e limitazioni.

Dato conto dei primi pronunciamenti, ci si chiede se l'orientamento della giurisprudenza di merito possa essere applicato anche ai regolamenti di condominio antecedenti la riforma del condominio. Difatti, secondo i principi di diritto comune, la nuova disposizione prevista dall'art. 18 troverebbe applicazione solo dalla entrata in vigore della novella legislativa n. 220/2012, a motivo della irretroattività della legge. Pertanto, i rapporti nati sotto l'egida della precedente disciplina condominialistica (ante riforma), in assenza nella legge 220/12 di specifiche norme transitorie, conservano la loro piena validità.

Pertanto, per i motivi *ut supra* dedotti, secondo il nostro ordinamento sembra potersi affermare che la nuova norma sostanziale introdotta con la legge n. 220/12 non assorbe i rapporti sorti nella precedente disciplina del 1942, e pertanto restano validi i divieti contenuti in tutti i tipi di regolamento ante riforma circa l'uso e l'accesso nell'ascensore per i cani e la detenzione degli stessi in casa e nei condòmini.

[Tutti gli articoli >](#)

[Tutti gli articoli >](#)

## Il Quotidiano del Condominio

*Animali domestici in condominio e regolamenti in vigore prima della riforma*

Chi sono

Commenti (0)

Richiedi la password

Il Quotidiano del Condominio

Giornale di informazione condominiale.



Quotidiano del Sole 24 Ore

# Condominio

Il Sole  
24 ORE

## Animali in ascensore, validi i divieti dei regolamenti contrattuali ante 2012

di Mauro Simone (V. Segr.naz Alac) e Giuseppe Simone (V. segr. naz. Appc)



Il comma 5 dell'articolo 1118 del Codice civile, introdotto con la legge di riforma del condominio (220/2012) dispone che le norme del regolamento non possono vietare di possedere o detenere animali domestici in casa e nel condominio.

Con l'approvazione della norma il legislatore italiano si è conformato alla prescrizione della **Convenzione Europea** per la protezione degli animali di compagnia sottoscritta nel 1987 a Strasburgo, seguita successivamente dall'approvazione della legge 189 del 20 luglio 2004 riguardante il divieto di maltrattamento degli animali d'affezione.

Circa invece l'accesso e il trasporto dei cani in ascensore il legislatore nulla ha prescritto, stabilendo all'art.17 del D.P.R n°162/99 solo il divieto d'uso dell'ascensore ai minori di anni 12 non accompagnati da persone di età più elevata

Questo è all'attualità il quadro normativo- giuridico, che chiarisce in modo esplicito l'illegittimità di divieti contenuti nei regolamenti circa la detenzione di cani in casa e in condominio.

La 2° sez.civile del Tribunale di Cagliari con ordinanza del 22 luglio 2016 ha confermato che alcuna norma di regolamento può vietare la detenzione di animali domestici in casa o in aree condominiali come giardini e parchi. Una norma di questo genere verrebbe considerata affetta da nullità, anche se fosse contenuta in un regolamento di "natura esterna" o convenzionale.

L'assenza quindi di un esplicito divieto di legge fa ritenere ai proprietari di animali domestici **illegittima la clausola di regolamento che impedisca la detenzione e il trasporto in ascensore di cani**. Al contrario, una recente sentenza del 28 marzo scorso del Tribunale di Monza, ha ritenuto valida la clausola del regolamento di un supercondominio che poneva il divieto, con annessa sanzione pecuniaria, in caso di trasporto di cani in ascensore, ma con la precisazione che è da ritenere legittima la detenzione di animali domestici in casa.



Il dibattito resta aperto, in attesa che l'evoluzione interpretativa sul tema chiarisca i dubbi che tuttora permangono, ovvero se il divieto di cui all'art.18 del cod.civ. valga anche per i regolamenti di natura "esterna" e inoltre, se restano valide le clausole contenenti il divieto di detenzione in casa e di accesso dei cani in ascensore nei regolamenti approvati prima della legge di riforma del condominio.

Le norme che disciplinano il vivere in condominio sono contenute negli statuti delle compagini condominiali, ovvero nel regolamento di condominio di "origine interna" (assembleare) oppure "esterna" (convenzionale) e che può contenere vincoli sull'uso delle singole unità immobiliari e degli impianti come, ad esempio, la detenzione di animali e l'accesso e il trasporto degli stessi in ascensore.

Il primo tipo di regolamento, chiamato "interno", è formato e approvato dalla maggioranza dei presenti in assemblea, eventualmente muniti di delega scritta, ed almeno il 50 per cento del valore millesimale tabellare della proprietà generale.

Il "regolamento interno" approvato con la suddetta maggioranza è obbligatorio per tutti i condomini.

Quando esso contiene norme che incidono sui diritti reali dei singoli partecipanti o dei limiti all'uso delle singole unità immobiliari, per la loro validità occorre l'assenso di tutti i condomini.

In tal caso si è davanti ad atti negoziali aventi valore di un contratto, con effetti obbligatori anche per gli aventi causa purchè vengano trascritti nei pubblici registri immobiliari.

Ai fini della validità del contenuto che si intende tutelare è però indispensabile che le clausole limitatrici o impeditive vengano espressamente indicate nel regolamento.

Il regolamento di "origine esterna" è invece quello predisposto dall'unico originario proprietario dell'intero edificio o dal costruttore del fabbricato.

Questo tipo di regolamento sottoscritto "per contratto" ha la sua forza vincolante nel fatto che è frutto della volontà del costruttore e dell'acquirente della singola unità immobiliare. In genere questo regolamento viene specificamente richiamato nei singoli rogiti notarili.

Anche questo tipo di regolamento può contenere divieti, vincoli e limitazioni. Dato conto dei primi pronunciamenti ci si chiede se l'orientamento della giurisprudenza di merito può essere applicato anche ai regolamenti di condominio antecedenti la riforma del condominio.

Difatti secondo i principi di diritto comune la nuova disposizione prevista dall'art.18 troverebbe applicazione solo dalla entrata in vigore della legge 220/2012, a motivo della irretroattività della legge. Pertanto i rapporti nati sotto l'egida della precedente disciplina condominialistica (ante riforma), in assenza nella legge 220/2012 di specifiche norme transitorie, conservano la loro piena validità.

Pertanto, secondo il nostro ordinamento, sembra poter affermare che la nuova norma sostanziale introdotta con la legge 220/2012 **non assorbe i rapporti sorti nella precedente disciplina del 1942**, e pertanto restano validi i divieti contenuti in tutti i tipi di regolamento ante riforma circa l'uso e l'accesso nell'ascensore per i cani e la detenzione degli stessi in casa e nei condomini.



Profilo utente

f s t Esci

[Pagine azzurre](#) | [Web TV](#) | [Abbonamenti](#) | [CondominioItalia](#) | [Italia Casa1981](#) | [Archivio](#) | [Condominio giuridico](#) | [Aziende convenzionate](#) | [Fiere e convegni](#) | [Associazioni di Categoria](#) | [Libri sul Condominio](#)

# Quotidiano del Condominio

1° QUOTIDIANO ESCLUSIVO SU PATRIMONIO IMMOBILIARE, CONDOMINIO, ATTUALITÀ, GIURISPRUDENZA E NORMATIVE, SUPPLEMENTO DI **GRSA**
[Attualità](#) | [Giurisprudenza](#) | [Condominio](#) | [Quesiti dei lettori](#) | [Edilizia](#) | [Riscaldamento](#) | [Immobiliare](#) | [Immobili e fisco](#) | [Leggi e sentenze](#) | [ISTAT](#)


## SENZA ATTESTATO DI FORMAZIONE È NULLA LA DELIBERA DI NOMINA DELL'AMMINISTRATORE

[A cura di: Mauro Simone - vice segr. naz. ALAC]

La recente sentenza del Tribunale di Padova del 24 marzo scorso, ci offre lo spunto per discorrere della dibattuta questione relativa agli effetti pratici conseguenti alla pretermessa frequentazione da parte degli amministratori di condominio al corso di aggiornamento a scadenza annuale, come previsto obbligatoriamente dal Decreto del Ministero di Giustizia n. 140/14.

I giudici di merito, con la citata sentenza hanno confermato l'opinione, sin da subito espressa dalle associazioni come ALAC, che la mancata frequentazione a un corso di aggiornamento di almeno 15 ore di durata, con superamento dell'esame finale frontale, dà luogo alla nullità, radicalmente insanabile, della delibera di nomina/riconferma dell'incarico all'amministratore, per violazione di una norma imperativa di ordine pubblico.

Prevedendo che non tarderà a consolidarsi l'orientamento in parola, che con giustezza penalizza con la sanzione della nullità assoluta la deliberazione assembleare di nomina dell'amministratore non in regola con il possesso dei requisiti di legge e a rischio di dover restituire i compensi professionali oltre al ristoro dei danni su ricorso di chiunque, compresi i terzi, abbia interesse ad impugnare la delibera illegittima, ciò evidenziato si palesa necessario colmare una evidente lacuna della normativa in materia di formazione periodica.

### LE COMPETENZE

Dal decusum del Tribunale di Padova si deduce l' indefettibilità della professionalizzazione dell'amministratore. Difatti, amministrare condomini è un lavoro che richiede molte competenze e soprattutto passione, capacità di aggiornare le proprie esperienze e conoscenze. Il patrimonio edilizio immobiliare è un bene da gestire con cura, poiché incide sul benessere e sulla serenità della comunità. Per amministrare immobili e condomini è indispensabile la conoscenza di materie multidisciplinari quali: diritto, contabilità, fisco, sicurezza, manutenzioni e ristrutturazioni, certificazione energetica, risparmio energetico, etc; insomma l'amministratore deve essere un vero esperto in "scienza dell'amministrazione di beni privati". Peraltro, la costante elaborazione di norme non sempre facilita l'interpretazione di quelle esistenti, neppure dopo la novella legislativa del 2012, rendendo il lavoro dell'amministratore molto impegnativo e in continuo divenire. Amministrare è oggi una professione a tutti gli effetti ai sensi della L.4/2013, e non più un'arte fai-da-te.

Dalla maggiore trasparenza e professionalità degli addetti nella gestione dei complessi edilizi traggono beneficio gli utenti del condominio. Il bene a cui ogni amministratore deve guardare come cartina di tornasole è l'interesse della collettività, ed è un aspetto essenziale generare valore dai beni che vengono amministrati a servizio della collettività. Amministrando con passione, competenza e aggiornando le proprie competenze si rappresentano gli interessi della collettività.

### IRREGOLARITÀ

Questo sito potrebbe impiegare diversi tipi di cookies. Alla pagina [Open sono trascorsi circa 1 anno dall'entrata in vigore del regolamento del Ministero di Giustizia e consentite i cookie di mezza Italia, una notevole percentuale di](#)



amministratori non avrebbe le carte in regola per esercitare in modo qualificato la professione, non avendo frequentato alcun corso di aggiornamento dal 2015 in avanti. Il legislatore ha previsto che l'amministratore ogni anno aggiorni le proprie competenze in un corso con esame finale, però non ha previsto alcun criterio specifico volto alla verifica e al controllo della effettiva formazione e aggiornamento degli addetti. Questo compito è lasciato, se richiesto, ai clienti-condòmini. Ma è ben noto che i condòmini pur essendo i principali destinatari dei servizi e delle prestazioni professionali degli amministratori e pur avendo interesse a farsi amministrare da professionisti in regola con le leggi, raramente si curano di effettuare le verifiche necessarie ad accertare il possesso e la permanenza dei requisiti professionali del proprio amministratore. La realtà quotidiana registra infatti amministratori nominati o riconfermati illegittimamente, ovvero privi del possesso di attestato comprovante il superamento dell'esame finale frontale di un corso di aggiornamento preferibilmente rilasciato da una associazione iscritta nell'elenco MISE.

#### LE SOLUZIONI

Come si potrebbe migliorare il quadro della situazione che abbiamo sotto gli occhi, senza alcuna ricaduta sulla finanza pubblica e offrendo nel contempo garanzia e tutela sia all'utenza sia agli amministratori corretti che diligentemente curano l'aggiornamento periodico? A nostro parere in due modi abbastanza semplici e di immediata applicazione:

- 1) le associazioni iscritte al MISE, avendo un ruolo centrale e determinante, con responsabilità a rilevanza pubblica, dovrebbero inviare al Ministero di Giustizia, prima dell'inizio di ciascun corso di aggiornamento (o di formazione) una pec con l'elenco dei nominativi dei corsisti, allo scopo di prevenire eventuali abusi, permettendo così la possibilità di successivi controlli.
- 2) Gli amministratori professionisti, a loro volta, dovrebbero allegare ai verbali di assemblea di nomina e di riconferma dell'incarico, l'attestato di una associazione iscritta al MISE comprovante la formazione periodica annuale, a pena di nullità dell'incarico ricevuto.

Le proposte che precedono trovano giustificazione per la plurivoca necessità di dare certezza al mercato dei professionisti delle amministrazioni condominiali, sia per elevare lo standard di qualità delle prestazioni degli amministratori di condominio e allo scopo di incidere positivamente sugli interessi della collettività condominiale, determinando inoltre un impatto positivo sulla trasparenza delle gestioni e sulla qualità e qualificazione dell'amministratore.

[Tutti gli articoli >](#)

[Tutti gli articoli >](#)

## Il Quotidiano del Condominio

*Senza attestato di formazione È nulla la delibera di nomina dell'amministratore*

Chi sono

Commenti (0)

Richiedi la password



Il Quotidiano del Condominio

Giornale di informazione condominiale.

#### Ricerca articoli per categoria

Attualità  
 Condominio  
 Edilizia  
 Immobiliare  
 Leggi e sentenze  
 Mappa del sito

Giurisprudenza  
 Quesiti dei lettori  
 Riscaldamento  
 Immobili e fisco  
 ISTAT

#### Altre Pagine

Pagine azzurre  
 Smartcityenergy  
 Italia Casa1981  
 Condominio giuridico  
 Fiere e convegni

Web TV  
 Condominioitalia  
 Archivio  
 Aziende convenzionate

Quotidiano del condominio  
 supplemento di Italia  
 Casa1981

Il Condominio Editrice S.a.s.  
 via Thesauo, 2  
 10125 - Torino  
 Tel. 011.652.36.11

ACCETTO

Questo sito potrebbe impiegare diversi tipi di cookies. Alla pagina [INFORMATIVA ESTESA](#) è possibile negare il consenso al loro utilizzo.

Cliccando su ACCETTO o continuando la navigazione acconsenti al loro utilizzo.



Quotidiano del Sole 24 Ore

# Condominio

Stampa

Chiudi

16 Giu 2017

## Dalla sentenza di Padova un nuovo inizio per la professionalità dell'amministratore

di Mauro Simone (pres. ALAC-APPC Area Metropolitana -Bari- v.segr.naz ALAC)

La recente sentenza del Tribunale di Padova del 24 marzo scorso , ci offre lo spunto per discorrere della dibattuta questione relativa agli effetti pratici conseguenti alla pretermessa frequentazione da parte degli amministratori di condominio al corso di aggiornamento a scadenza annuale, come previsto obbligatoriamente dal decreto del ministero della Giustizia n° 140/14.

I giudici di merito con la citata sentenza hanno confermato l'opinione, sin da subito espressa dalle Associazioni esponenziali come ALAC , che la mancata frequentazione a un corso di aggiornamento di almeno 15h di durata con superamento dell'esame finale frontale dà luogo alla NULLITA', radicalmente insanabile, della delibera di nomina/riconferma dell'incarico all'amministratore, per violazione di una norma imperativa di ordine pubblico.

Prevedendo che non tarderà a consolidarsi l'orientamento in parola, che con giustezza penalizza con la sanzione della nullità assoluta la deliberazione assembleare di nomina dell'amministratore non in regola con il possesso dei requisiti di legge e a rischio di dover restituire i compensi professionali oltre al ristoro dei danni su ricorso di chiunque, compresi i terzi, abbia interesse ad impugnare la delibera illegittima. Ciò evidenziato, si appalesa necessario colmare una evidente lacuna della normativa in materia di formazione periodica.

Dalla decisione del Tribunale di Padova si deduce l' **indefettibilità della professionalizzazione dell'amministratore.**

Difatti ,amministrare condomini è un lavoro che richiede molte competenze e soprattutto passione, capacità di aggiornare le proprie esperienze e conoscenze.

Il patrimonio edilizio immobiliare è un bene da amministrare con cura, poiché incide sul benessere e la serenità della comunità. Per gestire immobili e condomini è indispensabile la conoscenza di materie multidisciplinari su: diritto ,contabilità, fisco,sicurezza, manutenzioni e ristrutturazioni, certificazione energetica, risparmio energetico , etc; insomma l'amministratore dev'essere un vero esperto in "scienza dell'amministrazione di beni privati". La costante elaborazione di norme non sempre facilita l'interpretazione di quelli esistenti, neppure dopo la novella legislativa del 2012, rendendo il lavoro dell'amministratore molto impegnativo e in continuo divenire.

Amministrare è oggi una professione a tutti gli effetti ai sensi della L.4/2013, e non più un'arte fai-da-te.

Dalla maggiore trasparenza e professionalità degli addetti nella gestione dei complessi edilizi traggono beneficio gli utenti del condominio.

Il bene a cui ogni amministratore deve guardare come cartina di tornasole è l'interesse della collettività ed è un aspetto essenziale generare valore dai beni che vengono amministrati a servizio della collettività.

Amministrando con passione, competenza e aggiornando le proprie competenze si rappresentano gli interessi della collettività.



Orbene sono trascorsi circa 3 anni dall'entrata in vigore del regolamento del Ministero di Giustizia e a sentire i colleghi di mezza Italia, una notevole percentuale di amministratori non avrebbe le carte in regola per esercitare in modo qualificato la professione, non avendo frequentato alcun corso di aggiornamento dal 2015 in avanti.

Il legislatore ha previsto che l'amministratore ogni anno aggiorni le proprie competenze in un corso con esame, però non ha previsto alcun criterio specifico volto alla verifica e al controllo della effettiva formazione e aggiornamento degli addetti. Questo compito è lasciato, se richiesto, ai clienti-condomini. Ma è ben noto che i condomini pur essendo i principali destinatari dei servizi e delle prestazioni professionali degli amministratori e pur avendo interesse a farsi amministrare da professionisti in regola con le leggi, raramente si curano di effettuare le verifiche necessarie ad accertare il possesso e la permanenza dei requisiti professionali del proprio amministratore. La realtà quotidiana registra infatti amministratori nominati o riconfermati illegittimamente, ovvero privi del possesso di Attestato comprovante il superamento dell'esame finale frontale di un corso di aggiornamento preferibilmente rilasciato da una Associazione iscritta nell'elenco MISE.

Come si potrebbe migliorare il quadro della situazione che abbiamo sotto gli occhi, senza alcuna ricaduta sulla finanza pubblica e offrendo nel contempo garanzia e tutela sia all'utenza sia agli amministratori corretti che diligentemente curano l'aggiornamento periodico?

A nostro parere in due modi abbastanza semplici e di immediata applicazione:

1)Le associazioni iscritte al MISE avendo un ruolo centrale e determinante, con responsabilità a rilevanza pubblica, dovrebbero inviare al Ministero di Giustizia, prima dell'inizio di ciascun corso di aggiornamento (o di formazione) una pec con l'elenco dei nominativi dei corsisti, allo scopo di prevenire eventuali abusi, permettendo così la possibilità di successivi controlli.

2)Gli amministratori professionisti, a loro volta, dovrebbero allegare ai verbali di assemblea di nomina e di riconferma dell'incarico, l'attestato di una Associazione iscritta al MISE comprovante la formazione periodica annuale, a pena di nullità dell'incarico ricevuto.

Le proposte che precedono trovano giustificazione per la plurivoca necessità di dare certezza al mercato dei professionisti delle amministrazioni condominiali, sia per elevare lo standard di qualità delle prestazioni degli amministratori di condominio e allo scopo di incidere positivamente sugli interessi della collettività condominiale, determinando inoltre un impatto positivo sulla trasparenza delle gestioni e sulla qualità e qualificazione dell'amministratore.

Mauro Simone

P.I. 00777910159 - Copyright Il Sole 24 Ore - All rights reserved



MENS 30

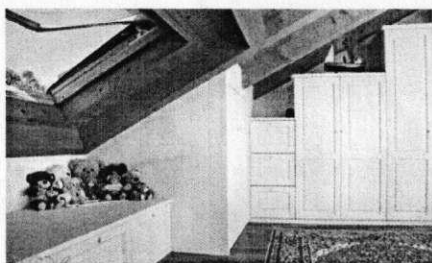
Username  Password  Login

Lunedì 10 Luglio 2017 09:47:05

[Pagine azzurre](#) | [Web TV](#) | [Abbonamenti](#) | [CondominioItalia](#) | [Italia Casa1981](#) | [Archivio](#) | [Condominio giuridico](#) | [Aziende convenzionate](#) | [Fiere e convegni](#) | [Associazioni di Categoria](#) | [Libri sul Condominio](#)

# Quotidiano del Condominio

1° QUOTIDIANO ESCLUSIVO SU PATRIMONIO IMMOBILIARE, CONDOMINIO, ATTUALITÀ, GIURISPRUDENZA E NORMATIVE, SUPPLEMENTO DI

[Attualità](#) | [Giurisprudenza](#) | [Condominio](#) | [Quesiti dei lettori](#) | [Edilizia](#) | [Riscaldamento](#) | [Immobiliare](#) | [Immobili e fisco](#) | [Leggi e sentenze](#) | [ISTAT](#)


## L'USUCAPIONE DI UN BENE CONDOMINIALE OCCUPATO ABUSIVAMENTE

[A cura di: Mauro Simone, pres. APPC - ALAC Area Metropolitana di Bari - Giuseppe Simone vice segr. naz. APPC]

Talvolta si verifica un utilizzo abusivo dei beni condominiali da parte di taluni condòmini. Casi scolastici di alterazione e occupazione di parti comuni da parte del singolo condomino sono quelli del sottoscala o della cantina del pianerottolo inglobato nella proprietà individuale e sottratti al godimento degli altri condòmini. Quali sono gli obblighi dell'amministratore di condominio in simili circostanze?

Innanzitutto occorre premettere che il sostenere, come talvolta accade, che gli anzidetti spazi comuni non erano in precedenza mai stati utilizzati o che trattasi di spazi ritenuti all'apparenza di scarsa utilità per il condominio non giustifica la natura abusiva e illecita della condotta del singolo condomino. L'amministratore è tenuto ad intervenire tempestivamente per far cessare l'abuso, eventualmente anche ricorrendo all'Autorità Giudiziaria, sia per far terminare in via d'urgenza l'illegittimità, sia per ottenere il ristoro dei danni eventualmente subiti dalla compagine condominiale.

L'amministratore ha una duplice responsabilità, sia civile sia penale, e ne risponde personalmente se le dette condotte producono il verificarsi di danni per il condominio o per alcune persone. L'amministratore è penalmente responsabile per omissione, ad esempio, nel caso in cui l'utilizzo abusivo delle parti comuni pregiudichi la sicurezza dello stabile o si verifichino eventi di danno alle persone.

Non vanno neppure escluse conseguenze di carattere patrimoniale, nell'ipotesi in cui l'occupazione o l'annessione di una parte comune da parte del singolo sia diventata ormai definitiva e incontestabile, pregiudicando così la possibilità di intraprendere nell'interesse dei condòmini azioni cautelari e ogni altra possibilità di tutela. Infatti, il condominio se rimane a lungo inerte di fronte all'occupazione abusiva di uno spazio comune corre il rischio che il bene condominiale (sottoscala, pianerottolo o cantina, etc) venga usucapito dal singolo condomino. Ovviamente va accertato, nel caso concreto, che non si tratti di un uso più intenso o diverso da quello degli altri condòmini, ai sensi dell'art. 1102 c.c., in quanto ciò non sarebbe idoneo a mutare il titolo del possesso.

In vero, non sono ritenuti idonei a usucapire i beni comuni i semplici atti di gestione, ma occorre un comportamento tale da evidenziare inequivocabilmente da parte del singolo il possesso esclusivo e l'"animo domini" sulla cosa comune per la durata di 20 anni, così da escludere di fatto dal godimento di un bene gli altri condòmini.

Per alcuni beni come il sottotetto, quando non costituisce pertinenza dell'appartamento dell'ultimo piano e assolve all'esclusiva funzione di isolare i vani del sottostante alloggio, non è invece configurabile un possesso idoneo ad usucapirlo, poiché si qualifica come danno da "lucro cessante", se manca il consenso unanime di tutti i partecipanti alla collettività condominiale (Cass. 11184/2017), l'utilizzazione in via esclusiva del bene comune da parte del singolo condomino.



Quotidiano del Sole 24 Ore

# Condominio

Stampa

Chiudi

11 Lug 2017

## Amministratore, compiti e responsabilità nei casi di usucapione dei beni comuni

di Mauro Simone e Giuseppe Simone

Talvolta si verifica un utilizzo abusivo dei beni condominiali da parte di taluni condòmini. Casi scolastici di alterazione e occupazione di parti comuni da parte del singolo condomino sono quelli del sottoscala o della cantina del pianerottolo inglobato nella proprietà individuale e sottratti al godimento degli altri condòmini.

### Quali sono gli obblighi dell'amministratore di condominio in simili circostanze?

Premesso che il sostenere, come talvolta accade, che gli anzidetti spazi comuni non erano in precedenza mai state utilizzate o che trattasi di spazi ritenuti all'apparenza di scarsa utilità dal condominio non giustifica la natura abusiva e illecita della condotta del singolo abusivista.

L'amministratore è tenuto ad intervenire tempestivamente per far cessare l'abuso, eventualmente anche ricorrendo all'Autorità Giudiziaria, sia per far cessare in via d'urgenza l'illegittimità sia per ottenere il ristoro dei danni eventualmente subiti dalla compagine condominiale.

L'amministratore ha una duplice responsabilità, sia civilistica sia penale, e ne risponde personalmente se le dette condotte producono il verificarsi di danni per il condominio o per le persone.

L'amministratore è penalmente responsabile per omissione nel caso in cui l'utilizzo abusivo delle parti comuni pregiudichi la sicurezza dello stabile o si verifichino eventi di danno alle persone.

Non vanno neppure escluse conseguenze di carattere patrimoniale, nell'ipotesi in cui l'occupazione o l'annessione di una parte comune da parte del singolo, sia diventata ormai definitiva e incontestabile, pregiudicando così la possibilità di intraprendere nell'interesse dei condòmini azioni cautelari e ogni altra possibilità di tutela.

Infatti, il condominio se rimane a lungo inerte di fronte all'occupazione abusiva di uno spazio comune corre il rischio che il bene condominiale ( sottoscala, pianerottolo, cantina, etc) venga usucapito dal singolo condomino.

Ovviamente va accertato , nel caso concreto, che non si tratti di un uso più intenso o diverso da quello degli altri condòmini, ai sensi dell'art. 1102 c.c., in quanto ciò non sarebbe idoneo a mutare il titolo del possesso.

In vero non sono ritenuti idonei a usucapire i beni comuni i semplici atti di gestione, ma occorre un comportamento tale da evidenziare inequivocabilmente da parte del singolo il possesso esclusivo e l' "animo domini" sulla cosa comune per la durata di 20 anni, così da escludere di fatto dal godimento di un bene gli altri condòmini.

Per alcuni beni come il sottotetto, quando non costituisce pertinenza dell'appartamento dell'ultimo piano e assolve all'esclusiva funzione di isolare i vani del sottostante alloggio, non è invece configurabile un possesso idoneo ad usucapirlo , qualificandosi come danno da "lucro cessante", in assenza del consenso unanime di tutti i partecipanti alla collettività condominiale



(Cass. 11184/2017), l'utilizzazione in via esclusiva del bene comune da parte del singolo condomino.

P.I. 00777910159 - Copyright Il Sole 24 Ore - All rights reserved



Username  Password  Login

Lunedì 7 Agosto 2017 07:57:47

[Pagine azzurre](#) | [Web TV](#) | [Abbonamenti](#) | [Condominioitalia](#) | [Italia Casa1981](#) | [Archivio](#) | [Condominio giuridico](#) | [Aziende convenzionate](#) | [Fiere e convegni](#) | [Associazioni di Categoria](#) | [Libri sul Condominio](#)

# Quotidiano del Condominio

1° QUOTIDIANO ESCLUSIVO SU PATRIMONIO IMMOBILIARE, CONDOMINIO, ATTUALITÀ, GIURISPRUDENZA E NORMATIVE, SUPPLEMENTO DI

[Attualità](#) | [Giurisprudenza](#) | [Condominio](#) | [Quesiti dei lettori](#) | [Edilizia](#) | [Riscaldamento](#) | [Immobiliare](#) | [Immobili e fisco](#) | [Leggi e sentenze](#) | [ISTAT](#)


## Un registro condominiale per i lavori negli alloggi privati e sulle parti comuni

**[A cura di: Mauro Simone, vice segr. naz. ALAC e Giuseppe Simone, vice segr. naz. APPC]** La riforma della disciplina del condominio negli edifici introdotta dalla Legge n. 220/12 e dal D.M. 140/14 ha messo in evidenza, attraverso l'esperienza fattuale di molte voci autorevoli, diversi aspetti critici della novella. A ben vedere, dopo quattro anni di applicazione pratica dell'istituto, anche a seguito delle correzioni apportate dal D.L. n. 145/13 convertito dalla legge n. 9/14, emergono perplessità ed evidenti limiti che portano a ritenere che vadano rivisitati alcuni aspetti dell'istituto condominiale.

Tra le questioni, in vero più di una, che affaticano e fanno discutere gli esperti si annovera quella relativa all'ipotesi di introdurre obbligatoriamente il certificato di stabilità degli edifici, ventilato recentemente dal ministro Delrio, che dalla gran parte dei rappresentanti del mondo immobiliare non viene ritenuta una misura utile e adeguata a garantire la sicurezza del patrimonio edilizio residenziale.

Il dibattito sul punto resta vivace; comunque, in attesa che vengano elaborati provvedimenti legislativi concreti e realmente utili - se e quando saranno approvati non è dato prevedere - domandiamoci se è lecito attendersi, prima della fine della legislatura, l'approvazione, almeno una modifica legislativa dell'articolo 1122 c.c. allo scopo di elevare lo standard di sicurezza dei beni edilizi privati, come potrebbe essere per esempio quella di applicare una sanzione pecuniaria a carico sia dei soggetti, titolari di diritto reale (o di godimento), che si astengono dal documentare tipologia e caratteristiche degli interventi prima dell'esecuzione di ogni lavoro o opera in casa o su parti comuni in uso esclusivo, sia all'ente comunale, sia all'amministratore di condominio, sia ai condòmini.

### REGISTRO CONDOMINIALE

La suddetta documentazione (autorizzazione o comunicazione al Comune, certificato di asseverazione, progetto, etc) dovrebbe altresì essere allegata ad un apposito registro condominiale dei lavori (privati e condominiali) tenuto dall'amministratore, quale memoria storica di tutte le attività edilizie realizzate nel tempo su parti di proprietà o di uso individuale.

È pur vero che il legislatore della riforma ha riscritto l'art. 1122 c.c. obbligando i condòmini a notiziare l'amministratore preventivamente; ciò però non è sufficiente, in quanto trattandosi di un mero adempimento formale, per il quale peraltro non è prevista una sanzione ove non venga rispettato, agli effetti pratici si rivela una norma spesso fine a se stessa.

I condòmini, in vero, si sentono dominus in casa propria, ed è giusto. Però c'è un limite al diritto di disporre liberamente del bene, ovvero di sottrarsi all'obbligo di avvisare preventivamente l'amministratore e - quando la legge lo prescrive - di affidare l'incarico a un tecnico progettista abilitato per le opere soprattutto strutturali che si intendono realizzare in casa propria. Quanti crolli e morti si sono verificati negli ultimi decenni a causa di lavori eseguiti da ditte inadeguate dal punto di vista tecnico e della sicurezza? Le cronache sono piene di episodi tragici per inosservanza degli obblighi sulla sicurezza. Sarebbe cosa utile altresì responsabilizzare l'amministratore di condominio in ordine alla tenuta del suddetto registro delle opere d'ora in poi effettuate dai singoli e sulle parti comuni.

Per detto adempimento all'amministratore ovviamente dovrebbe essere riconosciuto un compenso suppletivo (rispetto a quello ordinario) e, inoltre, ad ogni cambio di amministratore, in caso di omessa consegna del Registro al nuovo amministratore, dovrebbe essere prevista una sanzione a carico dell'amministratore uscente.

### L'ARTICOLO 1122 C.C.

All'attualità, l'art. 1122 c.c. dispone che nell'unità immobiliare di sua proprietà ovvero nelle parti normalmente destinate all'uso comune, che siano attribuite in proprietà esclusiva o destinate all'uso individuale, il condòmino non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni ovvero un determinato pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio. In ogni caso è data preventiva notizia all'amministratore che ne riferisce all'assemblea. Parte della dottrina ha commentato questo articolo considerandolo "privo di utilità". In particolare, si è ritenuto che il precetto in esso contenuto sia già presente nell'ordinamento ed in primo luogo proprio nella Costituzione che, all'art. 42, stabilisce: "La proprietà privata è riconosciuta e garantita dalla legge, che ne determina i modi di acquisto, di godimento e i limiti allo scopo di assicurarne la funzione sociale e di renderla accessibile a tutti".

Lo stesso Codice Civile, inoltre, all'art. 832 dispone che: "Il proprietario ha diritto di godere e disporre delle cose in modo pieno ed esclusivo, entro i limiti e con l'osservanza degli obblighi stabiliti dall'ordinamento giuridico".

Che la proprietà esclusiva sia soggetta a limitazioni non è quindi una novità nell'ordinamento, si come non è una novità che tali limiti coincidano con l'altrui proprietà: è, questo, il principio del *neminem laedere*, presente da sempre nel nostro ordinamento.

L'altra novità dell'art. 1122 c.c. è quella prevista dal comma 2, laddove dispone che il condòmino debba dare preventiva notizia all'amministratore delle opere che intende realizzare il quale ne deve riferire all'assemblea. Per il sistema previgente la riforma, il condòmino non aveva alcun obbligo di comunicare preventivamente all'amministratore la tipologia di opere che intendesse eseguire nella sua proprietà esclusiva. La locuzione "in ogni caso" sta a significare che qualunque opera anche quella non travalicante i limiti di cui all'art. 1122 c.c. debba essere comunicata all'amministratore. A fronte del dovere del condòmino di dare preventiva notizia all'amministratore, non è prevista alcuna autorizzazione o approvazione da parte dell'organo assembleare, trattandosi, d'altra parte, di opere eseguite su parti esclusive (per proprietà o per diritto d'uso): è sancito, quindi, solo un diritto/dovere di informazione.

Non è chiaro, pertanto, se dalla norma in esame derivi un preciso obbligo per l'amministratore di convocare l'assemblea straordinaria al solo fine di effettuare tale comunicazione o se la locuzione "ne riferisce all'assemblea" di cui all'ultimo comma dell'art. 1122 c.c. consenta di rinviare la comunicazione stessa alla prima assemblea utile. In tal caso, applicando la norma per quanto la stessa stabilisce, in occasione delle assemblee periodiche, il più delle volte a distanza di tempo e a



lavori già avviati o addirittura ultimati, l'amministratore comunica all'assemblea se e quali condòmini hanno effettuato all'interno delle proprie unità immobiliari determinate opere, dando indicazioni circa la loro natura.

#### L'ASSEMBLEA

L'obbligo della comunicazione preventiva, pur se viene in molti casi disatteso dal condòmino che esegue i lavori, è utile e opportuno per ridurre al minimo i disagi per gli altri condòmini, nonché per facilitare il lavoro delle imprese che debbono effettuare gli interventi. Ma l'inosservanza dell'obbligo della preventiva comunicazione non comporta il diritto degli altri condòmini di chiedere la riduzione in pristino, ciò perché la norma non richiede anche la preventiva autorizzazione o approvazione dell'assemblea.

La disposizione è volta ad instaurare un iter procedurale che possa permettere all'assemblea di valutare la situazione e di adottare gli opportuni provvedimenti e, dunque, di reagire qualora siano violati i limiti di cui all'art.1122. Ma non sempre ciò si avvera. Alla luce delle osservazioni ut supra evidenziate, si rende opportuno apportare una modifica all'art.1122 c.c. anche istituendo un apposito Registro di tutte le opere edili e non.

È interessante osservare, da ultimo, come nella versione della riforma originariamente approvata dal Senato, l'art. 1122 contemplava un terzo comma volto a prevedere la possibilità da parte dell'amministratore di rivolgersi, previa diffida, all'autorità giudiziaria, qualora mancassero dettagliate informazioni sul contenuto specifico e sulle modalità di esecuzione delle opere da intraprendersi. Rispetto al testo licenziato successivamente dal Senato, la Camera ha però espunto detta previsione, ritenuta eccessiva per il gravoso onere posto a carico dell'amministratore e per il grado di invasità nella sfera individuale dei singoli condòmini. Decisione inopportuna. Ove il legislatore mostrasse scarso interesse o indugiasse a modificare l'art.1122 c.c., può tornare utile la soluzione di irrogare al trasgressore, che violi l'art. 1122 c.c., una sanzione sino a duecento euro, sempre che in precedenza sia stata approvata dall'assemblea a maggioranza una norma di regolamento che vieti ai condòmini di effettuare opere nella propria unità immobiliare senza la comunicazione e la descrizione documentata delle stesse all'amministratore di condominio.

[Tutti gli articoli >](#)

[Tutti gli articoli >](#)

## Il Quotidiano del Condominio

Un registro condominiale per il lavori negli alloggi privati e sulle parti comuni

Chi sono

Commenti (0)

Richiedi la password



Il Quotidiano del Condominio

Giornale di informazione condominiale.

#### Ricerca articoli per categoria

Attualità	Giurisprudenza
Condominio	Quesiti dei lettori
Edilizia	Riscaldamento
Immobiliare	Immobili e fisco
Leggi e sentenze	ISTAT
Notizie Flash	Home
Mapa del sito	

#### Altre Pagine

Pagine azzurre	Web TV
Smartcityenergy	Condominioitalia
Italia Casa1981	Archivio
Condominio giuridico	Aziende convenzionate
Fiere e convegni	

#### Quotidiano del condominio

supplemento di Italia

Casa1981

Il Condominio Editrice S.a.s.  
via Thesaurò, 2  
10125 - Torino  
Tel. 011.652.36.11  
Fax. 011.652.36.90  
e-mail: info@condominioitalia.biz

[Cookie](#) | [Privacy](#) | web agency Colombo 3000

Questo sito potrebbe impiegare diversi tipi di cookies. Alla pagina [INFORMATIVA ESTESA](#) è possibile negare il consenso al loro utilizzo.

ACCETTO

Cliccando su ACCETTO o continuando la navigazione acconsenti al loro utilizzo.



Quotidiano del Sole 24 Ore

# Condominio

Stampa

Chiudi

05 Set 2017

## Un registro condominiale obbligatorio per le opere realizzate nelle parti comuni ed esclusive

di Mauro Simone v.segr. naz ALAC- pres territoriale Bari ALAC-APPC e Giuseppe Simone v.segr.naz. APPC

La riforma della disciplina del condominio negli edifici introdotta dalla Legge n.220/12 e dal D.M. 140/14 ha messo in evidenza attraverso l'esperienza fattuale di molte voci autorevoli diversi aspetti critici della novella. A ben vedere dopo quattro anni di applicazione pratica dell'istituto, anche a seguito delle correzioni apportate dal D.L. n. 145/13 convertito dalla legge n.9/14, emergono perplessità ed evidenti limiti che portano a ritenere che vadano rivisitati alcuni aspetti dell'istituto condominiale.

Tra le questioni, in vero più di una, che affaticano e fanno discutere gli esperti si annovera quella relativa all'ipotesi di introdurre obbligatoriamente il certificato di stabilità degli edifici ,ventilato recentemente dal ministro Delrio, che dalla gran parte dei rappresentanti del mondo immobiliare non viene ritenuta una misura utile e adeguata a garantire la sicurezza del patrimonio edilizio residenziale.

Il dibattito sul punto resta vivace; comunque in attesa che vengano elaborati provvedimenti legislativi concreti e realmente utili, se e quando saranno approvati non è dato prevedere, domandiamoci se è lecito attendersi prima della fine della legislatura l'approvazione, come primo passo, di una modifica legislativa dell'articolo 1122 c.c. allo scopo di elevare lo standard di sicurezza dei beni edilizi privati, come potrebbe essere per esempio quello di applicare una sanzione pecuniaria a carico dei soggetti, titolari di diritto reale (o di godimento), che sia astengano dal documentare tipologia e caratteristiche degli interventi,prima dell'esecuzione di ogni lavoro o opera in casa o su parti comuni in uso esclusivo, sia all'ente comunale sia all'amministratore di condominio e sia ai condomini. La suddetta documentazione (autorizzazione o comunicazione al Comune, certificato di asseverazione, progetto, etc) dovrebbe altresì essere allegata in un apposito Registro Condominiale dei lavori (privati e condominiali) tenuto dall'amministratore,quale memoria storica di tutte le attività edilizie realizzate nel tempo su parti di proprietà o di uso individuale. E' pur vero che il legislatore della riforma ha riscritto l'art.1122 c.c. obbligando i condomini a notificare l'amministratore preventivamente, ciò però non è sufficiente in quanto trattandosi di un mero adempimento formale, per il quale peraltro non è prevista una sanzione ove non venga rispettato, agli effetti pratici si rivela una norma spesso fine a se stessa.

I condomini in vero si sentono dominus in casa propria, ed è giusto, però c'è un limite al diritto di poter disporre liberamente in ogni caso ovvero di sottrarsi all'obbligo di avvisare preventivamente l'amministratore e quando la legge lo prescrive, di affidare l'incarico a un tecnico progettista abilitato per le opere soprattutto strutturali che si intendono realizzare in casa propria. Quanti crolli e morti si sono verificati negli ultimi decenni a causa di lavori eseguiti da ditte inadeguate dal punto di vista tecnico e della sicurezza? Le cronache sono piene di episodi tragici per inosservanza degli obblighi sulla sicurezza. Sarebbe cosa utile



altresì responsabilizzare l'amministratore di condominio in ordine alla tenuta del suddetto Registro delle opere d'ora in poi effettuate dai singoli e sulle parti comuni.

Per detto adempimento all'amministratore ovviamente dovrebbe essere riconosciuto un compenso suppletivo (rispetto a quello ordinario) e, inoltre, ad ogni cambio di amministratore, in caso di omessa consegna del Registro al nuovo amministratore, dovrebbe essere prevista una sanzione a carico dell'amministratore uscente.

All'attualità l'art.1122 c.c. dispone che "Nell'unità immobiliare di sua proprietà ovvero nelle parti normalmente destinate all'uso comune, che siano attribuite in proprietà esclusiva o destinate all'uso individuale, il condomino non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni ovvero un determinato pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio.

In ogni caso è data preventiva notizia all'amministratore che ne riferisce all'assemblea.

Parte della dottrina ha commentato questo articolo considerandolo "privo di utilità". In particolare si è ritenuto che il precetto in esso contenuto è già presente nell'ordinamento ed in primo luogo proprio nella Costituzione della Repubblica Italiana che, all'art.42, stabilisce. " la proprietà privata è riconosciuta e garantita dalla legge, che ne determina i modi di acquisto, di godimento e i limiti allo scopo di assicurarne la funzione sociale e di renderla accessibile a tutti". Lo stesso Codice Civile, inoltre, all'art. 832 dispone che : "il proprietario ha diritto di godere e disporre delle cose in modo pieno ed esclusivo, entro i limiti e con l'osservanza degli obblighi stabiliti dall'ordinamento giuridico".

Che la proprietà esclusiva sia soggetta a limitazioni non è quindi una novità nell'ordinamento, sì come non è una novità che tali limiti coincidano con l'altrui proprietà, è, questo, il principio del *neminem laedere*, presente da sempre nel nostro ordinamento.

L'altra novità dell'art. 1122 c.c. è quella prevista dal comma 2 laddove dispone che il condomino debba dare preventiva notizia all'amministratore delle opere che intende realizzare il quale ne deve riferire all'assemblea.

Per il sistema previgente la riforma il condomino non aveva alcun obbligo di comunicare preventivamente all'amministratore la tipologia di opere che intendesse eseguire nella sua proprietà esclusiva.

La locuzione "in ogni caso" sta a significare che qualunque opera anche quella non travalicante i limiti di cui all'art.1122 c.c. debba essere comunicata all'amministratore.

A fronte del dovere del condomino di dare preventiva notizia all'amministratore, non è prevista alcuna autorizzazione o approvazione da parte dell'organo assembleare, trattandosi, d'altra parte, di opere eseguite su parti esclusive (per proprietà o per diritto d'uso): è sancito, quindi, solo un diritto/dovere di informazione.

Non è chiaro, pertanto, se dalla norma in esame derivi un preciso obbligo per l'amministratore di convocare l'assemblea straordinaria al solo fine di effettuare tale comunicazione o se la locuzione "ne riferisce all'assemblea" di cui all'ultimo comma dell'art. 1122 c.c. consenta di rinviare la comunicazione stessa alla prima assemblea utile. In tal caso, applicando la norma per quanto la stessa stabilisce, in occasione delle assemblee periodiche, il più delle volte a distanza di tempo e a lavori già avviati o addirittura ultimati, l'amministratore comunica all'assemblea se e quali condomini hanno effettuato all'interno delle proprie unità immobiliari determinate opere, dando indicazioni circa la loro natura.

L'obbligo della comunicazione preventiva pur se viene in molti casi disatteso dal condomino che esegue i lavori è utile e opportuno per ridurre al minimo i disagi per gli altri condomini nonché per facilitare il lavoro delle imprese che debbono effettuare gli interventi, ma l'inosservanza dell'obbligo della preventiva comunicazione non comporta il diritto degli altri condomini di chiedere la riduzione in pristino, ciò perché la norma non richiede anche la preventiva autorizzazione o approvazione dell'assemblea.

La disposizione per quanto la stessa stabilisce è volta ad instaurare un iter procedurale che possa permettere all'assemblea di valutare la situazione e di adottare gli opportuni



provvedimenti e , dunque, di reagire qualora siano violati i limiti di cui all'art.1122. Ma non sempre ciò si avvera. Alla luce delle osservazioni ut supra evidenziate, si rende opportuno apportare una modifica all'art.1122 c.c. anche istituendo un apposito Registro di tutte le opere edili e non.

È interessante osservare, da ultimo, come nella versione della riforma originariamente approvata dal Senato, l'art. 1122 contemplava un terzo comma volto a prevedere la possibilità da parte dell'amministratore di rivolgersi, previa diffida, all'autorità giudiziaria, qualora mancassero dettagliate informazioni sul contenuto specifico e sulle modalità di esecuzione delle opere da intraprendersi. Rispetto al testo licenziato successivamente, dal Senato, la Camera ha però espunto detta previsione, ritenuta eccessiva per il gravoso onere posto a carico dell'amministratore e per il grado di invasità nella sfera individuale dei singoli condomini. Decisione inopportuna.

Ove il legislatore mostrasse scarso interesse o indugiasse a modificare l'art.1122 c.c. può tornare utile la soluzione di irrogare al trasgressore, che violi l'art. 1122 c.c., una sanzione sino a duecento euro, sempreché in precedenza sia stata approvata dall'assemblea a maggioranza una norma di regolamento che vieti ai condomini di effettuare opere nella propria unità immobiliare senza la comunicazione e la descrizione documentata delle stesse all'amministratore di condominio.

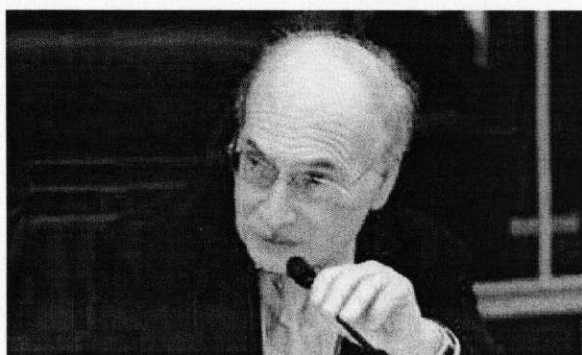
Mauro Simone Giuseppe Simone

P.I. 00777910159 - Copyright Il Sole 24 Ore - All rights reserved



# Quotidiano del Condominio

1° QUOTIDIANO ESCLUSIVO SU PATRIMONIO IMMOBILIARE, CONDOMINIO, ATTUALITÀ, GIURISPRUDENZA E NORMATIVE, SUPPLEMENTO DI 



2

## “ANCHE GLI AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO SCENDANO IN PIAZZA PER L'EQUO COMPENSO”

[A cura di: Mauro Simone - presidente Alac Bari]

Come Alac abbiamo posto da tempo il problema dei compensi degli amministratori di condominio, evidenziando che sono assolutamente inadeguati per l'impossibilità di poter adottare tariffe minime, stanti i divieti imposti dall'Antitrust e dall'U.E.

Mettendo da parte la questione dei tariffari minimi - in quanto per la Commissione dell'Unione Europea sono clausole restrittive della concorrenza e per la Direttiva Bolkestein sarebbe prima necessario notificare l'eventuale provvedimento che introduce il tariffario minimo obbligatorio - è, comunque, assolutamente indispensabile, per la dignità professionale degli amministratori di condominio, estendere ai non ordinisti l'equo compenso, ovvero un compenso proporzionato alla qualità e alla quantità del lavoro svolto, tanto più necessario anche per impedire la concorrenza sleale da parte di amministratori che si offrono con prezzi al ribasso, a rischio di scarsa qualità della prestazione.

Gli amministratori non hanno rappresentanza politica. Nessun partito o movimento politico tutela i professionisti associativi. Ci auguriamo che il progetto di legge dell'on. Sacconi per l'equo compenso riconosciuto anche agli amministratori di condominio, momentaneamente accantonato, venga riconsiderato dai senatori ed approvato al più presto. Tutti i rappresentanti delle associazioni di amministratori debbono far sentire la loro voce, in quanto il compito delle associazioni è anche quello di aumentare la loro funzione rispetto alle istituzioni e alla politica.

A questo proposito, il 30 novembre a Roma è indetta un'adunanza dei professionisti non regolamentati da ordini e collegi. Aggiungere la voce della categoria degli amministratori di condominio deve servire a sensibilizzare tutte le parti su una questione di vitale importanza per i professionisti non regolamentati.



Quotidiano del Sole 24 Ore



# Condominio

24 ott  
2017

SEGNALIBRO | ☆

FACEBOOK | f

TWITTER | 🐦

STAMPA | 🖨

DALLE ASSOCIAZIONI

Q  
D  
C

## Equo compenso anche per gli amministratori condominiali



di Mauro Simone (presidente Area Metropolitana ALAC Bari)

Come ALAC abbiamo posto da tempo il problema dei compensi degli Amministratori di Condominio, evidenziato sulle vostre pagine web, che sono assolutamente inadeguati per l'impossibilità di poter adottare tariffe minime stante i divieti imposti dell'Antitrust e dell'U.E.

Mettendo da parte la questione dei tariffari minimi in quanto per la Commissione dell'Unione Europea sono restrittive della Concorrenza e per la Direttiva Bolkestein sarebbe prima necessario notificare l'eventuale provvedimento che introduce il tariffario minimo obbligatorio, è assolutamente indispensabile, per la dignità professionale degli Amministratori di Condominio **estendere ai non ordinisti l'equo compenso**, ovvero un compenso proporzionato alla qualità e alla quantità del lavoro svolto, tanto più necessario anche per impedire la concorrenza sleale da parte di amministratori che si offrono con prezzi al ribasso e a rischio di scarsa qualità della prestazione.

Gli amministratori non hanno rappresentanza politica. Nessun partito o movimento politico tutela i professionisti associativi. Ci auguriamo che il progetto di legge dell'on. Sacconi per l'equo compenso riconosciuto anche agli amministratori di condominio,



  momentaneamente accantonato, venga riconsiderato dai senatori ed approvato al più presto.

Tutti i rappresentanti delle Associazioni di amministratori debbono far sentire la loro voce in quanto il compito delle associazioni è anche quello di aumentare la loro funzione rispetto alle istituzioni e alla politica.

**Il 30 novembre p.v. a Roma è indetta un'adunanza dei professionisti** non regolamentati da ordini e collegi. Aggiungere la voce della categoria degli amministratori di condominio deve servire a sensibilizzare tutte le parti su una questione di vitale importanza per i professionisti non regolamentati.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## CORRELATI

### IL FISCO

03 Settembre 2015

**Il quesito: amministratore «interno» senza fatturazione**

### IL CONDOMINIO

04 Settembre 2015

**Ancora in discussione la maggioranza per la conferma dell'amministratore**

### IL CONDOMINIO

02 Settembre 2015

**Difficile recuperare le somme distratte dall'amministratore disonesto: meglio prevenire**

## APPROFONDIMENTI OPERATIVI

Condominio 24 





ASSOCIAZIONE  
LIBERI  
AMMINISTRATORI  
CONDOMINIALI

SEDE TERRITORIALE DI BARI

Quotidiano del Sole 24 Ore

# Condominio

## ... A proposito di equo compenso agli amministratori di condominio

di Mauro Simone, pres. Territoriale Area metropolitana APPC-ALAC Bari

7 nov. 2017

«Non tutte le preghiere arrivano al cielo» recita un vecchio adagio. Infatti sino ad oggi poche preghiere degli Amministratori di Condominio e delle Associazioni di categoria a cui aderiscono i professionisti amministratori di condominio sono state ascoltate dal legislatore per porre rimedio alla discriminazione dell'attuale legislazione che prevede oneri e incombenze gravosi e con l'aggravante di una inadeguata risposta economica per gli amministratori professionisti che svolgono l'attività con miseri compensi, talvolta addirittura gratis per conto di Comuni e Arca che non rimborsano i rappresentanti delle Autogestioni del patrimonio pubblico italiano, come liberi professionisti ai sensi della Legge 4 del 2013. Il condominio nel corso del tempo si è evoluto notevolmente, da edificio con pochi alloggi si è trasformato in macroedificio dotato delle più sofisticate tecnologie e con bilanci importanti, che comportano una gestione accurata, responsabilità e incombenze sempre più pesanti per l'amministratore di condominio. La figura dell'amministratore, che agisce da play-maker nel rapporto "amministratore-amministrati-proprietà condominiale" si è anch'essa evoluta, nel tempo passando dal cosiddetto "fattore di città" di oltre un secolo fa all'amministratore manager, o quasi, di oggi con competenze multidisciplinari ma con molti obblighi, tra i quali spiccano quelli fiscali oltre a quello della formazione periodica prevista dal D.M. 140/13 allo scopo di aggiornare e sviluppare le conoscenze professionali e garantire all'utenza competenza e servizi qualificati. Da un lato il citato amministratore di un tempo, che aveva il compito di provvedere esclusivamente alle piccole incombenze negli edifici a uno o due piani è ormai considerato una figura arcaica come sostituito da un professionista che esercita la propria attività svolgendo ex lege 4/2013 una mansione intellettuale, libera, indipendente e soprattutto avente una notevole rilevanza sociale, dall'altro purtroppo una serie di problemi restano tuttora irrisolti sul tappeto, primi su tutti l'assenza di un ordine professionale e soprattutto l'assenza di un tariffario minimo o dell'equo compenso che seppur proposto di recente in Parlamento viene tenacemente contrastato per l'ottusità dell'Unione Europea, che mantiene tuttora una posizione rigida su principi che occorrerebbe assolutamente rivisitare in materia di tariffe e concorrenza. Gli amministratori di condominio aderenti alle varie associazioni di categoria respingono l'impostazione dell'Unione Europea e dell'Authority della concorrenza e del mercato che non è aderente alla realtà, siccome le attuali tariffe riconosciute agli amministratori sono assolutamente inadeguate e oggettivamente smentiscono il timore di restringere la concorrenza nel settore dei servizi inerenti l'amministrazione di edifici condominiali. I nemici degli amministratori (iscritti e non a Ordini e Collegi) in vero sono più di uno: da un lato gli stessi amministratori, ovvero quegli amministratori che alimentano il fenomeno del dumping con la richiesta di compensi professionali irrisori e lesivi della propria e dell'altrui dignità e dall'altro, come ricordato, sia l'Authority e sia la Commissione della Comunità Europea che sin dal 1994 considerano lesivi del libero mercato e con danno per i consumatori, nonché inutili ed inefficaci anche le tariffe minime adottate dagli Amministratori di condominio. Gli amministratori di condominio congiuntamente a tutti gli operatori delle professioni non regolamentate di cui alla L.4/2013 chiedono - a mente dell'art.36 Cost. - risposte coraggiose dal nostro Parlamento, per una esistenza dignitosa in ossequio al citato precetto costituzionale. Dopo la riforma del 2012 paradossalmente sono aumentati i compiti e le responsabilità dei professionisti, di contro i compensi sono inaspettatamente calati. Alla luce di questa realtà non rimane che sensibilizzare tutti i dirigenti di Associazioni di categoria a riflettere se prendere in esame l'ipotesi di scendere in piazza, e non soltanto continuare a discutere tra noi in mille convegni, per organizzare una grande manifestazione unitaria nazionale degli amministratori e di tutti i professionisti delle categorie non ordinarie che fanno riferimento al COLAP sul tema dell'equo compenso ai professionisti di cui alla L.4/13. La proposta non è facile a realizzarsi poiché non è facile organizzare gli amministratori di condominio, sia perché gli amministratori non si sentono una corporazione sia perché non sono sensibilizzati da alcun partito o movimento politico. Però si potrebbe provarci con il sostegno del COLAP e delle categorie non regolamentate ad esso collegate. Se chi deve farsi avanti e contribuire a unire le voci resterà ancora una volta chiuso nel proprio ambito, gli amministratori avranno un motivo plausibile per gridare il proprio grido di dolore contro chi non interpreta in modo responsabile il proprio ruolo, a cominciare dalla politica, e noi avremmo titolo per pensare che l'irrazionalità a volte mortifica la ragione.

***L'equo compenso caldeggiato solo per gli avvocati, è stato stralciato dalla bozza di Bilancio 2018 perché dovrà essere esaminato a parte il progetto di legge allo scopo di estenderlo a tutti i professionisti (compreso gli amministratori di condominio)***

### **Bilancio 2018, stralciato l'equo compenso per gli avvocati**

Salta dalla bozza della Legge di Bilancio 2018 la norma sull'equo compenso per gli avvocati.

**Equo compenso avvocati:** via la norma dal Bilancio 2018 La commissione Bilancio del Senato ha stralciato il provvedimento perché privo di carattere finanziario e, di conseguenza, con contenuti estranei al testo della manovra. Si blocca, quindi, l'iter 'preferenziale' di approvazione della norma che puntava a definire una giusta remunerazione solo per la categoria forense, escludendo tutti gli altri professionisti. Le misure seguiranno un iter indipendente dalla legge di Bilancio, con il ddl 2960-quinquies.

**Equo compenso per tutti i professionisti:** Molti avevano criticato la parzialità della norma: l'On. Chiara Gribaudo (PD), ad esempio, aveva dichiarato che la norma "deve rispettare il principio dell'universalità" e definire "parametri per l'equo compenso di tutti i professionisti e non".



Quotidiano del Sole 24 Ore

# Condominio

Stampa

Chiudi

30 Nov 2017

## Dall'acquedotto pugliese aumenti a raffica dal 2018

di Mauro Simone

L'Acquedotto Pugliese ha preannunciato grosse novità tariffarie a partire dal 1° gennaio p.v. La più significativa riguarda il prezzo dell'acqua che subirà un aumento del 7%.

La situazione per l'Associazione Liberi Amministratori condominiali-ALAC e per l'Associazione Piccoli Proprietari Case-APPC è assai preoccupante e problematica sia per gli utenti sia per gli amministratori di condominio. Le nuove misure riguardano anche aspetti procedurali: il quantitativo agevolato scenderà dai 200 litri al giorno a 150 litri pro die a famiglia; aumenta anche l'acqua per le seconde case e viene anche introdotta una nuova quota fissa per la depurazione (U13) e dal 2018 l'acqua sarà pagata in base al numero dei componenti del nucleo familiare.

Anche per gli amministratori di condominio, che agiscono da tramite tra l'AQP e gli utenti del servizio idrico, si preannunciano maggiori oneri gestionali e compiti più gravosi e problematici, poiché ai condomini con situazioni di morosità non sarà più concesso di dilazionare i pagamenti delle bollette idriche.

Già dalla prima fattura del 2018 i condomini pagheranno bollette più salate con l'applicazione delle nuove tariffe decise dall'Authority, senza contare che nel corso del prossimo anno dovranno essere riconteggiati i consumi con conguagli presumibilmente da capogiro.

L'AQP si difende scaricando il decisum della nuova articolazione delle tariffe unitamente ad altre misure sull'Authority dell'AEEGSI. In tempi di crisi economica tuttora pesantemente perdurante anche fra i ceti medi (compresi i professionisti) è un pannicello caldo che l'Authority abbia introdotto un bonus nazionale in aggiunta a quello attuale applicato dai gestori del servizio idrico a favore delle famiglie disagiate, né può essere di consolazione che l'AEEG abbia previsto dal 1° gennaio p.v. un terzo livello di conciliazione obbligatoria davanti all'Autorità, in alternativa a quella giudiziale, a tutela dei consumatori alle prese con problemi nelle bollette di luce e gas e solo fra qualche tempo anche per l'acqua.

In attesa di verificare come reagiranno gli utenti di fronte a questa mazzata dell'AQP, allo scopo di risparmiare un po' la risorsa, suggeriamo sommessamente agli utenti di installare ai rubinetti della propria abitazione riduttori di flusso idrico ad alto rendimento. Nel contempo invitiamo, l'AQP, Comune e Regione ad affrontare seriamente un'altra problematica molto sentita dai cittadini, ovvero quella delle immissioni odorigene della rete fognaria cittadina che è vetusta e fatiscente.

P.I. 00777910159 - Copyright Il Sole 24 Ore - All rights reserved



Quotidiano del Sole 24 Ore

# Condominio

Stampa

Chiudi

22 Dic 2017

## Equo compenso, i professionisti associativi aspettano un provvedimento concreto

di Mauro Simone, presidente Area Metropolitana ALAC-Bari

Col decreto fiscale n.148/2017 è passato il principio dell'equo compenso per tutte le professioni, sia per quelle ordinistiche sia per quelle associative. È una prima svolta che può far tenere soddisfatta la categoria degli avvocati e moderatamente soddisfatte tutte le altre.

L'obiettivo dell'equo compenso è dare ai professionisti il riconoscimento del valore sociale ed economico delle proprie prestazioni professionali. Per gli avvocati c'è già un decreto firmato dal Ministero della Giustizia con i parametri aggiornati dei compensi e ora al vaglio del Consiglio di Stato per il relativo parere.

Per i professionisti associativi, con riferimento innanzitutto agli amministratori di condominio, c'è altrettanto l'esigenza di individuare compensi adeguati delle prestazioni professionali. Considerato che gli amministratori non hanno parametri di riferimento occorre stabilire corrispettivi commisurati al livello quantitativo e qualitativo delle loro prestazioni professionali.

La politica è chiamata a trovare giuste ed eque soluzioni perché il mondo professionale non può essere diviso in figli e figliastri. Il tema dell'equo compenso dev'essere oggetto di confronto con le associazioni e il Ministero di Giustizia.

Il presidente della commissione lavoro del Senato all'indomani dell'approvazione del decreto fiscale ha chiesto un atto interpretativo della legge per fare chiarezza e migliorare il testo di legge sull'equo compenso per tutte le professioni.

I professionisti associativi, che non accettano di restare "nel limbo dei senz'anima", si attendono un provvedimento concreto che dia dignità al loro lavoro. Si vedrà cosa vorrà proporre la politica e quali eventuali aggiustamenti prevederà la legge di stabilità 2018 prossima ad essere approvata dal Parlamento.

Dubbi sono stati sollevati sull'equo compenso poiché in ambito condominiale potrebbe non essere produttivo degli effetti sperati dalla categoria, stante la temuta concorrenza sia da parte degli amministratori nominati nel proprio condominio sia da parte degli amministratori dopolavoristi.

Si sostiene che gli amministratori interni e i dopolavoristi sarebbero i primi a non rispettare le regole dell'equo compenso.

Insomma l'equo compenso non risolverebbe il problema del dumping, ovvero del ribasso dei compensi rispetto agli amministratori professionisti di cui alla Legge 4/2014. Se si volesse dare adesione a questi dubbi occorrerebbe allora innanzitutto promuovere una modifica all'art. 71 bis della legge 220/2012, che, come è noto, non prevede obblighi di aggiornamento per gli amministratori interni, i quali non avendo obblighi di formazione periodica non danno garanzia di professionalità ai cittadini-consumatori, che esigono sicurezza e certezza della qualità dei servizi a loro prestati.

Un altro provvedimento da prendere in considerazione è quello relativo all'obbligo degli amministratori di allegare alla propria offerta di gestione condominiale gli attestati annuali



conseguiti ai fini della formazione periodica come previsto dal Ministero di Giustizia (D.M.140/2014).

In realtà sono numerosi gli amministratori che, a mente del D.M. 140/2014, non svolgono la formazione periodica comprovata da un attestato annuale rilasciato da una associazione riconosciuta dal Ministero dello Sviluppo Economico.

Le modifiche ut supra , attuabili agevolmente in tempi brevi senza oneri per la finanza pubblica, comunque appartengono alle future scelte di politica legislativa del Parlamento.

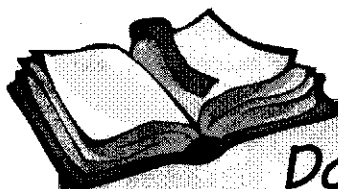
In attesa di vedere realizzate quanto innanzi, nell'ottica di migliorare lo status quo, un orientamento vorremo proporre agli amministratori di condominio più coscienti e più preparati : allegare sempre alle offerte di gestione e ai verbali di assemblea, sia in caso di riconferma dell'incarico sia in caso di prima nomina , copia degli attestati di aggiornamento rilasciati dalla propria Associazione, allo scopo di dare ai condomini pubblicità notizia, dei propri requisiti professionali ovvero prova di essere aggiornati e professionali nel rispetto della Legge.

E' auspicabile abituare i condomini, anche quelli solitamente indifferenti o profani, ad esigere dall' amministratore che chiede la riconferma o l'incarico a gestire il condominio l'allegazione al verbale di assemblea degli attestati di aggiornamento relativi agli anni 2015 ,2016 e 2017.

Questa prassi, se praticata assiduamente dagli amministratori, diventerebbe nel tempo una consuetudo che avvantaggerebbe sia i condomini sia gli amministratori doc per serietà e qualità con ricadute benefiche sul mercato delle amministrazioni immobiliari e condominiali.

P.I. 00777910159 - Copyright Il Sole 24 Ore - All rights reserved





**Dottrina  
Condominiale**

La Cassazione ha stabilito che l'accettazione di imposizioni del costruttore successive al rogito non è valida

## Se il regolamento contrattuale si forma dopo l'atto di acquisto

**Mauro Simone**  
presidente Appc-Alac Bari

Il codice civile, all'articolo 1138 1° co, impone l'obbligo ai partecipanti di un condominio formato da più di dieci proprietari, di adottare uno statuto interno ovvero sia un regolamento che contenga le norme inerenti l'uso delle cose comuni, la ripartizione delle spese secondo i diritti e gli obblighi spettanti a ciascun proprietario, nonché le disposizioni per la tutela del decoro architettonico e quelle relative alla gestione amministrativa dell'edificio.

La legge prevede una sola forma di regolamento, allo scopo di disciplinare le modalità d'uso ma non la misura del godimento dei beni comuni, sancendo al massimo dei limiti a detto godimento ove questi siano finalizzate a migliorare l'uso collettivo dei beni in comunione. Questa tipologia di regolamento avente "genesì endogena" viene chiamato regolamento assembleare e viene approvato dalla dop-

pia maggioranza dell'assemblea. Nella pratica ha trovato applicazione anche un'altra tipologia di regolamento avente "genesì esogena", il cosiddetto regolamento contrattuale confezionato dal costruttore all'epoca dell'edificazione. La giurisprudenza ha riconosciuto piena validità giuridica a questa forma di regolamento che ha la propria origine come già detto non nell'ambito della assemblea ma nello schema allegato o richiamato nell'atto negoziale di acquisto delle singole unità immobiliari.

In altri termini il regolamento contrattuale è quasi sempre predisposto dal costruttore dello stabile ed accettato dai vari acquirenti di unità immobiliari nei singoli atti di comproprietà. A volte esso viene allegato nell'atto notarile di comproprietà altre volte viene solo richiamato ed approvato espressamente con i conseguenti effetti vincolanti sia in relazione alle disposizioni del regolamento stesso sia in relazione a eventuali restrizioni dei poteri e delle facoltà spettanti all'acquirente sulle parti dell'edificio di esclusiva

proprietà.

In questo secondo caso infatti è il concreto riferimento, nei singoli atti di compravendita, ad un determinato regolamento già redatto, ad "assorbire" almeno *per relationem*, tutte le disposizioni ivi contenute nei singoli atti negoziali di proprietà.

Spesso nella pratica si è posta la questione se l'acquirente di una unità immobiliare può prestare il proprio consenso ad un regolamento non ancora esistente ma da predisporre in seguito da parte del costruttore. La giurisprudenza di Cassazione (sentenze n.3351/89 e n.9591/91) ha affermato la non validità di un regolamento futuro per indeterminatezza e mancanza di conoscenza dell'oggetto dell'obbligazione. I giudici della Suprema Corte hanno stabilito infatti che l'indicazione nell'atto di acquisto della previsione di porre a carico dell'acquirente l'accettazione vincolante delle disposizioni del regolamento da farsi successivamente al rogito non può ritenersi valida.

I giudici hanno riaffermato il principio

dell'invalidità di un regolamento formato dal costruttore successivamente alla definizione dei singoli atti negoziali di vendita e pertanto alcuna validità giuridica ha la clausola che preveda l'obbligo generico assunto nell'atto di vendita di rispettare il regolamento di condominio alla cui formazione ha ricevuto incarico il venditore. Né può assumere efficacia la circostanza che gli acquirenti abbiano prestato una generica autorizzazione, ovvero una delega in bianco, di redigere un regolamento futuro e, in quanto tale, non conosciuto dai condomini né tantomeno da essi approvato all'unanimità.

Non è pertanto consentito al costruttore tenere un siffatto comportamento arbitrario e atipico nei confronti degli acquirenti di unità immobiliari.

Insomma, ad avviso della Suprema Corte solo il regolamento confezionato dal costruttore prima del rogito notarile di ciascuna unità immobiliare è riconosciuto valido e vincolante per gli acquirenti che l'abbiano accettato avendone avuto conoscenza.



Quotidiano del Sole 24 Ore

# Condominio

Stampa

Chiudi

02 Mar 2018

## Se gli amministratori di condominio “vedranno le stelle”

di Mauro Simone (Pres. ALAC Bari e V. Segr. naz. ALAC)

Le imminenti elezioni politiche rappresentano una occasione formidabile per rivolgere ai movimenti politici le istanze di una categoria bistrattata qual è quella degli amministratori di condominio, augurandoci ovviamente che i prossimi cinque anni siano contrassegnati da un impegno serio della politica e del Parlamento volto a individuare le soluzioni, più volte da noi sommessamente suggerite, per affermare i diritti e le attese della categoria.

La legge sull'equo compenso dei professionisti che gestiscono i condomini dev'essere applicata con concretezza previo un serio confronto attorno ai tavoli tecnici tra gli organi ministeriali e le associazioni di categoria rappresentative allo scopo di dare dignità al lavoro degli amministratori e al loro ruolo sociale e un giusto riconoscimento economico a coloro che svolgono questa attività.

La riforma del condominio (L.220/12) in uno alla “miniriforma” (L.9/2014) ha apportato solo alcune modifiche alla disciplina del '42, pecca però di vuoti normativi essendosi limitata solo a dare rilevanza di diritto positivo ai pronunciamenti delle corti giudicanti di merito e di legittimità.

Dopo 5 anni di vigenza della novella condominiale è necessario un restyling sul piano normativo. I correttivi devono riguardare alcuni punti della disciplina, come l'art.63 delle disposizioni di attuazione c.c., la disciplina dei rumori prodotti nei caseggiati dai residenti e dalle apparecchiature di immobili con attività rumorose, per limitarci a due sole questioni, e soprattutto modifiche dei criteri di professionalità e di aggiornamento delle competenze e qualificazione degli amministratori.

Sintetizzando si auspica quanto segue:

a) Obbligo di allegazione al verbale di nomina e di riconferma dell'incarico di amministratore di tutti gli attestati (a partire dal 2015) conseguiti a mente del D.M. 140/14 al termine dell'esame con profitto del Corso di Formazione Periodica annuale. L'assenza dell'allegazione di tutti gli attestati deve produrre come conseguenza la nullità assoluta, ope legis, del verbale di nomina e di riconferma dell'incarico ricevuto dall'amministratore.

b) Altro aspetto da correggere è quello relativo alla lettera g dell'art.71 bis della Legge 220/12. Anche per gli amministratori cosiddetti interni, si dovrebbe richiedere l'obbligo di frequentare Corsi di Aggiornamento annuali, secondo le stesse modalità previste per gli amministratori professionisti, compresa l'allegazione ai verbali di nomina e riconferma degli attestati comprovanti il superamento del Corso. Capita spesso che un amministratore interno senza le necessarie e approfondite conoscenze in materia si trovi a gestire complessi immobiliari e supercondominii. Da un lato si avverte quindi la necessità di “ripulire” il mercato dagli incompetenti e dagli improvvisatori a tutela dei consumatori e di coloro che interpretano la professione con serietà e dall'altra vanno evitati eventuali abusi e false attestazioni.

c) Le Associazioni di amministratori che organizzano Corsi di formazione e di aggiornamento a distanza e in aula, a loro volta, dovrebbero comunicare al Ministero di Giustizia i nominativi



dei partecipanti ai Corsi con relativo superamento dell'esame finale al termine del percorso formativo.

Queste proposte, per la indubbia semplicità ed immediatezza nella loro applicazione operativa, non causerebbero alcuna ricaduta sulla finanza pubblica e nel contempo contribuirebbero ad elevare lo standard di qualità delle prestazioni degli amministratori incidendo positivamente sugli interessi dei consumatori e dei professionisti seri, determinando inoltre un impatto positivo sulla trasparenza delle gestioni e sulla qualità e qualificazione degli amministratori di condominio e di supercondominio.

P.I. 00777910159 - Copyright Il Sole 24 Ore - All rights reserved



Quotidiano del Sole 24 Ore

# Condominio

Stampa

Chiudi

23 Ago 2018

## Una riflessione sulla rivalutazione della figura dell'amministratore di condominio

di Mauro Simone, v. pres. naz. ALAC

Il condominio, nella sua espressione concreta di patrimonio edilizio immobiliare, sia privato che pubblico, è tornato ad essere argomento di attualità nel dibattito tra gli addetti al settore. Sin dall'entrata in vigore della novella legislativa (L.220/2012), autorevoli commentatori e associazioni di categoria hanno formulato valutazioni assai critiche, siccome la disciplina non è stata normata in forma organica rispetto a quella precedente il 2012.

Da tempo, da più parti, si discute di apportare aggiornamenti alla disciplina in vigore, siccome, dopo sei anni di operatività, la prassi quotidiana ha messo in luce diverse criticità che inducono ad auspicare e proporre correttivi solo sfiorati nella presente nota che si sofferma principalmente sulla questione altrettanto essenziale relativa alla formazione annuale dell'amministratore di condominio.

L'amministratore di condominio viene considerato un esperto in "scienze dell'amministrazione di beni privati" e, in quanto tale, è tenuto a garantire sempre e in ogni circostanza l'interesse della collettività condominiale, associando ovviamente la capacità di aggiornare le proprie esperienze e conoscenze. Ma, pur se il legislatore, con il D.M. 140/14, ha stabilito l'obbligo per l'amministratore di condominio di frequentare annualmente un corso di formazione periodica della durata minima di 15 ore, con il superamento di un esame finale comprovato da un attestato finalizzato ad incidere positivamente sugli interessi della compagine condominiale, al fine di determinare un impatto positivo sulla trasparenza delle gestioni e sulla qualità e qualificazione dell'amministratore, la realtà in questi anni ha disvelato un dato critico e in molti casi di segno negativo: molti amministratori professionisti, tranne gli iscritti ad associazioni di categoria, hanno omesso di aggiornare le proprie competenze e conoscenze.

Ci si chiede quale valore scientifico possono avere gli attestati rilasciati da un qualsiasi soggetto che organizzi corsi formativi in materia di amministrazione condominiale o anche da parte di studi di professionisti purchessia, che - per estremizzare - magari contempli, in via complementare, nozioni avulse dal contesto condominiale, come potrebbe essere una lezione di psichiatria?

Domandiamoci: siamo sicuri che in assenza di filtri e garanzie dal punto di vista didattico e organizzativo la classe condominialistica se ne avvantaggerebbe e avrebbe la certezza di veder ridotto il fenomeno dell'esercizio abusivo della professione?

Quanto ai fruitori finali, (gli amministrati) in assenza di opportuni filtri, questi avrebbero la garanzia di ricevere servizi di qualità da amministratori non certificati da soggetti accreditati al rilascio di attestati di qualità?

Il quesito è impegnativo, però è un nodo che va sciolto, altrimenti con l'odierno andazzo la categoria può attendersi di risolvere aspetti marginali, ma non avremmo quel salto di qualità da tanti auspicato.

Un altro aspetto da approfondire è quello relativo alla dimostrazione degli attestati conseguiti

al termine del Corso di formazione annuale. Obbligare l'amministratore, a pena di nullità, ad allegare al verbale della delibera di nomina /riconferma gli attestati (D.M. 140/14) è senza meno opportuno, ma non può bastare. E' esperienza comune del quasi totale disinteresse della maggior parte dei condomini circa la verifica del possesso dei requisiti previsti dalla legge per l'esercizio della professione di amministratore. Paradossalmente sono gli stessi condomini, spesso, con la loro condotta inerte, a vanificare la volontà del legislatore per la trasparenza e qualità dei servizi che l'amministratore è tenuto a garantire.

Allora, potrebbe risultare opportuno in uno all'obbligo di allegazione al verbale degli attestati conseguiti, consentire, oltre che a ognuno dei condomini anche ad estranei al condominio (terzi) (principalmente agli amministratori concorrenti dell'amministratore nominato dall'assemblea di un dato condominio) di poter verificare che l'amministratore nominato abbia tutti i requisiti previsti, compresi gli attestati di cui al D.M. 140/14, a pena, in assenza o carenza dei requisiti di legge, di nullità della delibera.

Nell'ipotesi di modifiche al D.M. 140/14, si ritiene opportuno mantenere riconfermato l'invio a mezzo pec al Ministero di Giustizia della comunicazione dei Corsi di formazione/aggiornamento organizzati dalle Associazioni di categoria, con l'aggiunta dell'obbligo di comunicazione dei nominativi dei partecipanti e dei diplomati che superano l'esame finale.

A parte queste sintetiche indicazioni molti altri temi attendono di essere messi sul tappeto per essere discussi ed approfonditi con elaborazioni dottrinali.

P.I. 00777910159 - Copyright Il Sole 24 Ore - All rights reserved



Quotidiano del Sole 24 Ore

# Condominio

24 ORE

Home Quesiti

24 dic  
2018

SEGNALIBRO ☆

FACEBOOK f

TWITTER

DALLE ASSOCIAZIONI

## Rilevanza pubblica alle associazioni di amministratori: ipotesi realizzabile o utopia?

di Mauro Simone, vice presidente nazionale ALAC

### TAG

Amministratore

Supercondominio

Verbale

Condominio

Il Regolamento del Ministero della Giustizia n.140 del 13 agosto 2014 pubblicato sulla G.U. n.22 del 24 settembre 2014 individua sia i requisiti necessari per svolgere l'attività formativa (dei documenti formativi e del responsabile scientifico dei corsi di formazione) che i criteri, i contenuti e le modalità di svolgimento dei corsi di formazione degli amministratori di condominio.

Poiché è nozione comune che un cospicuo numero di amministratori professionisti di condominio e di supercondominio sin dal primo anno dell'entrata in vigore del Decreto n.140 del 2014 non ha espletato l'attività di formazione periodica, comprovata da attestazione rilasciata da struttura qualificata a conclusione di un corso di 15 ore di durata, con prova d'esame finale, si ritiene opportuno proporre delle modifiche all'attuale normativa prevista dall'art.5 del Regolamento sulla formazione degli amministratori di condominio, nonché dell'art. 71 bis lettera G della L.220/2012 allo scopo di incidere positivamente sugli interessi della collettività condominiale e degli utenti consumatori, nel contempo determinando un impatto positivo sulla trasparenza della gestione e sulla qualità e qualificazione dell'amministratore di condominio.

Preliminarmente si individuano 5 tipi di amministratore di condominio:

- a) Professionista iscritto a un ordine professionale, collegio, albo professionale che esercita con continuità e contemporaneamente all'attività ordinistica la professione di amministratore di condominio
- b) Professionista iscritto ad una associazione di categoria, inserita nell'elenco MISE e autorizzata a rilasciare Attestati di qualità ai



propri aderenti ai sensi della legge n.4/2013

c) Professionista iscritto ad una associazione di categoria non inserita nell'elenco MISE.

d) Professionista non aderente ad alcuna associazione di categoria

e) Amministratore cosiddetto interno, ovvero amministratore di condominio o di supercondominio che gestisce lo stabile ove ha stabilito la propria residenza o detiene la proprietà di un immobile.

Allo scopo di realizzare l'obiettivo di trasparenza e qualità delle prestazioni esplicitate dall'amministratore e di tutela dell'utente-consumatore del bene-casa, l'ALAC sarebbe non contraria all'istituzione di un elenco pubblico di amministratori di condominio avente finalità di mera pubblicità e che non preveda alcun impatto sulla finanza pubblica, né tampoco alcun costo per gli amministratori di condominio né per l'utenza condominiale.

Allo scopo di implementare quanto innanzi ALAC propone di accreditare rilevanza pubblica alle Associazioni di amministratori di condominio, attribuendo alle stesse la responsabilità di provvedere, per la stesura del predetto elenco pubblico, alla raccolta e catalogazione, in ogni regione o provincia e al relativo invio a mezzo pec al Ministero della Giustizia e al MISE, dei dati identificativi raccolti dagli amministratori di cui ai predetti tipi a-b-c-d-e.

I dati identificativi che gli amministratori sono tenuti a fornire e consegnare annualmente ad almeno una delle Associazioni di categoria, a sua volta è tenuta a raccogliere i dati identificativi degli amministratori, anche online, e a trasmetterli ai predetti Ministeri sono:

nome, cognome, codice fiscale indirizzo e residenza dell'amministratore, data di rilascio del corso annuale di formazione periodica e nome della struttura e del responsabile scientifico che rilascia l'attestato, eventuali altri titoli (certificazione UNI, attestati di qualità ai sensi L.4/2014, titolo di studio, numero di condomini e supercondomini gestiti), regime fiscale.

E' auspicabile altresì:

a) Abrogare la lettera g dell'art.71 bis della L.220/2012

b) estendere a tutte le categorie innanzi citate l'obbligo della formazione continua di cui all'art.5 del D.M. 140/2014.

c) portare ad almeno 20 ore di durata la formazione periodica online e/o in aula sulle materie specifiche riguardanti la disciplina condominiale, fermo restando l'obbligo di superare l'esame da tenersi in aula comprovato da un attestato rilasciato da associazione qualificata

d) Si fa obbligo all'amministratore di condominio appartenente a uno dei tipi innanzi citati di dare prova documentale, ove richiesto, al singolo condomino e a chiunque vi abbia interesse, del



possesso dei requisiti relativi alla formazione iniziale e a quella periodica annuale di cui al D.M. 140/2014 e alla L.220/2012 e) Inoltre l'amministratore è obbligato ad allegare al verbale dell'assemblea relativo alla nomina e/o riconferma dell'incarico annuale, l'attestato conseguito relativo alla formazione periodica dell'anno immediatamente precedente lo svolgimento dell'assemblea.

Le dichiarazioni mendaci, inesatte, incomplete o mancanti danno luogo alla decadenza immediata dell'incarico conferito dall'assemblea all'amministratore.

I dati identificativi degli amministratori raccolti dalle Associazioni di categoria e trasmessi dalle stesse a mezzo pec ai Ministeri di Giustizia e al MISE potranno essere consultati dagli utenti sui siti istituzionali dei predetti Ministeri, nonché presso lo Sportello del Cittadino istituito presso ogni sede associativa delle Associazioni iscritte nell'elenco MISE.

Gli amministratori che non provvedono all'obbligo di comunicare e mettere a disposizione i propri dati identificativi, come innanzi precisato, saranno oggetto di segnalazione da parte degli utenti o delle stesse associazioni e di chiunque vi abbia interesse al Ministero per gli opportuni provvedimenti da assumere nei riguardi degli inadempienti.

Per quanto innanzi i predetti Ministeri ovviamente avranno facoltà di effettuare la verifica delle comunicazioni relative ai dati identificativi comunicati dagli amministratori non iscritti ad alcuna associazione nonché delle Certificazioni rilasciate, agli amministratori iscritti, sotto la propria responsabilità, dalle associazioni di categoria.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## CORRELATI

### IL FISCO

03 Settembre 2015

**Il quesito:  
amministratore  
«interno» senza  
fatturazione**

### IL CONDOMINIO

04 Settembre 2015

**Ancora in  
discussione la  
maggioranza per la  
conferma  
dell'amministratore**

### IL CONDOMINIO

02 Settembre 2015

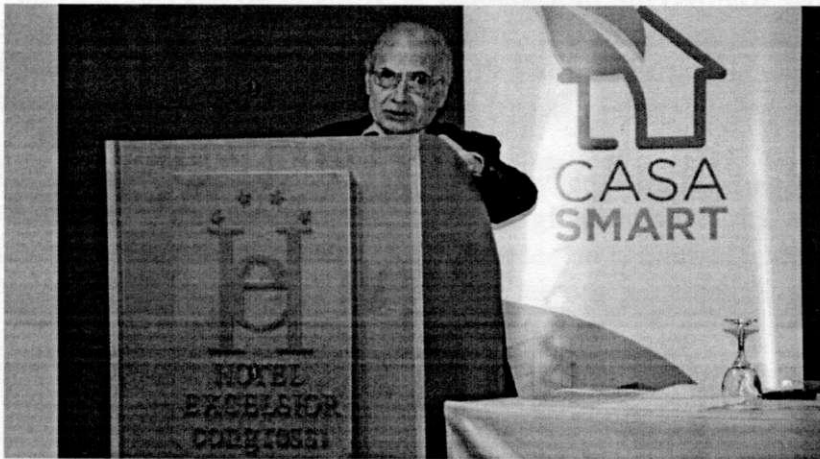
**Difficile recuperare  
le somme distratte  
dall'amministratore  
disonesto: meglio  
prevenire**



## **Condominio: Albo o registro per gli amministratori?**

In professione e professionisti, vita d acondomini il 21 Mar , 2019

Autore: Gennaro Del Core



**Il dibattito sugli amministratori di condominio non si è mai interrotto, infatti è tornato di attualità rilanciare l'atavico dilemma: Albo si o no? Registro si o no? Ecco la nota di Mauro Simone, Presidente Alac Bari.**

Albo si o Albo no? Meglio un Registro? Ma la domanda più urgente è forse un'altra.

**Quali sono le esigenze primarie e impellenti che esternano e auspicano rispettivamente gli amministratori di condominio, i condomini-consumatori e le Associazioni di categoria?**

Per quanto riguarda i primi, le quotidiane interlocuzioni con le citate categorie ci portano a ritenere che gli amministratori di condominio aspirino innanzitutto e prioritariamente ad ottenere una retribuzione equa e dignitosa, in ossequio al precetto costituzionale di cui all'art. 36.

**In verità è sotto gli occhi di tutti che a fronte innumerevoli disposizioni legislative, obblighi e adempimenti burocratici, l'amministratore di condominio svolge quotidianamente un lavoro gravoso e affatto remunerativo.**

È risaputo anche che i condomini si pongono come precipuo obiettivo il massimo risparmio possibile del compenso riconosciuto all'amministratore, ben prima di accertarsi della qualità, capacità e serietà del professionista.

**La scelta dell'offerta gestionale più economica e conveniente fra quelle proposte dai candidati- amministratori vien prima di ogni altra considerazione da parte dei condomini,**



dimENTICANDOSI CHE UN' ANTICA LOCUZIONE MEDIEVALE, COMUNQUE SEMPRE ATTUALISSIMA, RECITA: "CHI MENO SPENDE PIÙ SPENDE".

La verità è anche che l'amministratore oggi pur svolgendo una funzione sociale importante avverte un po' di delusione e insoddisfazione per il proprio lavoro a causa della misera retribuzione riconosciuta dai condomini.

E' appena il caso di evidenziare che un tempo "il lavoro affrancava dalla povertà oggi si è poveri pur lavorando".

Per questo motivo **il cosiddetto equo compenso per gli amministratori di condomini è una battaglia sacrosanta che tutte le associazioni dovrebbero affrontare tenacemente** chiedendo di sedersi quanto prima ai tavoli ministeriali per discutere i parametri retributivi per determinare l'equo compenso proporzionato alla qualità e quantità del lavoro svolto dagli operatori delle amministrazioni di condominio.

Per quanto riguarda invece i condomini, ovvero i fruitori finali dei servizi richiesti all'amministratore, gli stessi si attendono giustamente di ricevere qualità delle prestazioni professionali, competenza e serietà. Invece non sempre si realizza, vuoi per colpa degli amministratori, vuoi degli amministrati, talvolta per colpa di entrambi.

La realtà condominiale è diventata estremamente complessa, abbracciando una serie di attività interdisciplinari che richiedono per la loro gestione competenze professionali sempre aggiornate per una maggiore garanzia e trasparenza per i condomini e per una buona amministrazione dei beni comuni. In vero **non tutti gli amministratori curano assiduamente l'attività di formazione periodica** prevista dal Decreto del Ministero di Giustizia n.140/2014.

Sono soprattutto coloro che non risultano iscritti alle associazioni, se non si aggiornano, i meno affidabili per non soggiungere altro. Servono perciò maggiori garanzie per l'utenza condominiale e ciò si potrebbe ottenere apportando alcune modifiche al Decreto D.M. 140/2014.

**Per questo, a nostro sommo parere, suggeriamo le seguenti modifiche alla normativa in vigore:**

- a) Estendere all'amministratore cosiddetto "interno", ovvero nominato tra i condomini dello stabile, l'obbligo di espletare annualmente un corso di formazione continua con esame finale ai sensi del D.M.140/2014. All'uopo occorrerebbe però modificare l'art. 71 bis disp. att. c.c. lettera g. 2° co.
- b) Elevare a 30 ore, dalle 15 attuali, la durata del Corso di formazione continua online e/o in aula
- c) Prevedere l'obbligo di allegazione al verbale dell'assemblea dell'Attestato relativo alla formazione periodica conseguito, nell'anno precedente l'elezione o il rinnovo dell'incarico di amministratore. Ciò costituirebbe un mezzo semplice e idoneo a disposizione di chiunque, sia dei condomini e sia dei candidati amministratori, per la verifica del possesso dei requisiti dell'amministratore prescelto dall'assemblea.

**Infine le associazioni di categoria.**

Alcuni chiedono l'albo professionale e l'esame di stato per l'abilitazione all'esercizio della professione, ma considerando che dal 1974 in poi sono state presentate numerose proposte di legge,

tutte senza successo, sembra pura demagogia dei politici sperare di legittimare questo sogno non condiviso da tutte le Associazioni contrastato pure dall'Europa e dall'Antitrust.

**Il governo invece sarebbe orientato a istituire un Registro pubblico degli amministratori, ipotesi non condivisa da tutte le associazioni in assenza di garanzie** circa le prerogative delle associazioni stesse nel ruolo di garanti del Registro oltre che delle regole e della trasparenza.

L'ipotesi di un Registro presso le Camere di Commercio, poi non sarebbe neppure lontanamente da alcuno condiviso. A prescindere dalle posizioni rispettabili, ma non univoche espresse dalle Associazioni, diciamocela tutta: all'attualità può essere il Registro o l'Albo la priorità per gli amministratori di condominio?

**L'eventualità di un albo prevederebbe comunque oneri per la categoria.** Oggi sembra prematuro parlarne senza prima aver modificata la Legge 220/2012 e il D.M. 140/2014 e aver definito anche la figura giuridica dell'amministratore, fissandone le caratteristiche e assoggettandola a regole che tutelino anche il ruolo e la funzione.

Risolta prioritariamente la questione dell'equo compenso, (DL 148/2017), immediatamente dopo, e solo dopo, si potrebbe mettere mano alla regolamentazione della professione .

*Dulcis in fundo*, viviamo all'inizio dell'età dell'oro dell'Intelligenza artificiale e della Machine Learning. Si aggiunga anche un mercato che vede i cinesi alle porte che potrebbero anche interessarsi di gestione di immobili e condomini. Allora la domanda da porsi per le associazioni di amministratori sarebbe: Non sarà il caso di dare vita ad una Federazione?

Mauro Simone, Presidente Alac Area Metropolitana di Bari



## La proposta di Alac: associazioni “garanti” dell’elenco degli amministratori

- Quotidiano Del Condominio
- 21 dicembre 2018



[A cura di Mauro Simone vicepres. naz. ALAC] Il Regolamento del Ministero della Giustizia n. 140 del 13 agosto 2014 pubblicato sulla G.U. n. 22 del 24 settembre 2014 individua sia i **requisiti necessari per svolgere l’attività formativa** (dei documenti formativi e del responsabile scientifico dei corsi di formazione) che i criteri, i contenuti e le **modalità di svolgimento dei corsi di formazione** degli amministratori di condominio.

Poiché è nozione comune che un cospicuo numero di amministratori professionisti di condominio e di supercondominio sin dal **primo anno dell’entrata in vigore del Decreto n.140 del 2014 non ha espletato l’attività di formazione periodica**, comprovata da attestazione rilasciata da struttura

qualificata a conclusione di un corso di 15 ore di durata, con prova d'esame finale, si ritiene opportuno **proporre delle modifiche all'attuale normativa** prevista dall'art.5 del Regolamento sulla formazione degli amministratori di condominio, nonché dell'art. 71 bis lettera G della L.220/2012 allo scopo di incidere positivamente sugli interessi della collettività condominiale e degli utenti consumatori, nel contempo determinando un impatto positivo sulla trasparenza della gestione e sulla qualità e qualificazione dell'amministratore di condominio.

## 5 tipi di amministratore

Preliminarmente si individuano 5 tipi di amministratore di condominio:

1. **professionista iscritto a un ordine professionale**, collegio, albo professionale che esercita con continuità e contemporaneamente all'attività ordinistica la professione di amministratore di condominio;
2. **professionista iscritto ad una associazione di categoria**, inserita nell'elenco MISE e autorizzata a rilasciare Attestati di qualità ai propri aderenti ai sensi della legge n. 4/2013;
3. **professionista iscritto ad una associazione di categoria non inserita nell'elenco MISE**;
4. **professionista non aderente** ad alcuna associazione di categoria;
5. **amministratore cosiddetto interno**, ovvero amministratore di condominio o di supercondominio che gestisce lo stabile ove ha stabilito la propria residenza o detiene la proprietà di un immobile.

### Elenco pubblico

Allo scopo di realizzare l'obiettivo di trasparenza e qualità delle prestazioni esplicitate dall'amministratore e di tutela dell'utente-consumatore del bene-casa, l'**ALAC sarebbe non contraria all'istituzione di un elenco pubblico di amministratori di condominio** avente finalità di mera pubblicità e che non preveda alcun impatto sulla finanza pubblica, né alcun costo per gli amministratori di condominio né per l'utenza condominiale.

Allo scopo di implementarlo, **ALAC propone di accreditare rilevanza pubblica alle Associazioni di amministratori di condominio**, attribuendo alle stesse la responsabilità di provvedere, per la stesura del predetto elenco pubblico, alla raccolta e catalogazione, in ogni regione o provincia e al relativo invio a mezzo Pec al Ministero della Giustizia e al MISE, dei dati identificativi raccolti dagli amministratori di cui ai predetti tipi a-b-c-d-e.

**I dati identificativi** che gli amministratori sono tenuti a fornire e consegnare annualmente ad almeno una delle associazioni di categoria, e che essa a propria volta è tenuta a raccogliere e a trasmettere ai predetti Ministeri sono: nome, cognome, codice fiscale indirizzo e residenza dell'amministratore, data di rilascio del corso annuale di formazione periodica e nome della struttura e del responsabile scientifico che rilascia l'attestato, eventuali altri titoli (certificazione UNI, attestati di qualità ai sensi L.4/2014, titolo di studio, numero di condomini e supercondomini gestiti), regime fiscale.

È auspicabile altresì:

a) abrogare la lettera g dell'art.71 bis della L. 220/2012;

b) estendere a tutte le categorie innanzi citate l'obbligo della formazione continua di cui all'art.5 del D.M. 140/2014;



c) portare ad almeno 20 ore di durata la formazione periodica on line e/o in aula sulle materie specifiche riguardanti la disciplina condominiale, fermo restando l'obbligo di superare l'esame da tenersi in aula comprovato da un attestato rilasciato da associazione qualificata;

d) che si faccia obbligo all'amministratore di condominio appartenente a uno dei tipi innanzi citati di dare prova documentale, ove richiesto, al singolo condomino e a chiunque vi abbia interesse, del possesso dei requisiti relativi alla formazione iniziale e a quella periodica annuale di cui al D.M. 140/2014 e alla L.220/2012

e) che l'amministratore sia obbligato ad allegare al verbale dell'assemblea relativo alla nomina e/o riconferma dell'incarico annuale, l'attestato conseguito relativo alla formazione periodica dell'anno immediatamente precedente lo svolgimento dell'assemblea.

### **Garanzie per l'utenza**

Le dichiarazioni mendaci, inesatte, incomplete o mancanti danno luogo alla decadenza immediata dell'incarico conferito dall'assemblea all'amministratore. I dati identificativi degli amministratori raccolti dalle associazioni di categoria e trasmessi dalle stesse a mezzo Pec ai Ministeri di Giustizia e al MISE potranno **essere consultati dagli utenti sui siti istituzionali dei predetti Ministeri**, nonché presso lo Sportello del Cittadino istituito presso ogni sede associativa delle associazioni iscritte nell'elenco MISE.

Gli amministratori che non provvedono all'obbligo di comunicare e mettere a disposizione i propri dati identificativi, come innanzi precisato, **saranno oggetto di segnalazione da parte degli utenti o delle stesse associazioni** e di chiunque vi abbia interesse al Ministero per gli opportuni provvedimenti da assumere nei riguardi degli inadempienti.

Per quanto innanzi, i predetti Ministeri ovviamente avranno **facoltà di effettuare la verifica delle comunicazioni relative ai dati identificativi comunicati dagli amministratori non iscritti ad alcuna associazione** nonché delle certificazioni rilasciate, agli amministratori iscritti, sotto la propria responsabilità, dalle associazioni di categoria.

# Condominio

24 ORE

15 apr 2019

## **È il momento di riconoscere un ruolo alle associazioni e l'equo compenso agli amministratori?**

di Mauro Simone (V.pres. naz. ALAC)

Ventuno Associazioni di amministratori siederanno il 2 maggio p.v. al tavolo tecnico convocato dal sottosegretario alla Giustizia Iacopo Morrone.

I temi che toccano la professione sono molteplici. Si vedrà se le soluzioni ai problemi più discussi troveranno piena condivisione tra gli addetti ai lavori. Sullo stato dell'arte della categoria si potrebbe dire con un battuta che indubbiamente "non è oro, né diamante, né brillante". Un po' tutti noi abbiamo l'idea che i colleghi di altri paesi europei stiano meglio di noi e traggano una maggiore gratificazione dal proprio lavoro. Ma non è tutto oro quel che luccica. È vero infatti che anche i colleghi spagnoli, francesi, e tedeschi soffrono gli effetti della libera concorrenza del mercato professionale. Insomma, un tema centrale è la labile "risposta economica" riconosciuta dai condomini al lavoro dell'amministratore. Il principio della libertà professionale previsto dalla Carta dei diritti fondamentali dell'Unione Europea va pure bene, purché venga declinato l'obiettivo di un mercato delle professioni intellettuali inquadrato in un sistema di regole certe con la rimozione degli ostacoli che non permettono agli amministratori di condominio il riconoscimento di compensi proporzionati e dignitosi in uno a condizioni operative soddisfacenti. La congruità dei compensi è un tema sensibile per gli amministratori. La misera retribuzione riconosciuta agli amministratori di condominio è la madre di tutti i problemi, se non il primo di due problemi della categoria da affrontare e risolvere al più presto.

Non si può ancora per altro tempo lasciare a quella mano invisibile che Adam Smith aveva evocato, ovvero alla libera concorrenza del mercato la liberalizzazione estrema, con compensi quasi sempre irrisori, la capacità di muovere e regolare il mercato, orientando domanda e offerta, senza però la garanzia della dignità economica del professionista e nel contempo pretendere qualità e garanzia del servizio offerto.

Quindi è dirimente risolvere la questione dell'equo compenso e dopo o contestualmente aprire la discussione sull'altro tema del riconoscimento del ruolo alle Associazioni di categoria, ovvero la rilevanza pubblica alle Associazioni ai fini dell'iscrizione degli amministratori al pubblico registro. Si potrebbe ipotizzare di stabilire compensi in quota percentuale variabile dal 20 al 30 per cento del costo annuale di gestione ordinaria e del 2 o 3 per cento del costo di gestione straordinaria condominiale definiti da contrattazione delle associazioni più rappresentative e associazioni della proprietà edilizia tra quelle abilitate alla contrattazione concordata.

La figura degli operatori delle amministrazioni di condominio espressa nel corso degli ultimi 6 anni è sempre più specifica e tecnicamente qualificata eppure oggi nel nostro sistema la figura è priva di



regole che tutelino il ruolo e la funzione dell'amministratore. Il legislatore delega all'amministratore compiti pubblicistici e sociali, gli attribuisce non poche responsabilità ma non gli riconosce meriti di alcun tipo. Il legislatore si è dimenticato colpevolmente di tutelare una categoria non rappresentata da nessuno, e che sconta il peccato originale di essere nata un secolo fa in casa, non nelle aule universitarie, sicchè principalmente per questo motivo la professione non è annoverata tra quelle riconosciute.

L'amministratore ante litteram di un secolo fa non era l'amministratore come lo conosciamo oggi; aveva compiti limitatissimi, gestiva stabili a 1, 2 piani, a volte di 3 piani, c'era poco da manutenzione e da gestire, oltre alla riscossione dei fitti dagli inquilini per conto dei grandi proprietari di case. Come si è solito dire, è passata tanta acqua sotto i ponti, eppure in un'epoca di veloce evoluzione tecnologica, che comporterà tra non molto un cambio di mentalità in molte attività lavorative e con un impatto probabilmente impressionante, è prioritario affrontare il tema dell'equo compenso dei professionisti e il riconoscimento del ruolo alle associazioni più rappresentative.

È pertanto ineludibile che le associazioni affrontino con urgenza questi temi proponendo al tavolo di poter stabilire i parametri per compensi professionali degli amministratori proporzionati alla qualità delle prestazioni e di riconoscere rilevanza pubblica alle Associazioni. Occorre creare una condivisione e una prospettive comune fra le Associazioni anche su questi temi e non presentarsi divisi al tavolo per non perdere una occasione propizia e forse irripetibile.

## Verso il tavolo tecnico degli amministratori, Alac: “Equo compenso e poi il registro”

- Quotidiano Del Condominio
- 16 aprile 2019



Quale posizione porteranno al **tavolo tecnico convocato per il 2 maggio, a Roma**, dal sottosegretario alla Giustizia, **Jacopo Morrone**, le 21 associazioni dell'amministrazione condominiale (Abiconf, Acap, Aiac, Aima, Alac, Anaci, Anai, Anapi, Ap, Apac, Arai, Arco, Aap, Assiac, Confai, Fna, Gesticond, Mapi, Revcond, Sesamo, Unai), chiamate a prendervi parte? Qual è il loro giudizio in merito alla possibilità istituire un **registro degli amministratori condominiali**? E come si pongono di fronte alle altre tematiche calde del settore (dalla maggiore apertura del comparto agli agenti immobiliari, che sarà a breve ratificata con l'approvazione in vigore della legge europea, fino all'annosa diatriba sull'equo compenso agli amministratori condominiali)?



Iniziamo oggi questa ampia carrellata di pareri, auspici, istanze, con l'intervento del vice-presidente Alac, Mauro Simone.

[A cura di: Mauro Simone – vice presidente nazionale Alac]

I temi che toccano la professione sono molteplici. Si vedrà se le soluzioni ai problemi più discussi troveranno piena condivisione tra gli addetti ai lavori. Sullo stato dell'arte della categoria si potrebbe dire con un battuta che indubbiamente "non è oro, né diamante, né brillante". Un po' tutti noi abbiamo l'idea che i colleghi di altri Paesi europei stiano meglio di noi e traggano una maggiore gratificazione dal proprio lavoro. Ma non è tutto oro quel che luccica. È vero, infatti, che anche i colleghi spagnoli, francesi, e tedeschi soffrono gli effetti della libera concorrenza del mercato professionale. Insomma, un tema centrale è la labile "risposta economica" riconosciuta dai condòmini al lavoro dell'amministratore.

Il principio della libertà professionale previsto dalla Carta dei diritti fondamentali dell'Unione Europea va pure bene, purché venga declinato l'obiettivo di un mercato delle professioni intellettuali inquadrato in un sistema di regole certe, con la rimozione degli ostacoli che non permettono agli amministratori di condominio il riconoscimento di compensi proporzionati e dignitosi in condizioni operative soddisfacenti. La congruità dei compensi è un tema sensibile per gli amministratori. **La misera retribuzione riconosciuta agli amministratori di condominio è la madre di tutti i problemi**, o perlomeno il primo di due problemi della categoria da affrontare e risolvere al più presto. Non si può ancora per altro tempo lasciare a quella mano invisibile che Adam Smith aveva evocato – ovvero alla libera concorrenza del mercato la liberalizzazione estrema, con compensi quasi sempre irrisonanti – la capacità di muovere e regolare il mercato, orientando domanda e offerta, senza però la garanzia della dignità economica del professionista e nel contempo pretendere qualità e garanzia del servizio offerto. Quindi è **dirimente risolvere la questione dell'equo compenso** e dopo o contestualmente aprire la discussione sull'altro tema del riconoscimento del ruolo alle associazioni di categoria, ovvero **la rilevanza pubblica alle Associazioni ai fini dell'iscrizione degli amministratori al pubblico registro**.

Si potrebbe ipotizzare di **stabilire compensi in quota percentuale** variabile dal 20 al 30 per cento del costo annuale di gestione ordinaria e del 2 o 3 per cento del costo di gestione straordinaria condominiale definiti da **contrattazione delle associazioni più rappresentative e associazioni della proprietà edilizia** tra quelle abilitate alla trattazione concordata.

La figura degli operatori delle amministrazioni di condominio espressa nel corso degli ultimi 6 anni è sempre più specifica e tecnicamente qualificata eppure oggi nel nostro sistema la **figura è priva di regole che tutelino il ruolo e la funzione dell'amministratore**. Il legislatore delega all'amministratore compiti pubblicistici e sociali, gli attribuisce non poche responsabilità ma non gli riconosce meriti di alcun tipo. Il legislatore si è dimenticato colpevolmente di tutelare una categoria non rappresentata da nessuno, e che sconta il peccato originale di essere nata un secolo fa in casa, non nelle aule universitarie, sicché principalmente per questo motivo la professione non è annoverata tra quelle riconosciute. L'amministratore *ante litteram* di un secolo fa non era l'amministratore come lo conosciamo oggi; aveva compiti limitatissimi, gestiva stabili a 1 o 2 piani, a volte di 3 piani, c'era poco da mantenere e da gestire, oltre alla riscossione dei fitti dagli inquilini per conto dei grandi proprietari di case.

Come si è soliti dire, è passata tanta acqua sotto i ponti, eppure in un'epoca di veloce evoluzione tecnologica, che comporterà tra non molto un cambio di mentalità in molte attività lavorative e con un impatto probabilmente impressionante, è prioritario affrontare il tema dell'equo compenso dei professionisti e il riconoscimento del ruolo alle associazioni più rappresentative.

È ineludibile, pertanto, che le associazioni affrontino con urgenza questi temi proponendo al tavolo di **poter stabilire i parametri per compensi professionali degli amministratori** proporzionati alla qualità delle prestazioni e di **riconoscere rilevanza pubblica alle associazioni**. Occorre creare una condivisione e una prospettive comune fra le associazioni anche su questi temi e non presentarsi divisi al tavolo per non perdere una occasione propizia e forse irripetibile.

#### Tags

- [Alac](#)
- [condominio](#)
- [equo compenso](#)
- [Jacopo Morrone](#)
- [Mauro Simone](#)
- [registro amministratori](#)
  
- [Condividi questo articolo](#)
- [twitter](#)
- [facebook](#)
- [google+](#)
- [email](#)
- [rss](#)

Il Governo: “Nessuna patrimoniale”. Federproprietà: “Speriamo non sia una promessa pre-elettorale”

#### Related Posts



- [Condominio](#)



Quotidiano del Sole 24 Ore

# Condominio

Stampa

Chiudi

03 Giu 2019

## Gli obiettivi degli amministratori di condominio

di Mauro Simone (v. pres. naz. ALAC- pres. Area Metropolitana ALAC- Bari)

Se, come qualcuno paventa, interverranno fattori esterni o piuttosto interni a modificare il quadro politico del paese, tutta la discussione sul ventilato registro degli amministratori di condominio finirà per essere relegato nel dimenticatoio dei più o meno seri propositi dei nostri governanti.

Ma a prescindere dagli eventuali prossimi venti di crisi e da come potrebbe evolvere la discussione sul registro, sembra non esserci dubbi che sulla proposta del sottosegretario Morrone di istituire un registro telematico non vi sia la piena condivisione da parte di tutte le associazioni, soprattutto quelle storiche.

Per quanto riguarda ALAC, il registro telematico non suscita particolare entusiasmo nè è assoluta priorità, se dapprima non viene risolta un'altra questione per noi e per la gran parte degli operatori delle amministrazioni condominiali ritenuta principe, ovvero l'approvazione condivisa dei parametri dei compensi da stabilire al tavolo tecnico, tra il governo e le associazioni, per garantire una adeguata "risposta economica" alle prestazioni professionali degli amministratori di condominio ed emolumenti giusti, proporzionati e dignitosi della professione in conformità al dettato costituzionale.

Escludendo le gestioni dei grossi complessi immobiliari, per le quali il tema degli emolumenti agli amministratori non desta criticità, viceversa per quelli riguardanti i piccoli e i medi complessi immobiliari è noto a tutti che i compensi riconosciuti agli amministratori di condominio, a parte irrilevanti differenze tra le aree del sud e quelle del nord, sono compensi irrisori e non adeguati alle accresciute responsabilità degli amministratori.

Questa criticità fa il paio con il fenomeno del dumping, a causa del quale molti amministratori gestiscono condomini e supercondomini in sleale concorrenza, ovvero per un "piatto di lenticchie", per non parlare degli "abusivi" cioè di amministratori privi dei requisiti previsti dall'art. 71 bis, che in gran numero pullulano nel panorama condominiale.

Nel nostro settore, comunque, le questioni sulle quali occorrerebbe intervenire, a ben guardare, sono più di una: dall'equo compenso delle prestazioni professionali alla regolamentazione della professione, dalla prevenzione dall'ingerenza delle categorie ordinarie, che cercano di mettere i piedi nel piatto delle professioni non regolamentate alle necessarie modifiche all'art. 71 bis, dagli aggiustamenti delle norme del supercondominio alla necessaria e auspicabile adozione di un codice etico anche per i condomini; ma oggi quello che è assolutamente prioritario, a nostro parere, è risolvere la questione dei compensi, augurandoci che questa richiesta possa destare l'attenzione del sottosegretario alla Giustizia prima o contemporaneamente al riordino del settore.

La questione dell'equo compenso diventa tanto più importante e di urgente soluzione in considerazione anche dell'accelerazione degli sviluppi ai quali assisteremo nei prossimi due lustri con l'intelligenza artificiale anche nei luoghi di lavoro e negli studi professionali.

Per concludere, tra le situazioni patologiche su cui è necessario intervenire c'è quella concernente.... l'adozione e il rispetto di un codice etico da parte dei condomini.

Infatti come società civile siamo un gran popolo e ad un tempo un popolo di persone spesso ineducate, arroganti, menefreghiste e inosservanti delle leggi. Molti condomini non sanno o non vogliono comprendere o fingono di non comprendere che nel condominio si è in tema di diritti reali e non vi è posto per i desideri indiscriminati dei singoli. Il tema vero è che c'è nei condomini poca cultura delle regole del condominio e poca considerazione dell'amministratore di condominio.

Molti pretendono di applicare un diritto personale disconoscendo o ignorando le norme di diritto comune del condominio. L'amministratore pur svolgendo una funzione sociale essenziale a volte per non perdere il condominio è costretto a sottostare agli umori dei condomini.

Osservo che nella nostra società i comportamenti dei condomini denotano un evidente deficit di civismo nelle relazioni interpersonali e intercondominiali e verso lo stesso amministratore di condominio che spesso subisce l'ignoranza di coloro che hanno l'illusione della conoscenza della materia condominiale.

L'educazione civica dovrebbe essere promossa e insegnata nelle scuole, nelle famiglie e dai media. Al punto in cui siamo occorrono tre generazioni di scuola per civilizzare e rieducare le persone ineducate, augurandoci anche di non essere ancora bombardati da notizie di fatti immorali anche ai più alti livelli.



17 Giu 2019

## Il futuro degli amministratori di condominio non può aspettare

di Mauro Simone V. pres. naz. ALAC – pres. ALAC Città Metropolitana di Bari

Il condominio, com'è noto, è ontologicamente una manifestazione della proprietà immobiliare privata. È un'insieme di relazioni non sempre ben vissute dai condomini. Viene naturale al riguardo richiamare il brocardo latino "*vicinitas est mater discordiarum*", riguardo invece alla gestione e amministrazione, per gli amministratori di condominio è un mestiere, rectius professione difficile e non sempre da tutti apprezzata.

In una recente occasione ho avuto modo di scrivere che gli amministratori di condominio non hanno mai avuto una adeguata rappresentanza dal punto di vista politico e che non è facile organizzare gli Amministratori sia perché non si sentono una corporazione sia perché non sono sensibilizzati da alcun partito o movimento politico.

L'unico baluardo per gli amministratori di condominio professionisti è rappresentato dalle associazioni di categoria, che comunque rappresentano solo il 10/15 per cento di tutti gli operatori del settore condominiale.

L'occasione propizia per uscire una volta per tutte dal limbo in cui si trova la categoria è l'iniziativa del sottosegretario Morrone mirata a un riordino del settore.

Resta tuttavia da verificare come evolverà il cammino verso l'auspicato cambiamento e il ripensamento sul futuro degli amministratori di condominio.

A tal fine, alla disponibilità del Governo dovrebbe corrispondere una effettiva e concreta capacità in ordine alle aspettative che si intende raggiungere, affinché il riconoscimento delle Associazioni e la tutela degli amministratori sia l'occasione in termini di sviluppo e prospettiva per nuovi orizzonti per la categoria, nell'epoca attuale permeata di cambiamenti biblici e diretta dai dominatori del mondo: Google, Facebook e altri padroni di internet, e con modalità sempre più in crescita dalla machine learning e dall'intelligenza artificiale.

Intanto sembra essere netta la contrarietà delle associazioni, compresa l'ALAC, sempre più rappresentativa degli amministratori di condominio, circa l'obbligo di iscrizione dell'amministratore a una delle casse professionali, come si è ventilato recentemente.

Ma è risaputo che la madre delle lamentele degli amministratori condominiali è l'eccessivo livellamento verso il basso dei compensi professionali.

In passato financo il tentativo di legittimare la condotta delle associazioni di consigliare ai propri iscritti tabelle contenenti un prezzario è stato censurato dall'Antitrust.

Questo è un tema forte sul quale le Associazioni dovrebbero unire le voci al tavolo ministeriale. Il mercato degli amministratori condominiali va aperto anche ai giovani che vogliono intraprendere la professione, in modo da consentire una concorrenza sana e remunerata unitamente a un elevato standard di qualità delle prestazioni.

Pertanto, la legge sull'equo compenso dev'essere auspicabilmente applicata in direzione di questi obiettivi, con l'auspicio inoltre che per il progetto di riordino del settore si sappia dosare priorità e fattibilità coniugando il riconoscimento delle Associazioni alla promozione di una professione più e meglio remunerata.

Per quanto riguarda l'entità dei compensi equi, proporzionati e dignitosi da riconoscere all'amministratore si può ipotizzare, in base alle caratteristiche dei complessi immobiliari, una griglia variabile tra il 20 e il 30 per cento del costo annuale di gestione ordinaria del condominio/supercondominio e dal 2 al 3 per cento del costo di gestione straordinaria dell'amministrazione condominiale.

Ovviamente quanto innanzi vuole essere un incipit suscettibile di approfondimento e di più accurata elaborazione.

Mauro Simone

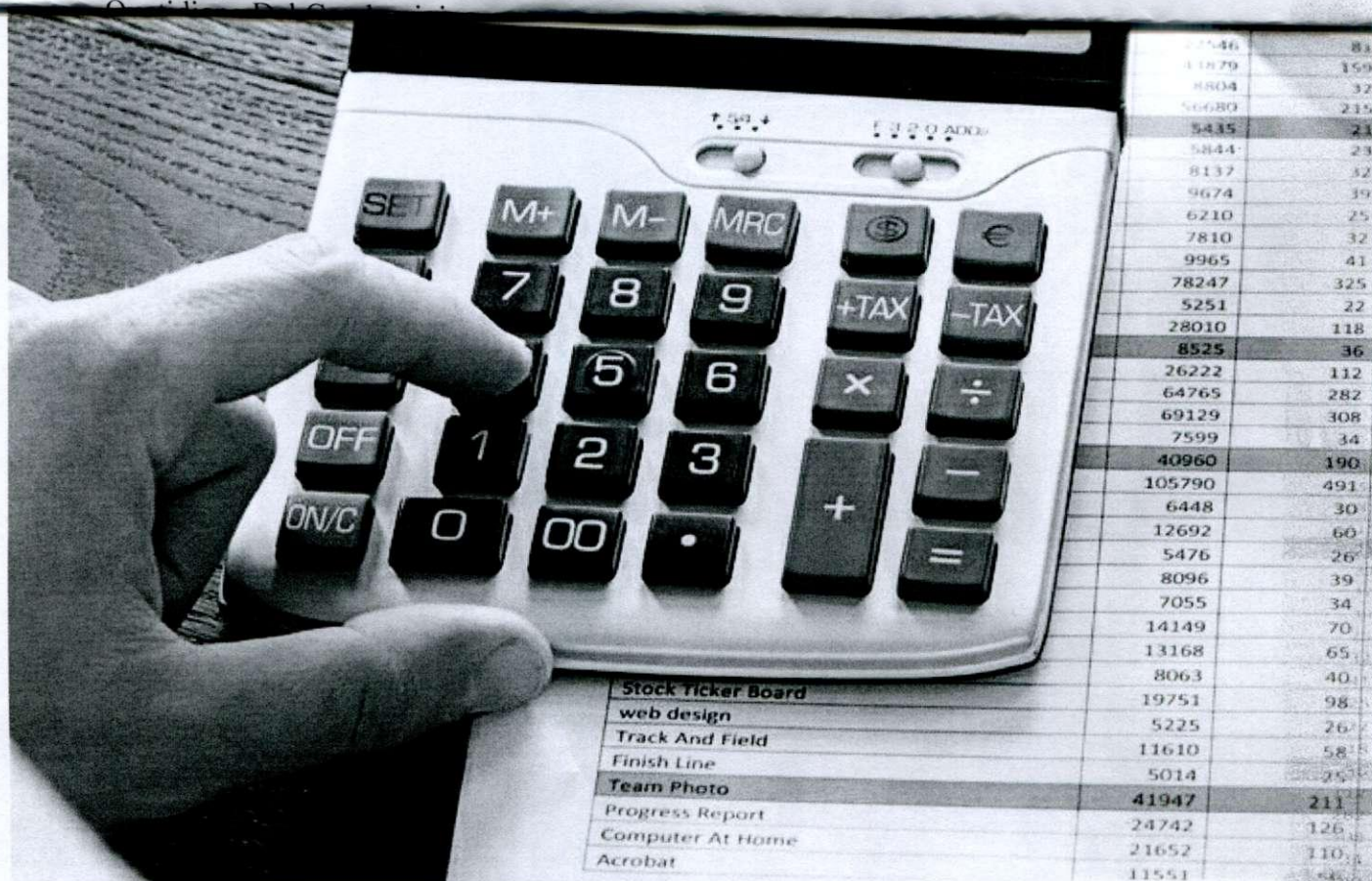


- mercato immobiliare
- Quesiti
- Risparmio energetico
- Ristrutturazione e Riqualificazione

Cerca

- Condominio

## Il rendiconto condominiale? È diverso dal bilancio di una società



[A cura di: Mauro Simone, vice pres. naz. ALAC e pres. ALAC Città Metropolitana di Bari] Da qualche tempo imperversano nel mondo dei **software commerciali di gestione dei condomini** con formule che nulla hanno a che spartire con i precetti previsti per il condominio dalla Legge di riforma 220/2012.

Premettiamo che un conto è il bilancio, *rectius*, rendiconto condominiale, un altro conto è il bilancio di una società, siccome il bilancio societario prevede regole complesse piuttosto che una contabilità semplice (quest'ultima espressamente voluta per il condominio dal legislatore evidentemente allo scopo di assicurare la comprensibilità a tutela dei condomini privi di una base scolastica di tipo ragioneristica).

In vero **un bilancio condominiale è distante anni luce, quanto a modalità operative, dal bilancio di una società** come è noto contraddistinta da *affectio societatis*, profilo totalmente assente in ambito condominiale, dove è invece espressamente previsto dalla legge e confermato da consolidata giurisprudenza di merito e di Cassazione che il rendiconto condominiale debba semplicemente essere composto di:

- un registro di contabilità



- un riepilogo finanziario
- una nota sintetica.

**a) Il registro di contabilità** deve evidenziare cronologicamente le somme in entrata e in uscita, la cosiddetta movimentazione;

**b) il riepilogo finanziario** dovrà evidenziare le posizioni a credito e debito di ogni condomino e del condominio stesso anche nei riguardi di soggetti terzi estranei rispetto al condominio (fisco, dipendenti, enti previdenziali, fornitori). Inoltre, dovrà evidenziare il saldo cassa/banca iniziale, le entrate delle quote condominiali e le uscite per pagamenti di diversa natura specificandone la destinazione, i fondi esistenti, le riserve se costituite, eventualmente anticipi di banche o finanziamento, entrate per interessi attivi o risarcimento assicurativo, le ritenute di acconto ancora da versare, i sospesi per contenzioso in corso con la specifica di anni precedenti o dell'anno in corso, le entrate e le uscite straordinarie. Ovviamente la somma algebrica delle suddette voci dovrà essere conciliata con i residui attivi e passivi di banca o cassa e con i debiti ancora da pagare o crediti ancora da riscuotere. La forma e il contenuto richiesto, per cassa (da noi preferito accostando una relazione a parte delle partite non pagate e non riscosse) o per competenza, deve soddisfare il principio di chiarezza e rappresentazione contabile in coordinamento con l'estratto conto bancario;

**c) la nota sintetica** dovrà evidenziare: gli scostamenti tra preventivo e bilancio consuntivo; le azioni legali volte al recupero dei crediti o per contenziosi vari, nonché le azioni legali in corso e quelle definite; l'utilizzo di eventuale riserve o la variazione e le relative motivazioni nella consistenza della situazione patrimoniale; notizie di lavoratori subordinati.

Ciò chiarito, **accostare la contabilità dei condomini a quella delle società, applicando nei rendiconti condominiali gli stessi principi contabili dei bilanci societari è fuorviante**, ovvero è fuori luogo propugnare l'adozione di criteri contabili avanzati nei software di gestione dei condomini nella **prospettiva e auspicio di alcuni di iscrizione obbligatoria degli amministratori alla cassa ragionieri**.

Per evitare problemi interpretativi con i condòmini è consigliabile ed opportuno che gli amministratori si attengano scrupolosamente a quanto previsto dall'art.1130 bis c.c. della Riforma (L.220/2012) evitando di adottare per così dire "partite doppie, triple, quaduple" e quant'altro non conforme alla legislazione vigente.

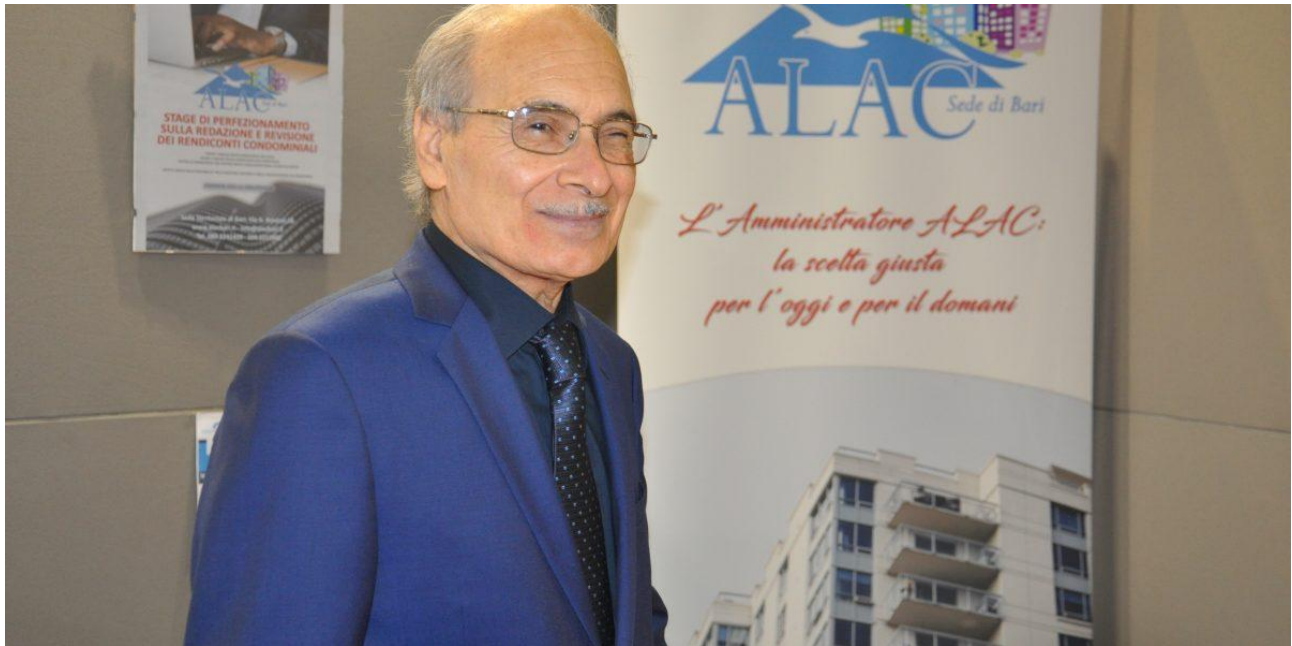
Tags

- [Alac Bari](#)
- [Mauro Simone](#)
- [nota sintetica](#)
- [registro di contabilità](#)
- [rendiconto condominiale](#)
- [riepilogo finanziario](#)
- [riforma del condominio](#)
- [Condividi questo articolo](#)
- [twitter](#)
- [facebook](#)
- [google+](#)
- [email](#)
- [rss](#)



# Formazione degli amministratori. Simone (Alac): “Siano le associazioni a certificarla”

Publicato sul [Quotidiano Del Condominio](#) il 4 febbraio 2020



[A cura di: **Mauro Simone** – vicepres. naz. Alac e pres. Alac Area Metropolitana Bari] Al giorno d’oggi l’amministratore di condominio dev’essere un **autentico professionista** per adempiere alla molteplicità di questioni volte a soddisfare le esigenze e le **necessità dei condòmini**.

Per raggiungere e conservare un elevato rating in termini di competenze e professionalità l’amministratore deve dunque **aggiornare le proprie conoscenze** attraverso la frequenza di corsi in aula o a distanza.

Odiernamente, tuttavia, **sono numerosissimi gli amministratori non in regola con l’aggiornamento annuale**; a motivo di ciò non offrono una sicura garanzia di professionalità.

Alla stessa stregua di quanto avviene per le associazioni della proprietà edilizia riconosciute maggiormente rappresentative, che, sotto la propria responsabilità, certificano la conformità dei contratti di locazione agevolata agli accordi territoriali di cui alla L.431/98, alle associazioni di **amministratori, accreditate presso il MISE**, potrebbe essere attribuito il compito, evidentemente sotto la propria responsabilità, di **certificare la regolarità della formazione** professionale:

- iniziale (preferibilmente di 80-100 ore)
- e periodica (preferibilmente di 30 ore annuali per gli amministratori professionisti, nonché di 20 ore annuali per quelli cosiddetti interni).



Ipotizzando, quindi, che alle associazioni accreditate presso il MISE venga attribuita la responsabilità di comprovare e attestare la regolarità della formazione degli amministratori, con obbligo delle stesse di rilasciare idonea certificazione, **i controlli da parte del Ministero della Giustizia potrebbero eventualmente risolversi con la sanzione dell'inibizione di organizzare i corsi** in caso di inadeguatezza o irregolarità nell'espletamento degli stessi e per gli amministratori non in regola con sanzioni di tipo economico.

4 mag  
2020

SEGNALIBRO | ☆

FACEBOOK | f

TWITTER | t

DALLE ASSOCIAZIONI

## Punti di vista su casa e condominio in tempi di coronavirus

di Mauro Simone (Vice Presidente ALAC) e Giuseppe Simone (Presidente APPC Bari Città Metropolitana)

### TAG

[Assemblea](#)[Condomino](#)[Amministratore](#)[Convocazione](#)

Il futuro è la meta più insidiosa da visitare in quanto non è agevole comprendere i nuovi possibili scenari ma solo captare segnali dai cambiamenti in atto. Il mondo digitale procede a una velocità crescente e la tecnologia informatica **sta colonizzando e influenzando il destino degli uomini** e del nostro mondo condominiale e immobiliare. In questo momento storico caratterizzato dalla penetrazione della tecnologia nelle nostre vite, con **passo inesorabile** procede il cambio di mentalità indotto dalla digitalizzazione e dall'incessante processo tecnologico della società.

### La tecnologia in questa emergenza

Basta riflettere su due dati: il web è nato appena 30 anni fa e skype, facebook e twitter sono nati più o meno contemporaneamente solo da tre lustri. Si ritiene che ormai per un buon 50-60 per cento le persone siano proiettate in una era nuova, in un nuovo mondo spinto da una **velocizzazione del processo evolutivo** di cui si sta progressivamente prendendo consapevolezza e che vedrà gli analogici progressivamente diminuire numericamente, con i pochi che resteranno a rischio di isolamento di fronte al continuo mutare degli eventi.

### Le assemblee telematiche

In queste settimane di emergenza virologica l'accelerazione provocata dal Covid-19 ha suscitato il forte interesse e il dibattito, **con spunti e proposte** tutte degne di attenzione, delle associazioni di amministratori e della proprietà immobiliare attorno al tema delle assemblee condominiali in teleconferenza.

Sul tema assemblea virtuale vanno esaminati due aspetti: l'oggi e il



Le assemblee da remoto, pur se consentite dalla normativa d'emergenza, al momento presentano criticità, e non offrendo le necessarie **garanzie formali e sostanziali** ne viene sconsigliato lo svolgimento per scongiurare il rischio di impugnative e contestazioni da parte dei condomini.

### **Assemblee in presenza con sole tre persone**

Al momento, in estrema sintesi, e comunque nel rispetto delle norme di sicurezza anticontagio, una possibilità è data dalla convocazione di assemblea in presenza, ristrette a **pochi soggetti muniti di deleghe di rappresentanza** rilasciate dai condomini, alla quale partecipino solo tre delegati (eventualmente potrebbero essere anche estranei al condominio purchè esperti della materia) in rappresentanza ciascuno di altrettanti gruppi di condomini (compatibilmente con il Regolamento), in uno con il Presidente e l'Amministratore nel ruolo di addetto alla verbalizzazione.

### **L'invio comunque del rendiconto**

In alternativa, ovvero in assenza di deleghe a sufficienza, l'amministratore al posto della convocazione dell'assemblea, potrebbe comunque inviare ai condomini **la rendicontazione della gestione 2019** con i relativi conguagli e con la previsione spese 2020 annunciando inoltre il posticipo entro il 30 giugno 2021 della convocazione approvativa dei "bilanci", consuntivo e preventivo, e della carica dell'amministratore.

### **Come impostare invece le gestioni dopo il coronavirus**

Occorrerà normare le assemblee in teleconferenza, assicurando piattaforme sicure e certificate e lasciando **in via residuale** la possibilità di ricorrere alle assemblee in presenza nel luogo stabilito dall'amministratore.

**Il progresso è ineluttabile**, però la velocizzazione del tempo non deve far velo alla prudenza e alla gradualità nell'applicazione delle nuove tecnologie emergenti.

### **Il rinvio della formazione periodica**

Nel contempo è auspicabile al più presto decretare il differimento, a partire dal corrente anno, **al 31 dicembre** di ciascuna annualità, della scadenza dell'esame per la formazione periodica di cui al Dm 140/14.

## Le proposte

Restano poi sul tappeto, tra gli altri, due grossi temi: l'adeguamento della disciplina condominiale non normata in modo organico dalla riforma del 2012 e **un intervento straordinario** per il settore immobiliare. Luigi Einaudi diceva: “se muove la cazzuola nuove il Paese”.

Per la casa è auspicabile un Piano Marshall per far fronte al **rallentamento del flusso di cassa** causato dalle morosità condominiali e dal blocco dei canoni di affitto di famiglie e studenti e dei negozi commerciali chiusi a causa dell'emergenza virologica. Serve un fondo di garanzia da parte dello Stato **per poter accedere a finanziamenti ad integrazione dei canoni di locazione abitativi e commerciali non riscossi**.

Dulcis in fundo, si fa per dire, è auspicabile da parte dell'Autorità Arera la proroga sino a settembre del blocco della sospensione delle forniture di acqua, luce, gas per gli utenti morosi.

## Le ultime faq

Il Governo ha emanato le F.A.Q. sulla fase 2 e il DPCM 26 aprile 2020.

Ci si chiede, quindi, cosa osta allo svolgimento di ristrette assemblee condominiali in condizioni di elevata sicurezza ovvero in ampi spazi all'aperto e osservando le norme anticontagio con mascherina e prescritta distanza interpersonale?

Si può ragionevolmente parlare di assembramento anche in casi del genere?

**Noi avremmo dei dubbi.** Sono invece state confermate le restrizioni, salvo lo svolgimento dell'attività in modalità a distanza o lavoro agile.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

---

## CORRELATI

### IL CONDOMINIO

04 Settembre 2015

**Ancora in discussione la maggioranza per la conferma dell'amministratore**

### IL CONDOMINIO

02 Settembre 2015

**Difficile recuperare le somme distratte dall'amministratore disonesto: meglio prevenire**

### IL CONDOMINIO

24 Agosto 2015

**Il quesito: due vie per la pensione della portiera con pochi contributi**



[quotidianocondominio.ilsole24ore.com](https://www.quotidianocondominio.ilsole24ore.com)

# L'obbligo della formazione riguarda anche gli amministratori iscritti ad albi

6-8 minutes

---



Se i professionisti ordinistici che esercitano l'attività di amministratore di condominio devono attenersi alle norme dell'ordinamento professionale o a quelle previste dalle professioni non regolamentate (legge 4/2014) e se [sono obbligati all'adempimento formativo previsto dalla legge di riforma del condominio](#) è argomento su cui in questi anni molto si è dibattuto, tanto che la giurisprudenza è intervenuta spesso.

## **I consigli dell'ordine e l'obbligo formativo**

Dal canto loro i vari Ordini e Collegi come il Consiglio nazionale dei dottori commercialisti ed esperti contabili e sia il Consiglio nazionale forense hanno affermato che l'attività di amministratore di condominio **rientra a pieno titolo tra le attività tipiche** delle predette professioni, ritenendo i professionisti appartenenti ad un

albo professionale o a un Ordine professionale non obbligati ad adempiere al precetto di cui all' articolo comma 1 della legge 4 del 2014, e con riferimento all'articolo 71 bis comma 1 lettera g delle disposizioni attuative del Codice civile, non sussisterebbe alcuna incompatibilità, quindi se ne deduce che **non sarebbe necessario fornire prova documentale** di aver frequentato un corso di formazione iniziale di amministratore di condominio, con l'eccezione dell'incompatibilità dell'esercizio della professione di amministratore nell'ipotesi che l'avvocato abbia posizione di responsabilità all'interno di società di gestione condominiale.

Inoltre, il non aver adempiuto all'obbligo formativo non comporta automaticamente delle conseguenze **circa la validità e l'efficacia del rapporto** di mandato sottoscritto tra l'amministratore e la compagine condominiale.

### **Le pronunce di merito sull'argomento**

Sul punto sino ad oggi non si registra alcun intervento da parte della Cassazione, invece la giurisprudenza di merito si è espressa in distinte occasioni sia sull'obbligo della formazione iniziale sia della formazione periodica dell'amministratore.

Quanto alla formazione periodica, il Tribunale di Padova con sentenza del 24 marzo 2017 numero 818, ha affermato che è **affetta da nullità la delibera assembleare** di nomina dell'amministratore di condominio che non abbia dato prova di aver svolto il corso di aggiornamento obbligatorio con cadenza annuale per una durata di almeno 15 ore all'anno.

Più recentemente, il Tribunale di Verona nel 2018 ha affermato che **la mancata partecipazione dell'amministratore** al corso di formazione periodica non determina la nullità della delibera di nomina, ma rileverebbe al più come **grave irregolarità** che potrebbe giustificare la revoca giudiziale del mandato e non può



costituire quindi motivo di impugnazione della delibera di nomina.

Si conforma a quanto deciso dal Tribunale di Verona, la pronuncia del Tribunale di Milano numero 3145 del 27 marzo 2019 che afferma la grave irregolarità dell'amministratore che **non adempie al dovere di formazione periodica** ex articolo 71 bis disposizioni attuative del Codice civile, considerandolo passibile di revoca.

### **La recente sentenza emessa a Bari**

Recentissimamente, a riguardo del mancato svolgimento del corso di formazione iniziale di amministratore di condominio di almeno 72 ore da parte di un amministratore dottore commercialista **non in possesso del requisito** prescritto lettera g e dall'articolo 5 comma 1 Dm 140/14, dall'articolo 71 bis disposizioni attuative Codice Civile [il Tribunale di Bari, con Decreto 22 maggio 2020](#) , ha accolto la domanda giudiziale di revoca del mandato dell'amministratore per carenza del requisito di professionalità richiesto dall'articolo 71 bis, puntualizzando che la normativa in argomento è volta alla tutela dell'ordine pubblico.

### **Quando l'amministratore è esonerato dai requisiti**

La sentenza del giudice barese afferma che l'articolo 71 bis ha indicato le cause che esonerano l'amministratore dal possesso dei requisiti di cui alle lettere f e g, individuandole esclusivamente nel [pregresso esercizio dell'attività di amministratore per almeno un anno nell'arco dei tre anni](#) precedenti l'entrata in vigore della stessa disposizione (18 giugno 2013) oppure nella **nomina di un condomino** dello stabile.

Tanto evidenziato in punto di diritto, nella fattispecie esaminata dal Tribunale l'amministratore iscritto all'Ordine professionale non ha prodotto alcun attestato professionale **comprovante il possesso di tutti i requisiti** richiesti dalla normativa richiamata,

limitandosi ad allegare una schermata estratta dal proprio Ordine professionale di appartenenza comprovante lo svolgimento di corsi formativi relativamente all'anno 2019, per contro alcuna prova è stata fornita dal professionista in relazione allo svolgimento del corso di formazione iniziale di almeno 72 ore.

Il Collegio, pronunciandosi sull'**istanza di revoca presentata da alcuni condomini** ha pertanto provveduto alla revoca dell'incarico e all'addebito delle relative spese di lite.

Con quest'ultimo pronunciamento viene affermato **l'obbligo per tutti i professionisti, ordinistici e non**, di partecipare ai percorsi formativi obbligatori in materia di amministrazione condominiale.

### **I suggerimenti proposti**

Da parte nostra, è auspicabile una rivisitazione del Dm 140/2014 che contempli, in tempi brevi alcune modifiche, con **l'obbligo di allegazione ad ogni nuovo incarico** o rinnovo del mandato di amministratore di condominio degli attestati professionali comprovanti la partecipazione, con esito positivo, ai corsi obbligatori di formazione di cui alla legge 220/2012 e al citato Dm 140/2014.

Inoltre è auspicabile decretare anche **il differimento al 31 dicembre** di ciascun anno della data ultima per l'esame del corso di formazione periodica Dm 140/2014, nonché l'affidamento dei controlli sulla formazione degli amministratori, compresi **amministratori non iscritti e amministratori condominiali** del proprio stabile, ai responsabili scientifici delle associazioni iscritte nell'elenco del Mise, siccome non basta ritenere sufficiente lasciare solo al mercato il compito di selezionare e controllare la capacità e l'aggiornamento dell'amministratore, nonché la permanenza dei prescritti requisiti professionali.





## **L'acqua non si può staccare né ridurre in presenza di morosi. Adesso è possibile richiedere la fornitura idrica singola.**

**Mauro Simone (Vice Pres. Naz.le ALAC)**

Due buone notizie per gli utenti di Acquedotto. Dopo anni di iniziative portate avanti dalle Associazioni regionali di Amministratori di condominio in Puglia (ALAQAMI, ARCO, ANAPI, AIC -Condivision, Help Condominio e Unai) finalmente è stato varato da pochi giorni il nuovo Regolamento adottato dall'Autorità Idrica Pugliese, che consente di poter trasformare l'utenza idrica unica condominiale esistente con utenze idriche individuali per ogni unità immobiliare. La novità lascia comunque sul tavolo alcuni aspetti da chiarire sotto il profilo operativo auspicando di poter accedere alla trasformazione (utilizzando nuove tecnologie: telelettura, telegestione e le montanti esistenti) senza pesare sulle tasche dei cittadini con costose opere murarie e idrauliche. Il provvedimento dell'AIP, considerando che l'Autorità di Regolazione dell'Energia ARERA si è espressa favorevolmente per l'incentivazione della trasformazione dell'impianto idrico unico condominiale in singole utenze, potrà essere preso a riferimento dagli enti acquedottistici in altre città italiane, con ricadute positive per milioni di famiglie che fruiscono della risorsa idrica. L'altra novità è che per gli Enti acquedottistici finora era prassi staccare la fornitura idrica all'intero condominio in caso di morosità da parte anche di un solo condomino in ritardo con il pagamento della bolletta.

L'Antitrust ha condannato questa prassi ricorrente degli enti gestori siccome viene adottata in violazione del Codice del Consumo (art. 24 e 26) e per questo motivo di recente è scattata una multa di due milioni di euro per un ente gestore che ha minacciato l'amministratore di interruzione della fornitura all'intera compagine condominiale se non avesse pagato l'intera bolletta. L'antitrust, in parole povere, ritiene che l'Ente acquedotto debba prima escutere il moroso, ai sensi dell'art. 63 delle disp. Att. c.c.

A motivo della pratica commerciale ritenuta scorretta dall'Antitrust, il Tar Lazio il 30 giugno scorso con sentenza n. 7720/2021 ha confermato la multa comminata dall'Antitrust al suddetto Ente Acquedottistico.

A seguito dei succitati provvedimenti, adesso c'è la certezza che il gestore acquedottistico non possa più riversare il problema della morosità, totale o parziale, sui condomini in regola con i pagamenti, i più danneggiati dalla disalimentazione della fornitura a causa del fenomeno del free-riding. In conclusione, il condominio può adesso essere considerato non più parte unitaria del rapporto di utenza idrica, ma come già avviene per altri fornitori di servizi (energia elettrica, gas, etc.) ogni utente può richiedere a Enti e Società che erogano servizi ai condomini di stipulare un contratto di somministrazione individuale piuttosto che collettivo.

# La prescrizione delle spese anticipate dall'amministratore e del suo compenso

*di Mauro Simone - vicepresidente Alac e Giuseppe Simone - presidente Appc Bari / Pubblicato sul Quotidiano del Condominio - Il Sole 24 Ore*

28/06/2021



La giurisprudenza sul tema prescrizione non è ancora pervenuta ad un indirizzo univoco. È una delle tante sfaccettature della disciplina condominiale che merita di essere affrontata. Già nel 2005 la Cassazione civile numero 19348 escludeva l'operatività della prescrizione quinquennale in relazione alla pretesa dell'amministratore di vedere riconosciuto il suo compenso e quanto anticipato al condominio, obbligazione che viene invece ricondotta dagli ermellini al rapporto di mandato ex articolo 1720 Codice civile e conseguentemente all'applicazione della ordinaria prescrizione decennale.

## **I precedenti di merito**

Il Tribunale di Lecce, in data 23 ottobre 1998, aveva rigettato per intervenuta prescrizione la domanda introdotta da un amministratore di condominio per il pagamento delle somme dovute a titolo di retribuzione e di rimborso di spese anticipate dall'attore quale amministratore per gli anni 1986-1990, ed aveva altresì respinto per mancanza di prove la domanda riconvenzionale per il risarcimento dei danni cagionati dall'amministratore per cattiva gestione. Al contrario, la Corte di appello di Lecce con sentenza dell'11 luglio 2001, condannava il condominio al pagamento in favore dell'appellante della somma di lire 103.833.220 più interessi legali, in quanto non condivideva l'assunto del primo giudice, che aveva ritenuto applicabile alla fattispecie l'articolo 2984 numero 4 Codice civile - che prevede la prescrizione quinquennale del diritto - sulla base della considerazione che le somme richieste dovevano essere pagate periodicamente ad anno.

In proposito rilevava che la disposizione ora richiamata non riguardava sicuramente il rimborso del denaro proprio anticipato dall'amministratore per incapienza di cassa per far fronte a spese di natura condominiale. La Corte territoriale escludeva del pari l'operatività dell'articolo 2984 Codice civile al credito relativo alla retribuzione, difettando il requisito della periodicità dell'obbligazione, atteso che l'incarico dell'amministratore di condominio ha durata legale predeterminata con l'obbligo di rendiconto alla fine di ciascun anno, cosicché l'unicità annuale dell'incarico dispiega i suoi effetti anche sulla retribuzione che si consuma con il singolo incarico.

## **No alla prescrizione quinquennale per gli anticipi**

Sotto un primo profilo deve escludersi che il credito preteso dall'amministratore per somme di denaro anticipate nell'interesse del condominio possa essere assoggettato alla prescrizione quinquennale con conseguente applicazione della prescrizione decennale, non trattandosi evidentemente di una obbligazione periodica; nè può giungersi a conclusioni diverse per il fatto che tale credito generalmente sia portato a conoscenza dei condòmini in sede di presentazione del rendiconto posto



che una simile circostanza non attiene alla natura dell'obbligazione, ma soltanto alle modalità di accertamento e di liquidazione del credito stesso, come correttamente sostenuto dal giudice di appello. Riguardo poi al credito vantato dall'amministratore quale compenso per la sua attività, occorre fare riferimento alla durata legale annuale di tale incarico secondo quanto previsto dall'articolo 1129 secondo comma Codice civile, che pone quindi un limite temporale inderogabile, a prescindere dalla possibilità di rinnovo dell'incarico medesimo o dalla proroga dei poteri dell'amministratore fino alla nomina di altro soggetto in sua sostituzione. Sulla base di tali premesse è pienamente condivisibile l'assunto della sentenza impugnata secondo cui la durata annuale dell'incarico spiega l'obbligo dell'amministratore di rendiconto alla fine di ciascun anno, allorché il rapporto invero cessa ex lege, e soprattutto incide sulla natura dell'obbligo di corrispondere la retribuzione, difettando il requisito necessario della periodicità per l'applicazione dell'articolo 2948 numero 4 Codice civile.

### **Il decorso annuale dell'incarico**

A tale ultimo riguardo è infatti evidente che la cessazione legale dell'incarico di amministratore determina la necessità di corrispondere a quest'ultimo la retribuzione, cosicché il relativo obbligo deve essere adempiuto non già periodicamente ma al compimento della prestazione posta a carico dell'amministratore, ovvero al decorso annuale dell'incarico. Con la legge 4 del 2013, entrata in vigore il 10 febbraio 2013, vengono disciplinate le professioni non regolamentate. Le nuove norme definiscono «professione non organizzata in ordini o collegi» l'attività economica, anche organizzata, esercitata abitualmente e prevalentemente mediante lavoro intellettuale, o comunque con il concorso di questo, con esclusione delle attività riservate per legge a soggetti iscritti in albi o elenchi ai sensi dell'articolo 2229 Codice civile, e delle attività e dei mestieri artigianali, commerciali e di pubblico esercizio disciplinati da specifiche normative. La nuova normativa si propone, in sostanza, di dare un inquadramento all'attività di quei professionisti, sempre più numerosi, che non sono inquadrati in ordini o collegi e che svolgono attività spesso molto rilevanti in campo economico, tra cui rientrano anche gli amministratori di condominio che non siano già iscritti ad un albo o a un collegio professionale (come ad esempio avvocati o commercialisti). A queste figure professionali viene imposto di evidenziare, in ogni documento e rapporto scritto con il cliente, il riferimento alla legge 4/2013, che risulta applicabile proprio per la tutela della clientela e della fiducia che essa ripone nel professionista.

### **La prescrizione presuntiva triennale**

Qualora questa disposizione non venga rispettata, il professionista è sanzionabile ai sensi del Codice del consumo, Dlgs 206/2005, in quanto responsabile di una pratica commerciale scorretta nei confronti del consumatore, con una sanzione amministrativa pecuniaria che varia, a seconda della gravità e della durata della violazione. Con questa novità, dunque, l'amministratore di condominio, potrebbe essere fatto rientrare tra i professionisti di cui parla l'articolo 2956 numero 2 Codice civile; facendo così rientrare il suo diritto al compenso e alla ripetizione delle spese anticipate nell'ambito applicativo della prescrizione presuntiva triennale (Cassazione 2115/2017 del 10 agosto).

### **Regimi diversi per le varie categorie di professionisti**

Nella categoria dei professionisti, i cui diritti per il compenso dell'opera prestata e per il rimborso delle spese correlate, sono assoggettati a prescrizione presuntiva triennale, sono compresi soltanto coloro che esercitano una professione intellettuale di antica o recente tradizione, nei cui confronti è ravvisabile il presupposto della prassi di pagamento senza dilazione per l'agevole determinabilità del credito ai sensi dell'articolo 2233 Codice civile, sicché detta prescrizione non è applicabile al credito per il compenso nascente da un mero contratto d'opera. Diventa dunque importante comprendere se tale diritto dell'amministratore di condominio, rientri nell'ambito operativo della prescrizione ordinaria decennale in quanto riconducibile alle norme sul mandato, oppure, alla luce della legge 4/2013 possa dirsi ricompreso nella prescrizione presuntiva triennale di cui all'articolo 2956 numero 2. Mancano pronunce giurisprudenziali che si occupino del tema, potendosi solo ravvisare una

ordinanza con cui la seconda sezione civile della Cassazione, in data 19 gennaio 2015 numero 735, ha rimesso al primo presidente della Corte, ai fini dell'eventuale assegnazione alle sezioni Unite, la questione, ritenuta di massima importanza, se l'esercizio in forma societaria di un'attività professionale - sia essa protetta o non protetta - si riverberi sulla nozione di professionista di cui all'articolo 2956, numero 2, Codice civile al fine dell'applicabilità, ed in quali limiti, della prescrizione presuntiva triennale ai crediti per il compenso dell'attività prestata e per rimborso spese. Una pronuncia che si esprime chiaramente sull'inoperatività dell'articolo 2956 numero 2 a favore dell'amministratore di condominio è la sentenza di merito del 5 novembre 1990 del Tribunale di Milano, nella quale il giudice ha ritenuto che non possa essere intesa come attività professionale in senso stretto quella di amministratore di condominio, anche se svolta da chi abbia la qualifica di iscritto ad un albo professionale. Se n'è dedotto che il credito per anticipazioni dello stesso effettuate per conto del condominio non è soggetto al termine di prescrizione di cui all'articolo 2956. Va rilevato che pur essendo di non scarsa importanza, questa sentenza è anteriore alla legge 4/2013.

### **I motivi che ostano al ricorso alla prescrizione breve**

Restando pacifico che «in tema di condominio, l'amministratore cessato dall'incarico che abbia anticipato somme di denaro, indipendentemente dalla indispensabilità di far fronte agli oneri condominiali correnti a prescindere da qualsiasi deliberazione autorizzativa condominiale preventiva, per esercitare il diritto alla richiesta di restituzione delle assunte anticipazioni deve comunque trovare fondamento nella produzione degli appositi giustificativi delle spese sopportate e, soprattutto, nell'approvazione del bilancio consuntivo da parte dell'assemblea condominiale» (Cassazione 4397/2011), alla luce della ratio delle prescrizioni presuntive e dell'operatività delle regole del mandato sancite da Cassazione 19348/2005 con conseguente applicabilità della prescrizione decennale e non quinquennale, appare difficile poter ricondurre il diritto dell'amministratore di condominio alla restituzione di quanto anticipato e a percepire il suo compenso, alla prescrizione presuntiva triennale di cui all'articolo 2956.

### **Perchè la prescrizione si deve ritenere decennale**

Due ordini di ragioni militano a favore della prescrizione decennale dei suddetti diritti dell'amministratore nei confronti del condominio, che muovono proprio dalle recenti riforme organiche in materia: la prima è che, vista la ratio con cui il legislatore ha previsto le prescrizioni presuntive, non può assimilarsi il diritto dell'amministratore a ricevere il suo compenso a quello, a titolo esemplificativo, del ristoratore che pretenda dopo anni il pagamento del conto dal cliente. L'amministratore, infatti, non svolge la propria attività in quei «rapporti della vita quotidiana nei quali l'estinzione del debito avviene, di regola, contestualmente all'esecuzione della prestazione e senza che il debitore abbia cura di richiedere, e poi conservare, la relativa quietanza, che gli garantisca di provare, anche a distanza di tempo, di aver già provveduto ad estinguere il debito» trattandosi piuttosto di un'attività a lungo termine e che richiede plurime documentazioni sia dal lato del condominio che da quello dell'amministratore.

Per provare l'esistenza del suo diritto anche oltre i tre anni dall'insorgenza dell'obbligazione, l'amministratore potrà far leva sulle fatture emesse, con a monte l'attività di nomina di assemblea, i rendiconti e i preventivi di spesa approvati, i registri e altra documentazione che deve essere conservata per più di tre anni. Inoltre, sempre con la riforma del condominio, che prevede l'apertura obbligatoria di un conto corrente intestato al condominio stesso, le movimentazioni del conto corrente intestato al condominio stesso, le movimentazioni del conto forniranno prova certa dell'avvenuta soddisfazione - o meno - dei diritti vantati dall'amministratore nei confronti del condominio. Come si può dunque sottoporre ad una presunzione che prevede limitati mezzi istruttori (solo nelle forme della confessione giudiziale e del deferimento del giuramento decisorio) una obbligazione di cui esiste invece prova certa nella diversa forma della movimentazione del conto corrente? Prevedere una prescrizione presuntiva per questi tipi di obbligazione ne frusterebbe completamente la ratio. La seconda ragione, che comporterebbe anche profili di incostituzionalità, sta nell'ingiusta disparità di



trattamento che ne deriverebbe ai danni dell'amministratore di condominio cosiddetto professionista, rispetto a quello non professionista nominato all'interno dei condomini. In tal caso, quest'ultimo, nonostante le minori competenze - anzi, a motivo di tali minori competenze - avrebbe il vantaggio di poter assoggettare i suoi diritti al compenso e alla restituzione di quanto anticipato, ad una disciplina della prescrizione più favorevole rispetto a chi invece opera in qualità di professionista. Tuttavia per avere chiarezza sul tema bisognerà attendere gli orientamenti di maggioranza della giurisprudenza.



Quotidiano del Sole 24 Ore

# Condominio

11 ott  
2021

SEGNALIBRO | ☆

FACEBOOK | f

TWITTER | 🐦

STAMPA | 🖨️

IL CONDOMINIO

Q  
D  
C

## Maggiori controlli da remoto negli anni della pandemia: futuro preoccupante?

di Simone Mauro presidente Alac- Bari e Simone Giuseppe presidente Appc- Bari

Il regolamento Ue 2016/679 riconosce la tutela della privacy, impartendo prescrizioni idonee a preservare i dati personali e sensibili dei cittadini. La tutela della privacy può dirsi minacciata **dal progetto di sorveglianza tecnologica** progettata dai poteri economici sull'abbrivio della pandemia? Questo è il punto di domanda che i cittadini stanno cominciando a porsi. Numerosi studiosi hanno preannunciato che è in gestazione un nuovo mondo digitalizzato, un governo globale creato da una élite mondialistica per sottomettere e controllare l'intera società.

### La tutela privacy

Nel nuovo mondo si potrà ancora parlare di tutela della privacy e dei dati personali dei cittadini in ogni ambito della società compreso quello condominiale? Sembrerebbe di no. E in che modo si potrà governare e proteggere la propria privacy? A qualcuno questa riflessione potrà sembrare eccessivamente pessimistica e priva di reale preoccupazione circa **la condizione fondamentale delle persone libere** come prevista attualmente dalla privacy. La rivoluzione alle porte del prossimo futuro è destinata, secondo numerosi studiosi, a coinvolgere l'intera umanità. I grandi della Terra (grandi sicuramente nel senso che detengono il potere



economico e finanziario che decide le sorti del mondo) descrivono il loro progetto **come la quarta rivoluzione industriale**, ovvero un cambiamento globale della nostra società (secondo alcuni peggiorativo per milioni di cittadini) orientata in direzione post-umana, che darà vita a cambi di paradigmi e con tantissime innovazioni sinora mai viste prima nelle tre precedenti rivoluzioni delle epoche passate.

### **La nuova identità moderna**

La quarta rivoluzione, affermano gli studiosi, è congegnata con l'obiettivo di resettare e ristrutturare l'intera economia mondiale con regimi di sorveglianza totalitaria. Come ha scritto l'accademica Zuboff, **il fatto di accettare da parte degli individui** di essere sotto sorveglianza permanente indica che sta nascendo una nuova concezione dell'identità moderna, una cultura del controllo e della sorveglianza. La pandemia ha comportato soprattutto in Cina e Israele anche l'uso di strumenti di sorveglianza visibili, con droni, braccialetti elettronici, **sistemi di archiviazione dati del servizio sanitario**, avendo come obiettivo il monitoraggio continuo delle persone in ogni momento della loro vita quotidiana.

Qualcuno ha battezzato questo paradigma "capitalismo della sorveglianza", ed è contraddistinto dalla pervasività in sempre più luoghi di videocamere che tutto osservano e tutto controllano. L'implementazione 5G e 6G, l'intelligenza artificiale e l'automazione con androidi in sostituzione del lavoro umano, **la modalità digitale, l'identità digitale e la biometrica, l'ibridazione**, la nano-macchina e molte altre ancora sono le prossime novità all'orizzonte. Insomma il progetto del cosiddetto transumanesimo modificherà attraverso la tecnologia anche la componente biologica dell'essere umano, ovvero la creazione di organismi con determinate caratteristiche attraverso la modifica del Dna. Tutto ciò potrebbe diventare una realtà non fra una trentina di anni ma già entro il prossimo decennio.

### **Conclusioni**

La dipendenza delle persone da internet e dai dispositivi tecnologici renderà le persone assuefatte a una nuova realtà nella quale tutti saranno tracciati, analizzati, sfruttati e modificati. È questo il futuro dell'umanità nell'era dei nuovi poteri? Insomma si starebbe procedendo verso **una nuova forma di potere** che influenzerà il comportamento umano delle persone e che mira ad automatizzare le stesse persone. Verosimilmente è un progetto distopico, di portata eversiva, non frutto di fantasie letterarie bensì basato su analisi e documenti ufficiali, derubricato da alcuni a banale complottismo. È una prospettiva - **se dovesse realmente avverarsi**-

molto pericolosa e terrificante per il genere umano, con buona pace della privacy e della vita stessa degli individui. Agli uomini pensanti spetta dare delle risposte a questi scenari che appaiono obiettivi progettuali probabili o solo ipotesi?

© RIPRODUZIONE RISERVATA

---