ANACI
Piemonte e Valle d'Aosta

# Condominio professionale

numero 5 * 2013 – dal 16 al 30 aprile

# INDICE


| | | |
|---|---|---|
| Gli Articoli | *pag.* | *3* |
| Le Sentente in materia di Condominio | *pag.* | *19* |
| Le Sentente in materia di Locazione | *pag.* | *22* |

# Gli Articoli


La nomina dell'Amministratore e la nullità

*(di Marina Figini)* *Pag.* *5*

I vetri condominiali devono essere infrangibili?

*(di Cristoforo Moretti)* *Pag.* *10*

Lo scarico in facciata dei prodotti della combustione delle "caldaiette" (generatori di calore a gas a condensazione fino a 35 kW)

*(di Edoardo Riccio)* *Pag.* *12*

Opere su parti di proprietà o uso individuale - Il nuovo articolo 1122 del Codice Civile

*(di Gianluigi Frugoni)* *Pag.* *15*

I Registri del Condominio - L'obbligatorietà ed il divieto di derogare alla tenuta

*(di Edoardo Riccio)* *Pag.* *17*

## La nomina dell'Amministratore e la nullità

*(di Marina Figini)*

In materia di nomina dell'amministratore la normativa introdotta con la Riforma (Legge 11 dicembre 2012 n. 220, in vigore dal 18 giugno 2013) pone, tra le altre, le seguenti disposizioni.

*Art. 1129, 1° comma - Quando i condomini sono più di otto, se l'assemblea non vi provvede, la nomina di un amministratore è fatta dall'autorità giudiziaria su ricorso di uno o più condomini o dell'amministratore dimissionario.*

*Art. 1129, 2° comma - Contestualmente alla accettazione della nomina e ad ogni rinnovo dell'incarico, l'amministratore comunica i propri dati anagrafici e professionali, il codice fiscale, o, se si tratta di società, anche la sede legale e le denominazione, il locale ove si trovano il registro di anagrafe condominiale , il registro dei verbali delle assemblee, il registro di nomina e revoca dell'amministratore, il registro di contabilità.*

*Art. 1129, 10° comma – L'incarico di amministratore ha durata di un anno e si intende rinnovato per eguale durata. L'assemblea convocata per la revoca o le dimissioni delibera in ordine alla nomina del nuovo amministratore.*

*Art. 1129, 12° comma n. 8 – L'omessa, incompleta o inesatta comunicazione dei dati di cui sopra costituisce grave irregolarità ai fini della revoca dell'amministratore da parte dell'Autorità Giudiziaria.*

*Art. 1129, 14° comma – L'amministratore, all'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo, deve specificare analiticamente, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta.*

*Art. 1129, 15° comma - Per quanto non disciplinato dal presente articolo si applicano le disposizioni di cui alla sezione I del capo IX del titolo II del libro IV (ossia le norma che disciplinano il "mandato").*

Prima di procedere all'esame della disposizione inerente alla nullità della nomina, appare utile ricordare, sia pure con brevi cenni, alcune considerazioni di carattere generale e sempre valide in ordine alla natura giuridica dell'incarico di amministratore di condominio, nonché alla nullità degli atti giuridici.

### La natura dell'incarico di amministratore

La Riforma non contiene alcuna nuova disposizione che incida sulla natura giuridica di tale incarico, che rimane ancora caratterizzato da una complessa peculiarità che rende l'Amministratore una figura atipica, non del tutto collocabile in alcuno degli istituti giuridici espressamente disciplinati dal codice civile.

Valgono dunque i principi sino ad oggi elaborati da dottrina e giurisprudenza per i quali, non costituendo il Condominio un autonomo soggetto di diritto dotato di personalità giuridica, l'Amministratore non raffigura un organo bensì il titolare di un rapporto, diretto ed immediato con i condomini, che si qualifica come ufficio di diritto privato assimilabile al mandato con rappresentanza con la conseguente applicazione, nei rapporti tra Amministratore e ciascuno dei condomini, delle disposizioni sul mandato con rappresentanza.

Tali principi sono stati pregevolmente illustrati e commentati, con richiamo a dottrina e giurisprudenza, dal prof. Rafaele Corona nel suo scritto "La rappresentanza dell'amministratore", parte prima, pubblicato sulla presente Rivista, numero di giugno 2012.

Nel suo scritto il prof. Corona ha altresì evidenziato che tra i singoli condomini (mandanti) e l'amministratore (mandatario) si instaura un rapporto assimilabile, anche se non parificabile, al "mandato collettivo" previsto dall'art. 1726 cod. civ., ossia un rapporto soggettivamente pluralistico ed oggettivamente unitario, caratterizzato dal fatto che con un atto collegiale (la delibera assembleare) più persone conferiscono incarico per la gestione di affari di interesse comune.

Altro istituto al quale l'attività dell'amministratore di condominio può essere assimilato, anche se non parificato, è costituito dal "mandato ex lege", il contenuto del quale è predeterminato dalle norme di legge che fissano compiti, poteri e obbligazioni del mandatario e dei mandanti. Nondimeno, evidenzia sempre il prof. Corona, limitatamente al settore della gestione l'assemblea e il

regolamento di condominio possono concedere all'amministratore poteri maggiori rispetto a quelli previsti per legge. In ciò consiste la tipicità dell'istituto: con la predeterminazione dello schema legale tipico, da un lato, e con i limiti apposti ai poteri della volontà singola e collegiale, dall'altro lato, l'ordinamento mira a soddisfare interessi riguardanti la convivenza che superano la sfera dei singoli condomini e si identificano con i generali interessi privati, tutelabili al pari di quelli aventi carattere di ordine pubblico afferenti alle finalità proprie dello Stato.

Evidenzia ancora il prof. Corona che il conferimento dell'incarico tramite la delibera assembleare assunta a maggioranza (vincolante anche per i condomini assenti o dissenzienti) trova la sua ragione nel metodo collegiale e nel principio maggioritario che ha lo scopo di agevolare la formazione della volontà unitaria.

**L'accettazione dell'incarico di amministratore**

Nonostante una minoritaria, sia pure autorevole (Salis) parte della dottrina abbia manifestato diverso avviso, secondo l'opinione prevalente di dottrina e giurisprudenza l'accettazione da parte dell'amministratore non è necessaria per la validità della nomina e del conferimento dell'incarico in quanto, come si è detto, si tratta di un ufficio la cui disciplina deriva direttamente dalla legge; di conseguenza, sin dal momento della nomina l'amministratore acquista i poteri di rappresentanza e di gestione del condominio, in quanto la nomina stessa deriva da una delibera di investitura e non da un atto negoziale. La nomina prescinde dunque da un atto negoziale unilaterale quale l'accettazione, che sarebbe invece necessaria nell' ambito contrattuale tipico del mandato.

Su quanto prevede la Riforma in argomento si tornerà tra poco.

**Il compenso dell'amministratore**

Il mandato si presume oneroso e la misura del compenso viene stabilita dalle parti oppure determinata in base alle tariffe professionali o agli usi, oppure dal giudice (art. 1709 cod.civ.).

Nel condominio l'assemblea provvede alla conferma dell'amministratore ed all'eventuale sua retribuzione (art. 1135, 1° comma n. 1).

Le due norme appena viste vanno coordinate tra loro, nel senso che anche l'incarico conferito all'Amministratore di condominio si presume oneroso, fatta salva la possibilità di una diversa delibera assembleare,che decida per la gratuità dell'incarico stesso.

Si ricorda che secondo la Cassazione (sent. 28 aprile 2010 n. 10204) il compenso dell'attività dell'amministratore connessa ed indispensabile all'espletamento dei suoi compiti istituzionali e non esorbitante dal mandato con rappresentanza, deve ritenersi compreso nel corrispettivo stabilito al momento del conferimento dell'incarico per tutta l'attività amministrativa di durata annuale, senza necessità di separata liquidazione. In mancanza di delibera assembleare che stabilisca un compenso straordinario per lavori specifici non si può riconoscere tale diritto in quanto, quando è stabilito dall'assemblea un compenso forfetario a favore dell'amministratore, non opera la presunzione di onerosità del mandato che viene superata dal riconoscimento espresso di una determinata retribuzione da parte del condominio.

In effetti, le prestazioni rese dall'amministratore fanno tutte parte di un complesso unitario rappresentato dall'oggetto dell'incarico ricevuto, e non è possibile procedere al loro frazionamento.

Va altresì evidenziato che la richiesta di un compenso aggiuntivo potrebbe configurare l'ipotesi di esercizio di una ingiustificata attività extra mandato, ossia eccedente i limiti del mandato stesso (art. 1711 il mandatario non può eccedere i limiti fissati nel mandato, restando a carico del mandatario le conseguenze, in coerenza con l'art. 1398 c.c).

**La nullità, l'annullabilità, l'inefficacia, dei negozi giuridici in generale**

Gli atti volti a comunicare agli altri la propria volontà, diretta ad effetti giuridici che l'ordinamento riconosce e garantisce, costituiscono "negozi giuridici".

Se il negozio giuridico è costituito dalla dichiarazione di una sola parte si dice unilaterale, mentre sono pluripersonali quelli che derivano da più persone, come i "contratti" (che possono essere bilaterali o plurilaterali).

La "validità" del negozio sussiste quando il negozio è formato/ perfetto in quanto rispondente ai criteri di legge; "efficacia" è l'attitudine del negozio a produrre i suoi effetti: non sempre i due momenti coincidono.

Ed infatti il negozio pur essendo valido può essere" inefficace", ossia non produrre i suoi effetti

per varie ragioni estranee al negozio stesso; tra queste si trova il mancato verificarsi di una "condizione" imposta dalla legge. In tali casi il negozio è "valido" ma "inefficace", ossia non produce i suoi effetti, che peraltro produrrà automaticamente quando cesserà il motivo della sua inefficacia (ad es. il testamento regolarmente redatto è valido ma produce i suoi effetti solo alla morte del testatore).

Il negozio giuridico è "nullo" quando manca di uno dei suoi elementi essenziali o è contrario all'ordine pubblico al buon costume, o contiene una condizione illecita, e negli altri casi stabiliti dalla legge; la nullità del negozio impedisce la produzione di qualunque effetto.

Il negozio giuridico nullo è insanabile (salvo che la legge non disponga altrimenti), non convalidabile, ed improduttivo di effetti giuridici.

La legge prevede la "conversione" del negozio nullo, che può produrre, senza necessità di nuova manifestazione di volontà delle parti, gli effetti di un negozio diverso del quale contenga i requisiti di sostanza e di forma, ove risulti che le parti lo avrebbero voluto se avessero conosciuto la nullità.

Con la cosiddetta "rinnovazione" del negozio nullo le parti pongono in essere un nuovo negozio, che sostituisce quello nullo, eliminando il vizio che dava origine alla nullità, sempre che ciò sia possibile.

Il negozio è "annullabile" quando una parte è incapace di agire oppure quando la volontà è "viziata" a causa di errore, violenza o dolo.

Gli effetti del negozio annullabile si producono tutti fino a che non viene dichiarato l'annullamento che può essere chiesto solo dal soggetto nel cui interesse è stabilito dalla legge, ed entro il termine prescrizionale di cinque anni. Il negozio annullabile può essere sanato con la "convalida", cioè con un altro negozio con il quale la persona che ha diritto di chiedere l'annullamento vi rinuncia.

**La nullità della nomina indicata dall'art.1129, 14° comma**

Come si è già scritto all'inizio, l'art. 1129, 14° comma dispone che l'amministratore, all'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo, deve specificare analiticamente, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta.

Le espressioni introdotte ex novo dalla Riforma "accettazione della nomina" e " a pena di nullità della nomina" vanno interpretate, a parere di chi scrive, sia alla luce dei principi generali sopra esposti in materia di nullità dei negozi giuridici, sia tenendo conto delle finalità che la nuova normativa condominiale si propone di garantire.

E' principio pacifico, anche secondo la Riforma, che la nomina dell'amministratore e la determinazione del suo compenso rientrano nelle attribuzioni dell'assemblea che vi provvede con delibera assunta con la maggioranza prevista dalla legge (art. 1135 e art. 1136).

Pare altrettanto pacifico, in quanto non si trovano nel nuovo testo di legge disposizioni al riguardo, che anche secondo la Riforma né la determinazione del compenso né l'accettazione della nomina da parte dell'amministratore costituiscono elementi essenziali del "negozio giuridico" costituito dalla "delibera assembleare" avente ad oggetto la nomina dell'amministratore.

Da tali considerazioni deriva che, a parere di chi scrive, la nomina dell'amministratore, compresa la determinazione del suo compenso, contenuta in una delibera validamente assunta dall'assemblea è un atto perfezionato e valido al momento della delibera stessa, indipendentemente dalla accettazione da parte dell'Amministratore, di norma non presente all'assemblea che lo nomina, non sussistendo alcun presupposto di sua nullità secondo i principi generali sopra visti.

Ed allora la "nullità" prevista dall'art. 1129, 14 ° comma va interpretata, sempre a parere di chi scrive, tenendo conto non tanto della espressione letterale utilizzata, quanto delle finalità perseguite dal legislatore: finalità che si possono individuare, tra le altre, nella esigenza di garantire la massima chiarezza e trasparenza nei rapporti tra amministratore e condomini, anche per quanto riguarda il compenso dovuto all'amministratore per l'attività svolta, ma comunque nel rispetto della volontà della maggioranza e delle delibere validamente assunte.

Sotto questo punto di vista, la specificazione analitica dell'importo dovuto a titolo di compenso, oggetto dell'art. 1129, 14 ° comma, potrebbe essere considerata quale "condizione di legge" di efficacia dell'atto di nomina, con conseguente applicabilità del principio di retroattività all'evento dedotto in condizione.

Vale a dire che l'atto di nomina è validamente perfezionato al momento della delibera ma produrrà i suoi effetti solo quando si verificherà quel determinato atto contestuale o successivo (la

dichiarazione dell'amministratore) che, pur non facendo parte dei suoi elementi costitutivi, è espressamente previsto dalla legge quale condizione di efficacia con effetto retroattivo.

E così, permanendo la prassi per la quale, prima di arrivare alla delibera di nomina del nuovo amministratore, vengono esaminate dai condomini le offerte/proposte/presentazioni formulate dai diversi candidati, comprese le determinazioni dei rispettivi compensi, l'assemblea allo scopo convocata assumerà la delibera di nomina dell'amministratore prescelto con indicazione del relativo complessivo compenso; tale nomina sarà valida ma assumerà efficacia allorquando l'amministratore, ricevuta notizia della sua nomina, fornirà "specificazione analitica" dell'importo dovutogli a titolo di compenso, e/o confermerà la specificazione già in precedenza contenuta nella sua offerta/proposta/presentazione.

Qualora invece l'assemblea nominasse l'amministratore senza deliberare in alcun modo anche il suo compenso, la nomina sarebbe valida per i motivi già detti ma diventerebbe efficace quando l'amministratore, ricevuta notizia della sua nomina, fornisse specificazione analitica dell'importo dovutogli a titolo di compenso. In questo caso, peraltro, risulterebbe necessaria una successiva delibera avente ad oggetto la approvazione del compenso medesimo: senza specifica approvazione assembleare, come già illustrato più sopra, l'amministratore non ha infatti diritto al compenso.

L'interpretazione qui fornita da chi scrive sembra rispondere, oltre che ai concetti generali elaborati dalla giurisprudenza in merito all'incarico di amministratore, principi che la Riforma non offre motivi per considerare disattesi, anche al principio generale più sopra brevemente esposto per cui il negozio nullo non può essere convalidato dalle parti, tranne nei casi previsti espressamente dalla legge (e precisamente in caso di conferma ed esecuzione volontaria di disposizioni testamentarie nulle o di donazioni nulle, ossia quando i soggetti che avrebbero interesse a far valere la nullità di disposizioni che pongono a loro carico determinate obbligazioni rinunciano a far valere la nullità medesima e danno spontanea esecuzione alle obbligazioni previste nell'atto nullo).

Si tratta, come si vede, di una "sanatoria" prevista espressamente dalla legge per eccezioni e casi specifici, non soggetta ad applicazione analogica in altre diverse fattispecie.

Neppure potrebbe ritenersi applicabile alla "nullità della nomina" l'istituto della "conversione" al quale più sopra si è fatto cenno.

Potrebbe invece ritenersi applicabile l'istituto della "rinnovazione" nel senso che potrebbe essere convocata una nuova assemblea che potrebbe assumere una nuova delibera alla quale l'Amministratore dovrebbe far seguire la "specificazione analitica" richiesta dall'art. 1129, 14° comma in esame.

In ogni caso, quand'anche l'accettazione e le comunicazioni da parte dell'amministratore vengano regolarmente rese e la sua nomina diventi pertanto efficace, le dichiarazioni dell'amministratore richieste dall'art. 1129 "a pena di nullità della nomina", non sanerebbero eventuali irregolarità della nomina stessa derivanti da irregolarità della delibera, la quale resterebbe impugnabile qualora ne sussistessero i motivi (ad esempio perché assunta senza la maggioranza richiesta dalla legge).

**Conclusioni**

Al di là dell'apparente aumento di adempimenti a carico dell'amministratore e di appesantimento della procedura di sua nomina, è da ritenere che in realtà la attuazione pratica della nuova normativa non si discosterà di molto da quanto già abitualmente avviene secondo prassi consolidata. E così è da ritenere che i rapporti si svolgeranno come segue.

Nomina in sostituzione di amministratore uscente (dimissionario o revocato dall'assemblea)– a) Previo esame delle varie offerte/proposte/presentazioni sottoposte dai candidati, l'assemblea delibera la nomina dell'amministratore e il suo compenso complessivo: tale "nomina" è un atto valido ma non efficace ; b) l'atto di nomina diventa "efficace" allorquando l'amministratore, ricevuta notizia della sua nomina, fornisce (eventualmente confermando quella già offerta al momento della candidatura) la " specificazione analitica" dell'importo dovutogli a titolo di compenso, già deliberato nel suo complesso dall'assemblea; c) l'"accettazione" della nomina da parte dell'amministratore, pur continuando a non essere presupposto per la validità della nomina contenuta in valida delibera, diventa strumento necessario, secondo la nuova normativa, - affinchè la nomina stessa acquisti "efficacia" mediante la citata specificazione analitica del compenso (art. 1129, 14° comma) - e affinchè l'amministratore adempia

agli obblighi di comunicazione degli altri dati richiesti (art. 1129, 2° comma) comunicazione, quest'ultima, che, se omessa, costituisce grave irregolarità ai fini della revoca da parte dell'autorità giudiziaria; d) nel caso in cui la delibera contenga solo la nomina senza la determinazione del compenso, l'accettazione da parte dell'amministratore, con la specificazione analitica dell'importo, dovrà essere seguita da apposita altra delibera avente ad oggetto l'approvazione del compenso, specificato analiticamente dall'amministratore al momento della accettazione della nomina; diversamente l'amministratore imporrebbe con atto unilaterale vincolante il proprio compenso al di fuori della sede assembleare unica competente a deliberare in merito, anche secondo la Riforma.

Rinnovo automatico nell'incarico. Come si è già detto, l'art. 1129, 10° comma prevede che l'incarico di amministratore ha durata di un anno e si intende rinnovato per eguale durata, fatta salva l'ipotesi di dimissioni oppure di revoca da parte dell'assemblea. Dunque alla scadenza di ogni anno l'amministratore in carica proseguirà automaticamente nella pienezza del suo incarico per un altro anno, e così di anno in anno, senza limiti di tempo. In ottemperanza a quanto disposto dall'art. 1129, 2° e 14 ° comma qui in esame, anche al momento di ogni rinnovo l'amministratore sarà tenuto a rinnovare le comunicazioni dei dati richiesti dalla legge e la specificazione analitica dell'importo dovuto a titolo di compenso: con ciò consentendo ai condomini di valutare, qualora il compenso dovesse subire modifiche rilevanti e inaccettabili, l'eventuale sua revoca e conseguente nomina di nuovo amministratore.

Valgono tute le considerazioni sopra esposte.

Sanatoria della eventuale "nullità della nomina" Qualora la norma in esame, nonostante le considerazioni sopra esposte, dovesse interpretarsi nel senso della introduzione di un nuovo motivo di "nullità"del negozio giuridico, e dunque nel senso di vera e propria nullità della "nomina", allora potrebbe risultare applicabile l'istituto della "rinnovazione": potrebbe cioè essere convocata una nuova assemblea avente lo scopo di assumere una nuova delibera alla quale l'Amministratore dovrebbe far seguire la "specificazione analitica" richiesta dall'art. 1129, 14° comma in esame, dando in tal modo completa esecuzione alle previsioni di legge, e sostituendo in ogni sua parte la precedente nomina che dovrebbe considerarsi, in quanto "nulla", priva di ogni effetto giuridico..

Forma e destinatari delle comunicazioni La norma in esame nulla dispone in merito alla forma con la quale l'accettazione della nomina e le comunicazioni e specificazioni richieste dalla legge debbano essere fornite da parte dell'amministratore, nè a quali soggetti esse vadano indirizzate.

Se l'Amministratore è presente in assemblea, tutto avviene contestualmente e se ne dà atto nel verbale di assemblea che sarà inviato a tutti i condomini, compresi quelli assenti; al verbale verranno allegate le dichiarazioni dell'amministratore che ne faranno parte integrante.

Se invece l'Amministratore non è presente in assemblea, come spesso accade in caso di sua prima nomina, si ritiene di poter offrire le seguenti soluzioni.

In primo luogo, stante il principio generale di libertà della forma degli atti giuridici (salvi i casi in cui la forma sia richiesta dalla legge quale elemento essenziale dell'atto stesso) e stante l'assenza di disposizioni specifiche nel testo riformato, è da ritenere che l'"accettazione" della nomina e le "comunicazioni" richieste dalla legge consistano in comunicazioni, preferibilmente scritte, rese con modalità che consentano la prova del loro ricevimento e dunque del conseguente adempimento del relativo onere da parte dell'Amministratore; potranno essere utilizzati gli stessi mezzi previsti per l'avviso di convocazione dell'assemblea : raccomandata, posta elettronica certificata, fax, consegna a mano.

Sorge poi l'altro problema: a quali soggetti l'Amministratore deve far pervenire la propria "accettazione" e le proprie "comunicazioni" ?

Sulla questione pare utile distinguere tra prima nomina quale primo amministratore del Condominio, e prima nomina in sostituzione di precedente amministratore.

In caso di nomina in sostituzione di precedente Amministratore (dimissionario o revocato dall'assemblea) sembra potersi ritenere che il nuovo Amministratore, informato della sua nomina dall'Amministratore uscente (e/o, come spesso accade, dai condomini che lo hanno proposto), faccia pervenire ai condomini tramite l'Amministratore uscente la propria accettazione e le comunicazioni richieste dalla legge. L'Amministratore uscente allegherà al verbale le dichiarazioni e comunicazioni ricevute, le stesse verranno a far parte integrante del verbale e con quest'ultimo saranno inviate a tutti i condomini che

ne avranno in tal modo corretta e completa conoscenza.

In caso di nomina quale "primo" Amministratore del condominio, deliberata dunque dall'assemblea convocata allo scopo ad iniziativa dei condomini privi di amministratore, l'accettazione della nomina e le comunicazioni richieste dalla legge saranno inviate dall'Amministratore nominato a tutti i condomini, non solo a quelli presenti in assemblea, affinchè tutti indistintamente ne siano a conoscenza. Del resto l'Amministratore deve essere a conoscenza di tutti i dati dei condomini, anche allo scopo di redigere e mantenere il Registro di Anagrafe Condominiale, eseguendo le opportune ricerche e formulando le necessarie richieste. Il nuovo "primo" Amministratore avrà dunque a disposizione tutti i dati necessari per comunicare a tutti i condomini singolarmente sia la propria accettazione sia le altre comunicazioni richieste dalla legge.

Le considerazioni sopra esposte paiono da ritenersi valide in caso di nomina da parte dell'Autorità Giudiziaria su ricorso di uno o più condomini o dell'amministratore dimissionario.

Quanto ai tempi di esecuzione dei suddetti incombenti, e tenuto conto delle diversità dei casi rappresentati, appare evidente che la tempestività dell'accettazione e delle relative comunicazioni agevolerà il perfezionamento degli atti dovuti e lo svolgimento dell'incarico, nell'interesse sia dei condomini sia dell'amministratore.

## I vetri condominiali devono essere infrangibili?

*(di Cristoforo Moretti)*

"Morta a 15 anni per colpa di un portone non a norma", titolava il quotidiano La Repubblica Torino sulla ragazza morta a metà giugno 2011 per una ferita dovuta alla rottura di un vetro condominiale. Dall'articolo: "Esistono specifiche normative - hanno spiegato in procura - che impongono vetri particolari, per la sicurezza di tutti, proprio perché queste cose non accadano. Il problema è che la gente probabilmente non conosce l'esistenza di queste regole: quanti condomini montano ancora vetri non in regola? Si pone una questione di prevenzione". La normativa Uni 7697 impone infatti vetri "di sicurezza" temprati e stratificati, in alcuni specifici ambienti. ... La norma si estende poi ad asili, scuole, ospedali, oltre che ai condomini.

Queste affermazioni, così nette e trancianti, meritano un approfondimento: è vero che esiste una norma che impone in tutti i condomini la presenza di "vetri particolari per la sicurezza di tutti"? E' quindi urgente che gli amministratori si attivino per ottenere preventivi al fine di sostituire i vetri esistenti, se non già idonei, con vetri che rispettino la norma Uni 7697?

°°°

Le norme tecniche, tra cui le norme Uni, sono dette volontarie proprio perché non sono legge; la cogenza di una norma tecnica volontaria deriva dalla sua eventuale inclusione (diretta o indiretta) in un testo legislativo. Nel caso che ci interessa, i vetri rispondono – come molti altri prodotti – alla legislazione sulla sicurezza generale dei prodotti, introdotta in Italia con il d.lgs. 115/1995, in vigore dal 5 maggio 1995. Nel decreto si leggeva: "Le disposizioni del presente decreto sono intese a garantire che i prodotti immessi sul mercato siano sicuri" (art.1 comma 1); "si intende per prodotto: il prodotto nuovo, di seconda mano o rimesso a nuovo destinato al consumatore o suscettibile di essere utilizzato dal consumatore, ceduto a titolo oneroso o a titolo gratuito nell'ambito di un'attività commerciale" (art.2 comma 1 lett.a); "Il produttore deve immettere sul mercato solo prodotti sicuri" (art.3 comma 1). Nell'art.4 poi si precisava che, in assenza di legislazione nazionale specifica sul dato prodotto, si dovevano usare le norme nazionali non cogenti. Il decreto 115/95 è stato poi sostituito dal cosiddetto "codice del consumo" (d.lgs. 206/2005), che ne ha ripreso e confermato i concetti. I prodotti che si acquistano devono essere sicuri. I prodotti sono le cose che si immettono sul mercato.

°°°

Torniamo al caso specifico di Torino, di quel condominio in cui una ragazza sfortunata perse la vita per l'esplosione del vetro superiore di un portone a due specchiature. C'era l'obbligo che imponeva che quel vetro fosse rispettoso dei criteri della norma Uni 7697? E stiamo parlando di obbligo giuridico, non dell'obbligo etico di chi si esprime a tragedia avvenuta, senza alcun interesse per i risvolti concreti di un'affermazione avventata.

Partiamo dalla sicurezza sul lavoro, nell'ipotesi che lo stabile abbia un dipendente condominiale. Già il dPR 547/1955 all'art.14 comma 11 prevedeva: "Se le superfici trasparenti o traslucide delle porte e dei portoni non sono costituite da materiali di sicurezza e c'è il rischio che i lavoratori possano rimanere feriti in caso di rottura di dette superfici, queste devono essere protette contro lo sfondamento". Questa formulazione era stata poi traslata pari pari nell'art.33, comma 2, del d.lgs. 626/94 ed oggi è ancora vigente nel punto 1.6.11 dell'allegato IV del d.lgs. 81/2008. Nell'ipotesi di presenza di dipendente, quel portone di primo ingresso si può dire richiedesse un vetro "antisfondamento" fin dal 1° gennaio 1956, data di entrata in vigore del dPR 547/55.

In assenza di dipendente condominiale gli obblighi relativi alle leggi sulla sicurezza sul lavoro non sono applicabili: in questa seconda ipotesi, solo se quel vetro fosse stato sostituito dopo il 5 maggio 1995, data di entrata in vigore del primo decreto sulla sicurezza generale dei prodotti, si sarebbe dovuto rispettare la norma Uni 7697. Non è infatti richiesta da nessuna legge la sostituzione di un vetro preesistente, anche (purtroppo) se potenzialmente pericoloso per il suo stato di conservazione e/o per la sua posizione, con un vetro rispondente alle norme Uni; in questi casi si entra nel vago ambito della cautela, di cui tutti siamo bravissimi a parlare dopo che la tragedia è avvenuta.

°°°

Nessuno esclude che possano esserci responsabilità dietro allo sfortunato destino di quella ragazza, perché un evento del genere non dovrebbe succedere. Ma generalizzare non si può e non è giusto: in un condominio nessun vetro preesistente è automaticamente "fuori norma" solo perché è vecchio.

Le affermazioni troppo disinvolte trascurano l'impatto sociale che una eventuale simile legge avrebbe: sostituire tutti i vetri "non a norma" di tutti i condomini italiani, con le numerose modifiche o sostituzioni ai serramenti imposte dagli spessori diversi, equivale a muovere qualche miliardo di euro. Forse è una buona idea per il rilancio di un importante settore della nostra economia, certamente non è un obbligo giuridico.

E' troppo facile, a posteriori, parlare di prevenzione; si provi a presenziare ad una sola assemblea di condominio. Spesso neppure gli obblighi legislativi si riescono a far rispettare con facilità, figuriamoci le norme volontarie e non cogenti: ci sono legioni di condòmini che non aspettano altro di poter dimostrare che la tal delibera è stata fatta approvare dall'amministratore convincendo (ovviamente per vili interessi occulti) l'assemblea di un obbligo inesistente.

Noi, che di prevenzione parliamo a priori, ripetiamo da anni quanto sia importante riconoscere e proteggere – con le tecnologie ora esistenti, economicamente anche meno pesanti della brutale sostituzione – i vetri nelle situazioni più pericolose. Ma il mondo di condominio è un limbo che il legislatore ha voluto spesso preservare e non basteranno alcuni articoli superficiali e neppure una singola sentenza di condanna per cambiare la testa dei condòmini.

Ci vogliono le leggi che ora non ci sono.

## Lo scarico in facciata dei prodotti della combustione delle "caldaiette" (generatori di calore a gas a condensazione fino a 35 kW)

*(di Edoardo Riccio)*

L'articolo 1118 comma IV del Codice Civile, così come modificato dalla Legge 11 dicembre 2012 n. 220 (la cosiddetta "Riforma del Condominio" che entrerà in vigore il 18 giugno 2013), ha previsto che "Il condomino può rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento, se dal suo distacco non derivano notevoli squilibri di funzionamento o aggravi di spesa per gli altri condomini. In tal caso il rinunziante resta tenuto a concorrere al pagamento delle sole spese per la manutenzione straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione e messa a norma."

Il distacco comporta, ovviamente, che il condomino si debba dotare di un sistema di riscaldamento autonomo, il quale comporta, conseguentemente, lo scarico dei prodotti della combustione.

Sul punto trova applicazione il Decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993 n. 412 avente ad oggetto "regolamento recante norme per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi di energia, in attuazione dell'art. 4, comma 4, della legge 9 gennaio 1991, n. 10".

In materia di scarico dei prodotti di combustione occorre consultare l'articolo 5 (Requisiti e dimensionamento degli impianti termici) comma 9. La precedente versione prevedeva espressamente che gli impianti termici siti negli edifici costituiti da più unità immobiliari dovevano essere collegati ad appositi camini, canne fumarie o sistemi di evacuazione dei prodotti di combustione, con sbocco sopra il tetto dell'edificio alla quota prescritta dalla regolamentazione tecnica vigente, nel caso di nuove installazioni di impianti termici, anche se al servizio delle singole unità immobiliari e di impianti termici individuali realizzati dai singoli previo distacco dall'impianto centralizzato.

Stante la normativa richiamata e fatte salve le singole eccezioni ben determinate, in caso di distacco dal riscaldamento centralizzato, come espressamente previsto, il condomino che si fosse dotato di un proprio impianto termico, avrebbe dovuto evacuare i prodotti della combustione attraverso appositi camini, canne fumarie o sistemi di evacuazione dei prodotti di combustione, con sbocco sopra il tetto dell'edificio.

Non era certo di ostacolo la norma in materia di condominio in quanto l'articolo 1102 del codice civile (applicabile ai condomini atteso il rinvio contenuto nell'articolo 1139 del codice civile) glielo avrebbe consentito.

Questa opera, però, avrebbe comportato notevoli costi non tanto per l'acquisto del sistema di evacuazione, quanto per la sua installazione sulla parete dell'edificio.

In questo contesto è intervenuto il legislatore il quale, con l'articolo 34 comma 53 della Legge 17 dicembre 2012 n. 221 (la quale ha convertito il Decreto Legge 18 ottobre 2012, n. 179), ha radicalmente sostituito il citato articolo 5 comma 9 del DPR 412/1993.

La nuova formulazione del testo prevede testualmente che "Gli impianti termici siti negli edifici costituiti da più unità immobiliari devono essere collegati ad appositi camini, canne fumarie o sistemi di evacuazione dei prodotti di combustione, con sbocco sopra il tetto dell'edificio alla quota prescritta dalla regolamentazione tecnica vigente, fatto salvo quanto previsto dal periodo seguente. Qualora si installino generatori di calore a gas a condensazione che, per valori di prestazione energetica e di emissioni nei prodotti della combustione, appartengano alla classe ad alta efficienza energetica, più efficiente e meno inquinante, prevista dalla pertinente norma tecnica di prodotto UNI EN 297 e/o UNI EN 483 e/o UNI EN 15502, il posizionamento dei terminali di tiraggio avviene in conformità alla vigente norma tecnica UNI 7129 e successive integrazioni".

La prima parte del comma conferma quanto già in precedenza previsto, ovverosia l'obbligo di scaricare i prodotti della combustione oltre il tetto dell'edificio.

L'importante modifica appare invece nel secondo periodo del nuovo comma. Gli oggetti interessati sono i "generatori di calore a gas a condensazione che, per valori di prestazione energetica e di emissioni nei prodotti della combustione, appartengano alla classe ad alta efficienza energetica, più efficiente e meno

inquinante, prevista dalla pertinente norma tecnica di prodotto UNI EN 297 e/o UNI EN 483 e/o UNI EN 15502". Questo tipo di generatori devono vedere posizionato il "terminale di tiraggio" (che altro non è che il tubo attraverso il quale vengono evacuati i prodotti della combustione), in conformità alla vigente norma tecnica UNI 7129.

La norma UNI 7129 attualmente in vigore è quella del 2008, la cui parte 3 fissa i criteri per la progettazione e l'installazione dei sistemi di evacuazione dei prodotti della combustione asserviti ad impianti domestici e similari per l'utilizzazione dei gas combustibili appartenenti alla 1^, 2^ e 3^ famiglia d alimentati da rete di distribuzione di cui alla UNI 9165 e UNI 10682. La norma si applica ai sistemi di evacuazione dei prodotti della combustione asserviti ad apparecchi aventi singola portata termica nominale massima non maggiore di 35 kW. Detti apparecchi sono, pertanto, le cosiddette "caldaiette" per il riscaldamento autonomo.

Che la nuova disposizione di cui all'articolo 5 comma 9 DPR 412/1993 riguardi i generatori di calore a gas a condensazione fino a 35 kW è desumibile, oltre che dal richiamo della norma UNI 7129, anche dal combinato disposto del Decreto Legislativo 3 aprile 2006 n. 152, recante "norme in materia di ambiente".

Il citato Decreto Legislativo, infatti, prevede espressamente, all'articolo 2 della parte II, che "ogni impianto termico civile di potenza termica nominale superiore al valore di soglia deve disporre di uno o più camini tali da assicurare una adeguata dispersione in atmosfera dei prodotti della combustione". Per "valore di soglia", ai sensi dell'articolo 283 comma 1 lettera g) del medesimo Decreto 152/2006, si deve intendere la "potenza termica nominale dell'impianto pari a 0.035MW" (cioè 35 kW). In caso di superamento del valore di soglia, il citato articolo 2 comma 9 della parte II, prevede espressamente che "le bocche dei camini devono essere posizionate in modo tale da consentire una adeguata evacuazione e dispersione dei prodotti della combustione e da evitare la reimmissione degli stessi nell'edificio attraverso qualsiasi apertura. A tal fine le bocche dei camini devono risultare più alte di almeno un metro rispetto al colmo dei tetti, ai parapetti ed a qualunque altro ostacolo o struttura distante meno di 10 metri".

Pertanto, quando la potenza termica nominale delle caldaie a condensazione è pari o superiore a 35 kW, lo sbocco dei camini deve essere ad almeno un metro rispetto al colmo dei tetti ai sensi del D.Lgs. 152/2006. Quando, invece, la potenza è inferiore a 35 kW trova applicazione la nuova formulazione dell'articolo 5 comma 9 del DPR 412/1993 che consente lo scarico a parete ai sensi della citata norma UNI 7129.

La nuova formulazione dell'articolo 5 comma 9 del DPR 412/1993, prevede quindi l'obbligo di scarico a tetto ad eccezione delle "caldaiette" (termine improprio per definire i generatori di calore a gas a condensazione di potenza fino a 35 kW) previste per il riscaldamento autonomo anche a seguito del distacco dal riscaldamento. Attività negata prima dell'intervento del legislatore con la Legge 221/2012.

Inoltre, la precedente formulazione, nello stabilire alcune deroghe, faceva salve diverse disposizioni normative, ivi comprese quelle contenute nei regolamenti edilizi locali e loro successive modificazioni. Nella nuova formulazione, in riferimento alla deroga, non è più fatto richiamo ai regolamenti edilizi locali che, pertanto, ai sensi della citata norma, non hanno più potere alcuno. Si consideri che la disposizione di cui all'attuale comma 9 dell'articolo 5 in commento, benchè contenuta in un DPR, di fatto è stata introdotta non da un provvedimento di pari rango, ma da una Legge e, pertanto, di questa ha il valore.

La modifica del DPR 412/1993 lascia però inalterata l'applicazione dell'articolo 844 del codice civile il quale testualmente recita: "Il proprietario di un fondo non può impedire le immissioni di fumo o di calore, le esalazioni, i rumori, gli scuotimenti e simili propagazioni derivanti dal fondo del vicino, se non superano la normale tollerabilità, avuto anche riguardo alla condizione dei luoghi.

Nell'applicare questa norma l'autorità giudiziaria deve contemperare le esigenze della produzione con le ragioni della proprietà. Può tener conto della priorità di un determinato uso".

La disposizione dell'art. 844 c.c., è applicabile anche negli edifici in condominio nell'ipotesi in cui un condomino nel godimento della propria unità immobiliare o delle parti comuni dia luogo ad immissioni moleste o dannose nella proprietà di altri condomini (Cassazione Civile, 15 marzo 1993 n. 3090).

E' cosa nota che i prodotti della combustione sono inquinanti (per tale motivo la precedente formulazione del DPR 412/1993 prevedeva lo scarico a tetto). Il superamento della normale tollerabilità delle immissioni di fumi e di esalazioni dovrà essere accertata dal Giudice di Pace. Ne potrebbe quindi derivare un aumento di quei

contenziosi che l'originaria formulazione del DPR 412/1993 aveva impedito prevedendo obbligatoriamente lo scarico a tetto.

In ultimo si facciano le seguenti riflessioni. Si noti che la Legge che prevede la possibilità di distacco con conseguente adozione di nuovo impianto termico reca il numero 220 mentre la modifica che consente lo scarico a parete è la Legge immediatamente successiva, la n. 221. E' pertanto chiaro l'intento del Legislatore di agevolare il riscaldamento autonomo senza peraltro vincolare tale attività ad uno studio che effettivamente accerti l'impatto dell'intervento sul consumo energetico, andando, così, in controtendenza rispetto a tutto il resto della legislazione corrente (si pensi, a solo titolo di esempio, alla Legge 10/1991 con conseguente DPR 412/1993, al D. Lgs. 192/2005 e conseguente DPR 59/2009, al D. Lgs 311/2006, al D. Lgs 115/2008).

In particolare nella Legge 10/1991, con l'originaria formulazione, atteso il combinato disposto degli articolo 26 comma 2 e articolo 8, era agevolata la trasformazione di impianti centralizzati di riscaldamento in impianti unifamiliari a gas per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria dotati di sistema automatico di regolazione della temperatura, inseriti in edifici composti da più unità immobiliari. Successivamente, con il Decreto Legislativo 311 del 2006, il Legislatore, ai fini dell'applicazione della maggioranza agevolata prevista dall'articolo 26 comma 2 (ulteriormente abbassata) aveva invece subordinato qualsiasi intervento al risultato della Diagnosi Enegretica o dell'Attestato di Certificazione Energetica. In sostanza, venivano premiati quegli interventi che effettivamente perseguivano il contenimento dei consumi energetici in pieno rispetto dell'intera ratio della Legge 10/1991. Lo stesso dicasi per quanto previsto nel D. Lgs. 115/2008 il quale prevede in determinati casi l'obbligatorietà della Diagnosi Energetica, così come anche nel D.Lgs. 192/2005 il quale prevede tale documento in determinati casi per le potenze nominali del focolare maggiori o uguali a 100 kW.

Con la modifica dell'articolo 1118 comma IV del Codice Civile, contrariamente alle finalità della legislazione degli ultimi anni e delle direttive europee, l'intervento sull'impianto del riscaldamento consistente nel distacco, non è subordinato ad alcun accertamento circa l'effettivo contenimento dei consumi energetici.

*(è doveroso un ringraziamento all'Ing. Claudio Antonio Lucchesi per l'assistenza tecnica)*

## Opere su parti di proprietà o uso individuale - Il nuovo articolo 1122 del Codice Civile

*(di Gianluigi Frugoni)*

Le modifiche apportate al vecchio articolo sono notevoli.

Intanto cambia la rubrica che non e' più "opere sulle parti dell'edificio di proprietà comune" . Il mutamento nella rubrica non sembra causale.

L'apparente erronea contraddizione nel vecchio art. 1122 tra intitolazione della rubrica e contenuto del precetto, quanto alla individuazione della parte dell'edificio interessata alle opere, e' stata ampiamente superata.

E' stato detto infatti che il vecchio articolo non regola l'ipotesi di un danno alle parti comuni derivato da un illecito utilizzo delle stesse, ritenendosi in tal caso applicabile L'art. 1102 c.c., ma l'ipotesi dell'opera realizzata sulla porzione di proprietà esclusiva che danneggi di riflesso la parte comune.

La nuova disposizione invece e' molto più netta ed esplicita nell'individuare la porzione oggetto delle opere.

Essa e' l'unità immobiliare di proprietà del condomino ovvero una parte normalmente comune per sua destinazione il cui uso o la cui proprietà siano stati attribuiti al condomino stesso.

Sintomatico il fatto che il legislatore abbia invece divelto con la riforma la locuzione "piano o porzione di piano" come avvenuto anche per l'art. 1117 c.c..

La scelta si spiega con l'introduzione del nuovo art. 1117 bis c.c. con il quale il condominio cessa in maniera definitiva di essere individuato solo come l'edificio diviso in piani estesi verticalmente, essendo ricompresi i complessi di edifici che si sviluppano orizzontalmente.

Non sono infatti più i piani e le porzioni di piano a caratterizzare il condominio ma esclusivamente il fatto che più unita' immobiliari, più edifici od anche più condominii abbiano delle parti in comune.

Il teatro delle opere interessate dalla norma sono come detto le proprietà individuali o le parti comuni di uso individuale.

Per la nuova norma è consentito eseguire opere non solo al condomino sulla sua unità immobiliare ma anche al condomino sulla parte comune quando a lui ne è stata assegnata la proprietà o l'uso.

In quest'ultimo caso la disposizione si configura come eccezione all'art. 1102 c.c..

Nell'ambito di opere effettuate sulle porzioni comuni di uso individuale il limite non è rappresentato da quelli di cui all'art. 1102 c.c., che non viene richiamato, ma è costituito dal dovere di non provocare danni alle parti comuni o danni alla proprietà esclusiva che possano riflettersi in qualche modo sulle parti comuni.

Un secondo limite introdotto ex novo dalla norma consiste nel fatto che le opere effettuate non determinino pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio.

Trattasi del limite previsto dall'art. 1120 secondo comma c.c. (con la riforma divenuto ultimo comma) per le innovazioni deliberate dalla assemblea.

Tale limite era già stato applicato dalla giurisprudenza anche in riferimento alle opere di cui all'art. 1122.

Secondo Cassazione civile, sez. II, 11/02/2005, n. 2743, in tema di condominio, devono infatti considerarsi vietate, ai sensi dell'art. 1122 c.c., le opere realizzate dal condomino nella proprietà esclusiva che comportino una lesione del decoro architettonico dell'edificio, non trovando al riguardo applicazione la norma dettata dall'art. 1120 c.c. in tema d'innovazione delle parti comuni. (Nella specie, sono state ritenute illegittime le tettoie, che - pur essendo state realizzate nella proprietà esclusiva del condomino - comportavano un danno estetico alla facciata dell'edificio condominiale). Dunque il limite nuovo introdotto dall'art. 1122 pare aver trasfuso nella norma quanto già elaborato dalla giurisprudenza di legittimità.

Con una certa sorpresa si nota tuttavia che la norma non riporta il terzo limite dell'art. 1120 c.c., e cioè il divieto che possano farsi opere che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino.

La sorpresa è però relativa in quanto l'esclusione di questo limite la troviamo anche in altre disposizioni della riforma che hanno un legame stretto con l'art. 1120 c.c. ed in particolare nell'art. 1117 ter laddove si dispone che sono consentite a maggioranza particolarmente qualificata le

modifiche alle destinazioni d'uso delle parti comuni purchè non rechino pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato o che ne alterano il decoro architettonico e nell'art. 1122 bis ove si prevede che possano installarsi impianti non centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili, purchè sia preservato il decoro architettonico, la stabilità e la sicurezza dell'edificio .

In nessuna di queste disposizioni è contenuto il divieto che le opere rendano talune parti comuni inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino.

Il motivo non può che essere uno. Il limite non viene richiamato perché il legislatore ha rielaborato la materia delle opere nelle parti comuni e nelle parti di proprietà esclusiva stabilendo per alcune fattispecie speciali una deroga normativa a quanto contenuto nell'art. 1120 ultimo comma c.c..

In particolare, per le opere su parti di proprietà individuale o comuni di uso individuale vige il limite di non procurare danni alle parti comuni e di non arrecare pregiudizio alla stabilità, sicurezza e decoro architettonico dell'edificio, ma non quello di non rendere inservibile la cosa all'uso anche di un solo condomino.

In riferimento alle parti di proprietà individuale l'omissione è logica e pacifica spiegandosi con il fatto che il proprietario ha diritto di utilizzare la propria porzione individuale nel modo più conveniente giacchè gli altri partecipanti non hanno alcun diritto su tale porzione, salvo che l'uso si rifletta sul decoro architettonico, la stabilità e la sicurezza dell'edificio.

In riferimento alle porzioni comuni di uso individuale la novità è invece davvero significativa.

Infatti per il sistema previgente il condomino avente l'uso esclusivo di una porzione comune non poteva eseguirvi opere che ai sensi dell'art. 1102 c.c. impedissero il pari uso degli altri condomini o, in caso di innovazione, la rendessero inservibile all'uso degli altri condomini, poiché l'ordinamento non prevedeva un diverso trattamento rispetto al condomino non avente l'uso esclusivo.

La materia delle opere sulle porzioni comuni non costituenti innovazioni era regolata solo dall'art. 1102.

Ora, la materia delle opere sulle porzioni comuni fatte dal condomino non avente l'uso esclusivo continua ad essere regolata dall'art. 1102 c.c..

La fattispecie relativa alle opere eseguite dal condomino sulla porzione comune di cui ha l'uso esclusivo o la proprietà è regolata invece dall'art. 1122 con i diversi limiti stabiliti dalla disposizione speciale.

Altra rilevante novità dell'art. 1122 è quella prevista al comma 2 laddove dispone che il condomino debba dare preventiva notizia all'amministratore delle opere che intenda fare il quale ne deve riferire all'assemblea.

Per il sistema previgente il condomino non aveva alcun obbligo di comunicare preventivamente all'amministratore la tipologia di opera 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.

L'inosservanza dell'obbligo della preventiva comunicazione, non crediamo possa comportare il diritto degli altri condomini di poterne chiedere la riduzione in pristino, e ciò perché la norma non richiede anche la preventiva autorizzazione della assemblea.

Trattasi pertanto di disposizione volta ad instaurare un iter procedurale che possa permettere alla assemblea di reagire qualora siano violati i limiti di cui all'art. 1122.

Nel caso in cui l'opera sia legittima la violazione dell'iter procedurale potrebbe al più portare ad un eventuale risarcimento dei danni qualora ne sussistano i presupposti.

Si segnala che sotto il previgente sistema si è sviluppato un orientamento (Cassazione civile, sez. II, 05/11/2010, n. 22596 ) secondo il quale in tema di regolamento condominiale di natura contrattuale e violazione degli obblighi regolamentari, il condomino che esegue opere di ristrutturazione della propria unità immobiliare, non vietate e comunque legittime, senza la preventiva autorizzazione dell'amministratore così come specificato dal regolamento condominiale, viola una norma di natura procedimentale, con la conseguenza che il condominio (o il singolo condominio) può chiedere solamente il risarcimento del danno subito per la violazione del regolamento e non anche la rimessione in pristino dello stato dei luoghi.

# I Registri del Condominio - L'obbligatorietà ed il divieto di derogare alla tenuta

*(di Edoardo Riccio)*

La Riforma del Condominio (Legge 11 dicembre 2012 n. 220, in vigore il 18 giugno 2013) ha previsto l'obbligatorietà dell'istituzione di alcuni registri che devono essere tenuti ed aggiornati dall'amministratore.

I Registri, sono previsti all'articolo 1130 comma 1 numeri 6 e 7 del codice civile, sono i seguenti:

1. anagrafe condominiale
2. verbali delle assemblee
3. nomina e revoca dell'amministratore
4. contabilità.

L'unico registro previsto nella precedente disciplina era il registro dei verbali delle assemblee.

Al momento dell'accettazione della nomina quale amministratore e ad ogni rinnovo dell'incarico, l'amministratore, tra le altre informazioni, deve comunicare il locale ove si trovano i predetti registri. Questi debbono essere a disposizione nei giorni e negli orari espressamente previsti. Ogni interessato, previa richiesta all'amministratore, può prenderne gratuitamente visione e ottenere, previo rimborso della spesa, copia da lui firmata.

Non sfugge ad un esame della Riforma che l'articolo 1130 del Codice Civile non è stato inserito tra gli articoli non derogabili previsti nell'articolo 1138 del Codice Civile.

Quest'ultimo, infatti, al comma IV prevede espressamente che "Le norme del regolamento non possono in alcun modo menomare i diritti di ciascun condomino, quali risultano dagli atti di acquisto e dalle convenzioni, e in nessun caso possono derogare alle disposizioni degli articoli 1118, secondo comma, 1119, 1120, 1129, 1131, 1132, 1136 e 1137".

La questione non si pone quindi per il regolamento approvato dall'Assemblea che certamente non può derogare agli articoli sopra riportati.

Qualche problema, invece, si è posto in Giurisprudenza circa il regolamento avente natura contrattuale che andava a derogare ad alcune delle citate norme.

Va ricordato che il regolamento di condominio cosiddetto contrattuale, quali ne siano il meccanismo di produzione ed il momento della sua efficacia, si configura, dal punto di vista strutturale, come un contratto plurilaterale, avente cioe' pluralita' di parti e scopo comune. Il detto regolamento, in relazione alla sua specifica funzione di costituire una sorta di statuto della collettivita' condominiale, e' un atto volto ad incidere - con un complesso di norme giuridicamente vincolanti per tutti i componenti di tale collettivita' - su un rapporto plurisoggettivo concettualmente unico ed a porsi come fonte di diritti ed obblighi per tutti i condomini (Cassazione Civile, Sez. II, 17.04.2009 n 931).

Come è noto, il "regolamento contrattuale" può essere di origine esterna (predisposto dal costruttorevenditore, allegato al primo atto di vendita e successivamente accettato anche da tutti gli altri acquirenti) o di origine interna (approvato all'unanimità dai condomini).

Questo tipo di regolamento, diversamente dal regolamento "condominiale" avente origine da una delibera assembleare, può contenere clausole limitatrici dei diritti dei condomini sulle proprietà esclusive o comuni ovvero attributive ad alcuni condomini di maggiori diritti rispetto ad altri.

La Cassazione è intervenuta però affermando che il regolamento di condominio di natura contrattuale, approvato da tutti i condomini, non può derogare alle disposizioni richiamate dall'articolo 1138, comma 4, del c.c. e non può menomare i diritti che ai condomini derivano dalla legge, dagli atti di acquisto e dalle convenzioni (Cassazione Civile, Sez. II, 29.09.2011, n. 19893).

Da quanto sopra emerso, accertato che l'articolo 1130 non è soggetto a divieti di deroga da parte del regolamento (sia esso di origina assembleare o di natura contrattuale), sorge la domanda se lo stesso possa derogare all'istituzione dei Registri.

La riflessione non può andare esente dall'esame complessivo della Riforma.

All'articolo 1129 del codice civile, comma II, è previsto che contestualmente all'accettazione della nomina e ad ogni rinnovo dell'incarico, l'amministratore deve comunicare, oltre ai propri dati anagrafici e professionali, anche il luogo ove si trovano i registri sopra indicati affinchè ogni interessato possa prenderne gratuitamente visione.

Trattasi infatti di registri in cui devono essere contenuti molti dati essenziali per il Condominio ed è affermato espressamente il diritto di ogni interessato non solo di prenderne visione, ma anche di estrarre le copie delle parti che interessano.

L'importanza di tali documenti è sottolineata ulteriormente dal medesimo articolo 1129 nella parte in cui prevede i casi di revoca dell'amministratore.

Infatti il comma XII, nell'indicare le gravi irregolarità sulla base delle quali l'Autorità Giudiziaria, su ricorso di ciascun condomino, può disporre la revoca dell'amministratore, indica espressamente, al numero 7, l'inottemperanza agli obblighi di cui all'articolo 1130, numeri 6), 7) (cioè, appunto, la tenuta dei Registri).

L'articolo 1129, a differenza dell'articolo 1130, è previsto quale inderogabile dall'articolo 1138 comma IV dello stesso Codice Civile.

Dal combinato disposto degli articoli sopra riportati, considerando che la mancata tenuta (ed aggiornamento) dei Registri è considerata addirittura grave irregolarità ai fini della revoca, oltre all'affermazione del diritto di prendrne visione e copia, si sarebbe portati a ritenere l'inderogabilità dell'obbligo della tenuta degli stessi.

Come visto, l'inderogabilità riguarda anche i regolamenti aventi natura contrattuale che, pertanto, se risulterà corretta l'interpretazione sopra riportata, non potranno esonerare l'amministratore da tale (importante) formalità.

# Le Sentenze in materia di Condominio

*(estratto della motivazione a cura di Edoardo Riccio)*

## AMMINISTRATORE

Cassazione Civile, Sez. II (Sent.), 13.03.2013, n. 6373: Se l'amministratore ha effettuato prestazioni su incarico dell'assemblea ed esorbitanti i suoi doveri, ha diritto al compenso anche se non è stato pattuito

*Presidente Dott. Piccialli Luigi, Relatore Dott. Correnti Vincenzo*

Nel caso in cui, in esecuzione di una delibera avente ad oggetto opere straordinarie, l'amministratore viene incaricato dall'assemblea di svolgere prestazioni professionali che esorbitano dalle attribuzioni contenute nell'articolo 1130 del Codice Civile, questi ha diritto ad un compenso non trovando, in questo caso, applicazione il principio per il quale non ha diritto al compenso per l'assistenza alle opere straordinarie se non espressamente concordato in sede assembleare.

*(Nel caso di specie, in occasione di opere di manutenzione straordinaria, l'attività dell'amministratore non si era limitata alla mera sottoscrizione di contratti già perfezionati, rientrante nei compiti dell'amministratore, ma anche in tutta l'attività preparatoria dei contratti e degli atti aggiuntivi)*

## AZIONI GIUDIZIARIE

Cassazione Civile, Sez. II (Sent.), 22.03.2013, n. 7327: Negli atti conservativi è compresa l'abusiva occupazione di una porzione di area condominiale

*Presidente Dott. Triola Roberto Michele, Relatore Dott. Matera Lina*

Negli atti conservativi di cui all'articolo 1130 n. 4 del codice civile, che autorizzano l'amministratore ad agire in giudizio senza la preventiva autorizzazione dell'assemblea, deve intendersi compresa l'ipotesi di abusiva occupazione di una porzione di area condominiale, mediante la costruzione di un manufatto di proprietà esclusiva. Ne consegue la legittimazione dell'amministratore di esperire azione volta al "ripristino dei luoghi", nei confronti dell'autore dell'opera denunciata, essendo diretta al mantenimento dell'integrità materiale dell'area condominiale, stravolta dalla nuova costruzione.

* * *

Cassazione Civile, Sez. II (Sent.), 22.03.2013, n. 7327: L'amministratore ha legittimazione processuale per agire in giudizio per la tutela dei diritti sulle parti comuni dell'edificio

*Presidente Dott. Triola Roberto Michele, Relatore Dott. Matera Lina*

Il potere rappresentativo che compete all'amministratore del condominio ex artt. 1130 e 1131 c.c. e che, sul piano processuale, si riflette nella facoltà di agire in giudizio per la tutela dei diritti sulle parti comuni dell'edificio, comprende tutte le azioni volte a realizzare tale tutela, con esclusione soltanto di quelle azioni che incidono sulla condizione giuridica dei beni cui si riferiscono, esulando, pertanto, dall'ambito degli atti conservativi.

## CONDOMINIO

### Cassazione Civile, Sez. II (Sent.), 15.04.2013, n. 9105: Non si presume comune ogni altro edificio, separato e autonomo, eretto sul medesimo suolo su cui è sorto lo stabile condominiale

*Presidente Dott. Triola Roberto Michele, Relatore Dott. Manna Felice*

L'estensione della comunione al suolo, come dispone l'art. 1117 c.c., postula che su uno stesso terreno insistano diversi piani o porzioni di piani costituenti un unico edificio, sicchè le costruzioni fra loro separate, ancorchè erette su suolo originariamente del medesimo proprietario, non soggiacciono alla presunzione di comunanza posta dalla norma.

Infatti, la presunzione ex art. 1117 c.c., di comunanza del suolo su cui insiste il fabbricato condominiale, non opera in direzione inversa, nel senso che non si presume comune ogni altro edificio, separato e autonomo, eretto sul medesimo suolo su cui è sorto lo stabile condominiale.

Pertanto, l'originaria appartenenza al medesimo proprietario dell'unico terreno su cui in tempi diversi siano stati costruiti l'edificio condominiale e il fabbricato distinto, non costituisce quest'ultimo come parte del condominio stesso, se ciò non risulta dal relativo titolo di provenienza.

* * *

### Cassazione Civile, Sez. II (Sent.), 15.04.2013, n. 9105: Due immobili separati fanno parte di un unico condominio se espressamente indicato dal titolo

*Presidente Dott. Triola Roberto Michele, Relatore Dott. Manna Felice*

L'estensione della proprietà condominiale ad edifici separati ed autonomi rispetto all'edificio in cui ha sede il condominio può essere giustificata soltanto in ragione di un titolo idoneo a far ricomprendere il relativo manufatto nella proprietà del condominio stesso, qualificando espressamente tale bene come ad esso appartenente negli atti in cui, attraverso la vendita dei singoli appartamenti, il condominio risulta costituito.

## DECRETO INGIUNTIVO

### Tribunale Roma, Sez. V (Sent.), 04.01.2013: Nel giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo non si può contestare nel merito le delibere di approvazione delle spese e di ripartizione.

*Giudice Unico dott. Roberto Ghiron*

Il merito delle delibere emanate dall'assemblea di un condominio non è sindacabile in sede di opposizione ex art. 645 c.p.c. Al decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo chiesto ed ottenuto per il pagamento dei contributi condominiali, in quanto il legislatore prevede uno specifico e tipico mezzo per l'impugnazione (art. 1137 codice civile) dei vizi dell'atto frutto della volontà dell'assemblea e dei fatti nello stesso rappresentati e pertanto, anche per il principio della tipicità e tassatività dei mezzi di impugnazione, le questioni accertate o i fatti anteriori alla delibera non possono essere introdotti se non nella sede espressamente prevista dal legislatore.

Nell'ambito del giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo, si potrà procedere solo alla verifica dell'esistenza e dell'efficacia delle delibere di approvazione delle spese e di ripartizione del relativo onere ma non le si potrà contestare nel merito.

In ipotesi solo un'eventuale pronunzia di accoglimento dei vizi sollevati ex art. 1137 c.c. aliunde emessa e passata in giudicato, ove eccepita, è idonea a rimuovere le delibere fondanti i crediti ingiunti e può originare l'eventuale richiesta di ripetizione di quanto eventualmente indebitamente corrisposto.

* * *

### Tribunale Roma, Sez. V (Sent.), 04.01.2013: Le spese legali in caso di pagamento dei contributi condominiali prima della notifica del decreto ingiuntivo

*Giudice Unico dott. Roberto Ghiron*

In materia di riscossione dei contributi condominiali a mezzo di ricorso per decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo ai sensi dell'articolo 63 delle disposizioni di attuazione del codice civile, per l'attribuzione delle spese del procedimento monitorio si deve avere riguardo al momento nel quale si realizza la pendenza delle lite onde verificare se, a tale momento, sussisteva o meno il credito e la domanda era fondata.

La pendenza della lite, nel procedimento monitorio, si determina con la notificazione al debitore del decreto di ingiunzione. Pertanto, in caso di pagamento dei contributi condominiali avvenuto

prima di tale momento, le spese legali restano a carico del condominio istante.

---

## SPESE CONDOMINIALI

Tribunale Roma, Sez. V (Sent.), 04.01.2013: L'amministratore può agire con decreto ingiuntivo anche sulla base del preventivo il quale conserva efficacia fino all'approvazione del rendiconto

*Giudice Unico dott. Roberto Ghiron*

In base all'art. 1130 c.c., l'amministratore ha il potere di riscuotere i contributi dai condomini e può procedere in via monitoria ex articolo 63 delle disposizioni di attuazione del codice civile in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea anche in sede di preventivo, atto che ha lo scopo di consentire la continuità gestionale e patrimoniale dell'ente di gestione a fronte dell'inerzia dell'assemblea nell'approvare il consuntivo.

Il preventivo non ha una scadenza in sé ma perde i suoi effetti solo al momento dell'approvazione del consuntivo relativamente alle stesse spese.

# Le Sentenze in materia di Locazione

*(estratto della motivazione a cura di Edoardo Riccio)*

## USO DELL'IMMOBILE LOCATO

### Cassazione Civile, Sez. III (Sent.), 19.02.2013, n. 4041: Il locatore non è tenuto a garantire l'idoneità dell'uso se non pattuita espressamente

*Presidente Dott. Berruti Giuseppe, Relatore Dott. D'amico Paolo*

La destinazione particolare dell'immobile locato, tale da richiedere che l'immobile stesso sia dotato di precise caratteristiche e che ottenga specifiche licenze amministrative, diventa rilevante, quale condizione di efficacia, quale elemento presupposto o, infine, quale contenuto dell'obbligo assunto dal locatore nella garanzia di pacifico godimento dell'immobile in relazione all'uso convenuto, soltanto se abbia formato oggetto di specifica pattuizione, non essendo sufficiente la mera enunciazione, nel contratto, che la locazione sia stipulata per un certo uso e l'attestazione del riconoscimento della idoneità dell'immobile da parte del conduttore

* * *

### Cassazione Civile, Sez. III (Sent.), 19.02.2013, n. 4041: Grava sul conduttore verificare se l'immobile locato sia idoneo all'uso ed il mancato rilascio di autorizzazioni non è responsabilità del locatore

*Presidente Dott. Berruti Giuseppe, Relatore Dott. D'amico Paolo*

In caso di locazione di un immobile destinato ad un determinato uso, grava sul conduttore l'onere di verificare che le caratteristiche del bene siano adeguate a quanto tecnicamente necessario per lo svolgimento dell'attività per cui è stato locato, e ciò anche in relazione al rilascio delle necessarie autorizzazioni amministrative. Infatti, salvo patto contrario, non è onere del locatore ottenere le eventuali autorizzazioni amministrative necessarie per l'uso del bene locato.

Pertanto, nel caso in cui il conduttore non ottenga la suddetta autorizzazione non è configurabile alcuna responsabilità per inadempimento in capo al locatore. E ciò anche se il diniego di autorizzazione sia dipeso dalle caratteristiche del bene locato.

## VIZI DELLA COSA LOCATA

### Cassazione Civile, Sez. III (Sent.), 14.03.2013, n. 6580: La diversità dei rimedi che l'ordinamento appresta al conduttore, a seconda che il vizio attenga alla cosa locata o si tratti di guasti della stessa

*Presidente Dott. Berruti Giuseppe Maria, Relatore Dott. Carluccio Giuseppa*

In materia di locazione, emerge inequivocabile la diversità dei rimedi che l'ordinamento appresta al conduttore, a seconda che il vizio attenga alla cosa locata o si tratti di guasti della stessa.

I vizi della cosa locata (art. 1578 cod. civ.), incidono sulla struttura materiale della cosa, alterandone l'integrità in modo tale da impedirne o ridurne notevolmente il godimento secondo la destinazione contrattuale, anche se sono eliminabili e si manifestano successivamente alla

conclusione del contratto di locazione (art. 1581 cod. civ.). Tali vizi alterano l'equilibrio delle prestazioni corrispettive, incidendo sull'idoneità all'uso della cosa locata, ed i rimedi previsti sono solo la risoluzione del contratto o la riduzione del corrispettivo, restando esclusa l'esperibilità dell'azione di esatto adempimento, non potendosi configurare in presenza di tali vizi intrinseci e strutturali un inadempimento del locatore alle obbligazioni assunte ex art. 1575 cod. civ..

Invece, guasti o deterioramenti della cosa locata, dovuti alla naturale usura, effetto del tempo, o ad accadimenti accidentali, che determinino disagi limitati e transeunti nell'utilizzazione del bene, possono rilevare rispetto all'obbligo di manutenzione, posto dalla legge a carico del locatore, quale proiezione nel tempo dell'obbligo di consegna in buono stato di manutenzione (art. 1575 cod. civ.), e rispetto all'obbligo di riparazione ex art. 1576 cod. civ., l'inosservanza dei quali determina l'inadempimento contrattuale.

Con la conseguenza che, mentre nelle domande ex artt. 1575 - 1576 cod. civ. alla allegazione dell'inadempimento si accompagna naturalmente la domanda di risarcimento del danno, la domanda di danni ex art. 1578 c.c., comma 2 per vizi della cosa, oltre a non essere configurabile autonomamente da quella di risoluzione del contratto o di riduzione del prezzo, è ancora meno configurabile in caso di vizi della cosa sopravvenuti, non potendosi parlare per questi di conoscenza degli stessi o di colpevole ignoranza al momento della consegna.