

GESTIRE IMMOBILI



GUARDANDO AVANTI



LA NEWSLETTER DEL CENTRO STUDI ANACI VENETO

INDICE DEL 15.6.2020

PRESENTAZIONE /

Una nuova iniziativa di Anaci Veneto per i propri associati
di Rag. Lino Bertin - Presidente Regionale Anaci Veneto

IL FONDO /

L'attività del Centro Studi Anaci Veneto
di Avv. Paolo Alvigini - Direttore Centro Studi Anaci Veneto

ETICA ED ESTETICA /

Amministrare immobili nella regione Veneto. Spunti di riflessione tra professione e concetto d'impresa
di Dott. Andrea Garbo - Segretario Centro Studi Anaci Veneto

NUOVI PARADIGMI PER LA GESTIONE IMMOBILIARE /

L'autonomia e la professionalità dell'amministratore immobiliare
di Avv. Maurizio Voi

LENTE D'INGRANDIMENTO /1

Il registro di anagrafe e sicurezza
di Avv. Alvise Cecchinato

LENTE D'INGRANDIMENTO /2

La crisi coniugale e la anagrafe condominiale
di Avv. Monica Marcon

AGGIORNAMENTI DI GIURISPRUDENZA /1

L'amministratore nominato dall'Autorità Giudiziaria ai sensi dell'art. 1129 c.c. può essere liberamente revocato dall'assemblea?
di Avv. Andrea Andrich e Avv. Pierfrancesco Moino

AGGIORNAMENTI DI GIURISPRUDENZA /2

Il condominio, anche se non è "persona fisica" è tutelato come consumatore
di Avv. Andrea Andrich e Avv. Pierfrancesco Moino



GESTIRE IMMOBILI GUARDANDO AVANTI
LA NEWSLETTER DEL CENTRO STUDI ANACI VENETO

Comitato di Redazione

**Avv. Paolo Alvigini - Avv. Andrea Andrich - Dott. Guido Bartolucci - Avv. Alvise Cecchinato
Dott. Andrea Garbo - Avv. Monica Marcon - Avv. Pierfrancesco Moino - Avv. Maurizio Voi**

Responsabile Avv. Maurizio Voi



Presentazione

Una nuova iniziativa di Anaci Veneto per i propri associati

di Rag. Lino Bertin - Presidente Regionale Anaci Veneto

E' con piacere che vi presento il nuovo prodotto del nostro Centro Studi ANACI Veneto: la newsletter "GESTIRE IMMOBILI - GUARDANDO AVANTI".

E' una iniziativa che porterà sicuramente un grosso contributo alla nostra crescita professionale.

I due elaborati presentati negli ultimi mesi, il primo sul tema della riscossione dei contributi condominiali e il secondo sull'argomento della assemblea, sono stati molto utili per aiutarci a trovare le soluzioni ai problemi che ci siamo trovati ad affrontare nel periodo della pandemia.

Ci hanno aiutato anche ad uscire allo scoperto nella stampa locale, facendo conoscere l'ANACI e gli amministratori Anaci.

Come professionisti dobbiamo fare le nostre scelte nella gestione delle problematiche che via via ci troviamo ad affrontare; sapere che abbiamo al nostro fianco dei legali altamente qualificati che sanno “darci le giuste dritte” per prevenire possibili scivoloni e dei tecnici che sanno indirizzarci nella lettura delle norme e dei regolamenti, ci dà veramente tranquillità.

Spero quindi che tutti noi sapremo approfittare di quanto verrà pubblicato dal “Centro Studi ANACI Veneto Informa”, per crescere in tutti i sensi e saper rispondere al quesito che ci siamo posti fin dal Convegno di Soave : che condominio vogliamo? e soprattutto che amministratore vogliamo?

Buona lettura.





Il fondo

L'attività del Centro Studi Anaci Veneto

di [Avv. Paolo Alvigini](#) - Direttore Centro Studi Anaci Veneto

Il Centro Studi Anaci Veneto non poteva rimanere insensibile né inerte rispetto alle tante domande di chiarimenti, di indirizzo, che gli associati Anaci Veneto hanno proposto in questi difficili mesi di pandemia, ed ha risposto ad esse attraverso la pubblicazione di due elaborati, il primo in tema di riscossione dei contributi condominiali ed il secondo in argomento di assemblee, nonché attraverso seminari, via web.

Riteniamo si debba continuare su questa strada, e per tale ragione viene editato questo numero de "GESTIRE IMMOBILI - GUARDANDO AVANTI, LA NEWSLETTER DEL

CENTRO STUDI ANACI VENETO", che non ha certo la pretesa di costituire una vera e propria pubblicazione, aggiungendosi alle mille già in diffusione, quanto piuttosto di fornire un ausilio, per quanto è nelle nostre capacità, agli amministratori condominiali ed immobiliari Anaci della nostra Regione.

Crediamo fermamente che, come ogni altra categoria professionale, anche gli amministratori condominiali ed immobiliari, possano crescere e maturarsi nello studio e nell'approfondimento delle tematiche che sono chiamati ad affrontare per dare risposte consapevoli alla loro clientela.

Ben sapendo che, nonostante i grandi passi in avanti compiuti in quest'ultimo decennio dalla categoria, pur importanti, questi non sono bastevoli.

La strada da percorrere per poter competere, alla pari, con gli altri professionisti, è ancora lunga e richiede il concorso di tutti.

Il CSAV è uno strumento potente di cui Anaci Veneto ha inteso dotarsi e che va valorizzato per quanto è in grado di esprimere in termini scientifici, essendo la materia del condominio negli edifici assai vasta e complessa, soggetta, da ultimo, a continui scossoni sia da parte del Legislatore che da parte della Giurisprudenza.

Le tematiche che si vogliono affrontare, attraverso la comunicazione del CSAV, attengono a tutti i vari ambiti interessati: leggi, regolamenti, giurisprudenza, tecnica, fisco, contabilità, assicurazioni, deontologia, organizzazione dello studio e quant'altro.

Come detto, nello spirito di servizio che ha, da sempre, connotato l'attività del CSAV.

Anche a nome di tutti gli altri componenti del CSAV auguro che la collaborazione ed il contatto con tutti gli associati Anaci Veneto e con la Dirigenza Veneta escano rafforzati, appunto anche attraverso una più incisiva forma comunicativa.

Il taglio editoriale che il CSAV intende adottare è quanto mai diretto, semplice, nell'ottica di quella utilità concreta di cui gli amministratori condominiali abbisognano quotidianamente.

Vengono dunque affrontate tematiche specifiche fornendo, di volta in volta la prospettazione di una soluzione, per quanto possibile, ragionevolmente percorribile.

Chi opera nel mondo del condominio negli edifici sa bene, per averlo verificato tante volte, quanto la normativa da applicarsi, in ogni ambito, sia suscettibile di letture e quindi di applicazioni diverse quando non contrastanti tra di loro.

Se poi si aggiungono le prassi che vengono adottate nelle Regioni, nelle Province, ma anche da parte di singoli operatori del settore, apparirà chiaro come, almeno in determinate materie, si debba navigare a vista, fiutando il vento del buon senso e della ragionevolezza, guidati dall'esperienza e dalla conoscenza acquisite.

Per tali ragioni, è fondamentale, non smettere mai di ricercare, di studiare, di aggiornarsi, di confrontarsi ma anche, e forse soprattutto, di creare.

Il futuro della professione di amministratore condominiale dipende dalla risposta al quesito: *“Che condominio vogliamo?”* cui fa da seguito l’ulteriore: *“Che amministratore vogliamo?”*

Sarebbe pericoloso quanto sciocco lasciare che siano altri, probabilmente ignoranti delle realtà condominiali, a decidere come rispondere a quelle domande.

Abbiamo visto quante e quali storture comporta consentire le decisioni a chi non è del settore e persegue i fini di bottega o di prestigio personale.

Per questo bisogna essere vigili e positivi, artefici del proprio futuro professionale.

Mai trascurando che in cima alle cure del professionista vi è l’interesse del suo cliente; nel caso concreto ad una gestione dei fabbricati che consentano una serena e civile convivenza a tutti coloro che, a vario titolo vi lavorano e abitano.

Siamo qui per questo.





Etica ed estetica

Amministrare immobili nella regione Veneto. Spunti di riflessione tra professione e concetto d'impresa.

di Dott. Andrea Garbo - Segretario Centro Studi Anaci Veneto

Il Veneto, dal punto di vista della consistenza immobiliare è una regione che ha consentito e consente, al gestore di Immobili, di sviluppare concetti afferenti l'amministrazione di detto patrimonio in grado, oggi, di poter affrontare con consapevolezza il dilemma posto nel titolo.

La caparbieta tipica delle nostre terre nell'interpretare le norme con pragmatismo per fornire al cliente il servizio concreto che si aspetta nel rispetto del corrispettivo concordato, è riuscito a creare un modello di riferimento sulle sette piazze giuridiche che compongono la nostra regione, applicato con una discreta uniformità.

L'approccio del professionista, dapprima inconsapevole di esserlo, si è sommato a quello dell'imprenditore. Per rafforzare questo approccio, ricordo che già nel 1994, il Tribunale di Padova ha confermato che una società di capitali poteva amministrare immobili. Solo la legge 212/2013 lo ha poi contemplato nei suoi articoli.

Ci si è mossi con 18 anni di anticipo.

Entrando nel merito del titolo sappiamo che:

- L'estetica è la percezione soggettiva (ma condivisa) del nostro legame con l'ambiente, caratterizzato da una profonda armonia dinamica (i servizi).

- L'etica è la capacità di compiere azioni capaci di mantenere "sano" ed "equilibrato" il legame con l'ambiente (la professione).

All'etica si legano concetti di libertà, responsabilità e dignità, che portano al tema del "libero arbitrio" e della "coscienza" (Soave – 15/11/2019, il Convegno "tra scienza e coscienza").

L'emergenza sanitaria ha aumentato il proporsi dell'Amministratore di Immobili.

In alcuni vissuti, letti nelle richieste di "aiuto" sul da farsi, rispetto ad una situazione di reale "rivoluzione" sociale, seppur si spera temporanea, si è potuto intravedere l'opportunità per fare un altro salto in avanti sui concetti personali.

Il primo salto, quella dal nulla dell'era moderna della nostra professione (dal 1990 in poi), è stato quello del "sostituto d'imposta".

Era il 1998, lì siamo diventati "esattori per conto dello Stato".

Dopo un anno di brontolii si capì che, se organizzati, potevamo prenderci in carico qualche onere in più, al pari di altre professioni blasonate e con remunerazione legata alla nostra soggettività e capacità.

Il secondo salto è stato la legge 4/2013 che ci ha professionalmente riconosciuto e consentendoci maggior personalità (la deontologia).

Tocca a noi, adesso, fare l'ulteriore balzo in avanti sfruttando una dimenticanza del sistema.

Sistema che, rispetto al primo DPCM, nel definirci attraverso il codice ATECO, ci ha escluso dall'attività professionale ricomprendendoci in una attività commerciale considerandola non necessaria alla "filiera" produttiva.

Si capisce che non possiamo non cogliere l'attimo per mettere ordine alla conformazione

che si è creata intorno alla nostra identità, non schierandoci solo verso il professionista o solo verso l'impresa.

Dobbiamo convergere i due concetti e portarli avanti con intelligenza affinché se da un lato la persona che amministra resta ed è un professionista, la stessa si doterà di una struttura adeguatamente normata che possa, trasparentemente, erogare i servizi richiesti in modo tale da raggiungere quel rendimento, laddove l'utente ha già la chiave che apre la porta dell'unità immobiliare posseduta e non possa far altro che "utilizzarla al meglio".

Da questa posizione assunta dalle istituzioni, il Centro Studi Anaci Veneto andrà a sviluppare una serie di pensieri e riflessioni giuridiche per far comprendere come la professione di gestore di immobili è collegata alla parte commerciale relativa al servizio reso.

Sostanzialmente l'amministratore di immobili deve comprendere che la qualità del servizio "professionalmente reso" è il valore aggiunto.

Non facciamoci sfuggire l'occasione che ci si pone davanti.

Assumiamo la nostra vera identità come il coraggio che ha sempre contraddistinto l'Amministratore di Immobili Veneto.

Molti di noi già si identificano in questa parte.





Nuovi Paradigmi per la Gestione Immobiliare

L'autonomia e la professionalità dell'amministratore immobiliare

di [Avv. Maurizio Voi](#)

Per la giurisprudenza degli ultimi anni l'amministratore sembra essere relegato al ruolo di semplice esecutore delle delibere dell'assemblea ma la gestione dell'immobile va ben al di là del solo controllo ed esecuzione della volontà della maggioranza dei condomini. L'amministratore è un **problem solver**.

Al Centro Studi Veneto abbiamo posto le basi per lo sviluppo di un nuovo paradigma della gestione immobiliare che è poi stato illustrato al convegno ADR di novembre 2019 a Soave; il titolo era "Tra Scienza e Coscienza".

Non sono state presentate idee e soluzioni per un nuovo o diverso modello esplicativo per i professionisti dell'amministrazione immobiliare ma si sono analizzate, sulla base delle conoscenze e regole attuali, "innovative idee" per la gestione degli immobili e la figura professionale dell'amministratore.

L'amministratore deve così avere una nova consapevolezza perché regole e precetti giurisprudenziali specialmente di responsabilità relativamente ai beni amministrati sono in continuo cambiamento.

Ciò però sembra scontrarsi con l'attuale giurisprudenza che ritiene come l'amministratore rivesta "un ruolo di mero esecutore materiale" delle delibere adottate dall'assemblea che è l'unico organo necessario e decisionale del condominio.

Nessun potere "decisionale o gestorio" competerebbe all'amministratore in quanto tale (sono riferimenti chiari e fin troppo espliciti delle motivazioni delle sezioni unite della Cassazione contenute nella sentenza n.18331/10).

I giudici si sono financo spinti ad affermare che esula dalle attribuzioni dell'amministratore accettare il compenso di un tecnico la cui nomina è stata preventivamente autorizzata dall'assemblea per seguire alcuni lavori di manutenzione straordinaria (Cass.5986/12). E sempre necessaria l'assemblea.

L'amministrazione condominiale appare così relegata negli strettissimi limiti operativi degli articoli 1130 e 1135 c.c. dove il compito dell'amministratore è quello di controllo ordinario dei beni e servizi e nessun intervento di lavori di manutenzione è ammesso senza il consenso dell'assemblea (Cas.4232/87).

Il nodo è la gestione conservativa tecnica ordinaria dei beni e servizi comuni ove le chiare idee e convincimenti sembrano essere latinati.

Per uscire ed iniziare a cambiare il classico paradigma che nega all'amministratore un autonomo potere "decisionale o gestorio" è necessario definire con principi economico-giuridici cosa sia la gestione conservativa tecnica ordinaria dell'immobile.

Una lontana pronuncia della Cassazione del 1986 (sent.5068) iniziava a porsi timidamente il problema ponendo sullo stesso piano "amministrativo-contabile" gli oneri correnti per i servizi comuni che vanno fronteggiati senza autorizzazione dell'assemblea (sono le utenze fisse) con le spese di manutenzione ordinaria, "alle quali l'amministratore provvede nell'ambito dei suoi poteri e non come esecutore del deliberato dell'assemblea".

Ma se in quella pronuncia la "manutenzione ordinaria" rimaneva un concetto generale ed astratto, la Cassazione con la decisione 10865/16 (relatore Scarpa), ha iniziato a specificarne il significato indicandolo nell'agire dell'amministratore come l'esercizio della "normalità dell'atto di gestione condominiale rispetto allo scopo dell'utilizzazione e del

godimento dei beni comuni”.

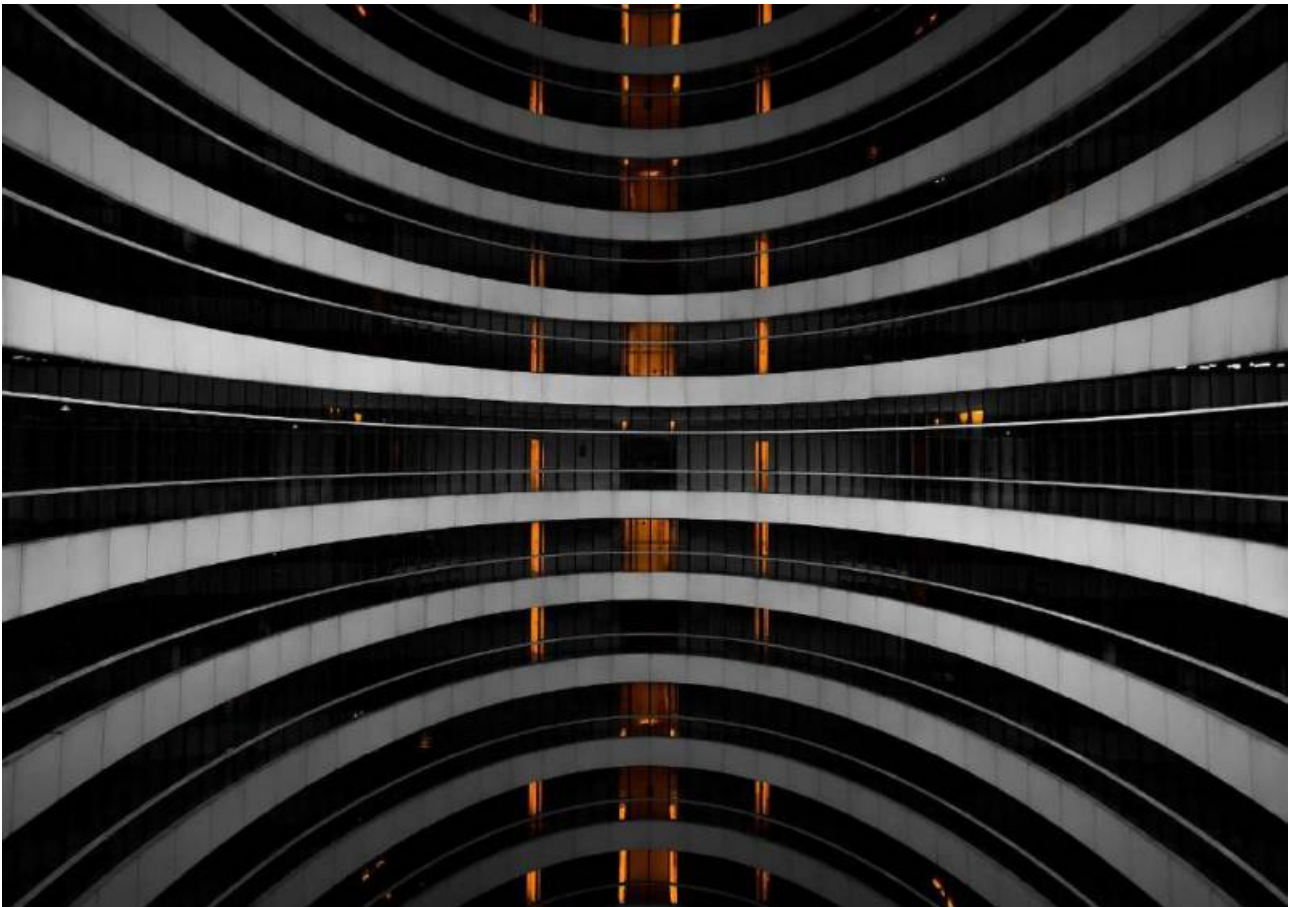
Interpretando è l'autonoma competenza dell'amministrazione finalizzata alla manutenzione dinamica dei beni e servizi comuni.

Il caso concreto riguardava gli appalti dei servizi di manutenzione del verde, derattizzazione e disinfezione delle aree comuni.

Allora cosa possiamo iniziare a dire e conseguentemente costruire?

Che oggi grazie alla professionalità richiesta e costantemente aggiornata dell'amministratore, quanto meno dal 2014, si è di fronte ad un primo cambio di paradigma dove al medesimo sono richieste competenze di: -percezione dell'esistenza di un problema, -definizione del problema, -formulazione di ipotesi per la risoluzione del problema, -verifica della validità delle ipotesi, -valutazione delle soluzioni, -applicazione della soluzione migliore.

Non più un “mero esecutore” del volere dell'assemblea ma un problem solver che autonomamente ha in carico la conservazione ordinaria e d'urgenza dei beni e servizi di condominio e la cui valutazione “sull'applicazione della soluzione migliore” non spetta alla giurisprudenza ma all'assemblea all'atto della riconferma dell'incarico.





[Lente d'ingrandimento /1](#)

Il registro di anagrafe e sicurezza

di [Avv. Alvisè Cecchinato](#)

in questo articolo trovi l'approfondimento di un argomento d'interesse in quanto di base ovvero d'attualità - nelle note trovi richiami e formule - alla fine puoi fare una verifica con la [check list](#) - se hai quesiti di interesse generale, inviali pure a questa [mail](#)

Quali doveri ha l'Amministratore ?

La riforma del 2012 ha messo ordine nella documentazione di cui ogni Condominio deve necessariamente essere dotato, precisando all'[art. 1130 c.c.](#), *Attribuzioni dell'Amministratore*, che questi deve avere cura di diversi **registri**, menzionando per

primo proprio quello di **anagrafe condominiale** (comma 1 n. 6; gli altri sono i registri dei **verbali delle assemblee**, di **nomina e revoca dell'amministratore** e di **contabilità**, comma 1 n. 7).

La disciplina introdotta per l'anagrafe condominiale pone degli oneri a carico dei condomini, ma soprattutto specifica gli obblighi in capo all'Amministratore.

Incominciamo esaminando il contenuto del registro di anagrafe condominiale: la norma lo stabilisce *contenente le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare, nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio.*

Sembra ovvio, ma va fatta attenzione.

Si presuppone anzitutto **un elenco dettagliato, di ciascuna unità immobiliare.**

Ma si richiede anche **un elaborato ulteriore, sulle parti comuni dell'edificio.**

A) l'elenco di ciascuna unità immobiliare

Deve contenere:

- **le generalità delle persone che hanno diritti sull'unità**
- **i dati catastali dell'unità**

Non è precisato quali debbano essere i dati catastali, ma sembra sufficiente l'indicazione di foglio e mappale; è invece precisato, quanto ai dati personali, che devono essere riportati:

- ✓ non solo **nome e cognome** (o denominazione)
- ✓ ma anche **codice fiscale**
- ✓ ed altresì **residenza o domicilio** (o sede)

n.b.: se si tratta di società commerciale o di altro soggetto non persona fisica, va indicata la denominazione corretta, risultante nel primo caso dal registro delle imprese e negli altri casi dall'atto costitutivo; le ditte individuali non sono soggetti diversi dalla persona fisica del titolare, di cui va comunque indicato sia il nome che il cognome, mentre va indicata la sede risultante dal registro delle imprese

n.b.: la residenza della persona risulta dalla pubblica anagrafe, come la sede di una società commerciale o di una ditta individuale risulta dal registro delle imprese; la sede di altri soggetti non persona fisica risulta dall'atto costitutivo; il domicilio (es. lo studio di un professionista) risulta da un atto volontario di elezione, che in ipotesi va conservato agli atti

n.b.: si fa riferimento a indirizzi reali, da viabilità stradale; l'evoluzione tecnologica sta assimilando ad essi gli eventuali indirizzi virtuali, di posta elettronica: occorre tuttavia fare molta attenzione, perchè, al momento, sono del tutto parificabili solo gli indirizzi pec di indirizzari pubblici; in mancanza, occorrerebbe un adeguato atto volontario di elezione di domicilio digitale, che in ipotesi va conservato agli atti

- non solo di chi è **proprietario**
- ma anche di chi è **titolare di altro diritto reale**
- e altresì di chi ha **diritti personali di godimento**

n.b.: più persone possono avere il diritto di proprietà, quindi per quota (comproprietari; ad esempio i coniugi in comunione di beni, o i successori ereditari del defunto); può esservi usufrutto, uso o abitazione (e quindi oltre al <nudo> proprietario, vi è anche l'usufruttuario, l'usuario o il titolare di diritto reale di abitazione; relativamente all'ipotesi del coniuge separato o divorziato assegnatario della casa coniugale, si rimanda alla specifica trattazione); può esservi servitù (e quindi oltre al proprietario <del fondo servente> vi è anche il titolare di servitù <proprietario del fondo dominante>)

n.b.: il diritto personale di godimento tipico è la locazione, o affitto; è tale anche il leasing (che è una locazione con previsto, alla fine, il passaggio di proprietà), e anche la locazione ad uso turistico (che è una locazione di breve durata); lo è anche il comodato (che si distingue dalla locazione per essere di regola gratuito)

B) l'elaborato sulle parti comuni dell'edificio

Deve contenere **ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza**.

Non è precisato quali debbano essere questi dati: certamente vanno raccolte e conservate le certificazioni degli impianti, di cui al [d.m. 37/2008](#);

n.b.: nella versione originaria, mancava l'inciso "sulle parti comuni"; una novella legislativa ha escluso che l'Amministratore si debba preoccupare della sicurezza delle singole unità

Proseguiamo esaminando nel dettaglio, e nella interrelazione, gli oneri a carico dei condomini e gli obblighi in capo all'Amministratore.

La norma stabilisce da un lato che **ogni variazione dei dati deve essere comunicata all'amministratore in forma scritta entro sessanta giorni**.

Si tratta dunque di un **onere a carico del proprietario**:

- in primo luogo, chi vende deve comunicare di non essere più proprietario, così come deve comunicare di essere diventato nuovo proprietario chi acquista, per atto tra vivi o per successione ereditaria; idem per atti che vanno a costituire diritti reali limitati come usufrutto, uso, abitazione, servitù, e i provvedimenti in sede di separazione dei coniugi o divorzio sulla assegnazione della casa coniugale (si rimanda alla specifica trattazione);

- ma non solo: il proprietario deve comunicare, ad esempio, le locazioni (anche quelle a uso turistico), e i comodati.

E' prevista una **forma**: la comunicazione deve avvenire per iscritto (quindi se un condomino lo dice a voce, o manda un messaggio senza firma, l'Amministratore deve esigere una lettera scritta e sottoscritta, che conserverà agli atti; in caso di incompletezza, l'Amministratore procederà come infra).

E' previsto un **termine**: la comunicazione deve avvenire entro 30 gg. (in caso di ritardo, l'Amministratore procede come infra).

Non è previsto espressamente, ma logica vuole che vi sia trasmissione dell'atto a cui consegue la variazione comunicata (che opportunamente sarà conservato nella documentazione).

La norma stessa stabilisce, dall'altro lato, che **l'amministratore, in caso di inerzia, mancanza o incompletezza delle comunicazioni, richiede con lettera raccomandata le informazioni necessarie alla tenuta del registro di anagrafe, e che decorsi trenta giorni, in caso di omessa o incompleta risposta, l'amministratore acquisisce le informazioni necessarie, addebitandone il costo ai responsabili**.

Si tratta dunque di un **obbligo a carico dell'Amministratore**: se viene a sapere indirettamente di intervenute variazioni (da altri soggetti, anche in modo casuale o informale, o da qualsiasi circostanza), o anche se la comunicazione ricevuta è carente (ad esempio non allegando copia dell'atto a cui consegue la variazione), l'iter è il seguente:

1) primo step: lettera raccomandata con richiesta di comunicazione o integrazione e avviso che in mancanza le informazioni verranno acquisite con costi a carico del condomino (a rigore, il costo andrebbe addebitato tanto all'alienante, non più condomino, tanto all'acquirente, attuale condomino, in quanto entrambi erano onerati; va da sé che quest'ultimo è più facilmente perseguibile); se può essere utile, in fondo, nelle note, si trovano alcune possibili **formule**ⁱⁱⁱ;

2) secondo step: acquisizione delle informazioni e addebito del costo (per i diritti immobiliari, va fatta visura negli uffici che un tempo si chiamavano Conservatoria dei Registri Immobiliari e Catasto, ora Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio; per i diritti personali, l'unica strada è una richiesta di informazioni all'Ufficio del Registro).

Quali rischi corre l'Amministratore ?

Abbiamo esaminato **COME** va tenuto il registro di anagrafe e sicurezza; ora esaminiamo **PERCHE'** è importante gestirlo con cura.

In caso di errori e quindi di trascuratezza, l'Amministratore può incorrere infatti in conseguenze spiacevoli, e gravi responsabilità; facciamo degli esempi.

- **revoca per giusta causa**: come noto, la riforma ha tipicizzato le ipotesi, stabilendo ([art. 1129 c.c.](#)) che “*costituiscono, tra le altre, gravi irregolarità ... l'inottemperanza agli obblighi di cui all'articolo 1130, numeri 6), 7) e 9)*” (comma 12, n. 7); come abbiamo visto all'inizio, il registro di anagrafe e sicurezza è previsto per l'appunto dall'art. 1130, comma 1, n. 6, e quindi, in caso di violazione dei doveri relativi, la revoca dell'amministratore può essere non solo deliberata dall'Assemblea ma anche disposta dall'Autorità Giudiziaria, su ricorso “*di ciascun condomino*”;

- **soccombenza nei recuperi credito**: ormai da molto tempo la Corte di Cassazione, cambiando orientamento rispetto a pronunce molto risalenti, stabilisce che il principio dell'apparenza non si applica nel condominio, e quindi un decreto ingiuntivo ottenuto contro una persona che pure si comportava palesemente da condomino, rapportandosi con l'Amministratore, e persino partecipando alle Assemblee e approvando i bilanci e i riparti, pur non essendo il vero proprietario, può essere fondatamente opposto, con condanna del Condominio a pagare anche le spese di soccombenza (Cassazione civile sez. un., 08/04/2002, n.5035ⁱⁱⁱ, e innumerevoli altre); un avvocato prudente prima di procedere giudiziariamente al recupero si accerterà della effettiva titolarità del bene ma, oltre all'eventualità che non vi provveda e sbagli, va considerato che, accorgendosi dell'errore, dovrà soprassedere, perchè senza bilanci e riparti approvati a nome del vero proprietario non può essere ottenuta ingiunzione a suo carico ex [art. 63 disp.att. c.c.](#), e sono comunque rischiose altre iniziative giudiziali, per la ragione del punto che segue;

- **invalidità del deliberato delle assemblee**: analogamente, convocare in Assemblea un soggetto diverso dal vero condomino, così come convocare solo uno dei comproprietari, ovvero convocare l'usufruttuario anzichè il nudo proprietario, vizia le delibere adottate; si potrà disquisire sulla natura della invalidità (nullità o annullabilità), su legittimazione e interesse a farla valere (e quindi anche sulla possibilità di sanatoria), ma certo sono rischi da evitare;

- **altre possibili responsabilità**: non sono da escludere, seppur residuali, ulteriori problematiche (pensiamo all'attualità, e alla pandemia Covid-19: in caso di contagi, e quindi di indagini per penali responsabilità, può darsi che l'Autorità Giudiziaria chieda informazioni e acquisisca il registro).

Quindi è molto, molto importante; questa può essere una **check list**:

- tra i registri del condominio vi è, autonomamente conservato, quello di di anagrafe e sicurezza ?
- è completo delle due parti, sia quella di anagrafe sulle singole unità sia quella sulla sicurezza delle parti comuni ?
- le anagrafiche delle unità sono complete di tutti i dati (anche il codice fiscale) e si ha anche il titolo di acquisto (o almeno la visura catastale con precisato foglio e mappale) ?
- nei casi di comproprietà, o più diritti reali, ci sono i dati di tutti i soggetti, con la relativa qualifica ?
- nei casi di soggetti commerciali, è precisato il tipo di società, o se è ditta individuale ?
- nei casi di enti o associazioni, si ha atto costitutivo o altra documentazione da cui risulti sede, codice fiscale e rappresentante legale ?
- i proprietari hanno comunicato, e periodicamente aggiornano, le locazioni (anche quelle ad uso turistico ?)
- sulla sicurezza si hanno le certificazioni degli impianti (es. elettrico, riscaldamento, ascensore) ?

* * *



- i possibile formula per lettera in ipotesi di dati incompleti:
Egregio Signor agli atti del Registro condominiale di anagrafe e sicurezza per l'unità n. risulta a Suo nome; i dati sono però incompleti, nei seguenti campi: [dati catastali dell'unità] [generalità delle persone che hanno diritti sull'unità: nome e cognome (o denominazione), codice fiscale, residenza o domicilio (o sede) - non solo di chi è proprietario (in caso di comproprietà: tutti) ma anche di chi è titolare di altro diritto reale (es. usufrutto) e altresì di chi ha diritti personali di godimento (es. locazione)].
Ricordando che ai sensi dell'art. 1130 c.c., comma 1 n. 6 è onere del condomino fornire tutti i dati prescritti, invito a provvedere (ideale è che Lei trasmetta l'atto di acquisto, completo di allegati, e/o quelli da cui derivano altri diritti reali o diritti personali di godimento).
Avviso che, per la norma stessa, "l'amministratore, in caso di inerzia, mancanza o incompletezza delle comunicazioni, richiede con lettera raccomandata le informazioni necessarie alla tenuta del registro di anagrafe, e che decorsi trenta giorni, in caso di omessa o incompleta risposta, l'amministratore acquisisce le informazioni necessarie, addebitandone il costo ai responsabili".
- ii possibile formula per lettera in ipotesi di sospette variazioni:
Egregio Signor agli atti del Registro condominiale di anagrafe e sicurezza per l'unità n. risulta a Suo nome; i dati sembrano però non aggiornati.
Ricordando che ai sensi dell'art. 1130 c.c., comma 1 n. 6 è onere del condomino comunicare all'amministratore ogni variazione dei dati prescritti in forma scritta entro sessanta giorni, invito a comunicare ogni eventuale variazione (ideale è che, in caso di variazioni, Lei trasmetta l'atto che le determina, completo di allegati).
Avviso che, per la norma stessa, "l'amministratore, in caso di inerzia, mancanza o incompletezza delle comunicazioni, richiede con lettera raccomandata le informazioni necessarie alla tenuta del registro di anagrafe, e che decorsi trenta giorni, in caso di omessa o incompleta risposta, l'amministratore acquisisce le informazioni necessarie, addebitandone il costo ai responsabili".
- iii Il principio dell'apparenza del diritto, riconducibile alla tutela dell'affidamento incolpevole, non è applicabile nel rapporto tra il condominio e il singolo condomino, in ordine all'azione per il pagamento della quota di spese sostenute per il godimento e la conservazione delle parti comuni dell'edificio, in quanto l'ente di gestione non è terzo, ma parte del predetto rapporto. In tema di ripartizione delle spese condominiali è passivamente legittimato, rispetto all'azione giudiziaria promossa dall'amministratore per il recupero della quota di competenza, il vero proprietario della porzione immobiliare e non anche chi possa apparire come tale, dovendosi escludere l'applicazione del principio dell'apparenza del diritto nei rapporti tra condominio e condomino.





Lente d'ingrandimento /2

La crisi coniugale e la anagrafe condominiale

di [Avv. Monica Marcon](#)

in questo articolo trovi l'approfondimento di un argomento d'interesse in quanto di base ovvero d'attualità
- se hai quesiti di interesse generale, inviali pure a questa [mail](#)

L'amministratore del condominio, tenuto ad aggiornare il registro di anagrafe, deve interessarsi alle crisi coniugali dei suoi amministrati ?

Le crisi coniugali dei condòmini dovrebbero agitarsi in contesti personali e riservati.

Eppure l'amministratore di condominio non se ne può disinteressare, dacché gli competono obblighi che presuppongono l'esatta conoscenza dei soggetti che abitano in condominio e del titolo che li legittima.

Separazione, divorzio e assegnazione della casa familiare

La separazione personale o lo scioglimento del vincolo matrimoniale possono determinare una temporanea compressione del diritto al godimento del patrimonio immobiliare che competerebbe *ex lege* ai condòmini.

Nell'ambito dei procedimenti di separazione e divorzio, infatti, l'Autorità Giudiziaria provvede in ordine all'**assegnazione della casa familiare** ai sensi dell'art. 337 sexies c.c.

Nel procedimento per separazione la statuizione può essere presa già nell'udienza presidenziale di comparizione dei coniugi, con i provvedimenti temporanei ed urgenti di cui all'art. 708 c.p.c., provvedimenti questi che possono essere confermati o modificati con la sentenza che definisce il giudizio e che possono essere sempre modificati con il procedimento di cui all'art. 710 c.p.c.

Se la separazione è consensuale, la statuizione in ordine all'assegnazione della casa coniugale diviene efficace con il decreto di omologazione adottato dal Tribunale ex art. 711 c.p.c.

Nel procedimento per divorzio le statuizioni sull'assegnazione della casa familiare sono regolamentate, oltre che dal citato art.337 sexies c.c., anche dall'art. 6 L. n. 898/1970. L'assegnazione della casa familiare può essere contemplata nell'accordo di definizione consensuale della separazione o divorzio intervenuto tra coniugi ed approvato a convenzione di negoziazione assistita ai sensi della L. n.162/2014.

Per **casa familiare** deve intendersi "il luogo degli affetti, degli interessi e delle abitudini in cui si esprime la vita familiare e si svolge la continuità delle relazioni domestiche, centro di aggregazione e di unificazione dei componenti del nucleo" (Cass.SS.UU.n.13603/2004).

L'assegnazione della casa familiare prescinde dalla titolarità del diritto di proprietà o di altro diritto reale o personale ed ha come unico **presupposto** la presenza di figli minorenni della coppia, oppure maggiorenni ma economicamente non autosufficienti.

Non pare del tutto sopito il dibattito in ordine alla natura del diritto che scaturisce dal provvedimento di assegnazione, ancora controvertendosi se esso rientri nella categoria dei **diritti reali**, assumendo in tal caso connotati analoghi al diritto di abitazione di cui all'art. 1022 c.c., o se, invece, vada qualificato come **diritto personale atipico di godimento**.

La giurisprudenza, quasi unanimemente, sposa tale seconda opzione (recentemente: Cass.

sez.III, 10.4.19 n. 9990; Cass. sez.VI, 26.11.19 n.30872; Cass. Sez. Trib. 15.3.19, n.7395). La distinzione non è puramente accademica, perché dall'esatta qualificazione della natura del diritto discendono conseguenze nient'affatto irrilevanti.

Se si ritiene l'assegnatario della casa familiare titolare di un diritto reale di abitazione, la posizione di costui andrà assimilata a quella dell'usufruttuario, con conseguente applicabilità del disposto di cui all'art. 67 disp.att. c.c.

Diversamente, ritenendo l'assegnatario titolare di un diritto personale di godimento, ancorché atipico, la sua posizione sarà assimilabile a quella del conduttore, con conseguente applicabilità dell'art 10 L. n. 392/1978 e dell'art. 13 L n. 431/1998.

Anche i **conviventi *more uxorio*** litigano e si separano: in presenza di figli minorenni o maggiorenni non autonomi uno dei due genitori può ottenere l'assegnazione della casa familiare con il procedimento di cui all'art. 337 sexies e segg. c.c.

Nell'**unione civile delle coppie omosessuali** è previsto che lo scioglimento del vincolo possa regolamentare l'assegnazione della casa familiare, sempre che vi sia la presenza di prole minore o incapace cui vada assicurato il diritto a conservare l'ambiente domestico (art.1, commi 42-45 L.n.76/2016).

Casistica più frequente ed anagrafe condominiale

- **Coniuge unico proprietario che diviene assegnatario**
→ nessuna modifica al registro anagrafe
- **Coniugi comproprietari ed assegnazione ad uno di loro**
→ continuano a rimanere iscritti entrambi (aggiungere "assegnatario casa familiare" sul nominativo di competenza)
- **Coniuge non proprietario diventa assegnatario del bene in proprietà dell'altro coniuge**
→ aggiungere al registro anagrafe il nominativo e i dati del soggetto assegnatario
- **Entrambi i coniugi erano comodatari di immobile in proprietà di terzi e solo uno di essi è assegnatario**
→ cancellare il nome di colui che deve lasciare casa all'assegnatario
- **Un coniuge era il comodatario ma l'altro diviene assegnatario**
→ cancellare il nome di colui che deve lasciare casa ed aggiungere il nominativo ed i dati dell'assegnatario
- **I coniugi sono conduttori in forza di contratto di locazione e uno di loro diviene assegnatario**
→ cancellare il nome di colui che deve lasciare casa e lasciare il nominativo ed i dati dell'assegnatario
- **Un coniuge è conduttore in forza di contratto di locazione e l'altro diviene assegnatario**
→ cancellare il nome di colui che deve lasciare casa e lasciare il nominativo ed inserire

dati dell'assegnatario (art 6 L. n.392/1978, applicabile anche ai conviventi more uxorio con prole Corte Cost. n.404/1988)

Come fa l'amministratore a conoscere l'esatta situazione ?

Il proprietario, come abbiamo visto, dovrebbe farsi carico di ogni comunicazione. Se costui ottempera spontaneamente all'obbligo, l'amministratore dovrebbe essere messo anche nelle condizioni di esaminare il contenuto dell'**ultimo provvedimento giudiziale o della convenzione** in caso di negoziazione che abbiano come contenuto l'assegnazione della casa familiare: l'atto potrebbe infatti presentarsi nella più svariata veste (l'ordinanza con i provvedimenti temporanei e urgenti di cui all'art. 708 c.p.c.; sentenza di separazione o divorzio; decreto che modifica le statuizioni ex art 710 c.p.c.; convenzione di negoziazione).

Problemi possono evidentemente sorgere in caso d'inerzia della parte obbligata.

Mentre la costituzione o il trasferimento dei diritti reali risulta pubblicamente dai Registri Immobiliari ed è sufficiente una visura all'Agenzia del Territorio per avere esatta contezza della situazione, la **trascrizione** del provvedimento giudiziale (o della convenzione) che assegna la casa familiare è consentita dall'ordinamento (ai sensi dell'art. 337 sexies e 2643 c.c.) ma non è obbligatoria.

Se dunque l'accertamento presso i Registri Immobiliari rimane il primo passaggio da esperire, esso potrebbe non risultare sufficiente

La ricerca dovrebbe allora rivolgersi agli archivi dello stato civile: nell'atto di matrimonio dei coniugi sono annotati i provvedimenti di separazione e divorzio, ex art. 69 D.P.R. n. 396/2000.

Il relativo registro, tuttavia, è conservato dal comune ove il matrimonio è stato celebrato e la sua individuazione non è affatto semplice, dal momento che i coniugi ben possono aver celebrato il matrimonio in un comune diverso da quello di loro nascita o residenza.

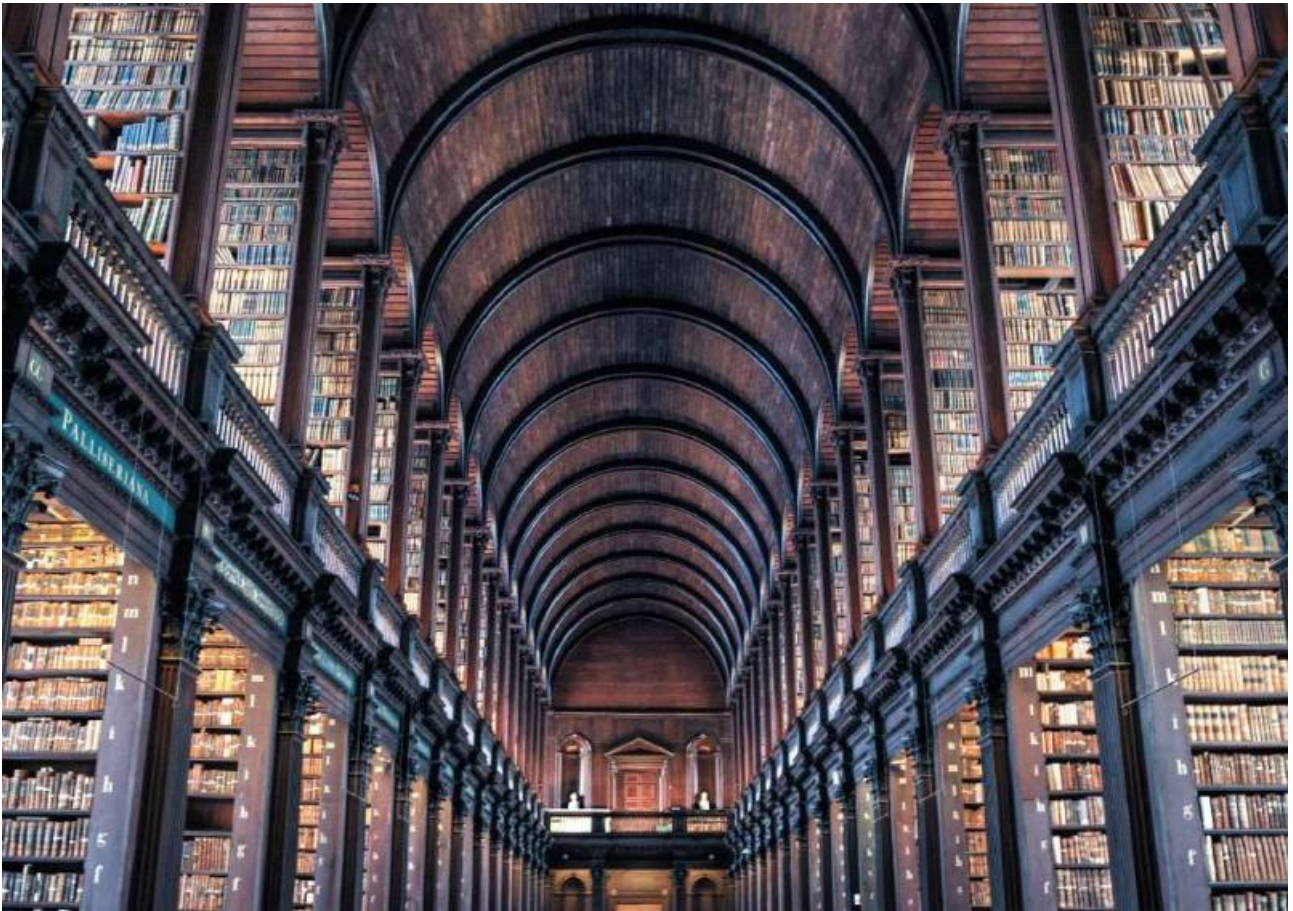
Va peraltro precisato che, quand'anche l'amministratore riesca a reperire nell'annotazione apposta all'atto di matrimonio gli estremi del provvedimento giudiziario che statuisce la separazione o il divorzio, ancora non disporrebbe del suo testo integrale ed esso non è facilmente acquisibile.

Il principio di pubblicità degli atti giudiziari è sancito dall'art. 744 c.p.c. e consente, anche a soggetti che non abbiano preso parte al processo, di ottenerne copia, se portatori di un interesse meritevole di tutela (l'aggiornamento dell'anagrafe condominiale può ben essere tale).

Chiunque abbia frequentazione delle cancellerie giudiziarie sa quanto tempo e quanta pazienza possano occorrere allo scopo. Non è escluso che, in prima battuta ci si possa veder opposto un diniego. Ipotesi, questa che costringerebbe il malcapitato amministratore ad esperire un procedimento di volontaria giurisdizione per veder soddisfatte le proprie richieste.

Insomma, senza la spontanea collaborazione degli interessati o dei loro legali, le coppie in crisi possono davvero mettere in crisi l'amministratore del condominio nella tenuta dell'anagrafe!





Aggiornamenti di giurisprudenza /1

L'amministratore nominato dall'Autorità Giudiziaria ai sensi dell'art. 1129 c.c. può essere liberamente revocato dall'assemblea?

di Avv. Andrea Andrich e Avv. Pierfrancesco Moino

Cassazione civile, sez. III, 5 maggio 2020, n. 8469: *È questione di massima rilevanza, sulla quale la Corte non si è mai pronunciata, quella avente ad oggetto la definizione del rapporto tra amministratore nominato dal Tribunale ex art. 1129 c.c. e condòmini amministrati. È, perciò, necessario che su di essa la Corte si pronunci con sentenza dopo trattazione della questione in pubblica udienza.*

L'amministratore nominato ex art. 1129, 1° comma, c.c. per supplire all'inerzia dei condòmini non è un ausiliario del giudice, ma è chiamato – seppure attraverso la “mediazione” dell'Autorità Giudiziaria – ad operare allo stesso modo (e con le stesse responsabilità e poteri) dell'amministratore scelto fiduciariamente dai condòmini. Dopo la nomina, quindi, il rapporto si sviluppa secondo gli ordinari binari propri del contratto di “mandato amministrativo” (ex art. 1129 e, in via residuale/integrativa, 1703 e ss. c.c.): in questo si distingue dall'amministratore della comunione, nominato ai sensi dell'art. 1105 c.c.

Proprio per la natura fiduciaria del rapporto, i condòmini possono interrompere il legame con il professionista da essi direttamente nominato revocandolo *"in ogni tempo"*, con inosservanza del termine annuale di cui all'art. 1129 c.c.

Ma è così anche per l'amministratore nominato dal Tribunale?

Osserva la Suprema Corte che la vicenda sottoposta al suo esame impone di risolvere il pregiudiziale interrogativo **se, in tema di condominio negli edifici, l'amministratore nominato dal Tribunale ex art. 1129 c.c., 1° comma, in sostituzione dell'assemblea che non vi provvede possa esser poi liberamente revocato dalla medesima assemblea**, proprio perché, dopo la nomina giudiziale, si incardina un ordinario rapporto privatistico.

L'amministratore “giudiziale” non è un ausiliario del giudice, né muta la propria posizione rispetto ai condòmini con i quali – benché designato dall'Autorità Giudiziaria – instaura un **ordinario rapporto di mandato: egli, infatti, deve rendere conto solo all'assemblea ed il suo compenso non è liquidato dal giudice che lo nomina, ma è disciplinato dall'art. 1709 c.c.** (trattandosi di contratto naturalmente oneroso, la definizione del compenso dovuto al professionista è, in primo luogo, rimessa alla volontà delle parti e, pertanto, al loro accordo e solo in ultima istanza al giudice). La risposta al quesito posto si riverbera, perciò, anche sull'applicabilità (ed è questa la ragione del ricorso proposto) all'amministratore nominato giudizialmente, di richiedere il risarcimento del danno nel caso di revoca senza giusta causa (art. 1725 c.c.).

La risposta che darà la Corte, chiarendo se vi è (o meno) la possibilità di disporre, da parte dell'assemblea, la revoca *"in ogni tempo"* dell'amministratore nominato dall' Autorità Giudiziaria ex art. 1129 c.c. sarà di particolare interesse, non solo per la novità della questione, ma anche perché il giudice di nomofilachia dovrà in qualche modo occuparsi, seppure incidentalmente, anche della durata dell'incarico dell'amministratore, quantomeno perché, ai sensi dell'art. 1725 c.c., diverso è l'obbligo risarcitorio in caso di

revoca dell'incarico a seconda che il mandato sia a tempo determinato (necessità della giusta causa) ovvero a tempo indeterminato (congruo preavviso): non è quindi escluso che la sentenza apporti un qualche contributo rilevante alla dibattuta questione dell'applicabilità, anche dopo la L. n. 220/2012, della c.d. "*prorogatio imperii*" (o meglio, rinnovazione ex art. 1129, 10° comma, c.c.) e, più in generale, su quella dell'automatico (tacito) rinnovo, salvo il caso di revoca o dimissioni. Non resta quindi che attendere.





[Aggiornamenti di giurisprudenza /2](#)

Il condominio, anche se non è “persona fisica” è tutelato come consumatore

[di Andrea Avv. Andrea Andrich e Avv. Pierfrancesco Moino](#)

Corte di Giustizia dell'Unione Europea, Sentenza 2 aprile 2020 (causa C-329/19): *La tutela consumeristica si applica, secondo la disciplina dell'Unione, solo alle persone fisiche; l'ordinamento giuridico italiano, tuttavia, qualifica il condominio come “consumatore”, pur non essendo l'ente riconducibile alla persona fisica. Ciò nonostante è compatibile con la legislazione dell'Unione una sua tutela rafforzata eguale a quella riconosciuta al consumatore, trattandosi di condizione di maggior favore.*

Il giudice del rinvio riteneva l'abusività di una clausola contenuta in un contratto di fornitura di energia, tuttavia dubitava della possibilità di qualificare il condominio come consumatore, non essendo questi "persona fisica" e dubitando, perciò, della correttezza degli arresti di legittimità secondo i quali i condòmini, pur non essendo persone giuridiche, si vedono riconoscere la qualità di «soggetto giuridico autonomo», cui applicare le norme a tutela dei consumatori in considerazione del fatto che l'amministratore (dell'ente di gestione) agisce per conto dei vari condòmini, i quali devono essere considerati come consumatori.

Questo il percorso argomentativo seguito dalla Corte di Giustizia per arrivare al risultato sopra riassunto:

- a. un condominio non soddisfa la prima delle condizioni di cui all'articolo 2, lettera b), della direttiva 93/13 (perché non è "persona fisica") e, pertanto, non rientra nella nozione di "consumatore";
- b. la direttiva 93/13, procede, tuttavia, solo ad un'armonizzazione parziale e minima delle legislazioni nazionali in materia di clausole abusive, lasciando (c.d. clausole di maggior tutela) agli Stati membri la possibilità di garantire, nel rispetto del trattato, un più elevato livello di protezione per i consumatori mediante disposizioni nazionali più severe di quelle contenute nella medesima direttiva: ai sensi dell'articolo 8 della detta direttiva, gli Stati membri possono, perciò, adottare o mantenere disposizioni più severe, per garantire un livello di protezione più elevato per il consumatore, ovvero (considerando 13 della direttiva 2011/83) prevedere che gli Stati membri restino competenti, per l'applicazione delle disposizioni della direttiva a settori che non rientrano nel suo ambito di applicazione (quindi, anche alle persone giuridiche o fisiche che non siano consumatori);
- c. con specifico riferimento, quindi, all'ordinamento italiano:
 - c.1. la Corte di Cassazione ha sviluppato un orientamento giurisprudenziale volto a tutelare maggiormente il consumatore, estendendo l'ambito di applicazione della tutela prevista dalla direttiva 93/13 a un soggetto giuridico, quale il condominio nel diritto italiano, che non è una persona fisica, conformemente al diritto nazionale;
 - c.2. un tale orientamento giurisprudenziale s'inscrive nell'obiettivo di tutela dei consumatori perseguito dalla summenzionata direttiva;
 - c.3. "anche se una persona giuridica, quale il condominio nel diritto italiano, non rientra nella nozione di «consumatore» ai sensi dell'articolo 2, lettera b), della direttiva 93/13, gli Stati Membri possono applicare disposizioni di tale direttiva a settori che esulano dall'ambito di applicazione della stessa a condizione che una siffatta interpretazione da

parte dei giudici nazionali garantisca un livello di tutela più elevato per i consumatori e non pregiudichi le disposizioni dei trattati”.

