

La voce dell'Associazione Amministratori Condominiali Immobiliari - Milano

l'amministratore

INFORMAZIONI PRATICHE PER CONDOMINI E INQUILINI


MILANO CORTINA 2026
Candidate City
Olympic Winter Games



Al via le Olimpiadi invernali di Milano Cortina 2026

Anno 51° - n.2
Febbraio 2026- €6



ANACI
MILANO

Associazione
Nazionale
Amministratori
Condominiali e
Immobiliari



MANZONI
ASSICURATORI

insieme dal 1967

Sicurezza e Innovazione, per Tradizione.



Offriamo soluzioni assicurative pensate per amministratori di stabili e proprietari di immobili, con l'obiettivo di fornire una gestione completa e senza preoccupazioni. Grazie alla collaborazione con professionisti qualificati, proponiamo servizi dedicati per prevenire i rischi, ridurre i costi imprevisti ed affrontare in modo tempestivo qualsiasi problematica. Tutto questo con l'intento di garantire sicurezza e continuità nella gestione delle proprietà, con una visione sempre proiettata alle innovazioni del settore.



Sede legale ed amministrativa:
Milano, Via A. Saffi 29



Tel. +39 02 36592019 centralino digitale
Fax +39 02 76008254



info@manzoniassicuratori.it
manzoniassicuratori@pec.it
www.manzoniassicuratori.it



www.facebook.com/anacimilano

L'AMMINISTRATORE - ANNO 51° FONDATA NEL 1975



l'amministratore

ANNO - 51°

n. 2 - Febbraio 2026
Notiziario mensile
Anaci Milano
a diffusione nazionale

Viale Sabotino, 22
20135 Milano
Tel. 02/58.32.21.22

Posta elettronica:
anacimilano@anaciservizi.it
Sito internet:
www.anacimilano.it

Direttore Responsabile
Eugenio Antonio Correale

Comitato di redazione
Riccardo Gallone
Cristoforo Moretti
Luca Saccomani
Paolo Santoro

Pubblicità e abbonamenti
Anaci Milano
Viale Sabotino, 22
20135 Milano
Tel. 02/58.32.21.22

Autorizzazione
Tribunale di Milano
376 del 22/12/75

Copyright - Nessuna parte
del contenuto di questa rivista
può essere pubblicata
senza autorizzazione scritta
dell'editore

EDITORIALE: CANTIERI APERTI, MA LA RIFORMA SI È SOPITA

E.A.C.

PAG.03

PISCINE CONDOMINIALI E RIFORNIMENTO IDRICO: NORMATIVA E SICUREZZA

GIULIO BENEDETTI

PAG.05

VERIFICA DI IDONEITÀ TECNICO-PROFESSIONALE E RESPONSABILITÀ DELL'AMMINISTRATORE-COMMITTENTE

FAUSTO MOSCATELLI

PAG.15

LA MANUTENZIONE PROGRAMMATA - LA MANUTENZIONE STRAORDINARIA

DAVIDE LONGHI

PAG.20

PROFESSIONE IN FORMA SOCIETARIA: GOVERNANCE, STATUTO, PATTI PARASOCIALI E PASSAGGIO DI CONTROLLO

MAURIZIO GARLASCHELLI

PAG.26

IN MEMORIAM AVVOCATO PAOLO ALVIGINI

EUGENIO

PAG.36

LA COMMISSIONE EUROPEA AL CANTIERE BEIC

PAG.37

LE SENTENZE

EUGENIO ANTONIO CORREALE

PAG.39

BED & BREAKFAST IN CONDOMINIO: VINCOLI REGOLAMENTARI, OPPONIBILITÀ DELLE CLAUSOLE E TUTELA DEL DECORO

CENTRO STUDI PROVINCIALE

PAG.45

LA DISCIPLINA GIURIDICA DELL'ANTENNA CONDOMINIALE

GIULIO BENEDETTI

PAG.50

AMMINISTRATORE USCENTE: RESTA L'OBBLIGO DI GESTIONE FINO ALLA SOSTITUZIONE (CASS. 424/2026) - SECONDA PARTE

EUGENIO ANTONIO CORREALE

PAG.52

Anaci: Consiglio Provinciale di Milano

Presidente: Leonardo Caruso
Vice Presidente Vicario: Pino Lionetti
Vice Presidente: Matteo Agresti
Segretario: Paolo Frisenna
Tesoriere: Luigi Donzelli

CONSIGLIERI PROVINCIALI

Ajello Silvia	Didoni Fabio
Angelino Pasquale	Francesconi Beatrice
Appezato Juri	Guerrini Fabio
Bandiera Umberto	Iaquinandi Rosa
Bandiera Francesco	Impernato Serena
Bianchini Massimiliano	Lombardi Flavio G.
Borrelli Giovanni	Meridiani Federica
Buonavitacola Giorgio	Montani Giancarlo
Calvio Gianfranco	Moritz Carlo
Catania Rossella	Ronchi Silvia
Cerrini Carlo	Sicignano Melchiorre
Ceschia Elisabetta	Zappella Luca
Della Chiesa Paola	

ANACI

Associazione Nazionale Amministratori

Condominiali e Immobiliari

**LE CONSULENZE LEGALI DEL LAVORO
E FISCALI, SIA TELEFONICHE CHE
IN SEDE, SI EFFETTUANO SOLO SU
APPUNTAMENTO.**

**LE CONSULENZE AMMINISTRATIVE
SOLO TELEFONICHE:**

mercoledì 14,30 - 17,00

Per appuntamenti chiamare il numero:

02 - 58322122

Organigramma Nazionale

Presidente:
Francesco Burrelli (Torino)
Segretario:
Andrea Finizio (Roma)
Tesoriere:
Giuseppe Merello (Genova)

ORGANIGRAMMA REGIONE LOMBARDIA

Presidente:
Melchiorre Sicignano
Vice Presidente:
Liala Becchi
Segretario:
Caterina Sartorelli
Tesoriere:
Matteo Gualandris
**Coordinatore Gruppo
Giovani Anaci Lombardia:**
Sofia Capelli

Per abbonarsi a "l'amministratore"



La rivista della Sezione Provinciale
di Milano della Anaci

(Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari)



11 numeri in formato pdf - Euro 60

Per l'abbonamento telefonare a:

**ANACI MILANO
02 58322122 - R.A.**

**o inviare una mail a:
anacimilano@anaciservizi.it**

CANTIERI APERTI, MA LA RIFORMA SI È SOPITA

Mario aveva venti anni quando ha deciso di completare i suoi studi negli Stati Uniti e poi non ha avuto modo di tornare a Milano. La sua famiglia si era trasferita a Napoli e la necessità di risparmiare sul costo del biglietto aereo lo aveva spinto piuttosto a Francoforte o a Londra che in Val Padana. Dopo tredici anni, laureato, sapiente e sposatissimo, Mario è tornato nella sua Milano e la ha trovata molto cambiata. City Life è ormai realtà elaborata e digerita; piazza Gae Aulenti e l'insieme della zona Garibaldi con il Bosco Verticale e tutto il residuo contorno hanno stupito i turisti delle Olimpiadi, almeno quanto Mario, che ha apprezzato anche le due nuove linee del metrò. Quante novità, ma Mario guarda ormai con gli occhi della giovane America e non si sconvolge certamente per un tratto di metropolitana e per qualche nuovo quartiere. Mario è rimasto stupito perché Milano è ancora un grande cantiere aperto che si nutre delle aspettative di decine di novità in gestazione. Lui che vive nel paese più febbrile del mondo è tornato portando con sé il pregiudizio di chi pensa di andare a bagnarsi in acque quiete, se non ferme e tranquille, e si trova di fronte a persistente ribollire di nuovi fluidi. A quanto dice, non passa giorno senza che qualcuno gli chieda se vuole partecipare ad una nuova app (o forse ad una nuova impresa). Per ora Mario è entusiasta, deve tornare in California ed ha l'ansia di parlare con i suoi colleghi scienziati dei fermenti ambrosiani. Potrebbe darsi che fra qualche settimana il suo sacro fuoco si spenga in un bagno di sano realismo, ma lo si invidia per quello che dice adesso, perché si scorgono i suoi entusiasmi e la sua capacità di infiammarsi. Siamo lieti di come siamo, siamo contenti del lavoro e del contesto in cui operiamo, ma sappiamo anche che il nostro sogno di una piccola e prudente riforma del condominio è durato sei settimane o poco più. Ancora per un anno non alzeremo gli occhi verso nuovi orizzonti o verso nuove frontiere e per gustare una novità attenderemo un arresto (nel senso di una sentenza). Potremo fare di più e penseremo che qualcuno apprezza la nostra città e rimpiange il nostro cielo. Soprattutto, ci domanderemo se questo qualcuno non abbia ragione.

E.A.C.

ASSOCIAZIONE
IN CAMPO CON IL
CUORE



Comune di
Milano

OLTRE IL 70% DEGLI ARRESTI CARDIACI AVVIENE IN CONDOMINIO



INSIEME PER
**IL CUORE
IN CONDOMINIO**

IN COLLABORAZIONE CON



ANACI
MILANO

Associazione
Nazionale
Amministratori
Condominiali e
Immobiliari

#Salvareunavitasipuò

CAMPAGNA DI SENSIBILIZZAZIONE PER LA
DIFFUSIONE DEL DEFIBRILLATORE
NEI CONDOMINI

www.incampoconilcuore.it

PISCINE CONDOMINIALI E RIFORNIMENTO IDRICO: NORMATIVA E SICUREZZA

Giulio Benedetti

Le piscine condominiali richiedono gestione rigorosa dall'amministratore: documento valutazione rischi, controllo qualità acqua, manutenzione impianti con marchio CE e assistenza bagnanti. La giurisprudenza applica responsabilità quasi oggettiva ai gestori soprattutto nel caso di incidenti. La normativa regionale impone piano di autocontrollo e, per vasche oltre 1,40m o 300mc, obbligo di bagnino qualificato. Sanzioni amministrative per inadempienze.

I punti a rischio-incidente nelle piscine e gli adempimenti dell'amministratore-gestore

Le piscine poste all'interno dei condomini negli ultimi anni non soltanto sono aumentate di numero, ma per l'opinione comune non costituiscono più un bene di lusso, bensì opportunità di sviluppo e mantenimento dell'equilibrio psicofisico dei cittadini. Giova notare che tali beni condominiali sono sottoposti alla vigilanza dell'amministratore, il quale deve redigere un regolamento di utilizzazione ed un documento di valutazione dei rischi indicando i relativi orari e modalità di uso e deve curarne l'adeguata manutenzione e la prevenzione in relazione ai seguenti rischi specifici e attività:

- il rifornimento e l'afflusso di acqua potabile;
- la depurazione delle acque e la relativa disinfestazione da agenti patogeni;
- il mantenimento e la promozione dell'igiene e della pulizia delle acque e degli impianti;
- la manutenzione degli impianti tecnologici e la promozione del risparmio energetico dei medesimi;
- l'assistenza ai bagnanti e la delineazione dei protocolli di pronto soccorso in caso di incidente o di malore;
- la costituzione ed il rifornimento della cassetta di pronto soccorso;
- la delineazione e la realizzazione dei piani d'intervento della pulizia e della disinfezione delle acque durante l'esercizio delle piscine anche in relazione ad eventi atmosferici (per piogge o per giornate nelle quali vi siano improvvisi e notevoli mutamenti di temperatura) idonei a mutare la qualità delle acque;
- la realizzazione, la manutenzione, la pulizia delle docce, dei lavapiedi e dei bordi delle piscine;

- la realizzazione e la manutenzione dei locali spogliatoi e dei relativi servizi igienici;
- la realizzazione e la manutenzione delle uscite di emergenza;
- il controllo ed il mantenimento e la manutenzione della corretta illuminazione delle parti comuni e dei locali;
- la realizzazione sul bordo delle piscine di un'area per il pronto soccorso;
- la redazione del piano di autocontrollo della piscina contenente le misure sopra indicate.

Requisiti tecnici degli impianti

Per quanto riguarda la realizzazione e la manutenzione delle piscine e degli impianti tecnologici è rilevante il DPR 21/4/1993 n. 246 (regolamento di attuazione della direttiva 89/106/CEE relativa ai prodotti da costruzione) il quale prevede anche per tali beni l'adozione del marchio CE, il quale attesta il requisito essenziale dell'opera in modo che sia "concepita e costruita in modo da non costituire una minaccia per l'igiene o la salute degli occupanti o dei vicini".

Inoltre, la stessa fonte normativa prevede che tali prodotti di costruzione debbano avere il predetto marchio CE che ne attesti la conformità dei requisiti essenziali in modo da assicurarne:

- la resistenza meccanica e la stabilità;
- la sicurezza in caso d'incendio;
- la sicurezza d'utilizzazione;
- la protezione contro il rumore;
- il risparmio energetico e l'isolamento termico.

ATTENZIONE - Nullità del contratto

Osservasi che attualmente il contratto di vendita delle piscine o dei materiali per la loro realizzazione o degli impianti al loro servizio privi del marchio CE, ai sensi dell'art. 1418 c.c., è nullo per contrarietà alle norme imperative del DPR n. 246/1993.

La giurisprudenza civile e penale sugli incidenti avvenuti nelle piscine

La giurisprudenza ha in molte occasioni considerato il grado di rischio nella conduzione e realizzazione delle piscine con le seguenti sentenze:

Rapporto di causalità nell'omicidio colposo

Ai fini della sussistenza del rapporto di causalità è sufficiente che l'agente abbia posto in essere una condizione qualsiasi dell'evento lesivo.

Caso di omicidio colposo ove è stata eziologicamente collegata la morte di un bambino per annegamento all'assenza dell'imputato incaricato della sorveglianza dei bagnanti in piscina. (C. Cass. Pen., Sez. 4, Sent. n. 9744 del 8/11/1984, ud. 4/10/1984.)

In caso di decesso per annegamento in una vasca di irrigazione, risponde di omicidio colposo il proprietario del fondo che, avendolo lasciato aperto e accessibile a chiunque, non abbia adottato quelle precauzioni suggerite dalla comune esperienza e dalla normale prudenza idonee ad evitare che lo stato dei luoghi o delle cose pericolose esistenti nel fondo potessero recare danno ai terzi. (C. Cass. Pen., Sez. 4, Sent. n. 2478 del 26/3/1986, ud. 29/10/1985.)

È responsabile di un reato colposo, ai sensi dell'art. 43 c.p., il Sindaco che, tempestivamente informato di una situazione di pericolo esistente in una piscina comunale in conseguenza dell'accertato danneggiamento della recinzione, con la possibilità che estranei e specialmente bambini vi entrino facilmente, si limiti a dare al tecnico comunale un impersonale ed indiretto

incarico a provvedere alle opere necessarie per eliminarla, omettendo di vigilare in prima persona perché le opere delegate siano effettivamente eseguite. Nel caso trattato un bambino di tre anni e mezzo era morto annegato nella piscina dove era arrivato passando attraverso un varco, privo di qualsiasi protezione, aperto lungo il muro di cinta della stessa. (C. Cass. Pen., Sez. 4, Sent. n. 2600 del 5/4/1986, ud. 5/11/1985)

Incorre in responsabilità penale per colpa il direttore di un complesso alberghiero fornito di piscina, per la morte, in seguito ad annegamento, di un cliente al quale non sia stato prestato tempestivo soccorso, qualora emerga che il servizio di vigilanza e soccorso non veniva in concreto espletato mediante concretezza e funzionalità a causa dell'assenteismo del bagnino che sostava in altro luogo e aveva delegato i propri compiti di assistenza a persona inidonea. Nella specie la Corte ha ritenuto che spettasse al predetto

direttore, indipendentemente dalla circostanza che fosse stato assunto da poco tempo, rispetto alla data del verificarsi dell'infortunio, in concreto e sin dal primo momento (dell'assunzione dell'incarico) vigilare e controllare affinché il servizio di soccorso si svolgesse con funzionalità e correttezza. (C. Cass. Pen., Sez. 4, Sent. n. 9234 del 15/9/1988, ud. 15/9/1988)

Il bagnino, ove operi in una struttura privata, altrimenti non regolamentata nelle attribuzioni connesse al suo ruolo, escluso qualsiasi potere-dovere di proibizione e di intervento coattivo ovvero di ammonimento, in relazione alla normale fruizione del servizio, nel civile rispetto delle persone e dell'integrità della struttura, ha il dovere di massima vigilanza e di pronto intervento in relazione a situazioni di concreto pericolo che, comunque coinvolgano i fruitori del servizio anche qualora radicate in comportamenti imprudenti o neglienti del cliente. Pertanto,



il bagnino può essere chiamato a rispondere della morte di un giovane bagnante, colpito da anossia cerebrale seguito ad eccesso nel nuoto in apnea, solo se omise di vigilare con la massima attenzione e di intervenire. (C. Cass. Pen., Sez. 4, Sent. n. 12654 del 17/12/1988, ud. 3/11/1988.)

Principio dell'affidamento nella gestione in concessione

In tema di reato colposo, qualora un ente pubblico, nella specie un comune, abbia dato in concessione un suo impianto sportivo ad una società ovvero ad una persona privata che si presenti e risulti essere qualificata per lo svolgimento dell'attività collegata alla gestione dell'impianto stesso ed abbia imposto alla concessionaria oneri ed obblighi, tra l'altro addossandole ogni responsabilità per danni verso terzi verificatisi nel corso dell'attività programmata dalla stessa, l'ente pubblico può e deve confidare, in virtù del principio dell'affidamento, che la concessionaria si comporti adottando le regole precauzionali normalmente riferibili al modello di agente proprio dell'attività in questione.

Nel caso trattato il comune aveva concesso la gestione di una piscina di sua proprietà ad una società polisportiva, l'amministratore di fatto e il presidente della quale erano stati condannati per il reato di omicidio colposo nei confronti di un ragazzo, annegato nella piscina. La colpa degli imputati era stata ravvisata nell'aver essi omesso le misure di sorveglianza della piscina, per mancanza di bagnini. La Corte di Appello aveva escluso la responsabilità civile del comune che era stata, invece, riconosciuta in primo grado. La Corte di Cassazione ha rigettato il ricorso della parte civile secondo il quale il comune era tenuto a controllare gli impianti rilevando che dall'atto di concessione emergeva che l'ente pubblico non si era riservato il controllo dell'attività svolta dalla società concessionaria, ma unicamente il diritto di accedere in ogni e qualsiasi

momento agli impianti con i suoi funzionari e i suoi tecnici, al fine di accertare come fossero tenuti e, quindi, di appurare se la società si attenesse alle norme scritte nell'albo di concessione. (C. Cass. Pen., Sent. 3, Sent. n. 3493 del 5/4/1996, ud. 1/2/1996.)

Il custode di un complesso immobiliare sottoposto a sequestro preventivo per reati ambientali è garante dell'obbligo di conservazione del bene e di assicurare nel tempo l'identità dello stesso ed in tale sua qualità ha il dovere di richiedere all'autorità giudiziaria l'autorizzazione all'esecuzione delle opere necessarie alla conservazione, nonché quello di rimuovere le situazioni di pericolo derivanti dal progressivo deterioramento dell'immobile.

Pertanto il quadro legislativo è assai variegato e si fonda non soltanto sulle norme del codice civile, bensì altresì sulle discipline dettate dalla normativa di sicurezza e salute sul lavoro ora contenuta nei d.lgs. nn. 81/2008 e 106/2009. Sotto il profilo civilistico vigono le disposizioni in materia di responsabilità per fatto degli ausiliari ex art. 2049 c.c. e in materia di cose in custodia (art. 2051 c.c.) e per esercizio di attività pericolose (art. 2050 c.c.) e sotto il profilo penalistico la disciplina sancita dal codice penale in tema di omicidio e lesioni colpose (artt. 589 e 590 c.p.).

In particolare, la casistica riferibile a tali eventi lesivi è vastissima e soltanto a titolo esemplificativo si elencano alcune massime che evidenziano la vastità e la gravità della questione e l'esigenza di un intervento legislativo, che è divenuto sempre più pressante. Per inciso gli orientamenti giurisprudenziali citati risultano indicativi per inquadrare in termini generali i comportamenti inesatti e costituiscono al tempo stesso un *vademecum* per i gestori delle piscine per evitare conseguenze penal-civili:

Giurisprudenza rilevante

Responsabilità del custode

La sentenza afferma che risponde di omicidio colposo il custode quando alla violazione dell'obbligo di garanzia sia derivata una situazione di deterioramento dell'immobile da porsi in rapporto di causalità diretta con l'evento mortale.

La Corte di Cassazione ha ritenuto, sia pure ai soli effetti civili, la responsabilità di un Sindaco di un comune che, in tale qualità, nominato custode di un compendio immobiliare sottoposto sequestro preventivo, non aveva osservato l'obbligo di conservazione del bene e di rimozione dei pericoli derivanti dal suo deterioramento, provocando, con il suo comportamento omissivo, la morte di un minore che, penetrato nel complesso, mentre giocava sui bordi della piscina riempitasi di acqua piovana anche per l'inerzia del custode, vi scivolava dentro annegando. (C. Cass. Pen., Sez. 3, Sent. n. 36728 del 17/9/2004, ud. 6/4/2004.)

Omicidio colposo per inadeguata assistenza

Rispondono di omicidio colposo per la morte da annegamento di uno scolaro (ospite di una colonia marina comunale) a soccorso del quale, venutosi trovato in difficoltà nel mare, non fu portato adeguato aiuto, oltre al sindaco, per "mala electio", sia gli assistenti, per avere incautamente accettato tale incarico, benché inesperti nel nuoto, sia chi abbia assunto i compiti di vigilanza (i bagnini), benché privi di specifica ed esperienza in materia di assistenza.

Nei confronti dei bagnanti, invero, in tale fattispecie, la colpa dei preposti consiste, non tanto nell'incapacità di affrontare la situazione di emergenza che colpì il giovane ospite, quanto nell'aver accettato incarichi all'espletamento dei quali non erano in grado di provvedere.

Il caso riguardava l'accusa nei confronti dei prevenuti, chiamati a rispondere della morte di uno scolaro, di avere gli uni accettato l'incarico

di vigilanza e assistenza di un gruppo di 24 scolari al mare, pur essendo consapevoli della loro totale inidoneità all'espletamento del compito, le assistenti per essere totalmente inesperte di nuoto, il bagnino perché, pur sapendo nuotare, non aveva la necessarie esperienze e professionalità nel salvataggio in mare; l'altro, il sindaco, per avere assunto, nell'organizzare la colonia, personale assolutamente non idoneo. (C. Cass. pen., Sez. 4, Sent. n. 13952 del 27/6/1980 dep. 23/10/1989.)

Responsabilità da cose in custodia

- art. 2051 c.c.

In tema di danni da cose in custodia, il profilo del comportamento del custode è estraneo alla struttura della fattispecie normativa di cui all'art. 2051 c.c. ed il fondamento della responsabilità è costituito dal rischio che grava sul custode per i danni prodotti dalla cosa che non dipendano da caso fortuito.

Pertanto, quando la cosa svolge solo il compito di occasione dell'evento ed è svilita a mero tramite del danno in effetti provocato da una causa ad essa estranea, che ben può essere integrata dallo stesso comportamento del danneggiato, si verifica il cosiddetto fortuito incidentale, idoneo ad interrompere il collegamento causale tra la cosa ed il danno. Il giudizio sull'autonoma idoneità causale del fattore esterno estraneo alla cosa, va ovviamente adeguato alla natura della cosa ed alla sua pericolosità, nel senso che tanto meno essa è intrinsecamente pericolosa e quanto più la situazione di possibile pericolo è suscettibile di essere prevista e superata attraverso l'adozione delle normali cautele da parte dello stesso danneggiato, tanto più incidente deve considerarsi l'efficienza causale del comportamento imprudente del medesimo (costituente fattore esterno) nel dinamismo causale del danno, fino ad interrompere e il nesso eziologico, tra cosa e danno e ad escludere dunque la responsabilità del custode ai sensi dell'art. 2051 c.c.

Nel caso trattato la sentenza impugnata, confermata dalla S.C., aveva rigettato la domanda di risarcimento dei danni proposta dai congiunti di una dipendente di un'impresa appaltatrice deceduta dopo la caduta in una botola che si trovava nella sala pompe di uno stabilimento, rilevando che dalla lettura degli atti dell'indagine penale a carico dell'Ilva, conclusasi con un decreto di archiviazione, era emerso che la botola in questione era coperta da un solido coperchio in lamiera dotato di maniglia e le condizioni del pavimento erano soddisfacenti, e che del resto nessuno dei presenti all'incidente aveva riferito all'ispettore del lavoro la circostanza, dedotta dagli attori, che il pavimento fosse umido o bagnato, sicché l'evento era da attribuire ad un comportamento imprudente del danneggiato. (C. Cass. Civ., Sez. 3, Sent. n. 2430 del 9/2/2004)

Posizione di garanzia del responsabile della società sportiva

Il responsabile di una società sportiva che gestisce una piscina è titolare di una posizione

di garanzia, ai sensi dell'art. 40, comma secondo, c.p., in forza della quale è tenuto a garantire l'incolumità fisica degli utenti mediante l'idonea organizzazione dell'attività, vigilando sul rispetto delle regole interne e di quelle emanate dalla Federazione italiana nuoto, le quali hanno valore di norme di comune prudenza, al fine di impedire che vengano superati i limiti del rischio connaturato alla normale pratica sportiva.

Sulla base di queste premesse la Corte di cassazione ha rigettato il ricorso avverso una sentenza di condanna che aveva ravvisato la responsabilità, per la morte di un frequentatore di una piscina, nei confronti del responsabile della società che tale piscina gestiva, cui era stato contestato di avere consentito alla vittima di svolgere nella piscina attività subacquea pericolosa, con l'esercizio di apnea prolungata, pur in assenza di assistenti-bagnanti tenuti allo specifico controllo di detta attività. Infatti, la predetta normativa sportiva imponeva per lo svolgimento di tale attività la presenza di un assistente a bordo della



IL BELLO DEL PULITO
SAGEM

**SPECIALISTI
NELLE PULIZIE
CONDOMINIALI**

CONTATTACI! INFORMAZIONI E PREVENTIVI

DAL 1976 www.sagempulizie.it
sagem@sagempulizie.it

ISTITUTO GIORDANO

Tel. 02 89516371
Fax. 02 84810500

100 % SODDISFATTI

piscina e di un altro in acqua in considerazione della difficoltà di controllare un soggetto in immersione in apnea prolungata. (C. Cass. Pen., Sez. 4, Sent. n. 27396 del 18/4/2005, depositata il 22/7/2005)

Attività pericolose - art. 2050 c.c.

Le attività pericolose, che per la loro stessa natura od anche per i mezzi impiegati, rendono probabile e non semplicemente possibile il verificarsi di un evento dannoso e importano responsabilità ex art. 2050 c.c. devono essere tenute distinte da quelle normalmente innocue che possono diventare pericolose per la condotta di chi le esercita e che comportano responsabilità secondo la regola generale ex art. 2043 c.c.

Nel caso di specie la Suprema Corte ha ritenuto esente da vizi la sentenza di merito che aveva escluso che l'uso di una piscina di per sé costituisse attività pericolosa e nel contesto in cui la piscina costituiva il semplice elemento coreografico di una festa, aveva attribuito la responsabilità per i danni subiti da uno degli ospiti, che al buio decideva di tuffarsi nella medesima, esclusivamente alla sua improvvisa e sconsiderata decisione, di cui neppure l'eventuale presenza di un bagnino avrebbe potuto evitare le conseguenze negative. (C. Cass. Civ., Sez. 3, Sent. n. 20334 del 15/10/2004)

Responsabilità oggettiva del custode

In tema di responsabilità civile per i danni cagionati dalle cose in custodia, la fattispecie di cui all'art. 2051 c.c. individua un'ipotesi di responsabilità oggettiva, essendo sufficienti per l'applicazione della stessa la sussistenza di un rapporto di custodia tra il responsabile e la cosa che ha dato luogo all'evento lesivo, senza che assuma rilievo la violazione dell'obbligo di custodire la cosa da parte del custode, la cui responsabilità è esclusa solo

dal caso fortuito.

Detto fattore attiene non ad un comportamento del responsabile, ma al profilo causale dell'evento, riconducibile in tal caso non alla cosa che ne è fonte immediata, ma ad un elemento recante i caratteri dell'imprevedibilità e dell'inevitabilità. Ne consegue l'inversione dell'onere della prova in ordine al nesso causale, incombendo sull'attore la prova del nesso eziologico tra la cosa e l'evento lesivo e sul convenuto la prova del caso fortuito. Pertanto il condominio di un edificio, quale custode dei beni e dei servizi comuni, è obbligato ad adottare tutte le misure necessarie affinché le cose comuni non rechino pregiudizio ad alcuno e risponde dei danni da queste cagionati alla porzione di proprietà esclusiva di uno dei condomini.

Il caso riguardava la tracimazione di acque luride dalla tazza di un bagno a causa dell'occlusione del tratto terminale dell'impianto fognante. (C. Cass. Civ., Sez. 3, Sent. n. 5326 del 10/3/2005)

La disciplina nazionale e regionale sulle piscine

Il nuoto è uno sport completo che può essere compiuto ad ogni età in quanto favorisce l'armonioso sviluppo psicofisico dei cittadini: per questa ragione nell'ultimo decennio si è vista la proliferazione delle piscine pubbliche e condominiali. Tuttavia, come in ogni attività fisica devono essere adottate opportune avvertenze per evitare incidenti ed a tal riguardo la normativa è assai varia e comprende il DPR n. 616/1977 e la legge n. 833/1978 che individuano, tra le materie di assistenza sanitaria ed ospedaliera, la tutela igienico e sanitaria delle attività sportive e ricreative.

Invero, come sopra esaminato, la giurisprudenza ha stabilito un regime di responsabilità particolarmente rigoroso per i gestori e i sorveglianti delle predette strutture. Quindi, per

la sussistenza del reato di omicidio colposo in caso di omessa vigilanza sui bagnanti è sufficiente dimostrare il nesso causale tra l'omissione e l'evento mortale, configurandosi la violazione dell'obbligo di sorveglianza come violazione delle regole cautelari.

Proprio per la notevole esposizione a criteri di imputazione di responsabilità giuridica di tali soggetti si è ritenuto necessario un intervento normativo, affidato alle Regioni oggi legislatori competenti in materia concorrente di tutela della salute a seguito della modifica del titolo V della Costituzione, e culminato nella Conferenza Stato e Regioni del 16/1/2003.

La Conferenza Stato-Regioni del 16 gennaio 2003

Tale Conferenza definisce la piscina **“un complesso attrezzato per la balneazione che comporti la presenza di uno o più bacini artificiali utilizzati per attività ricreative, formative, sportive e terapeutiche esercitate nell'acqua contenuta nei bacini stessi”** e comprende le piscine pubbliche e private, comprese le piscine condominiali **“la cui natura giuridica è definita dagli articoli 1117 e seguenti del codice civile, destinate esclusivamente agli abitanti del condominio ed ai loro ospiti.”**

La struttura della Conferenza segue l'impostazione della normativa di sicurezza sul lavoro ed in particolare del d.lgs. n. 81/2008 in quanto prevede che il responsabile dell'esercizio deve redigere (ed osservare e fare osservare le disposizioni vi contenute) un documento di valutazione del rischio contenente:

1. l'analisi dei potenziali pericoli igienici e sanitari;
2. l'individuazione dei punti in cui possono realizzarsi tali pericoli e le misure atte a prevenirli;
3. l'individuazione dei punti critici e la definizione dei limiti critici;

4. la definizione del sistema di monitoraggio;
5. l'individuazione delle azioni correttive;
6. le verifiche del piano.

Controlli della qualità dell'acqua

Sono previsti **controlli interni** della qualità dell'acqua utilizzata da compiere dal gestore e **controlli esterni** da effettuare da parte della competente azienda sanitaria locale secondo lo schema stabilito dal d.lvo 2/2/2001 n. 31 dettato per assicurare la tutela della pubblica incolumità nell'uso dell'acqua a scopo alimentare.

Giurisprudenza rigorosa sull'adulterazione delle sostanze alimentari

A tal riguardo giova notare che la giurisprudenza (C. Cass. Pen., Sez. 1, sent. 2953, ud. 28/3/1997, ud. 29/1/1997) è assai rigorosa poiché afferma che: **“il reato di adulterazione e di contraffazione di sostanze alimentari, previsto dall'art. 440 c.p., è di mero pericolo di guisa che, perfezionandosi con la semplice adulterazione o contraffazione di una sostanza destinata all'alimentazione, da cui derivi un pericolo per la salute pubblica, per la sua sussistenza non è necessario che in concreto si verifichi un evento dannoso.”**

L'accordo prevede quale sanzione dell'inservanza delle prescrizioni igienico sanitarie formulate dall'azienda sanitaria locale nei termini fissati la comminazione di una sanzione amministrativa, determinata autonomamente dalle Regioni, al responsabile delle piscine.

La normativa regionale lombarda

La Conferenza del 16/1/2003 è stata recepita dalle Regioni e in Lombardia dalla Deliberazione della Giunta Regionale emessa in data 17/5/2006 con il n. 8/2552 (pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione

Lombardia n. 23 del 5/6/2006) e che contiene un allegato C interamente dedicato alle piscine condominiali che individua quale titolare dell'impianto **l'amministratore condominiale** il quale è tenuto a:

- redigere il piano di autocontrollo;
- nominare l'addetto agli impianti tecnologici.

Inoltre, in caso di cambiamento del gestore o del responsabile il nominativo del subentrante deve essere comunicato (evidentemente dal nuovo amministratore condominiale) al comune e all'azienda sanitaria locale unitamente ad una dichiarazione attestante il mantenimento delle condizioni tecnico-strutturali e gestionali della precedente comunicazione.

Obbligo di assistenza bagnanti

Infine, particolarmente significativa è la disposizione, la quale prevede, anche per le piscine condominiali, l'obbligo dell'adozione del servizio di assistenza dei bagnanti per la piscine che abbiano:

- la profondità superiore a 1,40 metri, **oppure**
- il volume totale superiore a 300 metri cubi.

Controlli e adempimenti

La frequenza delle analisi sul campo e di laboratorio sull'acqua di vasca deve essere conforme alla norma Uni 10637 e nel caso di approvvigionamento idrico autonomo devono essere effettuati controlli anche su tale acqua.



Milano - Il Naviglio Pavese

RIMOZIONE GRAFFITI



- SERVIZIO DI PRONTO INTERVENTO
- SERVIZIO IN ABBONAMENTO
- RAPIDI E VELOCI
- PREZZI VANTAGGIOSI
- PREVENTIVO ENTRO 48H
- PULIZIA PRECISA E SU MISURA
- PULIZIA DI ESTERNI COMPLETA

nova/space

☎ +39 3783079339

✉ info@novaspace.com

📷 IG: @novaspace.it

WWW.NOVASPACE.IT

VERIFICA DI IDONEITÀ TECNICO-PROFESSIONALE E RESPONSABILITÀ DELL'AMMINISTRATORE-COMMITTENTE

Fausto Moscatelli

Il caso deciso dalla recentissima **Cass. pen., Sez. IV, Sent., (data ud. 23/04/2025) 14/05/2025, n. 18169** è emblematico dei rischi che possono insorgere dalla convergenza concomitante di situazioni negative e sfortunate.

L'accadimento funesto occorso ad un'amministratrice romana origina da una fattispecie frequente nella gestione quotidiana del condominio: un banale intervento manutentivo, come la verifica dell'ostruzione di un pluviale o di una grondaia.

Colpisce la vicenda, per l'intuibile facilità con cui fatti del genere possono accadere a ogni amministratore.

La sentenza ha contenuto complesso, ma corre su binari argomentativi noti agli amministratori come anche agli avvocati specializzati in infortunistica nei cantieri temporanei. Per facilitarne la lettura qui di seguito una scheda che riporta gli elementi e i dati che sono utili all'amministratore per trarne il necessario insegnamento, senza perdersi nei meandri delle questioni processuali.

Identificazione e descrizione del caso

Il caso esaminato dalla Corte Suprema di Cassazione, Sezione Quarta Penale, con sentenza depositata il 14 maggio 2025, riguarda la **responsabilità penale dell'amministratore di condominio per il delitto di omicidio colposo aggravato**. Il fatto tragico che ha originato il procedimento è il **decesso di un lavoratore**, identificato come J.J., verificatosi per **effetto di una sua caduta dall'alto** mentre era intento ad ispezionare una grondaia. L'ispezione era stata commissionata dall'amministratrice del condominio.

Nel giudizio di primo grado, il Tribunale di Roma aveva affermato la responsabilità penale dell'amministratrice e l'aveva condannata, in solido con il condominio, al risarcimento del danno in favore di alcune parti civili. La Corte d'appello di Roma ha parzialmente riformato tale sentenza, confermando la responsabilità penale dell'amministratrice e estendendo la condanna solidale al risarcimento del danno anche in favore di un'altra parte civile, ossia un congiunto del lavoratore autonomo deceduto.

Coinvolgimento dell'amministratore dal profilo penale e risarcitorio

L'amministratrice del condominio, è stata ritenuta **penalmente responsabile del delitto di omicidio colposo aggravato**. La sua responsabilità penale è stata affermata in relazione al decesso del lavoratore.

Dal profilo risarcitorio, l'amministratrice è stata **condannata, in solido con il condominio, al risarcimento del danno** in favore delle parti civili (eredi della vittima). Questa condanna è stata confermata dalla Corte d'Appello.

Coinvolgimento del condominio dal profilo risarcitorio

Il condominio è stato chiamato nel processo penale dalle parti civili in qualità di **responsabile civile**. È stato **condannato, in solido con l'amministratrice, al risarcimento dei danni** patiti dagli eredi della vittima a causa del sinistro. La Corte d'appello ha confermato questa condanna solidale. I ricorsi presentati nell'interesse del condominio avverso tale condanna sono stati rigettati dalla Cassazione.

Singoli passaggi in base ai quali l'amministratore è stato colpevole

La responsabilità penale dell'amministratrice è stata affermata sulla base dei seguenti passaggi logici e probatori evidenziati dai giudici di merito (tale qualifica compete al giudice di primo grado ovvero il Tribunale e a quello di secondo grado ovvero la Corte di Appello) e confermati dalla Cassazione:

A seguito di un'assemblea straordinaria, il condominio aveva deliberato di far verificare un'eventuale ostruzione della grondaia e aveva **incaricato l'amministratrice di convocare l'addetto al giardinaggio per un'ispezione**.

L'amministratrice, dando seguito a questo incarico informale, ha **convocato il prestatore d'opera deceduto**, assumendo così, *de facto*, la **veste di committente dei lavori**.

Nell'assumere tale ruolo, le è sorto l'obbligo di verificare l'idoneità tecnico-professionale del soggetto incaricato.

I giudici hanno accertato che l'amministratrice aveva **conferito un incarico che implicava un'attività da svolgersi "in quota"** (in altezza), consistente quantomeno nell'ispezione dei luoghi.

Nell'affidare tale compito, l'amministratrice **ha scelto un soggetto che i giudici hanno ritenuto privo dell'idoneità tecnico-professionale richiesta** per l'espletamento di un incarico da eseguirsi in quota.

L'amministratrice era **pienamente consapevole** che l'ispezione sarebbe stata effettuata dal prestatore d'opera deceduto **mediante l'utilizzo di una scala**. In particolare il lavoratore infortunatosi aveva avuto accesso alla grondaia ostruita attraverso una unità immobiliare presso la quale fu appoggiata la scala.

La sua condotta (scelta di un lavoratore non idoneo per lavoro in quota, pur essendone consapevole) è stata ritenuta causalmente rilevante nella determinazione dell'evento letale.

Ragioni per cui l'amministratore era tenuto all'accertamento dell'idoneità tecnico-professionale del lavoratore

L'obbligo per l'amministratrice di verificare l'idoneità tecnico-professionale del lavoratore deceduto è sorto poiché i giudici di merito hanno ritenuto che, conferendo l'incarico di ispezione a seguito della delibera assembleare, essa avesse **assunto *de facto* la posizione di "committente"**.

Secondo l'orientamento della Suprema Corte, richiamato nella sentenza in esame, l'amministratore di condominio che stipuli un contratto di affidamento di lavori **può assumere la posizione di "committente"** ove la delibera assembleare gli riconosca autonomia di azione e concreti poteri decisionali. Nella fattispecie, i giudici hanno ritenuto che l'amministratrice godesse di tale autonomia e poteri decisionali.

In tale veste di "committente", l'amministratrice era tenuta all'osservanza degli obblighi previsti dalla normativa antinfortunistica, in particolare l'obbligo di verificare l'idoneità

tecnico-professionale dell'impresa e dei lavoratori autonomi prescelti, soprattutto in relazione alla pericolosità dei lavori affidati. Si trova scritto nella sentenza in parola che il committente dei lavori, per la qualità rivestita, è tenuto a controllare l'idoneità tecnico-professionale del lavoratore autonomo prescelto. Del resto in un caso pressochè uguale la stessa Corte di Cassazione aveva affermato che *"In materia di infortuni sul lavoro, il committente ha l'obbligo di verificare l'idoneità tecnico-professionale dell'impresa e dei lavoratori autonomi prescelti in relazione anche alla pericolosità dei lavori affidati"* (così: Sez. 3, n. 35185 del 26/04/2016, Marangio, Rv. 267744-01) e, più di recente, ha altresì precisato che *"In materia di infortuni sul lavoro, in caso di lavori svolti in esecuzione di un contratto di appalto o di prestazione di opera, il committente, anche quando non si ingerisce nella loro esecuzione, rimane comunque obbligato a verificare l'idoneità tecnico-professionale dell'impresa e dei lavoratori autonomi prescelti in relazione ai lavori affidati, dovendosi, peraltro, escludere che la non idoneità possa essere ritenuta per il solo fatto dell'avvenuto infortunio, in quanto il difetto di diligenza nella scelta dell'impresa esecutrice deve formare oggetto di specifica motivazione da parte del giudice"* (così: Sez. 4, n. 37761 del 20/03/2019, Andrei, Rv. 277008-01).

In sintesi, l'obbligo di accertamento derivava dalla **qualifica di amministratrice** e dal ruolo effettivo (*de facto* committente) nell'affidamento di un lavoro che implicava rischi specifici (lavoro in quota).

Quadro sintetico delle ragioni ritenute determinanti dalla Corte di Cassazione per derivare la colpa dell'amministratrice:

Assunzione della veste di "committente": Pur in assenza di una delibera assembleare formale che le conferisse esplicitamente pieni poteri, i giudici di merito e la Cassazione hanno accertato che l'amministratrice, dando seguito all'incarico dell'assemblea e convocando il lavoratore per l'ispezione, **ha assunto de facto la posizione di committente dei lavori.**

Autonomia e Poteri Decisionali: Contrariamente a quanto sostenuto dalla difesa, i giudici hanno riscontrato che l'amministratrice godeva di sufficiente **"autonomia di azione"** e **"indubbi poteri decisionali"** nell'affidamento dell'incarico.

Obblighi del Committente in base alla normativa antinfortunistica (D.Lgs. n. 81/2008): Una volta assunta la posizione di committente, l'amministratrice era tenuta all'osservanza degli obblighi previsti dalla normativa sulla sicurezza sul lavoro, in particolare quello di **verificare l'idoneità tecnico-professionale dell'impresa o del lavoratore autonomo prescelto.** Questo obbligo è rafforzato in relazione alla **pericolosità dei lavori affidati.**

Natura del Lavoro Affidato: Il lavoro affidato, l'ispezione di una grondaia mediante l'uso di una scala, è stato qualificato come un'attività **"da eseguirsi 'in quota'"** [24a], un tipo di lavoro che implica rischi specifici e che richiede una verifica particolarmente attenta dell'idoneità del soggetto esecutore.

Consapevolezza delle Modalità Operative: L'amministratrice era **"pienamente consapevole"** che il lavoro sarebbe stato eseguito **"mercè l'utilizzo di una scala"**, un'ulteriore conferma della necessità di verificare la competenza del lavoratore per questo tipo di attività in altezza. Per chi voglia approfondire ulteriormente, qui di seguito i motivi adottati da Condominio e Amministratrice per criticare la condanna subita nei due precedenti gradi di giudizio e quelli utilizzati dalla Corte di Cassazione per rigettarli. La tabella è d'interesse per identificare il trattamento giudiziario del caso, con l'elenco delle difese e le loro sorti.

LA DIFESA DEL CONDOMINIO

• Motivi della Difesa	• Motivi della Corte di Cassazione
Sosteneva che il condominio avesse concluso con il lavoratore deceduto un contratto “in economia” che implicava responsabilità in <i>eligendo</i> ma esonerava il lavoratore dalla normativa antinfortunistica, e che comunque il committente “non professionale” non fosse tenuto a conoscere specifiche norme di sicurezza.	La Cassazione non entra nel merito della qualifica del contratto o della professionalità del committente, ma si basa sull’accertamento della responsabilità dell’amministratrice, che agiva per conto del condominio.
Riteneva che le opere oggetto del contratto avessero natura di “mero sopralluogo”, non “marcatamente edile”.	La Cassazione conferma che l’incarico era di “<i>svolgere un’attività... da eseguirsi ‘in quota’</i>”, indipendentemente dalla sua precisa qualificazione.
Sosteneva che non sussistesse un contratto di appalto per lavori manutentivi.	La Cassazione si basa sul fatto che l’amministratrice ha assunto de facto la veste di committente.
Riteneva che la responsabilità fosse esclusa dalla mancanza di disponibilità dei luoghi da parte del condominio.	La Cassazione ritiene la lamentazione “destituita di fondamento”. È “di tutta evidenza” che il condominio disponesse dei luoghi, poiché l’ispezione riguardava un bene condominiale (la grondaia) e l’accesso avvenne con l’assenso del proprietario dell’unità interessata.

LA DIFESA DELLA AMMINISTRATRICE

• Motivi della Difesa	• Motivi della Corte di Cassazione
Riteneva illogico averla considerata “datrice di lavoro” del prestatore d’opera deceduto.	La Cassazione conferma che i giudici di merito hanno ritenuto che ella, dando seguito all’incarico conferitole dall’assemblea, abbia assunto “<i>de facto, la veste di committente dei lavori</i>”. Questo inquadramento, supportato dalla sua qualifica e dai poteri esercitati, giustifica gli obblighi a suo carico.
Sosteneva che le mancasse una delibera assembleare che le conferisse “autonomia di azione e concreti poteri decisionali”, condizione necessaria per far sorgere l’obbligo di verificare l’idoneità tecnico-professionale e informarsi sui rischi. L’incarico sarebbe derivato da istruzioni orali.	La Cassazione conferma che nell’assemblea del 02/12/2015 il condominio deliberò di non sostituire la grondaia malfunzionante, limitandosi a verificare l’ostruzione del discendente tra gli interni 2 e 3, incaricando l’amministratrice di convocare l’addetto al giardinaggio per un’ispezione.

• Motivi della Difesa	• Motivi della Corte di Cassazione
• Sosteneva che non vi fosse <i>culpa in eligendo</i> in quanto l'ispezione rientrava nelle attività per cui l'impresa del deceduto era idonea ed attrezzata.	• I giudici hanno accertato che l'amministratrice aveva conferito un incarico da eseguirsi "in quota" e aveva scelto un soggetto privo dell'idoneità tecnico-professionale richiesta per tale incarico, indipendentemente dai lavori svolti in passato
• Affermava che il deceduto aveva buona conoscenza dei luoghi e consapevolezza dei rischi, sapendo che l'intervento era "in quota" e potendo individuare la procedura idonea.	• I giudici hanno accertato che l'amministratrice era pienamente consapevole che l'ispezione sarebbe stata effettuata mediante l'utilizzo di una scala. La responsabilità non è esclusa dalla possibile imprudenza del lavoratore, ma deriva dalla colpa nella scelta del lavoratore non idoneo per un lavoro in quota, pur essendone consapevole.

L'insegnamento che si trae dal caso sopra trattato è che nessun incarico conferito dall'amministratore può prescindere da una professionale cautela e da una professionale verifica dell'idoneità dell'incaricato, risultando sempre preferibile officiare imprese specializzate, organizzate e in grado di consegnare documentazione comprovante l'idoneità richiesta dal Testo Unico sulla Sicurezza del Lavoro (D.Lgs. n. 81 del 2008)



Il Presidente di Anaci Milano Leonardo Caruso

LA MANUTENZIONE PROGRAMMATA - LA MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Davide Longhi

OBBLIGHI E DOVERI DELL'AMMINISTRATORE

Il rapporto che intercorre tra i condomini e l'amministratore è pacificamente ricondotto dalla giurisprudenza e dalla dottrina allo schema del contratto di mandato con rappresentanza (artt. 1703 e ss. c. c.). L'amministratore, infatti, agisce in nome e per conto dei condomini (i mandanti), eseguendo le deliberazioni assembleari e compiendo gli atti necessari alla gestione e conservazione delle parti comuni ed è tenuto ad adempiere ai propri doveri con la diligenza qualificata del "buon padre di famiglia" (art. 1710 c. c.), che, nel caso di specie, deve essere parametrata alla natura professionale dell'attività svolta, ai sensi dell'art. 1176, comma 2, c. c. Gli obblighi principali, oltre a quelli derivanti dal regolamento di condominio e dalle delibere assembleari, sono specificamente elencati dagli artt. 1129 e 1130 c. c. Tra i vari obblighi c'è quello di informare tempestivamente i condomini circa lo stato della gestione, degli impianti e delle condizioni di sicurezza del fabbricato condominiale. L'inosservanza di tali doveri configura un inadempimento contrattuale, fonte di responsabilità per i danni cagionati al condominio (art. 1218 c. c.),

salvo che l'amministratore non provi che l'inadempimento sia derivato da causa a lui non imputabile. La giurisprudenza ha altresì riconosciuto in capo all'amministratore, quale custode delle parti comuni, una responsabilità extracontrattuale ai sensi dell'art. 2051 c. c. per i danni derivanti da una loro inadeguata manutenzione.

LA MANUTENZIONE PROGRAMMATA (ORDINARIA) E STRAORDINARIA: POTERI E LIMITI

Una delle principali fonti di contenzioso e di responsabilità per l'amministratore risiede nella corretta qualificazione e gestione degli interventi di manutenzione. La legge opera una netta distinzione tra manutenzione ordinaria e straordinaria, attribuendo poteri e competenze a organi diversi. A) Manutenzione Ordinaria: rientrano in questa categoria gli interventi volti a mantenere in efficienza le parti e gli impianti comuni, che hanno carattere periodico, prevedibile e un costo contenuto. L'art. 1130, n. 3, c. c. attribuisce all'amministratore il potere di erogare le relative spese senza necessità di una preventiva autorizzazione assembleare. Tali interventi, infatti, rientrano nel suo mandato

gestorio e sono vincolanti per tutti i condomini (Tribunale di Napoli, sentenza n. 4575 dell'8 maggio 2025). Esempi tipici sono la pulizia, le piccole riparazioni, la tinteggiatura di aree limitate e i controlli periodici degli impianti, come quello di messa a terra.

B) **Manutenzione Straordinaria:** questa categoria comprende opere di rinnovamento, miglioramento o riparazioni notevoli, che esulano dalla gestione corrente per la loro imprevedibilità, urgenza o consistenza economica. La competenza a deliberare tali opere è attribuita in via esclusiva all'assemblea dei condomini, ai sensi dell'art. 1135, co. 1, n. 4, c. c. L'assemblea deve approvare l'intervento e costituire obbligatoriamente un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori. L'amministratore, di regola, non può ordinare lavori di manutenzione straordinaria. L'unica eccezione è prevista dal secondo comma dell'art. 1135 c. c., che gli consente di agire autonomamente solo qualora i lavori "rivestano carattere urgente". In tale ipotesi, tuttavia, egli ha l'obbligo ineludibile di "riferirne nella prima assemblea". Per quanto concerne la manutenzione dei montanti (le colonne verticali degli impianti idrici, di scarico, gas, ecc.), la loro sostituzione o riparazione integrale rientra, per natura ed entità, nella manutenzione straordinaria. Pertanto, salvo il caso di comprovata e indifferibile urgenza (es. una rottura che minaccia di allagare l'edificio), l'intervento deve essere deliberato dall'assemblea (Tribunale Ordinario di Bari, sez. 5D, sentenza n. 4812/2016). L'amministratore che ometta di convocare l'assemblea per deliberare su interventi straordinari necessari, pur essendo a conoscenza del loro degrado, può incorrere in responsabilità per i danni conseguenti alla sua inerzia (Corte d'Appello di Genova, sentenza n. 1472 del 5 dicembre 2024).

LE VERIFICHE PERIODICHE DELL'IMPIANTO DI MESSA A TERRA

La verifica periodica dell'impianto di messa a terra è un adempimento fondamentale per garantire la sicurezza dell'edificio, rientrando a pieno titolo negli "atti conservativi" che l'amministratore è tenuto a compiere (art. 1130, n. 4 c. c.). La normativa di riferimento (D. P. R. 462/01) prevede l'obbligo di verifiche periodiche (biennali o quinquennali a seconda dei casi, ad esempio in presenza di lavoratori dipendenti come il portiere) da parte di organismi abilitati (Tribunale di Monza, sentenza n. 1625 del 30 maggio 2024). Tale adempimento, avendo carattere di controllo periodico e programmato, si configura come ordinario e la sua gestione compete direttamente all'amministratore (Tribunale di Napoli, sentenza n. 4575 dell'8 maggio 2025). L'omessa effettuazione di tali verifiche costituisce un grave inadempimento degli obblighi di custodia e manutenzione, esponendo l'amministratore a responsabilità civile (ex art. 1218 e 2051 c. c.) e potenzialmente anche penale in caso di infortuni (Tribunale di Catanzaro, sentenza n. 530 del 4 marzo 2024 e Tribunale Ordinario di Latina, sez. 2, sentenza n. 634/2020).

OPPORTUNITÀ E CRITICITÀ NELL'IMPLEMENTAZIONE TECNOLOGICA

L'installazione di impianti come pannelli solari, stazioni di ricarica per veicoli elettrici o interventi volti all'aumento della potenza elettrica condominiale configurano "innovazioni" o, quantomeno, opere di manutenzione straordinaria. Di conseguenza, la loro approvazione è di competenza esclusiva dell'assemblea (art. 1135, n. 4 c. c.). L'amministratore ha un ruolo cruciale nel gestire correttamente l'iter, che presenta diverse criticità: - **Fattibilità tecnica e normativa:** è necessario acquisire preventivamente studi di fattibilità e progetti redatti da tecnici abilitati, che valutino l'impatto delle nuove installazioni sulle strutture e sugli impianti esistenti. - **Procedure autorizzative:** l'installazione di impianti per la produzione di

energia è soggetta a normative statali e regionali che prevedono specifici titoli abilitativi (es. PAS - Procedura Abilitativa Semplificata, SCIA - Segnalazione Certificata di Inizio Attività) a seconda della natura e della potenza dell'impianto. La normativa statale, che fissa i principi fondamentali in materia di energia, prevale su eventuali discipline regionali difformi (Corte Cost., sentenza n. 11 del 29 gennaio 2014). L'amministratore deve assicurare il rispetto di tali procedure. - **Aggiornamento documentale:** ogni nuova installazione o modifica sostanziale richiede l'aggiornamento di tutta la documentazione tecnica dell'edificio, come si vedrà nel paragrafo seguente. Cit. 1 Cit. 4. L'amministratore deve presentare all'assemblea un quadro completo delle opportunità e delle criticità, corredato da preventivi, progetti e pareri tecnici, per consentire ai condomini di assumere una decisione informata.

IL LIBRETTO DI IMPIANTO, LE DICHIARAZIONI E I CALCOLI DI FULMINAZIONE

L'obbligo di conservare la documentazione tecnico-amministrativa dell'edificio (art. 1130, n. 8 c. c.) è uno dei doveri più importanti e spesso trascurati dell'amministratore. La sua violazione non solo compromette la corretta gestione e la sicurezza, ma costituisce un grave inadempimento che può giustificare la revoca giudiziale e un'azione di responsabilità. La documentazione essenziale che l'amministratore deve raccogliere, conservare e tenere aggiornata include, a titolo esemplificativo e non esaustivo (Tribunale di Monza, sentenza n. 1625 del 30 maggio 2024): - **Dichiarazioni di conformità (Di. Co.):** rilasciate dalle imprese installatrici ai sensi del D. M. 37/2008 e successive modificazioni e/o integrazioni per tutti gli impianti (elettrico, idrico, termico, gas, antincendio, ascensore, automazione cancelli, ecc.). Esse attestano che l'impianto è stato realizzato a regola d'arte (Tribunale Ordinario di Aosta, sez. 1, sentenza n. 129/2021), o, in sua sostituzione, secondo i criteri di legge, la dichiarazione di rispondenza (Di. Ri.) che è stata introdotta con il D. M.

37/2008: serve nei casi in cui non sia disponibile la dichiarazione di conformità (Di. Co.) rilasciata al momento dell'installazione dell'impianto. - **Libretto di impianto (o di centrale):** documento obbligatorio che registra tutti gli interventi di controllo e manutenzione effettuati sull'impianto termico. - **Verbali delle verifiche periodiche:** in particolare, quelli relativi all'impianto di messa a terra (D. P. R. 462/01) e agli impianti di sollevamento (ascensori). - **Calcolo di fulminazione:** documento che valuta il rischio di fulminazione dell'edificio e la necessità di installare o adeguare i sistemi di protezione (LPS - Lightning Protection System). L'amministratore deve garantirne la tenuta e l'aggiornamento, specialmente a seguito di nuove installazioni che possono alterare il rischio (es. pannelli solari). - **Registro di anagrafe condominiale/sicurezza:** deve contenere, tra gli altri, i dati relativi alle condizioni di sicurezza delle parti comuni (il c. d. RAS). Ricordiamo che tale documentazione è fondamentale non solo per la gestione corrente, ma anche per il passaggio di consegne al nuovo amministratore, il quale ha diritto di riceverla integralmente alla cessazione dell'incarico del predecessore (art. 1129, co. 8 c. c.). La mancata consegna costituisce un grave inadempimento e può legittimare un'azione giudiziaria per la consegna coattiva, anche con l'applicazione di una penale giornaliera per il ritardo (art. 614-bis c. p. c.) (Tribunale di Monza, sentenza n. 1625 del 30 maggio 2024).

CONCLUSIONI

Alla luce dell'analisi normativa e giurisprudenziale, si possono trarre le seguenti conclusioni operative per l'amministratore di condominio: 1. Agire sempre con diligenza qualificata, essendo consapevole che la sua responsabilità è di natura contrattuale e, in certi casi, anche extracontrattuale come custode delle parti comuni. 2. Distinguere nettamente tra manutenzione ordinaria e straordinaria. Per la prima, agire in autonomia; per la seconda, sottoporre sempre la decisione all'assemblea, salvo i casi di comprovata e documentabile urgenza, avendo cura di far ratificare l'operato

alla prima assemblea utile, fatto salvo il disposto dell'art. 1135 c. c. 3. Garantire l'esecuzione delle verifiche periodiche obbligatorie, come quella sull'impianto di messa a terra, considerandole un adempimento essenziale per la sicurezza e un atto conservativo dovuto. 4. Gestire le innovazioni tecnologiche (pannelli solari, stazioni di ricarica, ecc.) come opere straordinarie, curando l'intero iter approvativo assembleare, le procedure autorizzative e l'aggiornamento della documentazione e gestire la corretta manutenzione. 5. Considerare la tenuta e l'aggiornamento della documentazione tecnica (Di. Co., libretti, verbali di verifica, calcoli di fulminazione ecc.) un obbligo primario e non derogabile della propria gestione, essenziale per la sicurezza, la tracciabilità degli interventi e una corretta amministrazione.

RICARICA ELETTRICA NEL BOX PRIVATO E UTILIZZO DELLA CORRENTE CONDOMINIALE – RISCHI E RESPONSABILITÀ DELL'AMMINISTRATORE

L'UTILIZZO DELLE PARTI COMUNI E I LIMITI DI CUI ALL'ART. 1102 C.C.

Sebbene l'impianto di ricarica sia installato all'interno di una proprietà esclusiva, la sua realizzazione implica quasi sempre un utilizzo delle parti comuni, ad esempio per il passaggio di cavi elettrici attraverso muri maestri o per l'allaccio al quadro elettrico generale. Tale utilizzo è consentito ai sensi dell'art. 1102 c. c., che riconosce a ciascun partecipante la facoltà di servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto. La giurisprudenza ha chiarito che il singolo condomino ha il diritto di modificare la destinazione d'uso della propria proprietà esclusiva, purché non compia opere che rechino danno alle parti comuni o pregiudizio al diritto di pari uso degli altri condomini (Cass. Civ., Sez. 2, n. 480 del 10 gennaio 2019). L'installazione di un impianto privato, quale un contatore autonomo o una linea

dedicata, nelle parti comuni destinate a tale scopo è legittima e non richiede, di per sé, un'autorizzazione assembleare, salvo che il regolamento non disponga diversamente. Il ruolo dell'amministratore, in questa fase, è quello di vigilare affinché l'intervento del singolo, seppur legittimo, avvenga nel pieno rispetto dei limiti imposti dalla legge, garantendo che non vengano arrecati danni strutturali alle parti comuni e che non sia compromessa la sicurezza dell'edificio.

LA QUESTIONE CRUCIALE: L'ALLACCIO ALLA RETE ELETTRICA CONDOMINIALE

Il profilo più delicato per l'amministratore attiene alle modalità con cui il condomino alimenta la propria stazione di ricarica. Occorre distinguere due scenari: a) Allaccio a un contatore di utenza privata: è l'ipotesi più lineare e corretta. Il condomino, a proprie spese, realizza una linea elettrica dedicata che parte dal proprio contatore privato (solitamente quello dell'appartamento) per arrivare al box. In questo caso, i consumi sono addebitati direttamente sulla sua utenza e non vi è alcuna incidenza sul bilancio condominiale. Il dovere dell'amministratore si limita alla vigilanza sulla corretta esecuzione dei lavori a regola d'arte e sulla sicurezza dell'impianto, come analizzato nel punto precedente. b) Allaccio al contatore delle utenze condominiali: questa ipotesi è, in linea di principio, illegittima e fonte di gravi responsabilità. L'allaccio di un dispositivo privato, per usi personali, al contatore che alimenta le parti comuni (luci scale, ascensore, autoclave, ecc.) costituisce un abuso della cosa comune e una forma di appropriazione indebita di energia.

Tale condotta configura un illecito permanente, produttivo di un danno economico per il condominio, del quale quest'ultimo è chiamato a rispondere (Cass. Civ., Sez. 3, n. 23823 del 1 agosto 2022). La giurisprudenza, in un caso analogo di allaccio abusivo alla rete idrica condominiale, ha affermato che l'amministratore ha il compito di provvedere non solo alla gestione, ma anche alla custodia delle cose comuni, con il conseguente

obbligo di vigilare affinché non rechino danni a terzi o agli stessi condomini. L'aver acconsentito o anche solo tollerato l'esecuzione di lavori elettrici privati non autorizzati e alimentati dalla rete comune può integrare profili di responsabilità civile per l'amministratore (Cass. Civ., Sez. 2, n. 4710 del 14 febbraio 2022). Un'eventuale delibera assembleare che, a maggioranza, autorizzasse un simile allaccio sarebbe nulla per impossibilità dell'oggetto giuridico e per violazione dei diritti individuali dei singoli condomini, i quali si vedrebbero ingiustamente addebitare (tramite la ripartizione delle spese generali) i consumi privati di un altro. Una simile decisione, infatti, priverebbe gli altri condomini del loro diritto al corretto uso paritario del bene comune (l'energia elettrica

condominiale) e alla corretta imputazione dei costi secondo i criteri legali (art. 1123 c. c.), potendo essere assimilata a una delibera che trasforma un bene comune in bene a uso esclusivo di un singolo, per la quale è necessario il consenso unanime (Cass. Civ., Sez. 2, n. 20544 del 21 luglio 2025).

I DOVERI DI VIGILANZA E GLI OBBLIGHI DELL'AMMINISTRATORE

Alla luce di quanto esposto, i doveri dell'amministratore possono essere così sintetizzati: - **Dovere di informazione e gestione della richiesta:** ricevuta la richiesta scritta del condomino, l'amministratore deve inserirla all'ordine del giorno della prima assemblea utile, illustrando ai



Milano - il Carnevale Ambrosiano

condomini il quadro normativo e le opzioni disponibili. - **Dovere di vigilanza sulla sicurezza:** l'amministratore ha il dovere di vigilare sulla regolarità e sicurezza degli impianti (Cass. Civ., Sez. 2, n. 37852 del 28 dicembre 2022). Ciò significa che deve richiedere al condomino che procede con l'installazione la dichiarazione di conformità dell'impianto rilasciata da un tecnico abilitato, a garanzia che i lavori siano stati eseguiti a regola d'arte e non costituiscano un pericolo per l'edificio (es. rischio di incendio o sovraccarico della linea principale), oltre alla verifica del rispetto delle norme speciali dettate in tema di prevenzione incendi. Tale obbligo rientra negli atti conservativi delle parti comuni che l'amministratore deve compiere ai sensi dell'art. 1130, n. 4 (Cass. Civ., Sez. 2, n. 2119 del 29 gennaio 2025). - **Dovere di intervento in caso di abusi:** qualora l'amministratore venga a conoscenza di un allaccio abusivo alla rete elettrica condominiale, ha il potere e il dovere di intervenire immediatamente per far cessare l'illecito. La denuncia dell'abuso della cosa comune rientra tra gli atti conservativi che l'amministratore può e deve compiere senza necessità di autorizzazione assembleare (Cass. Civ., Sez. 2, n. 2119 del 29 gennaio 2025). L'intervento potrà consistere, in prima istanza, in una formale diffida scritta al condomino responsabile, intimando l'immediato distacco e il risarcimento del danno. In caso di inerzia, l'amministratore dovrà promuovere le opportune azioni legali.

PROFILI DI RESPONSABILITÀ DELL'AMMINISTRATORE:

L'inerzia o la negligenza dell'amministratore nell'adempimento dei doveri sopra descritti possono esporlo a gravi responsabilità. - **Responsabilità contrattuale verso il condominio:** l'omessa vigilanza sulla sicurezza degli impianti o la mancata repressione di un allaccio abusivo costituiscono un inadempimento al mandato conferito (art. 1129 c.c.). Tale condotta, qualora cagioni un danno al condominio (es. sanzioni, costi per danni, ecc.), può comportare un'azione di responsabilità nei suoi confronti. Inoltre, la gestione secondo

modalità che possono generare confusione tra il patrimonio del condominio e quello personale di un condomino (come l'addebito di consumi privati sul conto condominiale) e la mancata esecuzione di provvedimenti per la tutela delle parti comuni costituiscono "gravi irregolarità" che possono giustificare la revoca giudiziale del suo incarico. - **Responsabilità extracontrattuale (art. 2043 e 2051 c.c.):** qualora da un impianto non sicuro o da un allaccio abusivo derivi un danno a singoli condomini o a terzi (es. un incendio), l'amministratore potrebbe essere chiamato a risponderne personalmente, a titolo di colpa per omessa vigilanza, in qualità di custode delle parti comuni. È importante sottolineare che la responsabilità primaria dell'illecito è del singolo condomino che lo compie. L'amministratore non risponde per il fatto altrui, ma per un fatto proprio omissivo: non aver fatto quanto in suo potere per impedire o far cessare l'abuso e per garantire la sicurezza delle parti comuni. 1. Il singolo condomino ha diritto di installare a proprie spese una stazione di ricarica privata nel proprio box e collegata al suo contatore, nel rispetto dei limiti di cui all'art. 1102 c.c., installando un wall-box all'interno della propria autorimessa e sempre nel rispetto della normativa vigente in tema di prevenzione incendi. 2. L'amministratore deve vigilare affinché l'installazione non rechi danno alle parti comuni e sia eseguita a regola d'arte, pretendendo il rilascio della dichiarazione di conformità dell'impianto con la documentazione a corredo. In questi casi, fare attenzione al rinnovo del CPI condominiale. 3. L'allaccio deve avvenire, di norma, a un'utenza privata del singolo condomino. L'allaccio alla rete elettrica condominiale è da considerarsi un abuso, fonte di illecito permanente. 4. In caso di allaccio abusivo, l'amministratore ha il dovere di agire immediatamente con diffida e, se necessario, con azioni legali per la sua rimozione, senza necessità di preventiva autorizzazione assembleare. 5. L'omessa vigilanza e l'inerzia di fronte a un abuso espongono l'amministratore a responsabilità civile (contrattuale ed extracontrattuale) e alla possibile revoca per gravi irregolarità.

PROFESSIONE IN FORMA SOCIETARIA: GOVERNANCE, STATUTO, PATTI PARASOCIALI E PASSAGGIO DI CONTROLLO

Maurizio Garlaschelli

Come noto l'art. 71 bis terzo comma disp. att. C.C. prevede che possono svolgere l'incarico di amministratore di condominio anche le società di cui al Titolo V del Libro V del codice.

Le società rientranti in tale ambito normativo sono:

A) SOCIETÀ DI PERSONE

• S.S. (società semplice)	- non ha capitale minimo - non può esercitare attività commerciale - i soci rispondono solidalmente e illimitatamente - la responsabilità è sussidiaria (beneficio di escussione) - patti limitativi della responsabilità o di esclusione della solidarietà (art. 2267 C.C.): sono possibili se portati a conoscenza dei terzi con mezzi idonei
• S.N.C. (società in nome collettivo)	- non ha capitale minimo - i soci rispondono solidalmente e illimitatamente - patti limitativi della responsabilità non hanno effetto nei confronti dei terzi
• S.A.S. (società in accomandita semplice)	- non ha capitale minimo - solo i soci accomandatari rispondono solidalmente e illimitatamente - i soci accomandanti rispondono solidalmente e illimitatamente se si sono ingeriti nella gestione

B) SOCIETÀ DI CAPITALI

• S.P.A. (società per azioni)	- capitale minimo € 50.000,00 - elevati costi di gestione - regole di funzionamento rigide - responsabilità limitata alla partecipazione sottoscritta
• S.A.P.A. (società in accomandita per azioni)	- funziona come la S.P.A. - i soci accomandatari rispondono solidalmente e illimitatamente per le obbligazioni sociali
• S.R.L. (società a responsabilità limitata)	- capitale minimo € 10.000,00 - dopo la riforma del 2003 flessibilità elevata e ampia libertà statutaria - responsabilità limitata alla quota sottoscritta
• S.R.L.S. (società a responsabilità limitata semplificata)	- capitale minimo € 1,00 e inferiore a € 10.000,00 - atto costitutivo conforme al modello standard tipizzato (decreto Min. Giustizia di concerto con Min. Economia e finanze e Min. Sviluppo economico, ora Min. Imprese e made in Italy)

Viste le caratteristiche di massima sopra schematizzate, è opportuno fornire qualche maggiore indicazione sulla S.r.l. che, tra le società di capitali, ritengo sia la forma più appropriata di esercizio della professione di amministratore, per la responsabilità limitata e per la flessibilità di cui ho accennato, che consente di predisporre atti costitutivi conformi alle esigenze specifiche di tutela che sussistono nei singoli casi.

Dalla Relazione illustrativa del Decreto Legislativo 17 gennaio 2003 n. 6, recante *“Riforma organica della disciplina delle società di capitali e società cooperative, in attuazione della Legge 3 ottobre 2001 n. 366”*, emerge chiaramente l'intenzione del legislatore di modificare la natura delle società a responsabilità limitata, affrancandole dall'immagine di S.p.A. di secondo livello, per assumere caratteristiche maggiormente tipiche delle società di persone, legate alla figura personale dei soci e degli amministratori. Nel perseguimento di tale obiettivo il legislatore ha previsto un ampliamento dell'autonomia statutaria.

La relazione indica gli obiettivi del legislatore come segue: *“In questo senso, come già avvenuto in altri ordinamenti, la società a responsabilità limitata cessa di presentarsi come una piccola società per azioni..... Essa si caratterizza invece come una società personale, la quale perciò, pur godendo del beneficio della responsabilità limitata, può essere sottratta alle rigidità di disciplina richiesta per la società per azioni”*.

COME SI GOVERNANO LE S.R.L.

S.R.L. UNIPERSONALE

La disciplina codicistica consente alla S.r.l. di essere costituita anche con un solo socio, oppure, quand'anche essa sia stata costituita da una pluralità di soci, di continuare a svolgere la propria attività nel caso in cui tale pluralità venga meno e la società rimanga, per i motivi più svariati, con un solo socio.

L'art. 2462 C.C., primo comma, prevede che, nella società a responsabilità limitata, per le obbligazioni sociali risponde soltanto la società con il suo patrimonio.

Il comma citato afferma il principio della responsabilità limitata dei soci alla quota conferita.

Ai sensi del secondo comma, in caso di insolvenza della società, per le obbligazioni sociali sorte nel periodo in cui **l'intera partecipazione è appartenuta ad una sola persona**, questa risponde illimitatamente quando i conferimenti non siano stati effettuati secondo quanto previsto dall'articolo 2464 C.C., o fin quando non sia stata attuata la pubblicità prescritta dall'articolo 2470 C.C.

La società a responsabilità limitata può essere unipersonale sin dall'inizio o può diventarlo successivamente e l'unico socio beneficia dalla limitata responsabilità patrimoniale, a condizione che i conferimenti siano integralmente effettuati e che vengano perfezionati gli adempimenti pubblicitari al Registro delle Imprese ai sensi dell'art. 2470 C.C.

Il quarto comma dell'art. 2462 C.C., infatti, precisa che, per quanto attiene alle società che nascono unipersonali, in sede di costituzione deve essere necessariamente versato l'intero capitale sociale sottoscritto, mentre il comma settimo, prevede invece che *"se viene meno la pluralità dei soci, i versamenti ancora dovuti devono essere effettuati nei novanta giorni"*.

Diversamente avviene nelle società di persone, che non possono essere costituite da un solo socio. Inoltre qualora, per qualsiasi motivo, rimangano con un solo socio, il socio superstite ha l'onere di ricostituire la pluralità dei soci entro 6 mesi, a pena di estinzione della società.

Infatti, secondo l'art. 2272, primo comma n. 4, C.C., la società si scioglie *"quando viene a mancare la pluralità dei soci, se nel termine di sei mesi questa non è ricostituita"*.

La norma è compresa nelle disposizioni riguardanti la società semplice, ma è estensibile anche alla società in nome collettivo e alla società in

accomandita semplice, per effetto dei richiami contenuti, rispettivamente, nell'art. 2293 C.C. e nell'art. 2315 C.C.

La società a responsabilità limitata unipersonale, pur essendo formata da una sola persona, fisica o giuridica che sia, è gestita e funziona come una società a responsabilità limitata ordinaria.

Esistono l'assemblea, l'organo amministrativo (Amministratore unico o Consiglio di amministrazione) e, nelle ipotesi previste dall'art. 2477 C.C., l'organo di controllo.

Tuttavia, nella maggior parte dei casi, il socio unico è anche amministratore e, pertanto, in capo a lui si concentrano tutti i poteri e la massima autonomia decisionale e gestionale.

Abbiamo, quindi, una sorta di dominio assoluto dell'unico socio.

S.R.L. CON PLURALITÀ DI SOCI

Le S.r.l. con pluralità di soci si governano attraverso le regole concordate tra gli stessi soci e contenute nell'atto costitutivo e nei patti parasociali, se stipulati.

L'atto costitutivo è un atto pubblico, redatto da notaio e iscritto nel Registro delle Imprese, che vincola non solo tutti i soci presenti e futuri, ma anche i terzi e la società stessa (efficacia reale o *erga omnes*).

Benché l'art. 2463 C.C., in relazione alle norme relative al funzionamento della società, menzioni soltanto l'atto costitutivo, senza fare alcun riferimento allo statuto, previsto invece espressamente per le S.p.A. dall'art. 2328 C.C., si ammette la predisposizione di due atti (atto costitutivo e statuto) anche nelle S.r.l.

I patti parasociali, invece, sono accordi privati, che rimangono riservati, non hanno efficacia verso i terzi e vincolano solo chi li ha sottoscritti: hanno, quindi, efficacia obbligatoria.

Vedremo ora alcune modalità di regolamentazione dei rapporti tra soci, precisando che le varie regole di funzionamento della società andranno previste mediante clausole coordinate

tra di loro conformemente alle esigenze specifiche del caso concreto.

È quanto mai opportuno che ciò avvenga al momento della costituzione della società, cercando di prevedere le possibili criticità che potranno verificarsi nei rapporti tra i soci non solo nel presente, ma anche in futuro e predisponendo di conseguenza le opportune cautele.

1) MAGGIORANZE RAFFORZATE

Una delle modalità con le quali è possibile tutelarsi è prevedere, laddove opportuno, maggioranze rafforzate.

A tale fine, dobbiamo preliminarmente esaminare le norme del Codice Civile che disciplinano le modalità di assunzione delle decisioni dei soci nelle S.r.l.

➔ Art. 2479 C.C. Decisioni dei soci

I soci decidono sulle materie riservate alla loro competenza dall'atto costitutivo, nonché sugli argomenti che uno o più amministratori o tanti soci che rappresentano almeno un terzo del capitale sociale sottopongono alla loro approvazione.

In ogni caso sono riservate alla competenza dei soci:

1. l'approvazione del bilancio e la distribuzione degli utili;
2. la nomina, **se prevista nell'atto costitutivo**, degli amministratori;
3. la nomina nei casi previsti dall'articolo 2477 C.C. dei sindaci e del presidente del collegio sindacale o del soggetto incaricato di effettuare la revisione legale dei conti;
4. le modificazioni dell'atto costitutivo;
5. la decisione di compiere operazioni che comportano una sostanziale modificazione dell'oggetto sociale determinato nell'atto costitutivo o una rilevante modificazione dei diritti dei soci.

L'atto costitutivo può prevedere che le decisioni dei soci siano adottate mediante consultazione

scritta o sulla base del consenso espresso per iscritto. In tal caso dai documenti sottoscritti dai soci devono risultare con chiarezza l'argomento oggetto della decisione ed il consenso alla stessa.

Qualora nell'atto costitutivo non vi sia la previsione di cui sopra (terzo comma) e, comunque, con riferimento alle materie indicate nei numeri 4) e 5) del secondo comma del presente articolo nonché nel caso previsto dal quarto comma dell'articolo 2482-bis C.C. (riduzione del capitale per perdite) oppure quando lo richiedono uno o più amministratori o un numero di soci che rappresentano almeno un terzo del capitale sociale, **le decisioni dei soci debbono essere adottate mediante deliberazione assembleare ai sensi dell'articolo 2479-bis C.C.**

Il sesto comma della norma in esame disciplina la maggioranza richiesta per le decisioni c.d. extra assembleari: ***“Salvo diversa disposizione dell'atto costitutivo, le decisioni dei soci sono prese con il voto favorevole di un maggioranza che rappresenti almeno la metà del capitale sociale”***.

➔ Art. 2479 bis C.C. Assemblea dei soci

Al comma terzo la norma così dispone: ***“Salvo diversa disposizione dell'atto costitutivo l'assemblea si riunisce presso la sede sociale ed è regolarmente costituita con la presenza di tanti soci che rappresentano almeno la metà del capitale sociale e delibera a maggioranza assoluta e, nei casi previsti dai numeri 4) e 5) del secondo comma dell'articolo 2479 C.C., con il voto favorevole dei soci che rappresentano almeno la metà del capitale sociale”***.

Poiché entrambe le norme citate fanno salva l'eventuale *“diversa disposizione dell'atto costitutivo”*, ne consegue che è possibile prevedere nelle norme che regolano il funzionamento della società quorum costitutivi o deliberativi rafforzati.

Ovviamente occorre considerare il caso specifico.

Ad esempio, se intendo costituire una s.r.l. con i miei due figli sottoscrivendo il 60% del capitale sociale e assegnando a ciascuno dei figli il 20%,

non ho necessità di maggioranze rafforzate, perché con il 60% decido io, avendo il controllo dell'assemblea.

Se, invece, costituisco una s.r.l. con 2 colleghi e io ho il 40% e ciascuno dei colleghi il 30%, ho necessità che l'atto costitutivo preveda maggioranze rafforzate perché con il 60% decido loro: con la maggioranza rafforzata gli altri due soci non possono prendere decisioni senza il mio consenso.

Si è posta la questione se sia possibile prevedere nell'atto costitutivo l'unanimità dei consensi per la decisione dei soci.

La previsione dell'**unanimità** per le decisioni dei soci della s.r.l. non risulta di per sé preclusa dalle norme del codice civile in quanto, mentre in materia di S.p.A. il codice limita le modifiche statutarie dei quorum previsti per le deliberazioni sociali alla possibilità di prevedere una *"maggioranza più elevata"* (art. 2368 c.c.) – elemento da cui si deriva l'inderogabilità statutaria del principio maggioritario – con riferimento alle S.r.l., a seguito della riforma operata dal d.lgs. n. 6/2003, il rinvio all'autonomia statutaria risulta assai più ampio, essendo la regola maggioritaria prevista *"salva diversa disposizione dell'atto costitutivo"* (Tribunale di Torino, 26/01/2023).

Nelle S.p.A. tale clausola è invece nulla.

Segnalo in proposito che, con la sentenza 14 marzo 2016 n. 4967, la Corte di Cassazione ha affrontato il tema dell'abuso della maggioranza, annullando la delibera assembleare con la quale, a maggioranza semplice, era stata modificata la clausola statutaria che prevedeva una maggioranza rafforzata del 60% per le delibere aventi ad oggetto alcune materie (sia in prima che in seconda convocazione).

Si tratta, per la Suprema Corte, di un naturale corollario del fondamentale criterio di buona fede, in base al quale appare **"intrinsecamente contraddittorio"**, in presenza di una siffatta clausola, finalizzata a garantire un potere di interdizione ad una minoranza determinata, consentire ad una maggioranza non qualificata di

modificare liberamente la previsione che attribuisce tale potere. **In altre parole, la clausola che richiede una maggioranza qualificata per le delibere aventi ad oggetto determinate materie può essere modificata solamente dalla stessa maggioranza qualificata prevista dalla medesima clausola, "salva una non equivoca diversa volontà negoziale, nella specie inesistente"**.

2) ATTRIBUZIONE DI DIRITTI PARTICOLARI A SINGOLI SOCI

Un'altra modalità di tutela è l'attribuzione di diritti particolari a uno o più soci.

➔ Articolo 2468 C.C. - Quote di partecipazione

Le partecipazioni dei soci non possono essere rappresentate da azioni né costituire oggetto di offerta al pubblico di prodotti finanziari.

Salvo quanto disposto dal terzo comma del presente articolo, i diritti sociali spettano ai soci in misura proporzionale alla partecipazione da ciascuno posseduta. **Se l'atto costitutivo non prevede diversamente**, le partecipazioni dei soci sono determinate in misura proporzionale al conferimento.

Il terzo comma dispone che **"Resta salva la possibilità che l'atto costitutivo preveda l'attribuzione a singoli soci di particolari diritti riguardanti l'amministrazione della società o la distribuzione degli utili"**.

E il quarto comma prevede che ***"Salvo diversa disposizione dell'atto costitutivo e salvo in ogni caso quanto previsto dal primo comma dell'articolo 2473, i diritti previsti dal precedente comma possono essere modificati solo con il consenso di tutti i soci"***.

Quindi la norma è derogabile dall'atto costitutivo.

Tuttavia, se mi sono fatto attribuire diritti particolari con l'atto costitutivo, è evidente che la deroga deve essere esclusa e deve essere mantenuta la disciplina di cui al quarto comma della norma in esame.

Quali sono i diritti particolari cui la norma fa riferimento?

Diritti particolari in materia di amministrazione:

- diritto di nominare/revocare uno o più amministratori (sindaci, revisori ecc.).
- diritto di esprimere il gradimento e subordinare al proprio voto favorevole (esercitando, pertanto, un diritto di veto) la nomina degli amministratori.
- diritto di ricoprire la carica di amministratore, o per un determinato periodo (a scadenza) o per tutto il periodo in cui resterà socio.

Queste disposizioni sono coerenti con quanto prevede l'art. 2479 C.C. in materia di decisioni dei soci. Abbiamo visto prima che la norma prevede (al n. 2 del secondo comma) che è riservata alla competenza dei soci la nomina, **se prevista nell'atto costitutivo**, degli amministratori. Quindi è derogabile.

- attribuzione al socio di poteri decisionali su determinati atti di gestione o categorie di atti (nomina di dirigenti, acquisto di immobili o partecipazioni, assunzione di finanziamenti di particolare rilievo, acquisti/cessioni di rami d'azienda, iscrizioni di ipoteche, prestazione di garanzie a terzi).
- diritto di veto su determinate decisioni riguardanti l'amministrazione della società.

Diritti particolari in materia di distribuzione degli utili:

- diritto a percepire una percentuale di utili superiore alla quota di partecipazione.
- diritto al riconoscimento di una quantità di utili determinata in valore assoluto.
- priorità nella percezione dell'utile d'esercizio, nel senso di escludere il concorso degli altri soci ai dividendi, sino a che il riparto dei soci privilegiati non ha

raggiunto un certo importo.

Limiti legali e vincoli normativi

Esistono, peraltro, alcuni limiti e vincoli normativi.

L'autonomia statutaria nell'attribuzione di diritti particolari incontra specifici limiti derivanti da norme imperative e principi generali dell'ordinamento.

Tra i principali vincoli si evidenziano:

- il divieto di patto leonino ex art. 2265 C.C., che impedisce l'esclusione totale di un socio dalla partecipazione agli utili o alle perdite.
- i limiti derivanti dalle competenze inderogabili degli amministratori ex art. 2475 C.C. (redazione del progetto di bilancio e dei progetti di fusione o scissione; aumento di capitale ai sensi dell'art. 2481 C.C. **(se attribuita dallo statuto agli amministratori – ma questo aspetto lo vedremo in seguito)**).
- il divieto di modificare unilateralmente le competenze assembleari inderogabili, previste dall'art. 2479 quarto comma C.C.

3) TRASFERIMENTO DELLE PARTECIPAZIONI

Altro aspetto cui prestare particolare attenzione si verifica in caso di trasferimento delle partecipazioni.

➔ **Articolo 2469 C.C. - Trasferimento delle partecipazioni**

Le partecipazioni sono liberamente trasferibili per atto tra vivi e per successione a causa di morte, **salvo contraria disposizione dell'atto costitutivo**.

Qualora l'atto costitutivo preveda l'intrasferibilità delle partecipazioni o ne subordini il trasferimento al gradimento di organi sociali, di soci o di terzi senza prevederne condizioni e limiti, o ponga condizioni o limiti che nel caso concreto impediscono il trasferimento a causa di morte,

il socio o i suoi eredi possono **esercitare il diritto di recesso** ai sensi dell'articolo 2473 C.C. In tali casi l'atto costitutivo può stabilire un termine, non superiore a due anni dalla costituzione della società o dalla sottoscrizione della partecipazione, prima del quale il recesso non può essere esercitato.

L'atto costitutivo può prevedere alcuni vincoli alla circolazione delle quote, sino a **escluderne il loro trasferimento ovvero subordinarlo a un giudizio puramente discrezionale**.

Vediamoli.

DIVIETO ASSOLUTO DI TRASFERIMENTO

In presenza di clausole che vietano assolutamente il trasferimento, sia per atto tra vivi sia per causa di morte, spetta il diritto di recesso (in caso di morte in realtà si tratta del diritto alla liquidazione della quota del *de cuius* perché l'erede non diventa socio).

CLAUSOLE CHE DISCIPLINANO LA SORTE DELLA QUOTA IN CASO DI DECESSO DEL SOCIO

Lo statuto, inoltre, può prevedere altre clausole che disciplinano la sorte della quota in caso di morte del socio, come la clausola di **consolidazione**, che trasferisce la quota del defunto ai soci superstiti, i quali sono tenuti a liquidarla agli eredi, oppure la clausola di **continuazione facoltativa**, che prevede l'impegno dei soci superstiti a continuare la società con gli eredi, attribuendo a questi ultimi la facoltà di subentrare al defunto nella società.

CLAUSOLA DI PRELAZIONE

Tra le tipologie di clausole più diffuse vi è sicuramente la clausola di prelazione, il cui scopo principale è l'esclusione o limitazione dell'ingresso di terzi nella compagine sociale.

In forza di tale clausola, applicabile esclusivamente al trasferimento per atto tra vivi, il socio che intenda cedere la propria quota dovrà preferire gli altri soci, titolari del diritto di prelazione.

In caso di mancato rispetto del diritto di prelazione, se il patto è inserito nell'atto costitutivo, l'atto di cessione della quota rimane valido tra le parti, ma non è opponibile alla società.

Se è previsto in un patto parasociale, è un inadempimento del socio al patto, che determina una responsabilità risarcitoria del socio cedente nei confronti degli altri contraenti.

CLAUSOLA DI GRADIMENTO

Nella prassi è particolarmente comune la clausola di gradimento, che condiziona l'efficacia della cessione della quota nei confronti della società all'ottenimento del consenso da parte di soggetti individuati dallo statuto, tipicamente organi sociali, soci o terzi. In caso di rifiuto del gradimento, l'acquirente non potrà iscrivere l'atto nel Registro delle Imprese né esercitare i diritti sociali, potendo soltanto far valere nei confronti del cedente il diritto di proprietà della quota e i diritti connessi. La clausola può prevedere che il gradimento sia concesso in base a criteri determinati oppure in modo discrezionale (c.d. gradimento mero). In quest'ultimo caso, l'alienante avrà il diritto di recedere dalla società, diritto che, come già visto in precedenza, può essere **escluso per un periodo non superiore a due anni dalla costituzione della società o dalla sottoscrizione della quota**.

CLAUSOLE DI TRASCINAMENTO E DI CO-VENDITA

- **TAG ALONG**: obbliga il cedente a ottenere dall'acquirente l'impegno ad acquistare le quote degli altri soci (tutela i soci di minoranza).
- **DRAG ALONG**: conferisce al cedente il diritto di vendere, insieme alla propria partecipazione, anche le quote degli altri soci (tutela il socio di maggioranza).

PATTI PARASOCIALI RELATIVI ALLA CESSIONE

La cessione di una quota può essere regolata in modo specifico tra due o più soci tramite un patto parasociale, che è estraneo al contratto

sociale e vincola solo i soci che l'hanno sottoscritto, risultando inefficace nei confronti della società o dei terzi. L'atto sociale posto in essere in violazione di tale patto sarà comunque valido tra gli stipulanti, ma darà luogo all'obbligo di risarcimento del danno eventualmente provocato agli altri contraenti.

Tra i più diffusi troviamo:

- **SINDACATO DI BLOCCO:** finalizzato a evitare inaspettati e indesiderati cambiamenti nella compagine di controllo della società.
- **SINDACATO DI VOTO:** con il quale le parti si impegnano a consultarsi prima delle votazioni e ad esprimere voto concorde.

TRASMISSIBILITÀ DEI DIRITTI PARTICOLARI IN CASO DI CESSIONE DELLE QUOTE

Di particolare rilievo e oggetto di dibattito è il caso del trasferimento della quota dotata di diritti particolari. Qualora l'atto costitutivo attribuisca a singoli soci diritti specifici, concernenti l'amministrazione della società o la distribuzione degli utili, sorge il quesito se la cessione della quota comporti anche il trasferimento, in capo al cessionario, dei diritti particolari attribuiti al cedente.

Le risposte a tale questione sono diverse.

Valorizzando il **collegamento di tali diritti alla partecipazione sociale**, secondo alcuni essi risulterebbero incorporati nella quota stessa e ne seguirebbero le vicende, alla stregua di ogni altro diritto ad essa afferente. In tal caso, i diritti particolari si trasferirebbero automaticamente con la quota, ovvero con il consenso di tutti i soci o della maggioranza, se così previsto dallo statuto, all'acquirente della quota.

Secondo altri, **accentuando il legame di tali diritti con la persona del socio**, si dovrebbe ritenere che essi non facciano parte del contenuto oggettivo della partecipazione sociale e siano destinati a estinguersi al momento della cessione, non

potendo trasferirsi all'acquirente, né permanere in capo al cedente, che non è più socio. Tale ultima opinione trova conferma nella ratio ispiratrice della riforma della società a responsabilità limitata, che pone al centro la rilevanza del socio come persona.

Questa seconda tesi appare preferibile.

Segnalo, in proposito, che l'atto costitutivo può prevedere la sorte dei diritti particolari in caso di cessione della quota da parte del socio a cui sono stati attribuiti e che, pertanto, è opportuno che tale aspetto venga disciplinato dai soci.

4) AUMENTO DI CAPITALE

In tema di aumento di capitale esiste il diffuso timore che, con l'utilizzo di esso, si possa determinare la riduzione della quota e/o addirittura l'esclusione di fatto del socio, privato della capacità decisionale, dalla società.

Al fine di evitare aumenti di capitale indesiderati, è possibile tutelarsi, **prevedendo nell'atto costitutivo quorum rafforzati**.

Occorre, inoltre, fare attenzione a questi ulteriori aspetti:

➔ Art. 2481 C.C.

L'atto costitutivo **può attribuire agli amministratori la facoltà di aumentare il capitale sociale**, determinandone limiti e modalità di esercizio.

Previo valutazione da effettuare caso per caso, può essere opportuno non consentire tale facoltà nell'atto costitutivo.

In mancanza di apposita delega statutaria che attribuisca agli amministratori il potere di deliberare l'aumento di capitale sociale, vi provvede l'assemblea dei soci, con il voto favorevole dei soci che rappresentano almeno la metà del capitale sociale (art. 2479 bis, comma terzo e art. 2479, comma secondo n. 4 C.C.).

➔ Art. 2481 bis C.C.

In caso di decisione di aumento del capitale sociale mediante nuovi conferimenti spetta ai soci il diritto di sottoscriverlo in proporzione delle partecipazioni da essi possedute.

L'atto costitutivo può prevedere, salvo per il caso di cui all'articolo **2482 ter C.C.**, che l'aumento di capitale possa essere attuato anche mediante offerta di quote di nuova emissione a terzi; in tal caso spetta ai soci che non hanno consentito alla decisione il diritto di recesso a norma dell'articolo 2473 C.C.

➔ **L'art. 2482 ter C.C.**

Si riferisce alla perdita di oltre 1/3 del capitale che porta alla riduzione dello stesso al di sotto del minimo di legge. Gli amministratori devono convocare l'assemblea per deliberare la riduzione del capitale e il suo contemporaneo aumento a una cifra non inferiore al minimo: in questo caso la reintegrazione del capitale è riservata ai soci.

La disposizione di cui all'art 2481 bis C.C. appare particolarmente rischiosa e, pertanto, se si intende mantenere l'integrità della compagine sociale, l'offerta di quote di nuova emissione a terzi non deve essere prevista nell'atto costitutivo.

È vero che, in *extrema ratio*, il socio può impugnare la delibera qualora si verifichi un abuso di maggioranza.

La Corte di Cassazione (sentenza 11.6.2003 n. 9353) ha, infatti, stabilito che la delibera di aumento di capitale è viziata ogniqualvolta appaia *emulativa*, ossia adottata a esclusivo beneficio del socio di maggioranza in danno di quello di minoranza.

Ma è anche vero che l'onere di provare che il socio di maggioranza abbia abusato del proprio diritto di voto grava sul socio di minoranza che assume l'illegittimità della deliberazione (Cass. 12.12.2005 n. 27387): la società, a propria volta, può contrastare tale tesi dimostrando la sussistenza di un interesse sociale tale da giustificare l'operazione, anche se pregiudizievole per il socio di minoranza.

È preferibile agire in prevenzione ed escludere la possibilità di offerta di quote di nuova emissione a terzi.

Passando alle **società di persone**, anche qui

possiamo intervenire sul contratto sociale.

Società Semplice

➔ **Art. 2252 C.C.**

Nella società semplice il contratto sociale può essere modificato soltanto con il consenso di tutti i soci, se non è convenuto diversamente.

A seconda dei casi può essere opportuno mantenere il consenso unanime o derogarvi.

È evidente che il consenso unanime preserva l'integrità della società.

La norma si applica anche alla S.n.c. in forza del richiamo di cui all'art. 2293 C.C. e alla S.a.s in forza del doppio richiamo di cui all'art. 2315 C.C. (che rinvia all'art. 2293 C.C.)

Cessione partecipazione sociale

Il contratto di cessione di una partecipazione sociale ad altri soci o a terzi configura un'ipotesi di **modificazione soggettiva del contratto di società** e, in quanto tale, deve avvenire con il **consenso unanime** dei soci, secondo la previsione generale dell'art. 2252 C.C.

Il consenso può essere dato anche in via preventiva.

Nell'atto costitutivo si possono introdurre:

- clausole di maggioranza.
- clausole di libera trasferibilità delle quote fra vivi e/o la continuazione della società con gli eredi.
- clausole di prelazione o di gradimento.

Stessa regola vale per la S.n.c. (art. 2300 C.C.).

Nella S.a.s. dobbiamo distinguere:

- TRASFERIMENTO QUOTA DEI SOCI ACCOMANDATARI (artt. 2252 e 2284 C.C.):

Se l'atto costitutivo non dispone diversamente, il trasferimento per atto tra vivi della quota degli accomandatari può avvenire solo con il consenso di tutti gli altri soci.

Per la trasmissione *mortis causa* è necessario anche il consenso degli eredi.

- TRASFERIMENTO QUOTA DEGLI ACCOMANDANTI (art. 2322 C.C.):

Liberamente trasferibile *mortis causa* (senza che sia necessario il consenso dei soci superstiti). Per il trasferimento per atto tra vivi è necessario il consenso dei soci che rappresentano la maggioranza del capitale, salvo che l'atto costitutivo non disponga diversamente (norma eccezionale, per l'irrilevanza dell'identità del socio accomandante, socio capitalista estraneo alla gestione della società). La cessione della partecipazione in una società di persone comporta lo scioglimento del vincolo sociale relativamente al **socio cedente**, il quale **resta comunque responsabile delle obbligazioni sociali sorte prima della cessione** (ovviamente nella misura propria del tipo di società partecipata e della qualifica in essa rivestita).

AMMINISTRAZIONE

Amministrazione disgiuntiva

Nella S.S e nella S.N.C. l'amministrazione spetta di regola disgiuntamente a tutti i soci.

È possibile che il contratto sociale affidi l'amministrazione della società solo ad alcuni soci.

L'art. 2257 comma secondo C.C. prevede un potere di veto da parte di ciascun socio-amministratore rispetto a qualsiasi operazione che altro socio amministratore voglia compiere, prima del suo compimento. La maggioranza dei soci decide sull'opposizione.

Amministrazione congiuntiva

Il contratto sociale può prevedere l'amministrazione congiuntiva.

Se non è previsto diversamente è necessario il consenso di tutti i soci amministratori per il compimento delle operazioni sociali.

Quindi può essere previsto il consenso a maggioranza.

Società in accomandita semplice

Nella S.a.s. il potere di amministrare la società spetta ai soli soci accomandatari, di regola disgiuntamente, nel silenzio dell'atto costitutivo, oppure congiuntamente, se previsto in tale atto.

È possibile che il contratto sociale affidi l'amministrazione della società solo ad alcuni soci accomandatari.



Milano - la Rotonda della Besana

IN MEMORIAM

AVVOCATO PAOLO ALVIGINI



L'Avvocato Paolo Alvigini, grande giurista, motore del Centro Studi Nazionale della Anaci subito dopo la unificazione e figura centrale della cultura Anaci, non è tra noi.

Nel 1970 Paolo frequentava le sale nobili del Caffè Pedrocchi e le Compagnie della goliardia padovana; aveva la voce, il volto ed il fisico per emergere in entrambi i siti e ci riusciva con naturalezza.

Aveva un buon rapporto con il vicino Palazzo del Bo, sede della facoltà di giuris-

prudenza, ma non nascondeva il dissenso dalle idee di qualche docente; a mia volta frequentavo le stesse aule ma senza grandi necessità di confronto né con i professori né con gli assistenti

Ci siamo rivisti quasi venti anni dopo; Paolo continuava a non amare le acque stagnanti e guardava con passione e competenza al mondo del diritto.

Rimane indimenticabile la motivazione con la quale disintegrò le puntute eccezioni di Nunzio: quale presidente del collegio dei probiviri ho dovuto solo firmare quanto Paolo aveva preparato.

Nell'aprile del 2008 ci siamo rivisti all'ombra delle posizioni polemiche del Dottor Triola contro la sentenza Corona; poi i ricordi si son fatti più personali e struggenti.

Qualche anno dopo sono circolate le voci su Paolo che stava male e nel dicembre del 2024, a Treviso, la sala in piedi gli ha tributato una ovazione di molti minuti, ma Paolo ha dovuto lasciare alla figlia il compito di ringraziare; da allora non vi è più stato molto da sapere ed ora è arrivata la notizia feroce.

Il primo ricordo è andato al giovane elegante e di successo, disinvolto e in qualche misura scanzonato, ma serio, molto serio; poi il pensiero è andato alla sua famiglia e alle occasioni di godere della sua interessante compagnia, troppo spesso mancate poiché non si pensa mai che il tempo possa mancare.

Ora penso al suo impegno per il diritto ed al suo amore per l'Associazione, nel segno di un grande uomo, di un grande amico e di un grande studioso.

Caro Paolo oggi ho pregato per la Tua anima,

Eugenio

SABATO 7 FEBBRAIO 2026: VISITA DELLA COMMISSIONE EUROPEA AL CANTIERE BEIC (VIALE MOLISE, VIA ORTIGARA)

Ringraziamo l'Avvocato Massimo Maria Molla Vicepresidente della Fondazione BEIC, che ci ha informato dell'avvenimento che annuncia importanti novità per la nostra città e per l'intera Regione:

Dal sito Ufficiale di BEIC:

Sabato 7 febbraio 2026 si è svolta la visita istituzionale al cantiere BEIC della Vicepresidente Esecutiva della Commissione europea, Roxana Minzatu; del Commissario europeo alla Cultura, Glenn Micallef; dell'Assessore alla Cultura della Regione Lombardia, Francesca Caruso; del Sindaco di Milano, Beppe Sala; dell'Assessore alla Cultura del Comune di Milano, Tommaso Sacchi; insieme a una delegazione del Ministero della Cultura e al Vicepresidente della Fondazione BEIC, Massimo Maria Molla.

L'incontro è stato un'occasione di confronto tra le istituzioni coinvolte, che ha consentito di approfondire lo stato di avanzamento dei lavori e di condividere una riflessione sul futuro del progetto. Il dialogo si è concentrato sul ruolo strategico della BEIC come infrastruttura culturale di rilievo nazionale ed europeo, sul suo impatto urbano e sociale e sulla capacità del progetto di rispondere alle esigenze legate all'accesso alla conoscenza, all'innovazione e all'inclusione.

La Vicepresidente Esecutiva della Commissione europea Roxana Minzatu si è così espressa: *"La BEIC mostra cosa significa quando l'Europa investe nella cultura, nella conoscenza e nella nostra risorsa più importante: le persone. Questo progetto unisce l'accesso all'innovazione digitale e l'inclusione sociale in un unico spazio pubblico. Voglio congratularmi con le autorità cittadine, regionali e nazionali per l'eccellente cooperazione interistituzionale. Siamo orgogliosi di sostenere progetti così trasformativi: un vero esempio di infrastruttura sviluppata per la preparazione della società"*.

(OMISSIS) *"La visita di oggi conferma il valore e la concretezza della BEIC: un progetto che non è solo una biblioteca, ma uno spazio pubblico di conoscenza e innovazione, accessibile a tutti e attento alle giovani generazioni – ha spiegato Massimo Maria Molla, Vicepresidente di Fondazione BEIC. Il rispetto dei tempi di realizzazione testimonia la solidità dell'iniziativa e l'impegno condiviso delle istituzioni coinvolte"*.

Durante la visita è stato possibile osservare da vicino l'avanzamento dei lavori.



Il Progetto BEIC

La **Biblioteca Europea di Informazione e Cultura (BEIC)** è un'opera strategica e innovativa che si pone al centro dello sviluppo culturale di Milano. Si tratta di una struttura multifunzionale, aperta al pubblico e dotata di spazi e servizi educativi a disposizione della comunità. La **connessione** è il suo obiettivo principale. I visitatori, infatti, trovano in BEIC un luogo di opportunità capace di unire le esperienze e creare legami tra conoscenza, persone, tecnologie e culture.

BEIC è un laboratorio urbano dedicato alla cultura, alla conoscenza e all'innovazione. Un ecosistema aperto, fisico e digitale, dove la città incontra l'Europa e il quartiere si trasforma in crocevia di relazioni e idee. La sua vocazione internazionale unisce territori, linguaggi e generazioni, offrendo uno spazio inclusivo e dinamico; qui la memoria dialoga con il futuro, e le tecnologie avanzate facilitano l'accesso ai contenuti, riducendo le distanze digitali.

Posizione

La BEIC sorge nell'area dell'ex scalo ferroviario di Porta Vittoria, individuata già nel 2001 come sede ideale per uno spazio dedicato alla comunità della città e del quartiere. La **posizione** è strategicamente collegata al resto della città:

- È situata presso la fermata del passante ferroviario di **Porta Vittoria**
- Si trova a pochi passi dalla nuova linea **M4 Dato** che collega il centro città con l'aeroporto di Linate.

L'area circostante è in piena trasformazione. Poco distante si trova la zona dell'ex Macello, oggi al centro di un importante progetto di riqualificazione. È inoltre delimitata da **viale Molise a est, via Cervignano a ovest, via Monte Ortigara a sud** e da un nuovo complesso residenziale a nord. Rispetto al lotto in edificazione, l'edificio è situato nella parte sud del complesso, verso via Monte Ortigara, lasciando spazio a una grande **piazza pubblica alberata**.

Sentenze

La presente rubrica è a cura dell'avv. Eugenio Antonio Correale e si compone di due parti per ogni sentenza: l'estratto ed un breve commento dello stesso avv. Correale

1932. condominio; vincolo di solidarietà tra venditore e acquirente ai sensi dell'art. 63 n. 4 disp. att. c.c.; applicabilità soltanto all'interno del condominio; finanziamento ottenuto prima dell'ingresso del nuovo condomino; inopponibilità all'acquirente.

La regola della solidarietà passiva di cui all'[art. 63](#) comma quarto disp. att. c.c., che riguarda i rapporti tra condominio e condomini, non si applica nei confronti di coloro che acquistano un'unità immobiliare dopo che il condominio ha contratto un mutuo. Pertanto, chi non era condomino al momento in cui è insorto l'obbligo di partecipazione alle spese condominiali non può essere obbligato in via diretta verso il terzo creditore del condominio.
Tribunale Vicenza sezione prima Dottor Dario Morsiani sentenza n. 1598 del 12 novembre 2025

La sentenza in commento ha deciso una controversia insorta all'ombra del superbonus, nel cui ambito l'assemblea aveva autorizzato l'amministratore a contrarre un mutuo per poco più di un milione di euro. Successivamente alla stipula del mutuo, un appartamento era stato venduto e l'acquirente si è trovata di fronte alla sgradevole notizia della notifica del decreto ingiuntivo ottenuto dalla procedura di liquidazione giudiziale dell'impresa appaltatrice nei confronti del condominio. L'ingiunzione aveva ad oggetto una somma cospicua e la nuova condomina era consapevole di essere priva di legittimazione ai fini della opposizione al decreto ingiuntivo che portava condanna nei confronti del condominio e non dei singoli condomini. Molto acutamente, l'acquirente ha aggirato l'ostacolo ed ha convenuto in giudizio la liquidazione giudiziale dell'appaltatore, chiedendo che fosse dichiarata la radicale inesistenza di un suo obbligo contrattuale e di un suo debito nei confronti del "fallimento", in relazione al contratto di finanziamento stipulato dal condominio prima del suo acquisto. L'azione di accertamento negativo era agevolmente destinata a successo poiché il mutuo era stato stipulato circa tre anni prima che l'attrice entrasse a far parte del condominio, talché non poteva operare il vincolo di solidarietà di cui al quarto comma dell'art. 63 disp. att. c.c. Tuttavia la sentenza suscita interesse e per altra ragione. È utile rilevare che la nuova condomina ha fatto valere più sottile questione giuridica: quella connessa con l'ambito di applicazione del vincolo di solidarietà tra cedente e acquirente, che a ben vedere attiene unicamente ai rapporti interni al condominio. Poiché l'ambito di applicazione è soltanto "interno", unicamente i condomini tra loro, o il condominio nei confronti di un condomino possano giovare della previsione eccezionale che obbliga a pagare le spese anche se maturate prima dell'acquisto. Soltanto il condominio o un condomino, e non un terzo, sono quindi abilitati a far valere la speciale responsabilità solidale di cui al quarto comma dell'art. 63 disp. att. c.c. La tesi è stata accolta, anche perché confortata dal precedente costituito dalla sentenza Cass. n. 19756 del 20 giugno 2022, talché il Tribunale ha potuto applicare il seguente principio: "non può essere obbligato in via diretta verso il terzo creditore, né per il tramite del vincolo solidale di cui all'[art. 63](#) disp. att. c.c., né attraverso la previsione dettata in tema di comunione ordinaria di cui all'[art. 1104](#) c.c., chi non fosse condomino al momento in cui sia insorto l'obbligo di partecipazione alle relative spese condominiali, ossia alla data di approvazione della delibera assembleare inerente a tali spese".

Sentenze

1933. condominio; opere di manutenzione straordinaria; riserva assoluta dei poteri di rappresentanza in capo all'assemblea; inopponibilità ai condomini degli atti compiuti dall'amministratore, se non interviene ratifica dell'assemblea.

In tema di condominio, l'amministratore non può stipulare contratti che comportino la spesa di somme non preventivate dall'assemblea. L'urgenza delle spese deve essere ratificata dall'assemblea dei condomini. Pertanto, in mancanza della firma dell'amministratore e di un mandato dell'assemblea, i terzi non possono vantare alcun diritto verso il condominio né avvalersi del principio dell'apparenza del diritto.

Tribunale Cagliari sezione seconda Dottoressa Maria Teresa Latella sentenza n. 1818 del 17 novembre 2025.

Occorre segnalare che l'impostazione offerta dalla sentenza in commento è molto più radicale di quanto appaia dalla sola massima. Infatti, il Tribunale ha condiviso l'indicazione che sempre più frequentemente si affaccia nella nostra giurisprudenza, secondo la quale l'amministratore non è titolare di un generico potere di spesa e può legittimamente impegnare i condomini soltanto nei limiti del preventivo che, del resto, quasi sempre è approntato proprio dallo stesso amministratore. La tesi non è priva di radice normativa, essendo sin troppo vero che l'articolo 1135 c.c. ai punti secondo e terzo dispone che l'assemblea provveda all'approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e alla relativa ripartizione tra i condomini, nonché all'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore ed all'impiego del residuo attivo della gestione. Per contro, il terzo comma dell'articolo 1130 c. c. non assegna all'amministratore il potere ma bensì l'obbligo di erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni. Ne risulta che è decisamente escluso ogni potere deliberativo dell'amministratore in ordine alle opere di manutenzione straordinaria non urgenti, mentre è necessario verificare il margine di autonomia dell'amministratore anche per le spese ordinarie che non siano comprese nel preventivo approvato dall'assemblea. Il superamento della previsione di spesa decisa dai condomini esige grande cautela, salvo che si tratti di spese urgenti o obbligatorie (come il pagamento della fornitura di energia elettrica o simili). Si ricorda il precedente costituito dalla sentenza Cass. n. 12638/2020, che ha riconosciuto la legittimità della delibera che, in attesa dell'approvazione del bilancio preventivo, autorizzi l'amministratore a richiedere ai condomini pagamenti provvisori, con riserva di successivo conguaglio *"sulla base del bilancio approvato e tenuto conto dei valori millesimali attribuiti a ciascuna proprietà individuale"*. La decisione in commento indica la assoluta centralità dell'assemblea nelle decisioni dirette ad assicurare alla collettività condominiale la disponibilità di liquidità economica per far fronte ad ogni onere economico, compresi quelli che si presentino per l'appesantimento della gestione economica o per il dilatarsi dei tempi necessari per la ordinaria approvazione del consuntivo o del preventivo. La strada maestra passa quindi sempre dall'assemblea e segnala criteri ai quali il professionista prudente farà bene ad ispirarsi. A volte neppure la prudenza è sufficiente, come traspare dalla seguente pronuncia: *"Il compenso dell'amministratore del condominio viene deliberato dall'assemblea al momento della nomina, a pena di nullità della stessa; nello specifico, l'amministratore deve presentare in assemblea un preventivo del corrispettivo richiesto e, nel caso in cui vengano svolti lavori straordinari, può chiedere un compenso aggiuntivo, solo quando tale eventualità sia stata prevista nel preventivo presentato in sede di nomina. Tribunale Firenze, Sez. II, 24/02/2021, n. 441"*. In realtà la tesi dei giudici fiorentini deve essere ritenuta alquanto drastica e quindi si preferisce concludere con il richiamo alla sentenza n. 12927 del 22 aprile 2022 della Corte di Cassazione seconda sezione Presidente Dottor Giovanni Lombardo Relatore Dottor Antonio Scarpa. In quel caso i giudici di primo grado e d'appello avevano affermato che l'ammontare del compenso richiesto dall'amministratore non debba necessariamente essere indicato nella delibera che conferisce l'incarico, né debba essere inserito nel verbale, reputando essere sufficiente che possa essere ricostruito in virtù della proposta indirizzata dall'amministratore ai condomini o emerga dal *"bilancio preventivo"*, comprendente il compenso ordinario. Tornando alle opere straordinarie si sottolinea che la giurisprudenza ormai copiosa ritiene che *"l'iniziativa contrattuale dell'amministratore che, senza previa approvazione o successiva ratifica dell'assemblea, disponga l'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria dell'edificio condominiale, non determina l'insorgenza di alcun*

Sentenze

obbligo di contribuzione dei condomini". Ciò in quanto non si applica al condominio il principio secondo cui l'atto compiuto, benché irregolarmente, dall'organo di una società resta valido nei confronti dei terzi che abbiano ragionevolmente fatto affidamento sull'operato e sui poteri dello stesso. L'esclusione è divenuta ormai tradizionale nella nostra dottrina "giacché i poteri dell'amministratore del condominio e dell'assemblea sono delineati con precisione dagli [artt. 1130 e 1135](#) cod. civ., che limitano le attribuzioni del primo all'ordinaria amministrazione, mentre riservano alla seconda le decisioni in materia di amministrazione straordinaria". In sostanza l'amministratore non può stipulare contratti per l'erogazione di costi non preventivati, salvo ratifica dell'assemblea, ma può operare nell'urgenza e salvo ratifica.

1934. Assicurazione; clausole vessatorie; sottoscrizione specifica; insufficienza.

Ai fini della validità delle clausole vessatorie in un contratto di polizza assicurativa, è indispensabile che tali clausole siano oggetto di una specifica approvazione per iscritto da parte dell'assicurato. È necessaria una tecnica redazionale che sottolinei chiaramente il significato delle clausole sfavorevoli al contraente, così da rispettare il requisito di specificità e separatezza imposto dall'[art. 1341](#) cod. civ. La mera sottoscrizione delle clausole limitative di responsabilità, senza un'adeguata evidenziazione, non è sufficiente a garantirne la validità.

Corte di Cassazione terza sezione Presidente Dottor Franco De Stefano Relatore Dottor Stefano Giaime Guzzi sentenza n. 2452 del 5 febbraio 2026

È opportuno sottolineare che la Corte Suprema si è trovata a dovere analizzare la validità della clausola, contenuta in una polizza per la responsabilità civile, che statuisce la decadenza dalla copertura, in caso di ammissione di responsabilità da parte dell'assicurato. In tutta evidenza si tratta di previsione molto più che discutibile anche sotto il semplice profilo del rispetto del principio della correttezza. Pur non essendo stata investita delle questioni dalle istanze di parte, la Corte ha sollevato d'ufficio il tema della nullità assoluta della clausola che è contraria a norma imperativa e che tenta di obbligare l'assicurato a tenere condotta contraria agli obblighi di buona fede, ex art. 1375 cod. civ, nonché di salvataggio, ex art. 1914 cod. civ. quale è la callida negazione della propria responsabilità conosciuta e riconosciuta. In aggiunta la Corte ha indicato e sottolineato che il riconoscimento di colpa dell'assicurato non pregiudica la Compagnia, dato che la confessione dell'assicurato - persino nel caso in cui il danneggiato abbia azione diretta verso l'assicuratore - non ha valore di piena prova nei confronti né dell'assicurato, né dell'assicuratore (Cass. Sez. Un., sent. 5 maggio 2006, n. 10311). Si coglie l'occasione propizia per aggiungere che con la sentenza n. 8894/2020 la Corte Suprema ha dichiarato la nullità della clausola che sottopone l'assicurato alla decadenza per il mancato rispetto di un termine la cui decorrenza prescinde dalla sua volontà. Sopra tutto si ricorda che la clausola che assume come dirimente la involontarietà del danno copre sempre e comunque anche i fatti colposi (negligenza, imperizia o imprudenza) dell'assicurato e non solo i casi fortuiti o di forza maggiore (Cass. n. 3051/2024). Con sentenza n. 2874/2022 il Tribunale di Brescia ha insegnato che l'assicurazione della responsabilità civile non può avere ad oggetto fatti dovuti a caso fortuito o forza maggiore, che svuoterebbero di contenuto la garanzia assicurativa., dato che la polizza "per la sua stessa natura, importa necessariamente l'estensione ai fatti colposi, restando escluso, in mancanza di espresse clausole limitative del rischio, che la garanzia assicurativa non copra alcune forme di colpa". Quando sia prevista la copertura dei danni "involontariamente cagionati a terzi in conseguenza di un fatto accidentale" si configura la sussistenza della garanzia anche in ipotesi di comportamento gravemente colposo dell'assicurato, con la sola eccezione delle condotte dolose (così Cass. n. 20070/2017; Cass. n. 4799/2013).

1935. appalto; responsabilità dell'appaltatore del direttore dei lavori e dell'impresa; obbligo di impermeabilizzazione delle costruzioni interrato, anche se non destinate alla permanenza delle persone.

Nell'edificazione interrata, anche se non destinata alla presenza continuativa dell'uomo (come garage, box, cantine), è necessaria una realizzazione accurata delle opere di impermeabilizzazione secondo la migliore tecnica disponibile.

Sentenze

Il mancato rispetto di tale requisito implica la responsabilità del costruttore e la solidale responsabilità del progettista e del direttore dei lavori.

Corte di Cassazione seconda sezione Presidente Dottor Lorenzo Orilia Relatore Dottor Giuseppe Grasso sentenza n. 1966 del 29 gennaio 2026

La sentenza in commento ha respinto il ricorso contro la sentenza n. 1127/2021, con la quale la Corte d'Appello di Milano aveva condannato il costruttore, il direttore dei lavori e il progettista di due autorimesse interrate. Nella costruzione si erano palesate infiltrazioni che per intensità e diffusività apparivano tali da *“ridurre nel presente e in un prossimo futuro il godimento effettivo dell'immobile, minandone struttura e funzionalità complessiva”*. Si trattava di abbondanti infiltrazioni nel sottoscala e nel locale pompe, con *“segni di infiltrazione e presenza di umidità sulle pareti di fondo di alcuni box (17.) fessurazioni nella pavimentazione (...) trasudamento di acqua dalle impermeabilizzazioni delle testate dei micropali utilizzati per il sostegno di una delle gru*. La causa dei fenomeni era stata individuata nella insufficienza della impermeabilizzazione verticale, realizzata fino alla quota di nove metri sotto il livello stradale e quindi inadatta a proteggere i box ai primi piani interrati. La Corte d'appello aveva ritenuto pregiudicata intollerabilmente la struttura e la funzionalità globale del bene *“senza peraltro che possa logicamente sostenersi la tollerabilità delle alterazioni per la naturale destinazione dell'opera diversa dalla civile abitazione”*, mentre appariva illogico dover attendere che le infiltrazioni compromettessero definitivamente ogni possibilità di utilizzazione dei box prima di poter azionare la garanzia. Il contesto e il concorso nelle attività che avevano comportato le carenze alla base delle infiltrazioni hanno dettato la solidale responsabilità dell'appaltatore, del progettista e del direttore dei lavori. Infatti l'impresa ed i professionisti avevano concorso a produrre il danno risentito dal condominio, senza che il vincolo solidale potesse essere escluso dal fatto che l'impresa fosse avvinca da responsabilità contrattuale e i professionisti fossero legati da responsabilità extra contrattuale. Per tutti vale l'identica obbligazione risarcitoria avente ad oggetto le opere necessarie all'eliminazione dei vizi ed all'esecuzione dell'opera a regola d'arte (Cass n. 29218, /2017).

1936. Appalto; garanzia decennale ex art. 1669 c.c.; termine decennale, da riferire alla comparsa del grave vizio costruttivo e non alla sua denuncia.

Il periodo decennale previsto dall'[art. 1669](#) c.c. non costituisce un termine di prescrizione, bensì il periodo entro il quale devono emergere i vizi gravi (rovina, pericolo di rovina o gravi difetti) dell'opera appaltata; tale termine inizia a decorrere dal compimento dell'opera.

Corte di Cassazione seconda sezione Presidente Dottoressa Maia Rosa Di Virgilio Relatore Dottoressa Linalisa Maccarone sentenza n. 1579 del 23 gennaio 2026

La sentenza in commento affronta un tema che ricorre frequentemente, sopra tutto con riferimento ai condomini ed alle fattispecie nelle quali le criticità rimangono a lungo latenti e si palesano in modo massiccio soltanto dopo tanto tempo, in esito al presentarsi di situazioni che compromettono un equilibrio magari instabile e causale. Può accadere che le infiltrazioni compaiano soltanto perché una nascosta via di smaltimento dell'acqua sia stata ostruita in conseguenza della modifica di altri manufatti. Quando si arriva al limite dei dieci anni, occorre ricordare che per gli edifici o per altre cose immobili destinati per loro natura a lunga durata, l'articolo 1669 c. impone al costruttore la speciale garanzia decennale. Ad essa consegue la responsabilità nei confronti del committente e dei suoi aventi causa per vizi tali da comportare la rovina dell'opera o il pericolo di rovina o gravi difetti costruttivi. Premessa per azionare la garanzia è un duplice requisito temporale: in primo luogo occorre che il grave vizio si palesi entro dieci anni dal compimento dell'opera e in secondo luogo occorre che sia fatta la denuncia entro un anno dalla scoperta. La norma concede quindi al committente ed ai suoi aventi causa un primo lasso temporale di dieci anni, che inizia dal compimento dell'opera appaltata e che riguarda la scoperta del grave difetto costruttivo. Tale primo periodo non deve essere confuso con il termine di decadenza di un anno entro il quale l'interessato ha obbligo di far pervenire al costruttore la

Sentenze

denuncia di quanto abbia scoperto. Ovvio prudenza suggerirebbe che nel caso in cui la denuncia dei vizi sia rimasta inascoltata il condominio avvii la causa per far valere la garanzia. Laddove l'assemblea non riesca a deliberare od anche se non si è pronti ad avviare la controversia giudiziale per altre ragioni, si sottolinea che si prospetta un ultimo e terzo termine, di un anno, per l'esercizio dell'azione. Tale termine decorre dall'invio della denuncia dei vizi e può essere rinnovato mediante ulteriore invio di nuova missiva di contestazione. Infine si ricorda che in astratto l'amministratore potrebbe promuovere la causa contro il costruttore (o contro il D.L. o contro il progettista) per far valere la garanzia decennale in forza della rappresentanza riconosciuta dalla giurisprudenza uniforme. Ovviamente l'amministratore prudente considererà che impegna i denari dei condomini e quindi solleciterà la loro autorizzazione preventiva.

1937. locazione; consegna della cosa locata in stato che obbliga ad eseguire riparazioni per colpa del conduttore; obbligo di risarcire i danni, anche per i canoni relativi al periodo necessario per le riparazioni.

In caso di violazione dell'[art. 1590](#) c.c., che obbliga il conduttore a riconsegnare l'immobile locato nello stato in cui l'ha ricevuto, il proprietario può richiedere non solo il costo delle opere necessarie a ripristinare l'immobile, ma anche il canone che sarebbe stato dovuto per il periodo necessario all'esecuzione dei lavori, senza necessità di dimostrare richieste di locazione da parte di terzi rimaste insoddisfatte. Tuttavia, per ottenere il risarcimento derivante dalla temporanea impossibilità di locare l'immobile, il locatore deve provare il tempo effettivo impiegato per i lavori. Corte di Cassazione terza sezione Presidente Dottoressa Lina Rubino Relatore Dottor Luigi Battaglia sentenza n. 34819 del 30 dicembre 2025

Nel caso di specie l'ex inquilina aveva alterato notevolmente l'impianto elettrico, divenuto irregolare e in stato tale da obbligare alla sua sostituzione, che aveva richiesto molto tempo. Su questi presupposti è stato agevole alla Corte richiamare il suo stesso precedente costituito dalla sentenza n. 6596/2019, laddove è stato insegnato che se, in violazione dell'art. 1590 c. c., al momento della riconsegna l'immobile locato presenti danni eccedenti il degrado dovuto al normale uso dello stesso il conduttore deve risarcire ogni danno e quindi oltre a rimborsare il costo delle opere necessarie per la rimessione in pristino, deve anche versare importo corrispondente al canone astrattamente dovuto per tutto il periodo necessario per l'esecuzione e il completamento delle riparazioni. Inoltre, il locatore non è neppure tenuto a provare di aver ricevuto richieste per la locazione, non soddisfatte a causa dei lavori. Molto efficacemente la Corte ha evidenziato che il periodo di indisponibilità dell'immobile a causa delle riparazioni è sostanzialmente equiparato alla ritardata restituzione dell'immobile, con la conseguenza che il locatore ha diritto di ricevere il corrispettivo convenuto ed eventuale maggiore danno, così come statuito dall'art. 1591 c.c.

1938. Condominio; delibera di nomina dell'amministratore; validità se il compenso sia specificato in un documento approvato dall'assemblea

La nomina dell'amministratore di condominio è valida ai sensi dell'[art. 1129](#) c.c. (art. 1129 - Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore, comma 14, c.c.) ove sia specificato l'importo dovuto a titolo di compenso in un documento preventivamente inviato agli attori e approvato dall'assemblea.

Tribunale di Roma sezione quinta dottoressa Elena Fulgenzi sentenza n. 570 del 13 gennaio 2026.

La peculiarità della fattispecie concreta è segnalata da quanto segnalato dal segretario dell'assemblea, che aveva avuto cura di precisare "Sono presenti cinque proposte da parte di altrettanti condomini. Le buste sono state aperte ma non esaminate. Si vota per la riconferma dell'amministratore.". In relazione a tali circostanze gli attori avevano lamentato di non aver avuto modo di conoscere e valutare le offerte portate in assemblea e di essere stati impossibilitati ad operare una scelta libera e consapevole. La tesi è stata respinta dal Tribunale che ha richiamato le disposizioni del quattordicesimo comma dell'articolo 1129 c.c., laddove si configura la nullità

Sentenze

della nomina dell'amministratore di condominio se non sia specificato l'importo dovuto a titolo di compenso. Il Tribunale ha rilevato che la giurisprudenza di legittimità esige la "costituzione" di un valido contratto di amministrazione condominiale riversato in un documento, approvato dall'assemblea. Più precisamente, la sentenza in commento ha evidenziato che il requisito della analitica determinazione del corrispettivo non è soddisfatto da implicita adesione e che invece è necessario un consenso espresso, che non esige formule sacramentali. In sostanza è necessario e sufficiente che nella delibera assembleare di approvazione del rendiconto si configuri il consenso espresso e che la misura dell'emolumento concordato dal condominio con l'amministratore possa ricavarsi anche in virtù di richiamo ad un preventivo espressamente indicato come parte integrante del verbale. In conclusione, il Tribunale ha ritenuto insussistente un difetto di informazione dal momento che non era ragionevole esaminare le proposte di aspiranti amministratori una volta che era stata acquisita la maggioranza utile per la riconferma dell'amministratore uscente. Né poteva dirsi violato il dettato del quattordicesimo comma dell'art. 1129 c.c. una volta che era stata dimostrata l'esistenza di un documento che oltre ad essere stato preventivamente inviato ed a contenere le componenti del compenso dell'amministratore era stato anche esaminato ed approvato dall'assemblea, come richiesto da Cass. n. 12927/2022.

1939. Condominio; danni causati da lavori sul tetto comune; responsabilità esclusiva dell'impresa appaltatrice.

La responsabilità per danni causati da lavori sul tetto del condominio, che è stato affidato in appalto per intervento da parte di un'impresa, non può essere imputata al condominio ai sensi degli [artt. 2051](#) e [2053](#) c.c. Non ricorre la condizione di custodia in capo al condominio quando il bene condominiale è sotto la custodia esclusiva dell'impresa appaltatrice durante i lavori. Inoltre, la custodia prevista dall'[art. 2051](#) c.c. non può essere imputata al condominio come ente di gestione, bensì agli individuali proprietari.

Tribunale di Milano sezione decima dottor Claudio Tranquillo sentenza n. 9615 del 12 dicembre 2025.

Il Tribunale ha escluso la responsabilità dell'amministratore con riferimento alla scelta dell'impresa, avendo verificato che l'appaltatore era stato nominato dall'assemblea ed avendo aggiunto che la colpa nella individuazione dell'impresa può essere affermata solo sulla base di elementi che, a priori, ne avrebbero sconsigliato la nomina. Tali elementi, indispensabili per l'affermazione della colpevolezza dell'amministratore, mancavano del tutto e comunque non erano stati né indicati né dimostrati dagli attori. Né poteva affermarsi la responsabilità dell'amministrazione del condominio in relazione alle modalità di esecuzione dei lavori, dato che né in linea di principio né alla stregua delle clausole del contratto d'appalto poteva configurarsi l'obbligo dell'amministratore di condominio di essere costantemente presente sul cantiere condominiale durante tutta la durata dei lavori. Molto incisivamente il giudice ha rilevato che non è consentito configurare una colpa aquiliana o un inadempimento contrattuale nel fatto di un amministratore che non sia sul posto o che non dia istruzioni o raccomandazioni sulle modalità di una lavorazione. Con indicazioni non dissimili il Tribunale ha respinto le domande risarcitorie nei confronti del condominio, mentre è pervenuto a ben altra conclusione con riferimento alla impresa appaltatrice. Le cause e le modalità dell'evento sono state individuate dal giudice nella infelice manovra di un addetto, che adoperava un cannello a fiamma nel contesto di un lavoro del tutto ordinario qual è la posa di una guaina bituminosa. L'incendio che ne è derivato non trovava quindi origine nella sistemazione e nello stato di conservazione del tetto comune e non poteva neppure essere collegato ad una insussistente naturale pericolosità dello stesso, con riferimento al rischio di incendio. Al contrario, ad avviso del Tribunale erano risultate illecite e sanzionabili le condotte riferibili all'impresa e del suo dipendente che non aveva saputo padroneggiare l'impiego del cannello e comunque non era stato abbastanza attento nell'evitare che dall'uso dello stesso derivasse il principio di incendio poi estesosi.

BED & BREAKFAST IN CONDOMINIO: VINCOLI REGOLAMENTARI, OPPONIBILITÀ DELLE CLAUSOLE E TUTELA DEL DECORO

a cura di Alessandra Tononi Correale

ARGOMENTO:

clausole di divieto di utilizzare le unità immobiliari in condominio per talune destinazioni.

LA DOMANDA:

Il Condominio è formato da 21 appartamenti e tre negozi ed è disciplinato da regolamento contrattuale che contiene la seguente clausola: *“gli appartamenti dei condomini debbono essere esclusivamente destinati ad uso abitazione e studi professionali; i box, ad autorimessa privata. È fatto divieto di adibire i locali ad uso di qualsivoglia esercizio insalubre e dal quale derivino rumori molesti, vibrazioni, emissioni di fumo, esalazioni sgradevoli e nocive; in particolare è vietata la destinazione dei locali ad uso incompatibile con il decoro e la tranquillità dell’edificio, o in contrasto con l’igiene e con la morale”*

Sta di fatto che i negozi, in origine accatastati nella categoria “C” sono ora classificati come abitazione e che tre appartamenti sono usati come bed & breakfast “con tanto di Cila rilasciata dal Comune, talché si domanda:

- se sia stata legittima la variazione della destinazione d’uso;

- se il Comune poteva rilasciare autorizzazioni senza il consenso dei condomini;
- se si possa imporre un aggravio nelle spese;
- se vi siano risvolti in tema di sicurezza se vi siano responsabilità del condominio connesse con gli arrivi di persone sconosciute (ospiti) ad ogni ora del giorno/notte le qua utilizzano le chiavi del portone di ingresso fornite loro dai gestori.

LE RISPOSTE:

Esigenze di sinteticità suggeriscono di distinguere i diversi profili di esame.

Si osserva quindi:

a. quanto al significato della clausola regolamentare

in ordine alla destinazione delle unità immobiliari il regolamento si limita a prevedere: *“gli appartamenti dei condomini debbono essere esclusivamente destinati ad uso abitazione e studi professionali; i box, ad autorimessa privata”*.

Pertanto, non vi è alcuna clausola che limiti le destinazioni d'uso dei negozi.

Quanto agli appartamenti, i vincoli concernerebbero l'obbligo di mantenere la destinazione abitativa.

Si può quindi ricordare che il Tribunale Milano sezione tredicesima Dottoressa Chiarentin, con la sentenza n. 11784 del 22 novembre 2018, ha statuito:

“L'esercizio dell'attività di bed and breakfast non può ritenersi consentita nel condomino di edifici il cui regolamento preveda espressamente che gli appartamenti dello stabile siano destinati ad uso abitazione civile e ad uffici, dovendosi da ciò desumere la inequivoca la volontà dei condomini di vietare tutte quelle destinazioni non comprese nelle due categorie di abitazione e uffici, che non permettano di conoscere e vagliare ex ante le qualità del soggetto che detenga l'unità immobiliare”.

Nella nostra Rivista “L'Amministratore” è stata segnalata l'evidente sintonia della decisione richiamata con l'ispirazione di fondo che ha indirizzato la sentenza della Corte Suprema n. 11609/2012 (estensore Consigliere Scarpa) e la sentenza n. 3709/2018 della Corte d'Appello di Milano (GOP Barile).

Successivamente, è stata altresì commentata la sentenza della Corte d'Appello di Milano sezione terza Presidente e Relatore Dottor Domenico Piombo, n. 1049 del 30 aprile 2020, che ha confermato la sentenza di primo grado con la seguente argomentazione:

“La clausola che impedisca l'utilizzazione delle unità immobiliari per talune destinazioni è obbligatoria ed impegnativa per i nuovi condomini

anche in difetto di formale e rituale trascrizione, purché risulti che al momento dell'acquisto abbiano accettato il regolamento che la contiene. Se il regolamento contrattuale obbliga a conseguire l'autorizzazione della assemblea prima di attuare destinazione diversa da quella espressamente ivi consentita, il diniego assembleare comporta l'illegittimità della nuova destinazione. L'attività di bed and breakfast è vietata se il regolamento prevede espressamente le sole destinazioni ad uso abitazione civile e ad uffici”.

La simmetria tra le tre diverse decisioni costituisce ex se aspetto altamente positivo.

Se una tesi è riaffermata e conclamata appare ragionevole, mentre dieci brillantissime soluzioni ondivaghe creano soltanto incertezze e perplessità.

In definitiva, mentre nulla è previsto per i negozi, il regolamento detta disciplina rilevante, con riferimento agli appartamenti.

Si vedrà di seguito, peraltro, che occorre prestare attenzione ad ulteriori questioni, di non lieve importanza.

b. quanto all'opponibilità della clausola regolamentare

La copia del regolamento allegata al quesito agevola il timore che in realtà la clausola in argomento non sia stata trascritta.

È necessario quindi che l'amministratore verifichi tale circostanza e, soprattutto, che si adegui ai seguenti insegnamenti giurisprudenziali, impartiti dal nostro Tribunale:

Le delibere assembleari riguardanti l'uso delle parti comuni che impongono limitazioni non previste né

opponibili sulla base del regolamento condominiale non contrattuale sono nulle. La nullità si determina quando la delibera viola i diritti dei condomini derivanti dall'art. 1102 c.c., che consente un uso più comodo delle parti comuni senza alterarne la destinazione originaria o impedire il pari uso da parte degli altri condomini.

Tribunale Milano, sezione tredicesima, Dottor Pietro Paolo Pisani sentenza, 28/05/2025, n. 4352

La statuizione del Tribunale di Milano che precede è stata non soltanto condivisa ma anzi è stata ancor meglio precisata della sentenza dello stesso Tribunale, sezione tredicesima, Dottoressa Paola Folci, sentenza n. 14/04/2025, n. 3136, della quale si citano di seguito la massima e alcune delle motivazioni:

massima:

*Il regolamento condominiale di natura contrattuale non è automaticamente opponibile a terzi, salvo che non sia trascritto e richiamato con adesione esplicita nell'atto di acquisto. In mancanza di trascrizione, le clausole limitative contenute nel regolamento non trovano applicazione nei confronti dei nuovi soggetti proprietari o **conduttori, se questi non abbiano dichiarato esplicitamente di esserne a conoscenza al momento della stipula del contratto di acquisto.***

motivazioni:

Per giurisprudenza consolidata, in materia di regolamento condominiale convenzionale, la previsione ivi contenuta di limiti alla destinazione delle proprietà esclusive, incidendo non sull'estensione ma sull'esercizio del diritto di ciascun condomino, deve essere ricondotta alla categoria delle servitù atipiche (Cass sez II 19/03/2018 n. 6769 - Cass. Sez. II 18/10/2016 n. 21024).

Dal rilievo che i limiti negoziali alla destinazione delle unità immobiliari di proprietà esclusiva devono essere ricompresi nell'ambito delle servitù ne discende l'applicazione della relativa disciplina con riguardo alla sua opponibilità ai terzi.

Sul punto occorre ricordare che, in materia di costituzione di servitù, la trascrizione richiesta ex art. 2643 n. 4 c.c., non adempie ad una funzione costitutiva, ma serve a rendere opponibile il diritto ai terzi i quali abbiano acquistato un diritto reale incompatibile con la servitù medesima.

È evidente, tuttavia, che lo scopo di dare conoscenza ai terzi dell'avvenuta costituzione della servitù, cui è funzionale in questo caso la trascrizione, non viene in rilievo laddove il terzo acquirente prenda atto della servitù nel contratto d'acquisto, ipotesi in cui, tecnicamente, neppure si pone una questione di opponibilità (Cass civ sez. II 18/10/2016 n. 21024): in questo caso, infatti, il vincolo scaturisce non dalla opponibilità, ma dalla accettazione delle disposizioni che limitano i diritti dominicali dei singoli (Cass. Civ. sez. II 7/11/2016 n. 22582).

In questo modo si raggiunge, in altri termini, la "certezza reale della conoscenza della servitù da parte del terzo acquirente", che ben può supplire alla carenza di certezza legale della conoscenza di tale vincolo, derivante dalla trascrizione dell'atto costitutivo (Cass civ sez. II 19/3/2018 n. 6769).

Ne consegue che, solo ove il regolamento stesso sia richiamato, con adesione, nell'atto di acquisto o comunque sia stato oggetto di approvazione da parte del soggetto al quale è imputata la violazione, **affinché possano essere opposte le clausole limitative ai nuovi titolari del bene, occorre indicare le stesse in un'apposita nota distinta da quella dell'atto di acquisto ai sensi dell'artt. 2659 c.c. e 2665 c.c.**, non

essendo sufficiente la trascrizione dell'intero regolamento (Cass 18/10/2016 n. 21024).

Dall'esame della documentazione prodotta, per le convenute, non risulta la trascrizione del regolamento condominiale, né è stato provato che le suddette società abbiano dichiarato, al momento dell'acquisto, di essere a conoscenza del regolamento che, pertanto, non è opponibile alle stesse.

È sembrato opportuno riprendere ampi passaggi della chiarissima motivazione, affinché sia chiara l'importanza della trascrizione rituale del regolamento, ai fini della possibilità di far valere i divieti ivi istituiti

c. quanto al suggerimento che appare utile per il buon governo delle situazioni ormai dilaganti dei bed & breakfast e degli affitti brevi

Nessuno può affermare che la destinazione alle locazioni brevi, od anche a bed & breakfast comporti incremento di pericolo per gli incendi, soprattutto ove si pensi alla concreta utilizzazione di alcuni negozi (vendita vernici o vendita oggetti in plastica, per tacer del resto) e di alcune attività che spesso sono esercitate nelle abitazioni private, per diletto e per integrare i redditi (dal modellismo alle cure dei capelli).

Anche l'afflusso di persone può generare ragionevoli timori e comportare anche situazioni di pericolo piuttosto per le negligenze e per l'incuria di chi si occupa della offerta delle unità immobiliari, senza curare la selezione preventiva e senza procedere ad accurate operazioni di check in e di check out.

L'esperienza ha ormai posto in luce che anche in questo caso *il diavolo sta nei particolari* e che i condomini quasi sempre patiscono disturbi e

corrono pericoli sopra tutto per la mancanza di adeguate procedure di selezione preventiva, di accoglienza e di controllo degli ospiti.

Nella Rivista della Provinciale milanese è stata commentata la seguente, lucida sentenza del Tribunale di Milano, sezione tredicesima, Dottoressa Bocconcello n. 2371 del 20 marzo 2025:

Indipendentemente dalla opponibilità ai nuovi condomini delle clausole di divieto della attività di affittacamere ed indipendentemente dalla configurabilità della utilizzazione dell'appartamento del convenuto per tale attività o, più semplicemente, per affitti brevi, deve ordinarsi la cessazione della utilizzazione di un appartamento per attività ricettiva che comporti per gli altri condomini gravi molestie, per l'afflusso straordinario di persone, per continue immissioni sonore, per il disagio causato dal fermo degli ascensori e per l'errata raccolta dei rifiuti da parte degli ospiti ed abbandono dei sacchi della spazzatura nei locali comuni dello stabile. L'attività di affitti brevi che comporti continuo avvicendamento di ospiti, rumori molesti, danneggiamenti delle parti comuni, utilizzo improprio degli ascensori per il trasporto di biancheria e violazioni nella gestione dei rifiuti, deve ritenersi vietata in quanto lesiva del decoro dell'edificio e foriera di pericolo di danno per lo stabile e i suoi abitanti. In presenza di tali violazioni, il giudice può ordinare la cessazione dell'attività e fissare, ai sensi dell'art. 614-bis c.p.c., una somma di denaro dovuta per ogni giorno di ritardo nell'esecuzione del provvedimento, determinata in misura congrua rispetto al valore della controversia e alla redditività dell'attività vietata.

La decisione segnala con chiarezza che anche in mancanza di divieti contenuti in un regolamento contrattuale, sono comunque illegittime la lesione al decoro e le molestie cagionate ai condomini.

La precisazione è importante, poiché vale ad orientare correttamente amministratori e condomini, spesso fuorviati da disamine astratte e non incisive, tanto da trascurare il diritto di far valere la civile convivenza, prima ancora che l'eventuale disciplina convenzionale.

Già in precedenza erano state commentate le sentenze, dello stesso Tribunale di Milano (sentenze n. 58/2019; n. 11624/2019 e del 22/11/2018) della Corte d'Appello di Milano (sentenze n. 1049/2020 e n. 1048/2022) e, tra le tante, del Tribunale di Roma (sentenza n. 243/2020), nel cui solco si inserisce perfettamente la recente decisione del Tribunale di Milano, che deve interessare molti amministratori.

È ormai noto che molto spesso le clausole di divieto contenute nei regolamenti di condominio si dimostrano inefficaci perché non ritualmente trascritte, così come è altrettanto noto che tali clausole, redatte molti anni fa, spesso si riferiscono alle utilizzazioni per affittacamere o come pensioni.

Affittacamere e pensioni non esistono più; al loro posto abbiamo i B&B e gli affitti brevi, che oggettivamente si pongono come una sorta di adeguamento rispetto alle figure tradizionali.

Opportunamente, quindi, i giudici hanno evidenziato che le clausole che vietano di arrecare pregiudizio al decoro dello stabile rientrano nell'ambito nell'alveo delle attribuzioni che l'articolo 1138 c.c. assegna al regolamento e che la lesione al decoro del condominio ed alla tranquillità degli abitanti deve essere inibita poiché contraria alla ordinata convivenza.

Molti amministratori riconosceranno le situazioni che esasperano i loro condomini in quanto ricordato dal Tribunale di Milano.

La sentenza in commento ha sottolineato che *“quand’anche l’attività esercitata dai convenuti non dovesse ritenersi equiparabile all’affitto di camere ammobiliate o ad una casa alloggio o comunque il regolamento condominiale in tema di destinazione d’uso non sia opponibile - l’attività svolta dagli stessi sarebbe comunque contraria al regolamento condominiale o comunque integrerebbe la fattispecie di cui all’art. 2043 c.c. poiché contraria all’igiene, alla decenza e al decoro del condominio nonché in quanto lesiva della tranquillità e della sicurezza dei condomini”*.

Il Tribunale ha specificato che una attività del condomino, avente natura ricettiva, anche se non in contrasto con le previsioni del regolamento di natura contrattuale, deve comunque osservare le regole generali di comportamento che disciplinano la civile convivenza nell'ambito del condominio.

Pertanto, è lecito ed è corretto intervenire quando, comunque, le attività in discorso risultano idonee a ledere la tranquillità ed il decoro condominiali, da intendersi *“quale insieme di comportamenti di convivenza civile e di rispetto per gli altri che consentono una vita dignitosa all’interno dell’edificio, il giudice ne può ordinare la cessazione”*.

Si precisa che ai sensi dell'art. 614 bis cpc il Tribunale ha disposto anche una sanzione giornaliera di cento euro per eventuali inottemperanze.

LA DISCIPLINA GIURIDICA DELL'ANTENNA CONDOMINIALE

Giulio Benedetti



L'art. 1117 c.c. definisce parti comuni dell'edificio quelle necessarie per l'uso comune e, se tutti i condòmini devono concorrere alle spese necessarie per il loro mantenimento, ugualmente possono tutti trarre profitto dal reddito dalle stesse prodotto.

Il caso trattato.

Alcuni condòmini impugnavano la delibera che aveva approvato il consuntivo ed il preventivo e li aveva esclusi dal rimborso spettante

per il contributo relativo all'installazione, su una porzione di fabbricato, di un'antenna della telefonia. Il condominio giustificava il proprio operato, poiché l'antenna era stata installata su una sua parte che, per il regolamento condominiale, è di proprietà esclusiva di alcuni condòmini. Il Tribunale e la Corte di appello accolsero l'azione dei condòmini e rilevavano che il regolamento condominiale non poteva escludere la proprietà dei beni comuni stabilita dall'art. 1117 c.c., perché, in assenza di un titolo contrario, non

poteva affermare che il lastrico solare, su cui era infissa l'antenna, non assolveva la funzione condominiale di copertura degli appartamenti. Il condominio ricorreva al Giudice di legittimità, sostenendo l'ingiustizia della sentenza, poiché la stessa escludeva la rilevanza del regolamento condominiale, il quale individuava come parte privata il luogo dove insisteva l'antenna.

La decisione della Corte di Cassazione.

La Corte di Cassazione (sent. n. 21440/2022) rigettava il ricorso e condannava il condominio a pagare le spese di lite dei condòmini resistenti e un ulteriore importo di contributo unificato e dettava i seguenti principi di diritto:

- l'accertamento dell'estensione della contitolarità delle parti comuni in favore dei proprietari di unità immobiliari comprese in un condominio edilizio, al fine della compartecipazione all'accredito del contributo dell'antenna, in assenza della domanda di una delle parti ai sensi dell'art. 34 c.p., ha natura di giudizio incidentale, privo di efficacia di giudicato in ordine all'estensione dei diritti reali, in difetto di partecipazione di tutti i condòmini come litisconsorti necessari;
- per affermare la condominialità di un lastrico solare occorre verificare che lo stesso, per le sue caratteristiche strutturali, sia destinata al servizio esclusivo di una o più parti immobiliari, in quanto avente la funzione di protezione dagli agenti atmosferici (C. Cass. sent. n. 7449/1993);
- il regolamento condominiale non può stabilire la condominialità o meno di un bene, poiché non è un titolo di proprietà, ove non si tratti di un regolamento di autonomia negoziale, approvato o accettato con il consenso individuale dei singoli condòmini e volto a costituire, modificare o trasferire i diritti attribuiti dai singoli condòmini dagli atti di acquisto o dalle convenzioni (C. Cass. sent. n. 5125/1993; n. 8012/2012);
- nel condominio l'individuazione delle parti comuni, come i lastrici solari, ai sensi dell'art. 1117 c.c., con riguardo a cose che non siano destinate al servizio esclusivo di una o più unità immobiliari, può essere superata soltanto dalle contrarie risultanze dell'atto costitutivo del condominio che indichi espressamente gli elementi tali da escludere la condominialità del bene. Tale esclusione non può essere affermata dal regolamento condominiale, se non si tratti di un regolamento allegato come parte integrante del primo atto di acquisto trascritto, o di un regolamento espressione di autonomia negoziale, approvato o accettato col consenso individuale dei singoli condòmini. Tale regolamento è finalizzato a costituire, modificare o trasferire i diritti attribuiti ai singoli condòmini dagli atti di acquisto o dalle convenzioni (C.Cass. sentenze n. 5633/2002, n. 23001/2019);
- il lastrico solare e il tetto sono beni comuni condominiali, ai sensi dell'art. 1117 c.c., anche dei proprietari terranei, che abbiano accesso direttamente dalla strada, poiché sono elementi necessari per configurare un fabbricato diviso in porzioni individuali e svolgono una funzione di riparo e di protezione delle unità sottostanti.

AMMINISTRATORE USCENTE: RESTA L'OBLIGO DI GESTIONE FINO ALLA SOSTITUZIONE (CASS. N. 424: 2026)

Eugenio Antonio Correale

seconda parte:

dottrina, giurisprudenza e alcune chiose

Come annunciato al termine della prima parte, si riporteranno di seguito alcune delle indicazioni offerte dalla dottrina e dalla giurisprudenza sulla prorogatio imperii e sulla applicazione dell'ottavo comma dell'articolo 1129 c.c.

Inoltre, si approfitterà delle informazioni intervenute grazie ai nostri importanti referenti e si concluderà l'indagine dichiaratamente interlocutoria con una sorta di sintesi finale intorno ai temi che le disposizioni dell'articolo 1129 ottavo comma c. c. pongono all'attenzione del cultore del diritto condominiale anche al di fuori del caso specifico.

Si ricorda che sono già emerse le seguenti tesi:

1. quella più ancorata alle concezioni tradizionali, per la quale sino alla nomina del nuovo amministratore quello uscente conserva integri i doveri e le attribuzioni;
2. quella più sensibile al quid novi introdotto dalla riforma del 2012, per la quale gli effetti indicati dall'ottavo comma costituiscono effetto automatico della cessazione della durata dell'incarico;
3. quelle più sommessamente dichiarate di chi ritiene di dover cogliere addirittura dalla norma scritta molto male una prima radice per analisi non ripetitive o, come si dice talvolta, non banalmente tralaticie.

Si deve riconoscere che proprio la terza tesi (che non è semplicemente mediana) presenta grande attrattività, poiché la disposizione in oggetto è in tutta evidenza **bifronte, avendo una faccia che guarda alla consegna dei documenti ed altra faccia che guarda ai residui doveri e poteri dell'amministratore cessato dall'incarico.**

La dottrina delinea lo scenario e la giurisprudenza spiegherà i particolari, lasciando agli operatori la possibilità che sia la prima che la seconda faccia di Giano meritino attenzione e dettano un tratto della disciplina.

4. Le sentenze della Corte Suprema. n. 14039/2025 e n. 424/2026:

Prima di esaminare la giurisprudenza e la dottrina che si sono formate intorno al dettato dell'ottavo comma dell'art. 1129 c.c. appare utile ricordare le sentenze della Corte Suprema, n. 14039/2025 e n. 424/2026, che hanno destato vastissimo interesse.

Si riporteranno quindi le massime tratte dai due provvedimenti, avvertendo in primo luogo che le decisioni sono entrambe della seconda sezione civile ed hanno in comune anche il Presidente del collegio, circostanze che obbligano ad essere estremamente cauti prima si affermarne la assoluta inconciliabilità.

Si passa quindi alle due massime:

- *“In tema di condominio negli edifici, è inammissibile, per carenza di interesse, la domanda dell’assemblea o di ciascun condomino, ex art. 1129 comma 11 c.c., diretta ad ottenere la revoca dell’amministratore cessato dall’incarico per la decorrenza di due anni dalla nomina, essendo questi tenuto, ai sensi dell’ottavo comma dello stesso articolo, soltanto ad eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni senza diritto ad ulteriori compensi”.*

Corte di Cassazione, sezione seconda, Presidente Dottoressa Milena Falaschi Relatore Dottor Riccardo Guida sentenza n. 14039 del 26 maggio 2025.

- *“In tema di prorogatio dei poteri dell’amministratore di condominio, quest’ultimo, ancorché dimissionario o decaduto dalla carica, conserva tutte le attribuzioni proprie previste nell’art. 1130 cod. civ. fino alla nomina del nuovo amministratore, salvo una manifestazione contraria della volontà dell’assemblea dei condomini. La prorogatio dei poteri dell’amministratore non è limitata al tempo strettamente necessario alla fase di trapasso dal vecchio al nuovo amministratore, né circoscritta alle facoltà e funzioni di una semplice gestione interinale.”*

Per chi si occupa del diritto condominiale sostanziale e di quello processuale il vero elemento di novità che promana dalle sentenze richiamate è dato dalla sentenza n. 14039/2025, che sembra avere superato il tabù della inammissibilità del ricorso in cassazione avverso il reclamo della ordinanza con la quale la Corte d’Appello abbia deciso sulla revoca dell’amministratore.

Su tale argomento possono elencarsi almeno venti massime conformi, nel senso della impossibilità di ricorrere in cassazione.

Quindi la decisione che affronta il merito delle questioni sollevate in un ricorso di legittimità avverso l’ordinanza emessa dalla Corte d’Appello in sede di reclamo desta interesse straordinario ed

anche aspettativa strumentale, in relazione alla eventualità che sui temi che ruotano intorno alla revoca dell’amministratore si possa fruire degli insegnamenti della Corte Suprema, sopra tutto per le numerose problematiche sul rito e sul legittimo ambito delle valutazioni del giudice.

Venendo ai poteri ed ai doveri dell’amministratore dopo la cessazione dell’incarico, si può segnalare che in alcuni commenti emerge lo sforzo di rendere omogenee e coerenti tra loro le due pronunce.

In tal senso taluno ha ipotizzato che la sentenza del 2025 avesse guardato ad un amministratore già sostituito in virtù della nomina del nuovo rappresentante.

In tale ottica, forse alquanto forzata, le due sentenze sarebbero addirittura consonanti e non divergenti, come pure appaiono.

La tesi della “compatibilità” delle due decisioni è opinabile, come tutte le questioni giuridiche, ma si deve segnalare la chiara motivazione della sentenza del 2025, che si fonda su specifico presupposto “è pacifico che quando, il 22 marzo 2020, è iniziato il procedimento di revoca giudiziale dell’amministratore, quest’ultimo, che aveva ricoperto il ruolo dal 15 febbraio 2018 al 18 febbraio 2020, era cessato dall’incarico e, quindi, doveva limitarsi al disbrigo degli affari urgenti, ragion per cui i condomini non avevano interesse a domandarne la revoca giudiziale”.

Su tale circostanza e non sulla successiva nomina del nuovo amministratore si fonda quindi la statuizione alla quale è pervenuta la sentenza del 2025.

5. I diversi orientamenti della dottrina in ordine alla persistente applicabilità del principio della prorogatio imperii:

In tredici anni, sulla corretta applicazione dell’ottavo comma dell’art. 1129 c.c. si sono registrate numerose decisioni di segno diverso.

Le prese di posizione adesive alla tesi secondo la quale la cessazione dell’incarico comporterebbe sostanziale modifica delle attribuzioni dell’amministratore presentano un tratto comune poiché conseguono ad analisi generale sul portato della Riforma del 2012 e quindi sono fatalmente

orientate a privilegiare gli elementi di novità.

In linea di principio, tali autorevoli riflessioni traggono vigore dalla convinzione secondo la quale la riforma del condominio avrebbe comportato l'introduzione di disciplina sostitutiva del preesistente istituto della prorogatio imperii.

Questa è la tesi espressa vivacemente da Triola, in *La Riforma del condominio tra novità e occasioni mancate*, Milano, 2014, 118 e da Celeste e Scarpa, in *L'amministratore e l'assemblea*, 2014, 30.

Marco Andrighetti (Il Nuovo Condominio, Giappichelli, 2012) ha rilevato in primo luogo che il richiamo alla prorogatio sarebbe condivisibile *"solo in ordine all'impedimento"* (es. *grave malattia o viaggio dell'amministratore*) ed alla *"negligenza"* e unicamente se non sia intervenuta la revoca dell'amministratore. Ad avviso dell'autore, il parziale permanere della prorogatio è quindi limitatissimo e si giustificerebbe con il temporaneo mancato funzionamento dell'Organo condominiale, mentre non potrebbe estendersi al diverso caso della mancanza dell'amministratore. L'autore dubita altresì che nel caso di dimissioni o di scadenza del mandato la convocazione dell'assemblea rientri tra i poteri che l'amministratore conservi sino alla sua conferma o alla nomina del successore. In tali ipotesi non soccorrerebbe il principio della prorogatio, espressamente previsto per situazioni in cui occorre garantire la continuità della funzione. Infatti, per il commento che qui si ricorda, l'articolo 2385, primo comma c.c. sarebbe norma eccezionale, la cui applicazione non è estensibile in via di analogia e, comunque, avente ratio che non coincide con quella delle disposizioni degli artt. 1129, 1136 c.c., 66 disp. att. c.c., *"che fanno riferimento alla continuità della gestione attraverso il duplice strumento della nomina di anno in anno e della cadenza minima annuale dell'assemblea ordinaria"*. Inoltre, occorrerebbe considerare:

- che *"in base all'art. 2386, ultimo comma c.c., la cessazione dalla carica dell'amministratore unico (che è l'ipotesi che presenta maggiore affinità con la cessazione dall'incarico dell'amministratore del condominio) ha effetto immediato"*.

- che la giurisprudenza della Corte costituzionale, ha sempre contrastato la tesi secondo la quale la prorogatio a tempo indeterminato risponderebbe ad un principio di carattere generale insito nell'ordinamento, cui dovrebbe addirittura attribuirsi valore costituzionale in relazione all'indefettibilità di certe funzioni pubbliche per assicurare la continuità dell'esercizio di queste.

Alquanto stranamente, lo stesso volume (il Nuovo Condominio, Giappichelli 2013, pag. 785) ospita la disamina decisamente opposta di Vincenzo Nasini, il quale ha sostenuto che l'istituto della prorogatio trova applicazione anche nei casi di revoca o di annullamento per illegittimità della relativa delibera, con la conseguenza che l'assemblea può validamente essere convocata dall'amministratore la cui nomina sia stata dichiarata illegittima *"non ostando al riguardo il dettato di cui all'art. 66, co. 2°, disp. att. c.c., in quanto il potere di convocare l'assemblea, da tale norma attribuito a ciascun condomino, presuppone la mancanza dell'amministratore, che è ipotesi diversa da quella che si verifica nei casi di cessazione per qualsivoglia causa del mandato dell'amministratore o di illegittimità della sua nomina"*.

Nasini, grande avvocato oltre che perspicuo studioso, ha precisato che a suo avviso l'amministratore del condominio cessato dalla carica per scadenza del termine previsto dall'art. 1129 c.c. continua ad esercitare i suoi poteri ad interim, sino a che venga sostituito da altro amministratore nominato dall'assemblea ed ha diritto, per il periodo di interinato, ad essere compensato secondo i criteri stabiliti per il periodo precedente. Del tema si è occupato molto più recentemente Alessandro Ciatti Caimi (Commentario Scialoja Branca, Zanichelli 2022, pag. 215) che ha ritenuto che non sia ammissibile una completa proroga delle attribuzioni dell'amministratore, in primo luogo per difetto di espressa previsione e in secondo luogo perché l'articolo 1129 ottavo comma c.c. detterebbe espressa disciplina che impedisce all'interprete di introdurre regole diverse. Ciatti Caimi inserisce tra gli affari

urgenti la cura delle manutenzioni straordinarie, i ricorsi cautelari e il compimento degli atti volti ad impedire il maturare di decadenze o prescrizioni. L'autorevole disamina, con la indicazione di numerose attività che l'amministratore cessato continua a dover prestare, attenua il problema di dare concrete dimensioni alla materia degli affari urgenti ma apre la perplessità sulla ragionevolezza di un lavoro importante ed impegnativo senza diritto a compenso. Particolarmente interessante è l'indicazione per la quale una diversa previsione potrebbe essere introdotta quando sia stipulata dalla unanimità dei partecipanti, che segnala importante diversità con le indicazioni delle quali ci si occupa di seguito. Il Dottor Antonio Scarpa si è più volte occupato dell'argomento e si ricorderanno di seguito l'analisi contenuta nel volume *La nuova disciplina del Condominio* (Zanichelli, 2013, pag. 135) e quella redatta per il *Digesto* sempre nel 2013.

Nel primo volume, l'Autore ha evidenziato che *“pur nella oggettiva equivocità del testo normativo, parrebbe sostenibile che nel testo della Riforma sia previsto il rinnovo unicamente successivamente ad un incarico espresso e quindi non come conseguenza di un rinnovo tacito; venuti meno tanto l'incarico quanto il rinnovo tacito, l'amministratore rimarrebbe in prorogatio, ma soltanto con i limitati diritti, doveri e poteri indicati dall'ottavo comma dell'articolo 1129 c.c.”* Nella più ampia trattazione contenuta nel secondo volume, l'Autore ha ricordato che prima della Riforma era diffusa l'idea della cosiddetta *prorogatio*, talché l'amministratore cessato dalla carica per il maturare del termine annuale di incarico o per le sue dimissioni doveva continuare ad esercitare tutti i poteri previsti dall'art. 1130 c.c. e quindi tutte le incombenze e le attribuzioni previste per legge, compresa la riscossione dei contributi condominiali e la erogazione delle spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni. Tale quadro sarebbe stato però modificato radicalmente dal nuovo ottavo comma dell'art. 1129 c.c. che recita: *alla cessazione dell'incarico l'amministratore è tenuto alla*

consegna di tutta la documentazione in suo possesso afferente al condominio e ai singoli condomini e ad eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni senza diritto ad ulteriori compensi. Ad avviso dell'autorevole giurista la Riforma ha così delimitato e circoscritto gli obblighi *“cui rimane tenuto l'amministratore uscente nei confronti del condominio, in attesa che sia nominato un sostituto pronto ad assumere la pienezza delle attribuzioni”*. A tale risultato si perviene per effetto del ricordato ottavo comma che farebbe riferimento alle sole attività che *“valutate secondo il criterio del bonus pater familias, rivelino il carattere dell'urgenza ai fini della conservazione delle cose comuni, ovvero la necessità di essere eseguite senza ritardo e senza poter attendere la nomina, da parte dell'assemblea o dell'autorità giudiziaria, del nuovo amministratore, allo scopo di evitare un possibile, anche se non certo, nocumento dei beni condominiali”*.

L'autore ha aggiunto che all'esonero parziale farebbe riscontro la previsione che l'amministratore uscente non abbia *“diritto ad ulteriori compensi”* per le *“attività urgenti”* eseguite, talché non gli sarebbe consentito di esigere il corrispettivo delle mansioni adempiute in regime di prorogatio, salvo che fosse stata approvata *“una specifica deliberazione dell'assemblea a ciò finalizzata”*. Nella prima parte della odierna disamina si è rilevato che tale tesi, di indubbio spessore e di grande forza attrattiva, trova una prima difficoltà nella impossibilità di individuare con adeguata precisione le *“attività urgenti”* che evitino pregiudizi alla compagine condominiale. Ciatti Caimi ha certamente dato apprezzabile contributo nella ricerca dell'effettivo ambito degli affari urgenti, ma permane la perplessità per un disciplinare che lascia amplissimo campo alle valutazioni soggettive o, addirittura, alle valutazioni che intervengono ex post, generando grande incertezza in chi debba concretamente operare. Con espressione quanto mai felice, la sentenza del gennaio 2026 ha sottolineato che le *“funzioni che il codice civile elenca al suindicato art. 1130 sono selezionate dallo stesso legislatore quali*

essenziali ed imprescindibili per la vita normale ed ordinaria del condominio stesso". Ad avviso della recentissima sentenza della Corte Suprema ogni diversa soluzione appare destinata a confrontarsi con il diverso dettato normativo, oltre che con la necessità di dare alla parola "urgenti" un ambito di applicazione incompatibile con la gratuità delle attribuzioni che l'amministratore cessato dall'incarico conserverebbe. Nell'opportuno paragrafo si cercherà di porre in luce anche i pericoli insiti nella applicazione del rimedio suggerito dal Consigliere Scarpa ed apprezzato dal Professor Ciatti Caimi, che hanno ipotizzato che la prorogatio possa essere realizzata in virtù di una particolare intesa tra l'amministratore e il condominio. Appare probabile che l'eventualità di una prorogatio fissata in via preventiva con la delibera di nomina incontri numerose difficoltà interpretative e confligga con la stessa premessa della ferma volontà del legislatore di imporre pesanti limitazioni delle attribuzioni dell'amministratore cessato dall'incarico. Decisamente interessante è la disamina condotta dal Dottor Nicola Arnone (in Consulenza, 18 febbraio 2026) che ha avvedutamente preso le mosse dalla ormai nutritissima serie di sentenze di declaratoria di nullità del rapporto contrattuale di amministrazione, in ragione della mancanza di analitica specificazione del compenso e per altre violazioni ed ha scultoreamente precisato che la legittimazione attiva dell'amministratore si fonda su due distinti e autosufficienti presupposti: *"la ricorrenza di un'azione con finalità meramente conservativa, che in quanto tale non richiede l'autorizzazione dell'assemblea, oppure l'esistenza di un mandato conferito dall'assemblea all'amministratore a proporre l'azione"*. L'Autore ha evidenziato che sul punto è intervenuta con decisione la sentenza n. 35979/2023 (Presidente Dottor Felice Manna, Relatore Dottoressa Cristina Amato, contenete la seguente motivazione: *"Il riconoscimento dei permanenti poteri rappresentativi dell'amministratore, la cui delibera di nomina, per quanto tacciata di invalidità per contrasto con il citato art. 1129 c.c., comma 13, non sia stata ancora oggetto di specifica impugnazione, non*

è smentito dall'assunto che il divieto posto all'assemblea dalla citata disposizione costituisca norma imperativa di ordine pubblico, posta a tutela dell'interesse generale ad impedire una deviazione dallo scopo essenziale economico-pratico del rapporto di amministrazione.

Ne consegue che l'amministratore di condominio, che pur si assuma nominato con delibera illegittima, finché non sostituito, può validamente conferire procura ad un difensore al fine di costituirsi in giudizio per conto del condominio (Cass. Sez. 2, 30/10/2012, n. 18660; Cass. Sez. 2, 23/01/2007, n. 1405; Cass. Sez. 2, 27/03/2003, n. 4531). Il Dottor Arnone ha evidenziato che il giudice di legittimità si era uniformato al duplice principio: 1) della presunzione di conformità alla volontà dei condomini della continuazione dell'attività gestionale svolta dall'amministratore uscente; 2) dell'interesse del condominio alla stessa prosecuzione delle funzioni gestorie dell'amministratore, in modo da evitare qualsiasi soluzione di continuità tra la vecchia e la nuova amministrazione. È quindi lecito parlare di: prorogatio dei poteri, non limitata al tempo strettamente necessario per il passaggio delle consegne e non limitata *"alle facoltà e funzioni proprie di una gestione interinale"*, come l'Autore ha rilevato aderendo alla soluzione ed alle ispirazioni dettate dalla sentenza del gennaio 2026 (Cass. n. 424/2026). Ai nostri fini interessa particolarmente la individuazione della ratio dell'ottavo comma dell'articolo 1129, nella volontà di *"esplicitare il permanere, in capo all'amministratore, della sua responsabilità, anche se cessato dall'incarico, rispetto alle situazioni di emergenza potenzialmente pregiudizievoli per il condominio e i condomini"*. La materia è certamente ardua e delicata e, fortunatamente, non costituisce terreno per un referendum, anche perché in diritto le idee si misurano per la loro validità e non si contano per il numero di sostenitori. Anche per questo si apprezza la possibilità di concludere la rassegna della dottrina con le indicazioni del Professor Francesco Viterbo, che ha ritenuto condivisibili gli orientamenti espressi autorevolmente da

Scarpa, Ciatti Caimi e Chiesi circa il definitivo tramonto dell'idea di una prorogatio sine die e senza limiti dei poteri e delle attribuzioni dell'amministratore il cui incarico non sia stato rinnovato o confermato dopo il biennio. Il Professor Viterbo ha altresì posto l'accento sulla delicatezza della posizione di chi reputi di poter predefinire ex ante e in astratto le attività urgenti cui fa riferimento l'art. 1129, comma 8, c.c., reputando che la valutazione della legittimità dell'atto o dell'attività svolta dall'amministratore sia oggettivamente esperibile soltanto ex post, tenendo conto di tutte le circostanze concrete che connotano i singoli casi. A tal fine sarebbero da valutare, ad esempio, non soltanto l'effettiva urgenza o indifferibilità dell'atto/attività ma altresì l'eventuale effettiva utilità dell'atto/attività posti in essere, tenuto conto degli interessi concretamente ascrivibili al condominio e ai condomini. Altrettanto interessanti sono le indicazioni sulla non spettanza di ulteriori compensi, da valutare considerando non soltanto l'articolo 1129 c.c., ma anche l'art. 1720 c.c. (ripreso da alcune sentenze che si sono occupate della materia), il cui secondo comma afferma che il mandante deve inoltre risarcire i danni che il mandatario ha subito a causa dell'incarico.

Su queste basi si potrà adombrare il diritto dell'amministratore ad un'equa indennità per le attività svolte ex art. 1129, comma 8, c.c. se si tratta di attività in concreto impegnative e complesse. Le indicazioni del Professor Viterbo segnalano l'utilità di approfondimenti e la necessità della lettura coordinata delle numerose norme che possono concorrere alla corretta interpretazione di previsioni normative decisamente *bifronti*, nelle quali convivono la consegna dei documenti e la permanenza dei poteri dell'amministratore. Completata la dottrina, si può passare alla disamina della variegata elaborazione giurisprudenziale. Si è già osservato che molte sentenze si sono mantenute nel solco delle soluzioni tradizionali e che non mancano certamente posizioni diverse. Si ricorderanno le pronunce più interessanti, distinguendole in esito alla posizione assunta.

6. *le sentenze a favore della prorogatio:*

Si ricordano:

- a. La sentenza n. 1560 del 19 ottobre 2023 della Corte d'Appello di Bari sezione terza Presidente Dottor Michele Ancona Relatore Dottoressa Maristella Sardone, con la seguente massima:

In tema di condominio di edifici, l'istituto della "prorogatio imperii", che trova fondamento nella presunzione di conformità alla volontà dei condomini e nell'interesse del condominio alla continuità dell'amministratore, è applicabile in ogni caso in cui il condominio rimanga privato dell'opera dell'amministratore, e, pertanto, non solo nei casi di scadenza del termine di cui all'art. 1129 c.c., comma 2, o di dimissioni, ma anche nei casi di revoca o di annullamento per illegittimità della relativa delibera di nomina. Ne consegue che l'amministratore di condominio il cui mandato sia venuto meno, per qualunque causa, continua ad esercitare legittimamente, fino all'avvenuta sostituzione, i poteri di rappresentanza dei comproprietari.

Interessa evidenziare che la Corte ha ritenuto l'efficacia della costituzione in giudizio del condominio, alla stregua delle seguenti argomentazioni:

Né può ragionevolmente ipotizzarsi che l'amministratore del condominio sia privo di legittimazione passiva, in quanto dimissionario, a seguito del procedimento per la revoca promosso innanzi al Tribunale di Bari, atteso che "In tema di condominio negli edifici, nei casi di revoca od annullamento della delibera di nomina dell'amministratore, e tanto più in mancanza di una dichiarazione d'invalidità della medesima delibera, lo stesso amministratore continua ad esercitare legittimamente, fino all'avvenuta sostituzione, i poteri di rappresentanza, anche processuale, dei comproprietari, ben potendo egli conferire procura ad un difensore al fine della costituzione in giudizio, sul presupposto della presunzione di conformità alla volontà dei condomini e dell'interesse del condominio alla continuità dell'amministrazione.

L'accertamento della legittimazione di tale amministratore è rimesso al controllo d'ufficio del giudice e non è soggetto ad eccezione di parte perché inerente alla regolare instaurazione del rapporto processuale"

(cfr. Cassazione civile sez. VI, 19/03/2019, n.7699) (Corte di Appello Bari, III sez. civ., 10/01/2020 n. 30)".

b. La sentenza n. 1327 del 21 luglio 2023 del Tribunale di Venezia sezione prima Dottor Michele Ancona Relatore Dottoressa Maristella Sardone, con la seguente massima:

"In tema di condominio, in tutte le ipotesi di cessazione del mandato, l'amministratore è legittimato (e tenuto per legge, in ottemperanza ai propri obblighi, ex art. 1129 c.c.) a convocare l'assemblea per pervenire alla nomina di un nuovo amministratore. Tuttavia, laddove l'amministratore sia stato giudizialmente revocato, non opera alcuna "perpetuatio" o "prorogatio" di poteri in capo ad esso, non essendo ravvisabile una presunta volontà conforme dei condòmini in tal senso ed essendo, anzi, la revoca espressione di una volontà contraria alla conservazione dei poteri di gestione. La "ratio" della "prorogatio imperii", invero, trova fondamento nella presunzione di conformità alla volontà dei condòmini e nell'interesse del condominio alla continuità dell'amministrazione, presunzione, questa, che viene meno in caso di revoca disposta dall'Autorità Giudiziaria, che, come detto, attesta, all'opposto, la contraria volontà dei condòmini. La ratio della prorogatio imperii, invero, "trova fondamento nella presunzione di conformità alla volontà dei condòmini e nell'interesse del condominio alla continuità dell'amministrazione" (così, tra le molte, Cass. n. 821/14)". Interessa molto la separazione della revoca disposta dalla assemblea rispetto ad ogni altra occasione di cessazione dell'incarico, vuoi per la incontestabilità dell'assunto, vuoi per il riconoscimento della preminente rilevanza della volontà assembleare.

c. La sentenza n. 2313 del 15 giugno 2022 del Tribunale di Catanzaro sezione prima Presidente Dottoressa Francesca Garofali, Relatore Dottoressa Teresa Guerrieri, con la seguente massima:

"Nelle ipotesi di scadenza del termine di cui all'art. 1129, comma 2, c.c. (nonché nelle ipotesi di dimissioni,

o di revoca o annullamento della delibera di nomina) l'amministratore condominiale continua ad esercitare (e vi è obbligato), sino alla nomina del nuovo amministratore, i suoi poteri, in applicazione del principio della prorogatio imperii; inoltre, le dimissioni della resistente non fanno venire meno l'interesse dei ricorrenti alla sua revoca, permanendo un interesse giuridico alla stessa, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1129, comma 13 c.c., secondo il quale in caso di revoca giudiziale dell'amministratore, lo stesso non può più essere nominato dall'assemblea".

d. il decreto della Corte d'Appello di Firenze del 23 aprile 2021 sezione terza Presidente Dottoressa Simonetta Afeltra Relatore Dottoressa Cristina Reggiani, con la seguente massima:

"Non trova applicazione la prorogatio imperii dell'amministratore condominiale quando questi, pur non essendo stato formalmente rinnovato nel suo incarico, continui a svolgere tutte le funzioni proprie del mandato, inclusa la gestione del conto corrente condominiale e l'approvazione dei bilanci. L'amministratore, in tal caso, deve considerarsi nel pieno esercizio dei suoi poteri e soggetto alla revoca giudiziale per gravi irregolarità, ai sensi dell'art. 1129, comma XI c.c., in caso di mancato adempimento degli obblighi di legge".

e. La sentenza n. 969 del 30 giugno 2022 della Corte d'Appello L'Aquila Presidente Dottoressa Silvia Rita Fabrizio Relatore Dottor Antonietta Monaco, con la seguente motivazione:

Dopo l'entrata in vigore della L. n. 220 del 2012, sostanzialmente nulla è cambiato sull'argomento, sempre valendo in proposito il sistema normativo delineato dall'art. 1129 c.c. che, all'ottavo comma, prescrive che alla cessazione dell'incarico l'amministratore è tenuto alla consegna di tutta la documentazione in suo possesso afferente al condominio e ai singoli condòmini e a eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni, dal momento che l'espressione compimento di attività urgenti lascia intendere che non può esserci una

cessazione immediata dell'incarico da parte dell'amministratore.

Del tutto legittimamente quindi il precedente amministratore aveva provveduto a convocare l'assemblea necessaria alla nomina del nuovo amministratore per assicurare al Consorzio la dovuta continuità: assemblea, si ribadisce, andata deserta e tanto - di contro - osta alla validità della autoconvocata assemblea impugnata da F.P..

- f. La sentenza n. 668 del 10 giugno 2022 della Corte d'Appello di Bari sezione terza Presidente e Relatore Dottoressa Raffaella Brocca, con la seguente motivazione:

Prima dell'entrata in vigore della riforma del condominio (L. 11 dicembre 2012, n. 220) l'amministratore durava in carica un anno, al termine del quale egli doveva essere considerato cessato dall'incarico per scadenza termine pur proseguendo, comunque, nel suo incarico in prorogatio imperii fino alla sua riconferma o revoca e salvo il diritto di ciascun condomino, nel caso di mancata conferma alla prima assemblea utile, di ricorrere all'Autorità Giudiziaria per la nomina giudiziale dell'amministratore. In ambito condominiale, la nuova stesura dell'art. 1129 ottavo comma c.c.. prevede l'importante novità di consentire anche all'amministratore dimissionario ("alla cessazione dell'incarico") di agire in prorogatio.

- g. Il decreto del Tribunale di Roma del 16 marzo 2021 sezione quinta Dottor Fabio Miccio, con la seguente massima:

"In tema di condominio, l'istituto della prorogatio imperii è applicabile in ogni caso in cui il condominio rimanga privato dell'opera dell'amministratore, e pertanto non solo nei casi di scadenza del termine di cui all'art. 1129 c.c., comma 2, o di dimissioni, ma anche nei casi di revoca o di annullamento per illegittimità della relativa delibera di nomina. Ne consegue che l'amministratore di condominio, o di altro tipo di comunione, la cui nomina sia stata dichiarata invalida continua ad esercitare legittimamente, fino all'avvenuta sostituzione, i poteri di rappresentanza dei comproprietari".

- h. Il decreto della Corte d'Appello di Bari del 12 giugno 2019 sezione Terza Presidente Dottor Michele Ancona Relatore Dottor Luigi Chiarelli, con la seguente motivazione:

Innanzitutto chi nega la possibilità della revoca equipara lo status di amministratore revocato a quello in prorogatio, L'ottavo comma dell'art. 1129 c.c., recentemente introdotto, ha invece disciplinato, indicandole in quelle urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni, le attività che l'amministrazione cessata dall'incarico può continuare a svolgere. La revoca giudizialmente ha invece come effetto quello di non consentire all'amministratore revocato di continuare a svolgere legittimamente anche tali funzioni.

7. le sentenze a favore della cessazione delle attribuzioni ordinarie dell'amministratore:

Si ricordano:

- a. La sentenza n. 14039 del 26 maggio 2025 della Corte di Cassazione, sezione seconda, Presidente Dottoressa Milena Falaschi Relatore Dottor Riccardo Guida.

La Corte ha proclamato la drastica compressione dei poteri gestori dell'amministratore, presoché annullati al maturare del biennio dalla nomina.

Tale compressione è stata ritenuta così incisiva da rendere addirittura inammissibile il ricorso per revoca dell'amministratore in prorogatio, che essendo ormai ridotto a mero simulacro non potrebbe neppure essere buttato via.

La massima così recita:

"In tema di condominio negli edifici, è inammissibile, per carenza di interesse, la domanda dell'assemblea o di ciascun condomino, ex art. 1129 comma 11 c.c., diretta ad ottenere la revoca dell'amministratore cessato dall'incarico per la decorrenza di due anni dalla nomina, essendo questi tenuto, ai sensi dell'ottavo comma dello stesso articolo, soltanto ad eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni senza diritto ad ulteriori compensi".

In premessa si è sottolineata la difficoltà di stemperare la portata della decisione in commento, che espressamente ha richiamato la data della cessazione dell'incarico dell'amministratore ed ha segnalato che occorre guardare alla cessazione dell'incarico e non alla nomina del successore.

Si ripete che la Corte Suprema ha disatteso il principio dell'inammissibilità del ricorso in cassazione avverso il reclamo della ordinanza con la quale la Corte d'Appello abbia deciso sulla revoca dell'amministratore.

Sin qui l'impugnazione in cassazione è stata consentita soltanto per ragioni attinenti alla liquidazione delle spese di lite, mentre la motivazione della sentenza n. 14039/2025 si è incentrata sulla originaria infondatezza del ricorso in prime cure.

b. La sentenza n. 10308 del 10 novembre 2025 del Tribunale di Napoli Giudice Dottoressa Valeria Conforti:

Ai sensi dell'art. 1129 c.c., il mandato dell'amministratore di condominio ha durata annuale e si rinnova automaticamente per un altro anno. Successivamente a questo periodo (1+1 anni), il rinnovo dell'incarico necessita di una nuova delibera assembleare espressa, in mancanza della quale l'amministratore opererà in regime di prorogatio, con diritto esclusivamente al rimborso delle spese anticipate, ma senza diritto ad ulteriori compensi. Il tribunale ha considerato che il maturare del termine di durata dell'incarico comporti ampia variazione del rapporto tra amministratore e condominio.

Si riportano le seguenti motivazioni:

"Come affermato in modo puntuale e condivisibile da questo Tribunale Sezione IV dott.ssa T. (sentenza resa nel procedimento N.R.G.28071/2019RG) "Tale norma deve essere letta nel senso che un amministratore in prorogatio non può più considerarsi nel pienezza delle sue funzioni, residuandogli, al contrario, una limitata rappresentanza dei condomini, siccome confinata al compimento della sole attività urgenti"; quanto al compenso, resta

intatto il diritto dell'amministratore alla ripetizione delle somme anticipate (non derogando la norma alla previsione contenuta nell'art.1720 c.c., comunque applicabile, in via residuale, per effetto del comma 15 dell'art. 1129 c.c.), diversamente è da dirsi con riferimento alla sorte del compenso, che l'art. 1129, comma 8, espressamente ed inequivocabilmente chiarisce non esser dovuto ("senza diritto ad ulteriori compensi"); la scelta legislativa appare, peraltro, perfettamente coerente con la mera eventualità del riconoscimento di un compenso in favore dell'amministratore di condominio (cfr. l'art. 1135, comma 1, n. 1, c.c.) e con la dimensione annuale della gestione condominiale, oltre ad essere in linea con la considerazione che un amministratore è in prorogatio perché non opera il meccanismo speciale delineato dall'art. 1129, comma 10, c.c. né si è avuta una delibera di conferma ex art. 1135, comma 1, n. 1, c.c. e, dunque, mancano tanto la conforme volontà del condominio a mantenere in vita il rapporto (residuando il solo interesse alla continuità dell'amministrazione, quanto l'essenziale (cfr. l'art. 1129, comma 14, c.c.) passaggio assembleare sul compenso che, solo, legittima la valida instaurazione (o prosecuzione) del rapporto negoziale; del resto l'amministratore in prorogatio non è suscettibile di revoca giudiziale, proprio per non potersi considerare lo stesso ulteriormente in carica. Infine non appare predicabile una lettura della norma nel senso che l'amministratore in prorogatio conserverebbe intatto il diritto al compenso originariamente fissato all'atto della nomina, con la conseguenza che l'espressione "ulteriori compensi" usata dal legislatore dovrebbe portare ad escludere unicamente la corresponsione, per tali attività "urgenti", di "altri" compensi oltre a quello "base": premesso che la disposizione, così interpretata, non avrebbe alcuna utilità pratica (stante la natura tendenzialmente omnicomprendensiva del compenso che, dunque, già include siffatte attività. Cfr in tema sent Cass. Civ., n. 5014/2018 art. 1129, comma 14, c.c.), essa finirebbe - paradossalmente - per determinare un ingiustificato arricchimento dell'amministratore uscente, il quale si vedrebbe riconosciuto il medesimo compenso (astrattamente inclusivo del

compimento di tutte le attività, ordinarie e straordinarie, connesse ed indispensabili allo svolgimento dei suoi compiti istituzionali e non solo di quelle urgenti) sebbene, per espressa limitazione di legge, non possa svolgere altre incombenze, se non quelle di cui al comma 8". Interessa evidenziare l'adesione alla teoria del "contratto formale dell'amministratore", culminata con il richiamo alla sentenza della seconda sezione (Cons. Scarpa, n. 14424 del 29/05/2025) che ha ritenuto la nullità, rilevabile in appello anche d'ufficio, per contrarietà all'art. 1129, comma 14 c.c., della delibera di approvazione del rendiconto annuale con inclusione dell'importo dovuto all'amministratore se tale compenso non sia stato analiticamente indicato all'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo. Interessa altrettanto rilevare che il giudice ha ritenuto che la locuzione della espressione "ulteriore compenso", contenuta nell'ottavo comma dell'art. 1129 c.c. non possa riferirsi a corrispettivo ulteriore rispetto a quello omnicomprensivo ed ha anzi precisato che anche tale compenso debba trovare riduzione simmetrica a quella delle attribuzioni dell'amministratore al fine di evitare **"un ingiustificato arricchimento dell'amministratore uscente, il quale si vedrebbe riconosciuto il medesimo compenso (astrattamente inclusivo del compimento di tutte le attività, ordinarie e straordinarie, connesse ed indispensabili allo svolgimento dei suoi compiti istituzionali e non solo di quelle urgenti) sebbene, per espressa limitazione di legge, non possa svolgere altre incombenze, se non quelle di cui al comma 8"**.

c. **La sentenza n. 5036 del 21 maggio 2025 del Tribunale di Napoli** Giudice Dottoressa Roberta De Luca.

La sentenza è accompagnata dalla massima addirittura tacitiana:

L'amministratore in prorogatio per espressa previsione di cui all'art. 1129, comma 8, c.c., può compiere i soli atti strettamente necessari ed urgenti nell'interesse del condominio ma senza diritto ad ulteriori compensi, ovvero senza diritto alla

percezione di alcun emolumento, eccettuato il rimborso delle anticipazioni sostenute.

Anche le motivazioni sono scultoree:

Spirato tale termine di proroga tacita, viene a mancare tanto la conforme volontà del condominio a mantenere in vita il rapporto (residuando il solo interesse alla continuità dell'amministrazione), quanto l'essenziale passaggio assembleare sul compenso (stabilito dall'art. 1129, XIV comma, c.c.) che, solo, legittima la valida instaurazione (o prosecuzione) del rapporto negoziale (cfr. Trib. Napoli, sent. n. 5114/2023 del 17.05.2023).

L'amministratore in prorogatio, infine, per espressa previsione di cui all'art. 1129, VIII comma, c.c., può compiere i soli atti strettamente necessari ed urgenti nell'interesse del condominio, ma senza diritto ad ulteriori compensi, ovvero senza diritto alla percezione di alcun emolumento, eccettuato il rimborso delle anticipazioni sostenute, nulla prevedendo sul punto l'art. 1129 c.c. ed applicandosi, quindi, in forza del richiamo di cui all'art. 1129, XV comma, c.c., la previsione di cui all'art. 1720 c.c. L'aggettivo "ulteriore" non si riferisce ai soli compensi straordinari per le attività urgenti perché, così interpretata, la norma "non avrebbe alcuna utilità pratica (stante la natura tendenzialmente omnicomprensiva del compenso che, dunque, già include siffatte attività. (Cfr. in tema sent Cass. Civ., n. 5014/2018 art. 1129, comma 14, c.c.), essa finirebbe - paradossalmente - per determinare un ingiustificato arricchimento dell'amministratore uscente, il quale si vedrebbe riconosciuto il medesimo compenso (astrattamente inclusivo del compimento di tutte le attività, ordinarie e straordinarie, connesse ed indispensabili allo svolgimento dei suoi compiti istituzionali e non solo di quelle urgenti) sebbene, per espressa limitazione di legge, non possa svolgere altre incombenze, se non quelle di cui al comma 8" (cfr. Trib. Napoli, sent. n. 5114/2023 del 17.05.2023). Ovviamente, non è necessario ripetere quanto già osservato per la sentenza precedente.

d. La sentenza n. 33 del 9 gennaio 2024 del Tribunale di Bari è accompagnata da massima concisa:

L'incarico dell'amministratore di condominio è rinnovabile tacitamente per un anno soltanto, decorso il quale, in mancanza della nomina di un nuovo amministratore da parte dell'assemblea o dal giudice, si instaura una situazione di prorogatio imperii ad effetti ridotti, quale configurata dal comma ottavo dell'art. 1129 c.c. limitata al compimento delle attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni senza diritto ad ulteriori compensi.

- e. Il decreto del 9 aprile 2021 del Tribunale di Torino Presidente Dottor Marco Ciccarelli Relatore Dottor Andrea De Magistris

Il decreto è accompagnato da massima concisa: *“La richiesta di revoca giudiziale dell'amministratore di condominio ai sensi dell'art. 1129 c.c. è inammissibile se l'amministratore opera in regime di prorogatio a seguito della scadenza del mandato non rinnovato dall'assemblea. L'amministratore in prorogatio conserva infatti limitati poteri gestori esclusivamente per compiere attività urgenti e indifferibili senza diritto a ulteriore compenso, non potendo essere soggetto a revoca giudiziale ma eventualmente a nomina giudiziale”*. La motivazione, peraltro, entra nel merito della nozione di “affari urgenti” e quindi fatalmente apre alle difficoltà della distinzione tra attribuzioni venute meno ad obblighi ai quali l'amministratore uscente debba adempiere.

Il provvedimento recita:

Va rilevato secondo quanto affermato dalla giurisprudenza l'istituto della prorogatio imperii - che trova fondamento nella presunzione di conformità alla volontà dei condomini e nell'interesse del condominio alla continuità dell'amministratore - è applicabile in ogni caso in cui il condominio rimanga privato dell'opera dell'amministratore, e pertanto non solo nei casi di scadenza del termine di cui all'art.1129, secondo comma, c.c., o di dimissioni, ma anche nei casi di revoca o di annullamento per illegittimità della relativa delibera di nomina.

Nel corso della prorogatio, l'amministratore è tenuto a porre in essere la sua attività limitatamente agli interventi urgenti o comunque a

quanto necessario per la continuità della gestione del palazzo quali i pagamenti di oneri e delle spese ovvero anche conferire procura alle liti al legale per la costituzione in giudizio del condominio, sul presupposto della presunzione di conformità alla volontà dei condomini e dell'interesse del condominio alla continuità dell'amministrazione (Cass. n.7699/2019). Non vi è chi non veda la ragionevolezza della inclusione dei pagamenti ai fornitori e delle attività processuali tra gli affari urgenti. È però impossibile evitare di constatare che siffatto allargamento delle attribuzioni risulta talmente incisivo da fare dubitare della utilità della distinzione tra affari urgenti e affari che non lo siano.

8. la sostanziale natura bifronte dell'ottavo comma dell'art. 1129 c.c. e i nodi interpretativi che ne derivano:

Non è certo un caso senza ragione se sulla norma poco più lunga di un rigo si sono addensate opinioni così fortemente diverse.

La differenza di soluzioni consegue alla formulazione della disposizione di legge, che nella prima parte tratta dell'obbligo della consegna dei documenti da parte dell'amministratore cessato e quindi passa senza cesure al diverso tema della gestione consentita all'amministratore.

I profili di esame sono due e in apparenza anche diversi tra loro, ma non sembra fuori luogo un consistente sforzo interpretativo che li sappia accostare, se non addirittura coordinare.

Con tale premessa, sono molte le considerazioni che possono raccogliere una quota di verità. Si eviterà quindi di aggiungere ulteriore presa di posizione alle molte già enucleate e si guarderà ai temi che occorre affrontare per arrivare alla lettura coordinata della disposizione in commento.

Si considera la necessità:

- a. di determinare la natura della norma, che viene generalmente ritenuta inderogabile. Appare altamente probabile che in tale

- ottica sia difficile ipotizzare temperamenti derivanti dalla particolare formulazione della delibera di nomina dell'amministratore e, persino, dall'accordo unanime degli interessati. Se la norma fosse inderogabile la sua completa applicazione non dovrebbe conoscere eccezioni derivanti dalle decisioni degli interessati;
- b. di considerare che per molti decenni, in ordine alla nozione e alla disciplina delle norme inderogabili in materia di condominio, la semplice ripetizione di principi forse considerati insuperabili ha fatto premio sull'opportunità di un cantiere che provvedesse all'aggiornamento di un tema che richiede quanto meno chiarimenti e approfondimenti sulla natura delle disposizioni introdotte dalla riforma del 2012;
 - c. di determinare le implicazioni del dissolvimento del soggetto abilitato a gestire il condominio per periodi non necessariamente brevi. Occorre guardare non solo alle attribuzioni operative ma anche ai poteri di rappresentanza ed alla esistenza di vasta serie di norme volte non soltanto a garantire la continuità della gestione ma anche (forse soprattutto) a tutelare l'interesse comune dei condomini e quello dei terzi che devono entrare in contatto con il condominio. se con riferimento ai rapporti all'interno del condominio la definizione di "affari urgenti" è complicata e delicata, la stessa nozione ha scarso senso con riferimento ai terzi;
 - d. di considerare l'impossibilità, anche e sopra tutto giuridica, di fissare un vincolo che obblighi taluno a lavorare senza diritto al compenso, sopra tutto se oltre al compenso difetti anche la colpa dell'amministratore cessato dall'incarico. Mentre può intendersi che l'amministratore che colpevolmente ritardi il passaggio delle consegne si esponga ad una sanzione, non appare agevole estendere la pena e la corvè anche a chi abbia bene operato.
 - e. di evitare richiami alla giurisprudenza della Corte Costituzionale, soprattutto con il recupero di sentenze che si sono occupate di autentico malcostume nazionale, con riferimenti agli incarichi negli enti pubblici o in pubbliche istituzioni. È ben vero che la giurisprudenza della Corte costituzionale contrasta la tesi secondo la quale la prorogatio a tempo indeterminato risponderebbe ad un principio di carattere generale insito nell'ordinamento, con il quale dovrebbe addirittura attribuirsi valore costituzionale all'indefettibilità di certe funzioni pubbliche. La ripugnanza suscitata dall'odioso permanere per alcuni decenni di Presidenti di grandi Enti del Parastato più che cessati (*Corte Costituzionale n. 203/2023*), non può essere omologata al banale e disordinato dettato dall'ottavo comma dell'art. 1129 c.c. La Corte costituzionale si è evidentemente mossa in contesto molto lontano da quello condominiale, talché l'elegante richiamo non sembra pertinente;
 - f. di considerare la notevole divaricazione che attualmente presenta la disciplina delle società commerciali, nella quale i margini concessi alla autonomia privata sono stati incrementati, rispetto alla disciplina del condominio, nella quale sono, invece, aumentate le norme inderogabili;
 - g. di tenere conto delle norme sul mandato, che lo stesso articolo 1129, penultimo comma c.c. indica come disciplina applicabile in mancanza di precise disposizioni sul rapporto tra condominio e l'amministratore. È appunto per questa ragione che l'indicazione del Prof. Viterbo, pienamente correlata con la lettera della legge, convince molto.

Si conclude con la certezza della esigenza degli amministratori e dei condomini di sapere se con la cessazione dell'incarico i poteri ed i doveri dell'amministratore subiscano limitazioni tali da consentirgli unicamente il disbrigo degli affari urgenti, senza diritto a compenso.



Campagna sicurezza per gli anziani

**Alcuni consigli utili per
difendersi dai malintenzionati**

**Se ti senti minacciato o
vittima di un reato, chiama
subito l'Uno Uno Due**

