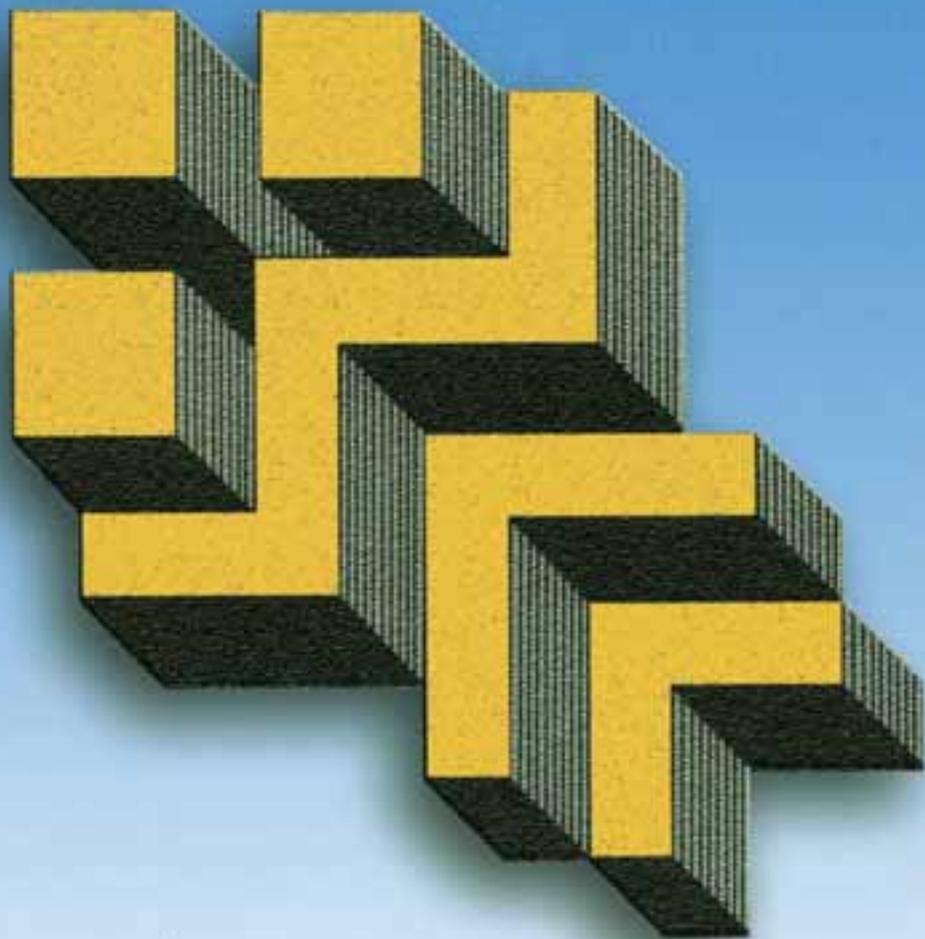


# DOSSIER CONDOMINIO

NOVEMBRE - DICEMBRE 2009 - N° 114 - Poste Italiane S.p.A. - Spedizione in Abbonamento Postale - 70% - DCB Roma



**ANACI**

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

SEZIONE DI ROMA - 00187 - VIA SALANDRA 1/A TEL. 06 4746903 - FAX 06 4881348

[www.anaciroma.it](http://www.anaciroma.it) - [anaciroma@fiscali.it](mailto:anaciroma@fiscali.it)

# SOMMARIO

NOVEMBRE - DICEMBRE 2009

N. 114

Editoriale di Simone Zanchetta . . . . .	pag. 3
Consulenti in sede . . . . .	pag. 4
Responsabilità civile e penale dell'amministratore di condominio di Giovanni D'Aloe . . . . .	pag. 5
Il decoro architettonico di Gisella Casamassima . . . . .	pag. 13
Notizie . . . . .	pag. 20
Se ci crediamo... contabilizziamo di Pietro Barchi . . . . .	pag. 25
Elenco sportelli del condominio presso i Municipi . . . . .	pag. 31
La voce della giurisprudenza di Nunzio Izzo . . . . .	pag. 33
Oggi in Biblioteca . . . . .	pag. 49
L'altra Roma: la "Statua del cacciatore" al Foro Italico di Sandro Bari . . . . .	pag. 51
Professionisti fiduciari . . . . .	pag. 54

# Dossier Condominio

*Rivista bimestrale*

*ANNO XIX - n. 114 - NOVEMBRE - DICEMBRE 2009*

*Spedizione in abbonamento postale 70% - Roma*

*Edita da GRAFICANACI S.a.s. - P. IVA 05028371002*

*Autorizzazione del Tribunale di Roma n. 328 del 28/6/96*

*Direttore Responsabile: Carlo Parodi*

*Redazione e pubblicità*

*Via A. Salandra 1/A*

*00187 Roma*

*Pagina intera : euro 500 + iva*

*Metà pagina : euro 350 + iva*

*Quarto di pagina : euro 200 + iva*

*Per gli inserzionisti su Dossier Condominio  
verranno applicate condizioni vantaggiose  
per la presenza nel sito [www.anaciroma.it](http://www.anaciroma.it)*

*[www.anaciroma.it](http://www.anaciroma.it)*

*e-mail: [anaciroma@tiscali.it](mailto:anaciroma@tiscali.it)*

*Tel. 06/4746903 - 06/4881348 Fax*

*Copertina: Paolo Mohoric*



**Associato all'Unione**

**Stampa Periodica Italiana**

*Stampa: A. SPADA - Ronciglione (VT)*

*Le opinioni formulate negli articoli appartengono ai singoli autori  
dei quali si intende rispettare la libertà di espressione lasciando  
agli stessi la responsabilità dei loro scritti.*

Nel cercare qualcosa da scrivere mi è venuto alla mente un episodio che mi è successo in questi giorni e che mi ha fatto molto riflettere, soprattutto perché è in qualche modo correlato al primo corso di mediazione che ho da poco seguito.

Tra i condomini che amministro c'è infatti un Consorzio, nel quale persiste da anni la problematica delle autovetture che vengono lasciate per tanto tempo parcheggiate e che quindi non permettono agli altri consorziati di parcheggiare e tale argomento è sempre stato molto sentito nelle varie riunioni che negli anni si sono susseguite.

Qualche giorno fa però durante un sopralluogo con un fornitore mi è stato chiesto: "sai di chi è la Fiat 500 che sta parcheggiata e che sembra abbandonata? Perché se mi puoi mettere in contatto con la proprietà io sarei interessato a comprarla?"

Senza molti sforzi sono riuscito a contattare la proprietaria, la quale alla richiesta di poter dare il suo numero di telefono ad una persona che forse era interessata all'acquisto della sua 500, non solo non mi ha risposto male, come spesso succede, ma mi ha con stupore "ringraziato" perché era da anni che voleva sbarazzarsi della sua vecchia macchina e aveva mandato addirittura più volte il carro attrezzi che pagava a vuoto, trovando delle autovetture parcheggiate dietro.

A questo punto mi sono preoccupato di informare anche un avvocato che risiede all'interno del Consorzio e che da anni cerca di trovare una soluzione per le macchine abbandonate, che a suo volta mi ha ringraziato per l'idea geniale che tutto sommato avevo avuto. Quando ho finito il giro di tutte le telefonate e riflettendo su quanto successo mi è tornato alla mente quello che nel corso di mediazione ci avevano insegnato e cioè che, per avere una buona mediazione tutte le parti devono alla fine avere una "torta più grande".

Concludo quindi con l'auspicio che, pur se una nuova riforma delle ormai vecchie regole del condomino potrà essere di grande aiuto per noi amministratori, ancor meglio risulterà l'introduzione della mediazione obbligatoria, che ci permetterà, senza grandi sforzi il riconoscimento ufficiale ed economico dell'attività che per anni abbiamo fatto gratuitamente nei nostri condomini, attraverso la ricerca dell'accordo tra le parti senza doversi rivolgere ad un giudice terzo.

*Simone Zanchetta*

## CONSULENZE A DISPOSIZIONE DEI SOCI IN SEDE

	MATTINA (11-13)	POMERIGGIO (16-18)
<b>LUNEDÌ</b> <i>LEGALE</i>	Avv. della Corte Avv. De Crescenzo <i>(penalista)</i>	Avv. Carloni
	Dott. Corsetti	Dott. Zucco
	Dott. Calzetta	Sig.ra Spena
<b>MARTEDÌ</b> <i>LEGALE</i>	Avv. Ciaralli	Avv. Carnevali Avv. Coricelli Avv. Spinoso
	Dott. Pellicanò	
	Dott. Cervoni	Dott. Iorio
	Prof. Scavino	
<b>MERCOLEDÌ</b> <i>LEGALE</i>	Avv. Villirilli	Avv. Saraz Avv. Martorelli
	Dott. Troiani	Dott.ssa Pacetti
		Arch. Spadaro
		P.I. Schiavone
<b>GIOVEDÌ</b> <i>LEGALE</i>	Avv. Gonnellini	Avv. Felli Avv. Sanfilippo
	Dott. Silvestri	
	Dott. Tabarrini Dott. D'Ambrosio	Dott. Grasselli
		Geom. D. Ferrantino
		Ing. Morelli
		Dott. Turella
<b>VENERDÌ</b> <i>LEGALE</i>	Avv. Patti	Avv. Casinovi
	Dott. Gennari Dott.ssa Casamassima	Dott. Zanchetta

*Il Presidente, Dott. **Stefano Tabarrini**, ed il Segretario, **Francesco Caporilli**, ricevono presso la sede in Via Salandra 1/A il mercoledì dalle 11 alle 13 previo appuntamento.*

## Responsabilità civile e penale dell'amministratore di condominio

di Giovanni D'Aloe

Alcune recenti sentenze della S.C. di Cassazione ci offrono l'occasione per puntualizzare gli attuali orientamenti della S.C. sulla responsabilità dell'amministratore: tanto più rilevanti in quanto, secondo l'art. 360bis del testo riformato del c.p.c., il ricorso per Cassazione è inammissibile "quando il provvedimento impugnato ha deciso le questioni di diritto in modo conforme alla giurisprudenza della Corte...".

Tralasciando quanto già autorevolmente affermato in proposito (cfr. in particolare, Maurizio De Tilla, "Responsabilità civile e penale dell'Amministratore di Condominio", in "Immobili e Diritto", n. 3/2009), ci limiteremo in questa sede, a segnalare le sentenze della S.C. che hanno delineato i principi di diritto sul tema in esame: a cominciare da Cass. III 16.10.2008, n. 25251 (già oggetto del commento del De Tilla), che detta la seguente massima:

*"Il condominio e l'amministratore dello stesso rispondono in solido dei danni occorsi al condominio caduto in una buca presente all'interno del cortile condominiale. L'amministratore, infatti, è tenuto - attraverso i poteri e doveri di controllo che gli sono attribuiti dal codice civile e da precise disposizioni di leggi speciali - a impedire che il modo di essere dei beni condominiali provochi danni a condomini o a terzi. Egli viene, quindi, a trovarsi nella posizione di custode rispetto a tali beni comuni e, pertanto, può essere chiamato a rispondere per i danni da questi provocati."*

Resta da esaminare la posizione dell'amministratore nei confronti dei condomini, sia in qualità di mandatario *ex lege*, come tale tenuto ad operare con la diligenza del buon padre di famiglia, sia - e soprattutto - dal punto di vista della responsabilità extracontrattuale o aquiliana, come appunto si configura quella del custode.

Così Cass. 17.5.1994, n. 4816, ha ritenuto l'amministratore responsabile in proprio del risarcimento dei danni "per negligente omissione delle necessarie riparazioni", ma sempre con il concorso degli altri condomini.

Sembra dunque di poter concludere che, mentre nei confronti dei terzi la responsabilità dell'amministratore è illimitata, nei confronti dei condomini – tenuti a rispondere in solido – la rivalsa potrà configurarsi solo nel caso (eccezionale) di gravissime responsabilità per violazione dei suoi doveri istituzionali.

\* \* \*

Diverse, invece, sono le conseguenze nel caso di *responsabilità penale* dell'Amministratore, sia nel caso di violazione dell'art. 650 c.p. (inosservanza dei provvedimenti dell'autorità per ragioni di sicurezza o di igiene), sia in quello, più grave, di omessa esecuzione di lavori in edifici che minacciano rovina, o in quello, gravissimo, di omessa osservanza delle misure di sicurezza sul lavoro, cui consegue un infortunio che provochi danni irreversibili o addirittura la morte del lavoratore.

Per quest'ultimo aspetto, si rimanda al decreto legislativo 9.4.2008 n. 81 (attuazione dell'art. 1 della legge 3.8.2007 n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro) che prevede, all'art. 55, le sanzioni per le violazioni, da parte del datore di lavoro, degli obblighi di cui all'art. 18: sanzioni che vanno dall'arresto da 4 a 8 mesi più ammenda di €. 5.000,00 a €. 15.000,00, fino ad una serie di sanzioni amministrative pecuniarie.

L'amministratore di condominio è considerato datore di lavoro, con i relativi obblighi, ogni volta che ai lavori dati in appalto o subappalto siano indirettamente interessati dipendenti del condominio, quali portieri, addetti alle pulizie e simili.

Per quanto concerne, invece, le violazioni relative all'art. 650 e dell'art. 676 c.p. (riguardante, quest'ultimo la rovina di edifici), si segnalano le seguenti sentenze della S.C.:

*"In tema di omessa esecuzione di lavori in edifici che minacciano rovina, destinatario dell'obbligo di provvedere ai lavori necessari per rimuovere il pericolo è il proprietario dell'immobile o colui che, per fonte legale o convenzionale, sia tenuto alla conservazione o alla vigilanza dell'edificio, ma non l'amministratore del condominio, sul quale non incombono obblighi di questo genere essendogli attribuita soltanto la gestione delle cose comuni."* (Cass. Penale, Sezione 4<sup>a</sup>, 29.1.2008, n. 13934).

In motivazione, la sentenza citata evidenzia la natura di "reato proprio" (cfr., da ultimo, Cass. I pen. 7.7.2005, n. 25255), con conseguente obbligo dei comproprietari dell'edificio di provvedere alle necessarie riparazioni; mentre l'amministratore del



condominio, ai sensi dell'art. 1130 n. 4 c.c., può compiere solo atti conservativi per la tutela dei diritti inerenti le parti comuni.

La sentenza esaminata deve ritenersi innovativa rispetto alla precedente giurisprudenza del Supremo Collegio (cfr. Cass. I pen., 25.2.2003, n. 9027); la quale, in motivazione, ritenne che:

*“L'amministratore è titolare ope legis – salvo diverse disposizioni statutarie o regolamentari – non solo del dovere di erogazione delle spese attinenti alla manutenzione ordinaria e alla conservazione delle parti e servizi comuni dell'edificio, ai sensi dell'art. 1130 nn. 3 e 4 c.c., ma anche del potere di ordinare lavori di manutenzione straordinaria che rivestano carattere urgente, con l'obbligo di «riferirne nella prima assemblea dei condomini», ai sensi dell'art. 1135 comma 2 c.c.; di talché deve riconoscersi in capo allo stesso l'obbligo giuridico di attivarsi senza indugio per la eliminazione delle situazioni potenzialmente idonee a cagionare la violazione della regola del *neminem laedere*”* (Cass. Sez. I, 4.3.1997, Cancelliere; Sez. I, 19.6.1996, Vitale; Sez. IV, 6.5.1983, Scartabelli, rv. 159977; Sez. VI, 22.4.1980, Lavagna, rv. 145901; 4.5.1973, Parisi, rv. 125614; Sez. III, 13.7.1962, La marca, rv. 98901).

Tuttavia, la S.C. ha confermato il nuovo orientamento (per quanto di ragione) con la recentissima sentenza della I Sez. penale in data 21.5.2009, n. 21401, con la seguente motivazione:

*“E' vero, come afferma il Tribunale, che allorché un edificio condominiale minacci (in tutto o in parte) rovina, l'obbligo di rimuovere la situazione pericolosa incombe sui proprietari ovvero a chi per loro è obbligato alla conservazione dell'edificio, e cioè, in virtù del mandato conferitogli dai condomini, all'amministratore.*

*Tuttavia è principio consolidato che, in caso di mancata formazione della volontà assembleare e di omesso stanziamento dei fondi necessari a porre rimedio al degrado che dà luogo al pericolo non può ipotizzarsi alcuna responsabilità dell'amministratore per non avere attuato interventi che non era in suo materiale potere adottare e per la realizzazione dei quali non aveva, nella veste, le necessarie provviste; ricadendo in siffatta situazione la responsabilità in capo ai proprietari e a ciascun singolo condomino, indipendentemente dall'attribuibilità ai medesimi dell'origine della situazione di pericolo. (Cass., Sez. I, n. 15759 del 6.2.2001, De Marco, rv. 219488; Sez. I, n. 6596 del 17.1.2008, Corona).*

*D'altronde, poiché la fattispecie incriminatrice prevista dall'art. 677, comma 3, c.p., è configurabile allorché dall'omissione di lavori in edifici o costruzioni che minacciano rovina derivi un concreto pericolo per l'incolumità delle persone, è sufficiente per l'amministratore, al fine di andare esente da responsabilità penale, intervenire sugli effetti anziché sulla causa della rovi-*

*na, ovverosia prevenire la specifica situazione di pericolo prevista dalla norma incriminatrice interdicensi – ove ciò sia possibile – l'accesso o il transito nelle zone pericolanti."*

A sua volta, la sentenza n. 6596 del 2008, sopra citata, ribadisce che:

*"In un edificio condominiale l'obbligo – penalmente sanzionato dall'art. 677 c.p. – di eseguire i lavori necessari a scongiurare il pericolo di rovina, grava, in caso di mancata formazione della volontà assembleare, sul singolo condomino, indipendentemente dall'attribuibilità ad esso della situazione pericolosa."*

Concludendo, si possono considerare ormai consolidati i seguenti principi di diritto:

1) L'amministratore di condominio è penalmente responsabile del reato di cui all'art. 677 cod. penale, che sanziona l'omissione di lavori in edifici o costruzioni che minacciano rovina, alla duplice condizione:

A) Che non si formi la volontà assembleare diretta all'approvazione dei lavori necessari per far cessare il pericolo, con lo stanziamento dei relativi fondi;

B) Che l'Amministratore abbia interdetto l'accesso od il transito nelle zone pericolose, mediante transenne e specifici avvisi ai condomini diretti ad inibire tale accesso.

2) La responsabilità penale dell'Amministratore è altresì esclusa quando non si tratti di interventi riguardanti le parti comuni dell'immobile, bensì parti di pertinenza dei singoli condomini, come i balconi.

In tal senso, Cass. I pen. 7.3.2007, n. 12721, ha attribuito al proprietario del balcone lesionato l'obbligo di ripararlo, affermando che:

*"Nel reato di omissione di lavori in edifici che minacciano rovina (art. 677 c.p.) rientra nella nozione di pericolo di rovina anche una situazione che riguardi una parte dell'edificio, lesionata in modo da minacciare la caduta di materiale sulla pubblica via e da rappresentare un concreto pericolo per le persone. (Nel caso di specie si trattava di balconi, lesionati in modo da minacciare la caduta di calcinacci sulla pubblica via)."*

## Il decoro architettonico

di Gisella Casamassima

Il Codice Civile non definisce il "decoro architettonico" ma lo richiama dandone per scontato il contenuto concettuale e giuridico e spesso assimilandolo all'"aspetto" architettonico.

Si parla di decoro all'art. 1120, 2° comma, laddove si prescrive il divieto di porre in essere innovazioni che alterino il decoro del fabbricato e all'art. 1138, ove si stabilisce che tra i contenuti del regolamento (obbligatorio qualora lo stabile sia formato da più di dieci condomini) vi siano le norme per la tutela del decoro dell'edificio.

All'art. 1127, si stabilisce invece la facoltà di opporsi da parte degli altri condomini alla sopraelevazione qualora questa pregiudichi l'"aspetto architettonico" dell'edificio.

Il decoro o aspetto architettonico del fabbricato è dunque *un bene comune immateriale* rilevante dal punto di vista della tutela codicistica, ancorché non precisamente definito, o meglio, spesso, determinato in relazione alla sussistenza di altre caratteristiche dell'edificio.

La giurisprudenza ha via via sostanziato questo concetto che – in sintesi – si può esprimere così:

*Per decoro architettonico del fabbricato, ai fini della tutela prevista dall'art. 1120 c.c. deve intendersi l'estetica data dall'insieme delle linee e delle strutture ornamentali che costituiscono la nota dominante ed imprimono alle varie parti dell'edificio, nonché all'edificio stesso nel suo insieme, una sua determinata armonica fisionomia, senza che occorra che si tratti di edificio di particolare pregio artistico.*

Dall'esame di un significativo numero di sentenze, emergono alcuni punti fermi relativi al decoro architettonico del fabbricato:

- il decoro risulta dall'insieme delle linee e strutture ornamentali che costituiscono la nota dominante ed imprimono alle varie parti dell'edificio ed all'edificio nel suo insieme una determinata fisionomia ed un particolare pregio estetico;
- non è necessario che si tratti di un edificio di particolare pregio artistico;
- il pregio estetico è un bene comune immateriale e quindi è tutelabile solo da parte dei condomini (non di eventuali terzi);

- esso è diversamente rilevante a seconda delle condizioni specifiche del fabbricato (senza riferimento all'ambiente circostante), anche se la presenza di precedenti analoghe lesioni di per sé non impedisce la censura su nuovi pregiudizi al decoro del fabbricato;
- l'eventuale autorizzazione amministrativa dei lavori innovativi non impedisce il sindacato di merito sulla lesione del decoro;
- la valutazione della lesione comporta un giudizio di merito ed è quindi demandata al Giudice ordinario e sottratta alla valutazione di legittimità da parte della Corte di Cassazione;
- il pregiudizio è rilevante qualora abbia carattere di permanenza.

Si dovrebbe quindi desumere che:

- a) tutti gli edifici che nascono in seguito ad un progetto ( e quindi non sono frutto di superfetazioni intervenute a caso) sorgono dotati di armonia di linee, giacché è impensabile che un progettista non imprima alla sua creatura una - ancorché semplice e non particolarmente rilevante sotto il profilo artistico - organizzazione ragionata ed armonica degli aspetti esteriori e quindi esteticamente rilevanti. Persino un palazzo con una facciata semplice su cui si aprono solo finestre, ordinate per piani, ha una sua specifica fisionomia e quindi un suo decoro. Basti pensare all'impatto che avrebbe sull'armonia delle linee l'apertura di una porta finestra o di un balcone o l'applicazione di un condizionatore sotto una qualsiasi di queste finestre. Analoghe osservazioni valgono per gli interni del fabbricato ( scale, cortili, ecc.).
- b) proprio, perché ogni fabbricato ha un suo specifico decoro architettonico, ogni modifica o innovazione permanente costituisce un'alterazione delle linee estetiche preesistenti e quindi dovrebbe ritenersi vietata.

Ma la realtà e quindi la realtà giuridica sono più articolate. L'ordinamento giuridico, riflettendo e regolando tale variegata realtà, stabilisce un ordine graduato dei diritti e degli interessi meritevoli di tutela. La tutela del decoro architettonico deve - quindi - contemperarsi con le facoltà insite nel diritto di proprietà e con gli altri diritti ed interessi dei cittadini.

Il decoro architettonico assume rilevanza e diviene meritevole di tutela solo laddove la lesione dello stesso sia economicamente valutabile e rilevante o non vi siano in concreto altre utilità derivanti dall'innovazione lesiva del decoro, maggiormente meritevoli di tutela (ad esempio un'opera volta all'abbattimento delle barriere architettoniche).

*Perché vi sia lesione del decoro architettonico non occorre, dunque, che si tratti di edificio di particolare pregio artistico ma*

*è necessario che l'edificio abbia una sua fisionomia e che essa venga turbata nell'armonia delle linee dalla nuova opera o dalla modifica effettuata. E' inoltre necessario che non vi sia un valore utilitario economicamente apprezzabile alternativo alla perdita di valore impressa all'edificio dalla lesione del decoro architettonico.*

Per quanto attiene i vincoli posti dal Regolamento di Condominio alle modifiche del decoro architettonico, va considerato che essi integrano la disciplina legale, ampliando i limiti generali previsti dal codice e dando al decoro un valore autonomo di maggiore portata e meritevole di autonoma tutela, relativo ad ogni singolo elemento costruttivo.

Anche l'assemblea all'unanimità può adottare le delibere che determinino alterazioni del decoro architettonico. L'eventuale delibera a maggioranza facoltizza il condomino dissenziente ad impugnarla perché contraria alla legge. Resta da valutare se la delibera sia nulla o annullabile ed in conseguenza di tale valutazione stabilire i termini di prescrizione. Se si ritiene infatti che la materia sia sottratta alla competenza dell'assemblea, in quanto lesiva dei diritti di ciascun condomino, allora si dovrà propendere per la nullità della deliberazione. Se, viceversa, si considera tra le prerogative dell'assemblea la facoltà di modificare il decoro dello stabile, allora la delibera sarà solo annullabile in quanto presa nel mancato rispetto delle maggioranze legali.

Inoltre, se nel regolamento è prevista la preventiva autorizzazione dell'assemblea alla effettuazione di lavori nella proprietà privata che possano in astratto ledere il decoro, la giurisprudenza si è occupata sia del caso di mancata richiesta di autorizzazione (di per sé giudicata illegittima), sia del caso di rifiuto dell'autorizzazione da parte dell'assemblea al condomino che – invece – esegua ugualmente i lavori (prevedendo la legittimazione alla impugnativa).

In quanto bene o interesse comune, la tutela del decoro architettonico rientra nelle attribuzioni dell'amministratore. Egli può quindi agire anche in assenza di apposita delibera dell'Assemblea. Ma anche i singoli condomini sono legittimati all'azione diretta.

Si ritiene inoltre che l'azione del condomino a tutela del decoro architettonico dell'edificio in condominio, in quanto estrinsecazione di facoltà insita nel diritto di proprietà, sia imprescrittibile, in applicazione del principio per cui in facultatis non datur praescriptio. L'imprescrittibilità, tuttavia, può essere superata dalla prova dell'usucapione del diritto a mantenere la situazione lesiva. Il singolo condomino è legittimato ad agire anche nell'inerzia e contro il deliberato degli organi del condominio.

## AGGIORNAMENTO ISTAT - VARIAZIONI ANNUALI

Ottobre 2007 - Ottobre 2008	3,4% (75% = <b>2,550%</b> )	G.U. 18/11/2008	n. 270
Novembre 2007 - Novembre 2008	2,6% (75% = <b>1,950%</b> )	G.U. 23/12/2008	n. 299
Dicembre 2007 - Dicembre 2008	2,0% (75% = <b>1,500%</b> )	G.U. 24/1/2009	n. 19
Gennaio 2008 - Gennaio 2009	1,5% (75% = <b>1,125%</b> )	G.U. 2/3/2009	n. 50
Febbraio 2008 - Febbraio 2009	1,5% (75% = <b>1,125%</b> )	G.U. 23/3/2009	n. 68
Marzo 2008 - Marzo 2009	1,0% (75% = <b>0,750%</b> )	G.U. 27/4/2009	n. 96
Aprile 2008 - Aprile 2009	1,0% (75% = <b>0,750%</b> )	G.U. 25/5/2009	n. 119
Maggio 2008 - Maggio 2009	0,7% (75% = <b>0,525%</b> )	G.U. 27/6/2009	n. 147
Giugno 2008 - Giugno 2009	0,4% (75% = <b>0,300%</b> )	G.U. 27/7/2009	n. 167
Luglio 2008 - Luglio 2009	0,1% (75% = <b>0,075%</b> )	G.U. 27/8/2009	n. 198
Agosto 2008 - Agosto 2009	0,2% (75% = <b>0,150%</b> )	G.U. 29/9/2009	n. 226
Settembre 2008 - Settembre 2009	0,1% (75% = <b>0,075%</b> )	G.U. 23/10/2009	n. 247

## SERVIZIO PAGHE E CONTRIBUTI

I soci che intendono usufruire di tale servizio (attivo dal 1994) dovranno far pervenire sollecitamente in Associazione tutte le informazioni relative al dipendente (generalità, data di assunzione, TFR già maturato, orario di lavoro, diritto a detrazioni fiscali, familiari a carico e dichiarazione reddito complessivo) ed al Condominio (caratteristiche costitutive quali vani complessivi unità adibite ad uso non abitativo, numero scale e piani, servizi disponibili come ascensori, citofoni, zone a verde etc.). E' comunque opportuno allegare in copia l'ultima busta paga disponibile o fotocopia parziale del libro paga.

Le informazioni fornite entro il giorno 10 di ogni mese consentiranno di iniziare il servizio dallo stesso periodo di paga in corso.

Dal giorno 20 di ogni mese saranno disponibili in Associazione le buste paga, il DM 10 e il Mod. F24 regolarmente compilati in originale e quindi pronti per essere utilizzati.

Verranno predisposti i modelli relativi alle dichiarazioni annuali INAIL e sarà possibile su richiesta conoscere il TFR maturato in qualsiasi periodo dell'anno.

Entro il giorno 10 di ogni mese potranno essere segnalate variazioni di ogni genere utili al fine di un preciso calcolo delle competenze dovute per lo stesso mese. La consulenza garantisce la responsabilità per eventuali errori imputabili allo studio anzidetto.

## COEFFICIENTI DI RIVALUTAZIONE TFR

1982	8,39%	1989	6,38%	1996	3,42%	2003	3,20%
1983	11,06%	1990	6,28%	1997	2,64%	2004	2,79%
1984	8,09%	1991	6,03%	1998	2,63%	2005	2,95%
1985	7,93%	1992	5,07%	1999	3,10%	2006	2,75%
1986	4,76%	1993	4,49%	2000	3,54%	2007	3,49%
1987	5,32%	1994	4,54%	2001	3,22%	<b>2008</b>	<b>3,04%</b>
1988	5,59%	1995	5,85%	2002	3,50%		

## CONTRIBUTI INPS DIPENDENTI CONDOMINIALI

- Portieri - 35,03% (di cui 8,84% a carico dipendente)
- Pulitori ed altri operai - 38,17% (di cui 9,19% a carico dipendente)

## CONTROVERSIE: MEDIAZIONE OBBLIGATORIA

Con legge n. 69 del 18/6/2009 è stata conferita la delega al Governo in materia di mediazione e conciliazione delle controversie civili e commerciali. Il 23/10/09 il Governo ha dato il via libera al decreto attuativo obbligando l'utilizzo della procedura A.D.R. in caso di controversie di natura condominiale (condizione indispensabile per poter successivamente avviare un procedimento giudiziario). Il verbale di conciliazione costituirà titolo per l'esecuzione forzata. Sono previste agevolazioni fiscali per chi esperirà il tentativo di mediazione. In caso di successivo giudizio civile, qualora il Giudice statale facesse proprie le motivazioni contenute nella proposta del mediatore, chi ha rifiutato l'accordo nella procedura di mediazione sarà obbligato al pagamento di tutte le spese legali del giudizio.

## SOLIDARIETÀ AL MONDO DELL'HANDICAP

Domenica 25 ottobre scorso presso la sede dell'Associazione "Handicap noi e gli altri" a Tor Bella Monaca è stato consegnato al Presidente Paolo Muratore un contributo di euro 1.750 raccolto anche come tradizione con il contributo dell'Associazione ed assicurando la partecipazione al progetto di redazione e stampa della rivista quadrimestrale "Vivere insieme" indispensabile per una migliore comunicazione delle problematiche degli aderenti all'Associazione, alcuni dei quali ci hanno accolto con grande affetto e gratitudine.

## RIFORMA NORMATIVA CONDOMINIALE: AUDIZIONE AL SENATO

Il 26 novembre scorso una delegazione ANACI ha partecipato insieme a varie Associazioni della proprietà, inquinato ed amministratori ad un incontro presso la Commissione Giustizia per formulare il parere dell'Associazione in merito al testo unificato dei disegni di legge approvato dal Comitato ristretto in materia di riforma del codice civile.

## REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE

Il nuovo contratto va presentato ad uno degli Uffici Entrate entro trenta giorni dalla decorrenza del contratto in tre copie (ciascuna con marca da bollo da euro 14,62 dal 1/09/2007 contrassegno telematico rilasciato dall'intermediario) unitamente alla copia del Modello F23 che attesta l'avvenuto pagamento dell'imposta di registro 2% (minimo di euro 67,00) da calcolare sul totale del canone annuo con arrotondamento all'unità di euro. Due copie del contratto vengono restituite subito.

In occasione di successivi rinnovi o proroghe è sufficiente effettuare il solo versamento dell'imposta sul totale annuo del canone aggiornato con Mod. F23 (non esiste minimale).

E' possibile beneficiare di uno sconto sull'imposta (alla registrazione del contratto iniziale) anticipando il pagamento per tutto il periodo di vigenza del contratto (quattro o sei anni).

I codici tributo sono i seguenti (causale RP):

- |                                |      |                               |      |
|--------------------------------|------|-------------------------------|------|
| • NUOVO CONTRATTO              | 115T | PROROGA                       | 114T |
| • RINNOVO ANNUALE              | 112T | SANZIONI ritardato pagamento  | 671T |
| • NUOVO CONT. (intero periodo) | 107T | INTERESSI ritardato pagamento | 731T |

ROMA 1 VIA IPPOLITO NIEVO, 36	RCB
ROMA 2 LARGO LORENZO MASSA, 8	RCC
ROMA 3 VIA DI SETTEBAGNI, 384	RCD
ROMA 4 VIA MARCELLO BOGLIONE, 384	RCE
ROMA 5 VIA DI TORRE SPACCATA, 110	RCG
ROMA 6 VIA CANTON 20	RCH
ROMA 7 VIA G. BATTISTA CONTI, 15 - Acilia	RCJ
ROMA 8 VIA ALCIDE DE GASPERI, 4 Pomezia	RCK

L'eventuale deposito cauzionale indicato nel contratto non è soggetto ad imposta di registro se la garanzia è prestata direttamente dall'inquilino. Se invece la garanzia è prestata da terzi (es. polizza fidejussoria) l'importo del deposito deve essere assoggettato all'imposta di registro nella misura dello 0,50% (risoluzione ministeriale 22/5/02 n. 151).

In caso di ritardato pagamento dell'imposta è possibile utilizzare il ravvedimento operoso aggiungendo al versamento con i relativi codici tributo gli interessi legali (3% annuo) rapportati ai giorni di ritardo e la sanzione del 2,50% dell'imposta dovuta se la regolarizzazione avviene entro sessanta giorni dalla scadenza e del 3% se entro un anno.

## CONVENZIONE ANACI CON STUDI CONTABILI E FISCALI

E' stata stipulata la nuova convenzione tra **ANACI** e i seguenti Studi contabili e fiscali:

- **Studio CORSETTI D'ARIENZO** - L.go Beltramelli, 36 - Tel. 06/4510640
- **Studio MANGANO** - Via di Grimaldi, 10 - Tel. 06/66271172
- **Studio PELLICANO'** - Via P. Querini, 3 - Tel. 06/5783637 - 06/57566692
- **Studio ZUCCO** - Via dello Statuto, 44 - Tel. 06/4820452

per l'assistenza agli Amministratori di Condominio.

Le tariffe speciali riservate agli associati **ANACI** sono le seguenti:

	Forfait per tenuta contabilità	Modello UNICO dei familiari (la tariffa si intende per i quadri base) + bollettini ICI dei familiari	Modello UNICO dei singoli soci o associati (quadri base + reddito da partecipazione nell'Associazione, S.s. o S.n.c.)
Amministratore di Condominio con P.IVA <b>singola</b> in contabilità semplificata	€ 80/mese Mod. UNICO PF + 770 Semplificato. Studi di settore, Quadri AC € 200 una-tantum annuale.	€ 60 per familiare (senza P. IVA).	
<b>Associazione</b> ex L. 1815/39 o <b>Società Semplice</b> tra amministratori di condominio in contabilità semplificata.	€ 100/mese Mod. UNICO SP + 770 Semplificato. Studi di settore, Quadri AC € 200 una-tantum annuale.	€ 60 per familiare (senza P. IVA).	€ 70 per familiare.
<b>S.n.c.</b> tra amministratori di condominio in contabilità semplificata	€ 125/mese Mod. UNICO SP + 770 Semplificato. Studi di settore, Quadri AC € 200 una-tantum annuale.	€ 60 per familiare (senza P. IVA).	€ 70 per familiare.

**Modello 770** del singolo Condominio:

- Senza dipendenti: € 150 a modello (fino 10 percipienti).
- Con dipendenti: € 200 a modello (fino 10 percipienti).

Per il 770 dei condomini e per i Quadri AC, in caso di mancata fornitura, da parte dell'Amministratore, del **Codice Fiscale** dei percipienti e/o fornitori relativi (o di fornitura della **sola Partita IVA** di tali soggetti), ovvero di indicazione della sola "sigla" o "ditta" per le Ditte Individuali, verranno addebitati € 2,00 per ogni visura negli Archivi dell'Agenzia delle Entrate resasi necessaria per ottenere i suddetti dati in forma corretta.

Le tariffe si intendono come voce "Onorario", alla quale vanno aggiunti il 2% di Cassa Professionale e l'IVA, e va detratta la Ritenuta d'Acconto del 20%, e sono calcolate tenendo presente un volume **medio** di fatture emesse e di fatture di acquisto.

In caso di grossa quantità di movimenti, la tariffa andrà contrattata caso per caso.

## Se ci crediamo... contabilizziamo

di Pietro Barchi

Da molti, moltissimi anni parliamo di risparmio energetico. Abbiamo iniziato negli anni '70 quando improvvisamente sul mercato si è impennato il prezzo del gasolio. Fino a quel momento poco ci importava se la luce era accesa tutto il giorno (le lampade a basso consumo non erano entrate nel nostro modo di pensare), se i nostri motori consumavano gas o gasolio oltre ogni ragionevole spreco, se i nostri impianti di riscaldamento sbuffavano tutto il giorno senza controllo e senza regole. Eravamo ancora sotto l'effetto del miracolo economico e tutto questo non ci riguardava.

Quando i detentori del prezioso liquido (gasolio) hanno deciso di "chiudere i rubinetti" ci siamo tutti risvegliati frastornati. Tra necessità di riduzione dei consumi e lotta all'inquinamento sono iniziati i periodi di magra con restrizioni impreviste e prima imprevedibili sui consumi di tutto quello che aveva riflesso sull'energia. Domeniche a piedi, targhe alterne, limite agli orari di accensione degli impianti di riscaldamento e provvedimenti simili sono state le prime risposte "politiche" alla necessità di risparmiare. Risparmiare perché?: perché il nostro Paese per le necessità civili ed industriali importa energia dall'estero e quindi più si acquista fuori dal Paese e più la bilancia dei pagamenti va in rosso.

Il concetto di per se semplice, anzi semplicissimo non veniva subito recepito dagli utenti finali e le restrizioni crearono molti mugugni ma nel giro di non moltissimo tempo i concetti di risparmio energetico ed economico hanno cominciato a camminare a braccetto e si sono fatti strada nelle menti di tutti noi. Oggi per ogni acquisto di lampade, lavatrici, televisori, aspiratori autovetture e tanto altro ancora ci preoccupiamo subito di sapere quanto consuma: il risparmio energetico è entrato nelle nostre teste!.

La prima normativa che ha stroncato i consumi dissennati degli anni '60 nel campo dell'edilizia e dell'impiantistica termica è stata la legge 373 del 1976. Tale legge, completata dai successivi decreti di attuazione ha imposto regole che hanno avuto un fortissimo impatto sui costruttori e sugli impiantisti. Per grandi linee ai costruttori è stato imposto un nuovo modo di realizzare fabbricati con l'obbligo di adottare sistemi di coibentazione ter-

mica (pareti con camere d'aria, con prodotti isolanti, cappotto termico ecc.) perché il fabbricato non disperdesse calore oltre quanto fissato dalle nuove rigide regole ed agli impiantisti è stata imposta l'adozione di caldaie ad alto rendimento, l'obbligo degli isolamenti termici delle tubazioni, l'adozione di sistema di termoregolazione della temperatura interna degli ambienti in base alla temperatura esterna, ed altro ancora.

Praticamente una rivoluzione. Oggi tutti questi concetti sono perfettamente assimilati e stiamo andando avanti. In particolare nel campo impiantistico si stanno moltiplicando gli impianti "solari" per produzione acqua calda, gli impianti "fotovoltaici" e gli impianti "eolici" per produzione di energia. Tutte le tipologie d'impianto sopraccitate hanno, in termini assoluti, una valenza tecnica ed economica significativa e tutti ci dovremmo indirizzare, per quanto possibile, verso l'adozione di tali sistemi per godere dei benefici degli agenti atmosferici quali sole e vento per produrre energia.

In termini relativi il discorso diventa più difficile in quanto i costi di realizzazione e di manutenzione di tali impianti, seppur sostenuti da iniziative di sgravi fiscali a favore di chi li realizza, portano a periodi di ammortamento spesso equivalenti al momento nel quale l'impianto deve essere rinnovato per vetustà. Non secondario è poi l'aspetto pratico: spostato il discorso sui condomini non sempre, anzi in pochissime circostanze è possibile dotare un fabbricato, per tipologia costruttiva, di impianti non dico eolici ma neanche fotovoltaici o solari. Ma se non possiamo intervenire "da fuori" il fabbricato possiamo ancora intervenire "da dentro".

Negli impianti di riscaldamento centralizzati, che sono tanti, tantissimi e che debbono continuare ad esistere si può / si deve procedere all'adozione del sistema di contabilizzazione del calore. La contabilizzazione coniuga nel miglior modo possibile le necessità dei singoli condomini permettendo, di fatto, a ciascuno di scegliere l'orario di riscaldamento più consono alle proprie esigenze, pagando costi proporzionali ai consumi e suddividendo le spese di gestione dell'intero impianto.

Ormai è ampiamente dimostrato che un impianto autonomo rispetto ad un centralizzato, a parità di ore di funzionamento, ha un consumo superiore di almeno il 20% e quindi è il caso di rivalutare gli impianti centralizzati e contabilizzati. Alcune normative, anche recenti, hanno indicato la strada, hanno favorito l'adozione della contabilizzazione con incentivi ma vediamo che tutto questo non basta. I condomini per non spendere i soldi dell'intervento (circa 100,00 euro per singolo radiatore) hanno o trovano mille motivi: dichiarano di non avere disponibilità economica, di essere troppo avanti con l'età per fare investimenti, che se ne

dovranno occupare i figli, che per il loro stile di vita non cambia l'orario di accensione e quindi non vedono il risparmio, altri...

Tutto questo, pur nella libertà di scelta individuale, non porta alla soluzione del problema, non porta al risparmio. Ed allora? Allora un pizzico di coraggio. La contabilizzazione va imposta per legge, magari gradualmente iniziando dai fabbricati con maggiori unità abitative (per esempio oltre 100) fino a dotarne tutti gli impianti centralizzati. Il precedente della legge 373/76 c'è: obbligo di adozione di sistema di termoregolazione con centralina elettronica, sonda esterna, valvola a tre o quattro vie per tutti gli impianti oltre 100.000 Kcal/h., poi quelli di minore potenzialità. I produttori dovranno fare la loro parte con sconti, dilazioni e quant'altro ma la norma va imposta. E' un passo sulla strada del risparmio energetico. Il discorso è aperto, parola ai politici. La chiusura è col titolo d'apertura: *Se ci crediamo... contabilizziamo.*

## DALLA COLLABORAZIONE TRA I MUNICIPI DI ROMA E L'ANACI E' NATO

### SPORTELLO DEL CONDOMINIO

<b>II</b>	<b>Martedì</b> <b>Via Dire Dava 11</b>	<b>14,30-17,30</b>	Tabarrini Gonnellini
<b>IV</b>	<b>Giovedì</b> <b>Via Fracchia 45</b>	<b>10,00-12,00</b>	Cervoni, Pacetti Palmarini, Della Corte, Trombino
<b>V</b>	<b>Giovedì</b> <b>Via Tiburtina 1163</b>	<b>14,30-16,00</b>	Alfonsi - Buccella Della Corte. Spena
<b>VI</b>	<b>Giovedì</b> <b>Via Torre Annunziata 1</b>	<b>9,30-12,30</b>	Arturi - Gamberoni Murzilli
<b>VII</b>	<b>Mercoledì</b> <b>Via Prenestina 510</b>	<b>10,00-12,30</b>	Adamo - Buffa Orabona - Sammarco
<b>IX</b>	<b>Martedì</b> <b>Via Tommaso Fortiofocca 71</b>	<b>15,00-17,30</b>	Brivio - Luminaria Orsola - Patti
<b>XI</b>	<b>Giovedì</b> <b>Via Benedetto Croce 50</b>	<b>15,00-17,00</b>	Furbatto - Galdi Giannini
<b>XII</b>	<b>Giovedì</b> <b>Via Ignazio Silone Primo ponte</b>	<b>14,30-16,30</b>	De Bartolo - Saraz Traversi - Troiani
<b>XIII</b>	<b>Giovedì</b> <b>P.za Capelvenere 22</b>	<b>15,00-18,00</b>	Benvenuti - Casinovi Villani
<b>XIX</b>	<b>Martedì</b> <b>S. Maria della Pietà Padiglione 29 - piano terra</b>	<b>14,00-16,00</b>	Lupano - Spinoso Porru - Carlisi
<b>XIX</b>	<b>Venerdì</b> <b>S. Maria della Pietà Padiglione 29 - piano terra</b>	<b>11,00-13,00</b>	Conti - Riccardo Martorelli
<b>XX</b>	<b>Giovedì</b> <b>Via Flaminia 872</b>	<b>10,00-13,00</b>	Felli - Grasselli
	<b>Grottaferrata Lunedì (comune)</b>	<b>10,00-12,00</b>	Patti - Sebastiani

## La voce della giurisprudenza

di Nunzio Izzo

### **Il termine di decadenza per la ripetizione dell'indebitato locatizio decorre dalla riconsegna dell'immobile e non dai singoli versamenti.**

*Cassazione, sezione terza, 5 novembre 2009 n.23470  
Presidente Di Nanni – Relatore Spirito*

La Cassazione ribadisce che il termine semestrale per l'azione di ripetizione dei canoni indebitamente corrisposti decorre dalla data di cessazione del rapporto di fatto tra il conduttore e la cosa locata che va individuata nella materiale riconsegna dell'immobile locato, coincidente con la data in cui l'immobile viene posto nella effettiva disponibilità del locatore, e non dalla cessazione del rapporto giuridico intercorrente tra le parti. (Cass. 31 ottobre 2005, n. 21113 e 26 giugno 2004 n. 10128).

### **L'equo indennizzo per irragionevole durata del processo non spetta al condominio**

*Cassazione, sezione prima, 23 ottobre 2009 n. 22558  
Presidente Adamo – Relatore Zanichelli*

Ad un condominio romano era stata riconosciuta *l'equa riparazione per violazione dei termini di ragionevole durata del processo svoltosi in primo grado avanti al Tribunale, ma il decreto della Corte di Appello è stato cassato in sede di legittimità.*

E' stato, infatti, giudicato manifestamente fondato il motivo di ricorso del Ministero della Giustizia «con cui si deduce la violazione degli artt. 1130 e 1131 c.c., in relazione al difetto di potere rappresentativo in capo all'amministratore del condominio in ordine al diritto fatto valere in giudizio (equo indennizzo ai sensi della L. n. 89 del 2001). Premesso invero che il condominio è privo di personalità giuridica in quanto unicamente ente di gestione delle cose comuni e che l'amministratore può agire in virtù della sola delibera assembleare anche non totalitaria a tutela della gestione delle stesse mentre per quanto concerne i diritti che i condomini vantano unicamente *uti singuli* è necessario lo specifico mandato da parte di tutti i condomini (giurisprudenza

pacifica: ex multis Cassazione civile, sez. 2<sup>a</sup>, 26 aprile 2005, n. 8570), nella fattispecie insussistente, e che il difetto di legittimazione può essere eccepito anche per la prima volta in sede di legittimità (Cassazione civile, sez. 2<sup>a</sup>, 13 marzo 2007, n. 5862), non vi è dubbio che il diritto all'equo indennizzo per la irragionevole durata di un processo non spetti all'ente condominiale che è preposto unicamente alla gestione della cosa comune in quanto l'eventuale patema d'animo conseguente alla pendenza del processo incide unicamente sui condomini che quindi sono titolari *uti singuli* del diritto al risarcimento.

**Per l'ingiunzione di pagamento dei contributi condominiali è competente il giudice del luogo dove si trova l'immobile e non il domicilio dell'amministratore.**

*Cassazione, sezione seconda, 16 ottobre 2009, n.22076  
Presidente e Relatore Triola*

Un amministratore di condominio chiede ed ottiene dal Giudice di Pace della città dove ha il suo domicilio e dove dovevano essere corrisposti i contributi condominiali, il decreto ingiuntivo contro i condomini morosi che, però, interpongono opposizione, sostenendo l'incompetenza territoriale del giudice che ha emesso l'ingiunzione perché è competente il giudice del luogo dove si trova l'edificio in condominio. Il rigetto dell'opposizione viene fondato sulla considerazione che «il condominio di edifici è un ente di gestione e, in linea di principio, non ha una propria sede in senso tecnico, salvo che non abbia destinato espressamente e di fatto utilizzato un luogo nell'ambito dell'edificio per l'organizzazione e lo svolgimento della gestione condominiale», per cui ha il proprio domicilio coincidente con quello privato dell'amministratore. Nella motivazione del rigetto si precisa, poi, che ai fini della competenza territoriale nei giudizi aventi ad oggetto il pagamento dei contributi condominiali, il luogo di adempimento dell'obbligazione dedotta in giudizio va individuato nel domicilio dell'amministratore in carica al tempo della scadenza dell'obbligazione, richiamandosi le sentenze di Cass. 2 novembre 1993 n. 12208 e 28 gennaio 2000 n. 976. La Cassazione ha, però, cassato giustamente tale sentenza, osservando che, in base all'art. 23 c.p.c., la competenza andava individuata alla stregua del luogo in cui si trova l'edificio condominiale secondo l'ormai pacifica giurisprudenza di legittimità (24 giugno 2005 n. 13640; 5 novembre 2004 n. 21172). In proposito, si segnala che Cass. sez. un. 18 settembre 2006, n. 20076 ha statuito che «La previsione dell'art. 23 c.p.c. (per la quale la cognizione delle cause tra condomini è devoluta al giudice del luogo in cui si trova la

cosa comune) deve trovare applicazione non solo alle controversie che si instaurano tra condomini in ordine alla proprietà o ad altri diritti inerenti alla disponibilità e all'uso della cosa comune, ma anche a quelle sulle obbligazioni nascenti "pro-quota" a carico dei singoli condomini dalla loro partecipazione alla comunione, sicché territorialmente competente è sempre e comunque il foro speciale tra condomini, quale norma in deroga rispetto al foro generale di cui agli artt. 18 e ss. c.p.c.».

**E' nulla la delibera per opere che necessitano di concessione edilizia**

*Cassazione, sezione seconda 15 ottobre 2009, n. 21918*

*Presidente Triola - Relatore Trombetta*

Il Supremo Collegio ha ritenuto che la deliberazione di realizzazione di opere per la cui esecuzione è necessario il rilascio della concessione edilizia - come confermato nella fattispecie dalla nota del Comune - è affetta da nullità per l'illiceità dell'oggetto, osservando, inoltre, che «a fronte di una delibera che ha deciso concretamente e dettagliatamente la realizzazione di determinate opere (la guardiola, i cancelli pedonale e carrabile), la tesi della delibera programmatica non è seriamente sostenibile ed è anzi, espressamente contraddetta dalla Corte di Appello che afferma avere l'assemblea deliberato l'"installazione" e non la "programmazione" delle opere di cui sopra».



**L'amministratore risponde penalmente dell'incendio solo se la sua inerzia ha determinato l'evento lesivo.**

*Cassazione, sezione quarta penale, 13 ottobre 2009, n. 39959  
Presidente Mocali - Relatore Romis*

Continua l'opera di ridimensionamento della responsabilità penale dell'amministratore di condominio. In un caso di incendio scoppiato nell'edificio e causato dalla difettosa installazione della canna fumaria della pizzeria attigua al palazzo, la Corte ha cassato la sentenza di condanna, con rinvio per nuovo esame, osservando che è vero «che l'amministratore condominiale è titolare di un obbligo di garanzia relativo alla conservazione delle parti comuni» dell'edificio, ma questi può essere condannato penalmente solo se è accertato che la sua condotta omissiva è stata condizione necessaria dell'evento lesivo.

**E' legittimo l'uso del cortile comune per il transito veicolare per raggiungere il proprio garage**

*Cassazione, sezione seconda 5 ottobre 2009, n.21256  
Presidente Triola - Relatore Petitti*

In una fattispecie relativa al semplice passaggio nel cortile comune con la propria autovettura per raggiungere la propria autorimessa, la Corte ribadisce il principio di diritto secondo cui "il partecipante alla comunione può usare della cosa comune per



un suo fine particolare, con la conseguente possibilità di ritrarre dal bene una utilità specifica aggiuntiva rispetto a quelle che vengono ricavate dagli altri, con il limite di non alterare la consistenza e la destinazione di esso, o di non impedire l'altrui pari uso», non rilevando che tale spazio fosse adibito a passaggio pedonale e di dimensioni contenute. Nella specie, è stata esclusa la configurazione di una innovazione perché questa, in senso tecnico-giuridico, consiste non in qualsiasi mutamento o modificazione della cosa comune, ma solamente in una modificazione materiale che ne alteri l'entità sostanziale o ne muti la destinazione originaria, mentre le modificazioni che mirano a potenziare o a rendere più comodo il godimento della cosa comune e ne lasciano immutate la consistenza e la destinazione, in modo da non turbare i concorrenti interessi dei condomini, non possono definirsi innovazioni nel senso suddetto.

### **L'appaltatore risponde del furto fino alla consegna anche se il contratto si è risolto**

*Cassazione sezione seconda 30 settembre 2009 n. 20995  
Presidente Schettino – Rel. Piccialli*

Poiché l'obbligazione di consegnare una cosa determinata include quella di custodirla fino alla consegna, risponde di inadempimento all'obbligazione accessoria di adeguata custodia - in relazione alla responsabilità per furto in cantiere edilizio - ed è, pertanto, tenuto al risarcimento dei danni, l'appaltatore che non dimostri di avere adottato tutte le precauzioni che le circostanze suggerivano, senza che possa rilevare l'avvenuta cessazione del rapporto principale di appalto, atteso che l'obbligo di custodia è correlato alla detenzione dei beni affidati all'appaltatore e non all'attualità del rapporto di appalto, al quale esso sopravvive. Questo il principio di diritto enunciato dalla Suprema Corte. È stata, pertanto, condannata al risarcimento danno l'impresa di costruzione per il furto di un caminetto prefabbricato esistente nel cantiere, anche, se per effetto di una procedura fallimentare, il contratto di appalto si era risolto *ipso iure* con la conseguente cessazione delle obbligazioni accessorie. Considerato l'applicabilità di tale principio di diritto per qualsiasi ipotesi di risoluzione contrattuale, esso è applicabile anche nei rapporti condominiali per il caso di risoluzione del contratto di appalto per inadempimento che obbliga l'appaltatore, comunque, alla formale consegna dei beni anche nella particolare fattispecie di «area a cielo aperto», pena la persistenza della presunzione di colpa per eventuali furti di proprietà dei condomini.

**Il vicino che rompe o sposta le fioriere poste al confine  
commette il reato di cui all'art.392 c.p.**

*Cassazione, Sezione sesta penale 28 settembre 2009, n. 38109  
Presidente Lattanzi - Relatore Mannino*

Secondo l'interpretazione autentica dettata nell'art. 392 c. 2 c.p., per integrare la fattispecie oggettiva del reato di esercizio arbitrario delle proprie ragioni con violenza sulle cose è sufficiente anche il solo mutamento della destinazione o della utilizzazione della cosa, indipendentemente dalla sua fisica alterazione e dal verificarsi di danni materiali (v. da ult., Cass., Sez. 6, 17 dicembre 2008 n. 6187, ric. Perucci e altro). E pertanto, il reato predetto si commette anche solo rimuovendo i vasi posti al confine fra due proprietà in funzione di recinzione, perché anche lo spostamento di essi ne modifica la destinazione, senza che occorra che i vasi stessi vengano infranti.

**SIRIO**  
DIVISIONE  
SICUREZZA



dal 1983

i servizi per la sicurezza e la salute sul lavoro

00165 Roma

Via F. Bernardini, 30

tel 06 393 783 31

fax 06 393 787 48

CORSI DI  
FORMAZIONE  
PER PORTIERI  
D.LGS. 81/08

REDAZIONE  
DOCUMENTO  
DI VALUTAZIONE  
DEI RISCHI  
CONDOMINIALI



SORVEGLIANZA  
SANITARIA  
DEL MEDICO  
COMPETENTE  
PER PORTIERI

ASSISTENZA  
CANTIERI EDILI  
D. LGS. 81/08  
REDAZIONE  
P.S.C. e P.O.S.



CORSI  
- ANTINCENDIO  
- PRONTO  
SOCCORSO  
- ASCENSORI

REDAZIONE  
D.U.V.R.I.  
D. LGS. 81/08

PRATICHE  
CERTIFICATE  
PREVENZIONE  
INCENDI  
C.P.I.



[www.siriosic.it](http://www.siriosic.it)    [info@siriosic.it](mailto:info@siriosic.it)

Lo ha chiarito la Cassazione confermando la pena di cento euro di multa ed al risarcimento dei danni in favore della parte civile atteso che lo stesso imputato «*non aveva negato di aver provocato la rottura del vaso posto al confine, ma si era limitato ad affermare di non averlo fatto volontariamente bensì per disattenzione, dopo averlo urtato nel corso della manovra con la propria autovettura*». Era stato accertato in giudizio che l'imputato aveva sollevato un vaso posto sul confine, contestato, con la proprietà limitrofa, scaraventandolo in tale proprietà.

### **Non è configurabile la servitù di parcheggio in area comune**

*Cassazione, sezione seconda 22 settembre 2009, n. 20409  
Presidente Triola – Est. Petitti*

La Corte, ribadito il principio che in materia di usucapione delle servitù è necessario che le stesse siano apparenti, ossia che il loro esercizio sia accompagnato da opere permanenti e visibili (Cass. n. 1043 del 2001), afferma che «*il parcheggio dell'auto non rientra nello schema di alcun diritto di servitù, difettando la caratteristica tipica di detto diritto, ovverosia la "realità" (inerenza al fondo dominante dell'utilità così come al fondo servente del peso), in quanto la comodità di parcheggiare l'auto per specifiche persone che accedono al fondo non può valutarsi come una utilità inerente al fondo stesso, trattandosi di un vantaggio del tutto personale dei proprietari (Cass. n. 1551 del 2009)*»

### **Il proprietario dell'immobile è responsabile per i lavori commissionati ad un singolo operaio**

*Cassazione, sez. quarta penale 21 settembre 2009, n. 36581  
Presidente Mocali - Relatore Iacopino*

Se i lavori di ristrutturazione non vengono commissionati ad un'impresa edile ma al singolo operaio, la responsabilità per la sicurezza sul cantiere grava sul proprietario dell'immobile.

Nella specie la Corte di Appello aveva assolto l'imputato dal reato ascritto, perché non sussisteva un rapporto di subordinazione, il proprietario non era direttore dei lavori ed, infine questi non si era ingerito nello svolgimento dei lavori, ma la Cassazione ha osservato, in contrario, che il proprietario dell'immobile aveva commissionato i lavori di parziale ristrutturazione dello stabile di sua proprietà, in particolare di rifacimento del tetto, all'operaio, all'operaio benché questi non fosse titolare di una impresa edile ma dipendente in mobilità di altra impresa, né di-

sponsesse dei mezzi necessari per eseguire le opere, tanto che le attrezzature erano di un nipote dello stesso. In tal caso, era necessario verificare se il lavoro commissionato fosse pericoloso, dovendosi vigilare affinché le opere da realizzare fossero poste in essere in condizioni di sicurezza, nel rispetto della normativa antinfortunistica. Al riguardo, i lavori commissionati erano pericolosi perché venivano eseguiti a circa 15 metri di altezza dal suolo, senza adottare alcuna precauzione per evitare cadute dall'alto, come la predisposizione di una impalcatura, mentre l'operaio non era persona munita di capacità tecnica e professionale proporzionata al tipo di attività commissionata ed alle concrete modalità di svolgimento della stessa.

**Legittima la realizzazione di parcheggi pertinenziali nel sottosuolo di edifici condominiali, anche in numero inferiore a quello della totalità dei componenti.**

*Cassazione, sezione seconda, 18 settembre 2009 20254  
Presidente Rovelli – Est. Mazziotti Di Celso*

A norma dell'art. 9, comma 3, della legge 24 marzo 1989, n. 122, i condomini possono deliberare - con la maggioranza di cui all'art. 1136, secondo comma, cod. civ. - la realizzazione di parcheggi pertinenziali nel sottosuolo di edifici condominiali, anche in numero inferiore a quello della totalità dei componenti. Tuttavia, poiché il citato art. 9, comma 3, fa salvo il contenuto degli artt. 1120, secondo comma, e 1121, terzo comma, cod. civ., detta sottrazione è consentita solo se è assicurata anche ai condomini dissenzienti la possibilità di realizzare, in futuro, nella zona del sottosuolo comune rimasta libera, un analogo parcheggio pertinenziale della propria unità immobiliare di proprietà esclusiva. Questo è il principio di diritto enunciato dalla Cassazione che ha sottolineato che la sottrazione del sottosuolo comune al pari uso di tutti i condomini per la edificazione di autorimesse di proprietà esclusiva di una parte di essi trova giustificazione nel disposto dell'articolo 9 della legge 122/1989, mentre il richiamo al secondo comma dell'articolo 1120 c.c. operato dall'articolo 9 della legge 122/1989 è riferibile solo ai beni comuni diversi dal sottosuolo. per cui, ove il numero delle autorimesse sotterranee realizzate sia inferiore al numero delle unità di proprietà esclusiva, il pari uso è assicurato ove sia possibile per i condomini dissenzienti "senza restrizioni o difficoltà maggiori di quelle degli altri condomini", dotare "le loro unità di analoghe autorimesse pertinenziali sotterranee".

**L'amministratore deve fornire i nominativi e le quote millesimali al creditore del condominio**

*Tribunale Pescara 20 febbraio 2009 G.U. dr De Falco*

Con una motivazione approfondita ed esaustiva, in relazione alla innovativa sentenza sulla parziarietà delle obbligazioni condominiali, è stata ritenuta fondata la domanda cautelare ex art.700 c.p.c. di comunicazione dei nominativi dei condomini morosi e delle rispettive quote millesimali, proposta da un creditore di un condominio per quanto dovuto in forza di un appalto edile, per cui, pur essendo stati comunicati tali dati dopo l'instaurazione del giudizio, il condominio è stato condannato al pagamento delle spese del giudizio liquidate in € 2.289,00, in ossequio al principio della c.d. soccombenza virtuale, per la violazione del principio generale di buona fede e correttezza contrattuale. La sentenza risulta di particolare interesse, in quanto, qualora il rifiuto alla comunicazione «tempestiva» dei dati richiesti dal terzo creditore non risalga ad una deliberazione assembleare, sarà l'amministratore a subire, in concreto, la condanna alle spese, in forza delle prevedibili azioni di rivalsa dei condomini, con le ulteriori spese legali.

**La presenza di un agente di polizia negli spazi condominiali non è turbativa del possesso**

*Corte Appello di Roma, 12 ottobre 2009 n. 3966  
Presidente Popolizio - Est. Pignatelli*

Con una interessante e condivisibile decisione, è stato rigettato l'appello proposto nei confronti del Ministero dell'Interno avverso la sentenza di primo grado che aveva respinto «la domanda di tutela possessoria ex art.1170 c.c. sul presupposto che la presenza di un agente di polizia, addetto alla sorveglianza di un soggetto in espiazione di pena nella forma della detenzione domiciliare, nell'androne del palazzo e sul pianerottolo sul quale si affaccia l'appartamento di sua proprietà, costituisca turbativa del possesso degli spazi condominiali (androne e pianerottolo antistante l'appartamento)».

La Corte territoriale precisa che, secondo il pacifico indirizzo della Suprema Corte, «la molestia o la turbativa del possesso si configura solo attraverso un comportamento dell'autore che abbia un congruo ed apprezzabile contenuto di disturbo del possesso altrui che renda in tal modo più gravoso e notevolmente gravoso l'estrinsecarsi della posizione del possessore (Cass. 15 luglio 2003 n.11036)».

La pronuncia in rassegna ricorda, inoltre, che, secondo la Cassazione (sent. n.1743/2005), «non ogni attività materiale posta in essere dal terzo sulla cosa da altri posseduta configura necessariamente una molestia del possesso, ma solo quella che rispetto ad esso abbia un congruo e apprezzabile contenuto di disturbo e denoti di per sé una pretesa dell'agente in contrasto con la posizione del possessore, così da rendere il suo estrinsecarsi impossibile, gravoso, notevolmente difficoltoso, con la conseguenza che ne restano fuori quei comportamenti che non compromettono, né limitano apprezzabilmente l'esercizio del potere di fatto, ma siano con questo compatibili». Siccome l'androne e il pianerottolo sono destinati al passaggio di quanti accedano all'edificio e all'appartamento, non pare - osserva la sentenza - che tale funzione diventi impossibile o venga limitata dalla presenza dell'agente addetto al piantonamento». L'unico aspetto sarebbe il controllo delle persone che accedono al palazzo, ma ciò avverrebbe anche se l'agente si trovasse all'esterno dell'edificio, né limitazioni al godimento delle parti comuni può derivare dal possesso delle chiavi di accesso al terrazzo e al piano cantine, non sussistendo, comunque, un animus turbandi nell'attuazione legittima di un provvedimento dell'autorità di polizia. Nel caso di specie si verte in un caso di solidarietà che la sentenza risolve, giustamente ed ovviamente, alla luce del principio costituzionale di solidarietà «sociale».



*La redazione augura  
a tutti i soci un sereno Natale  
ed un felice Anno Nuovo*

## OGGI IN BIBLIOTECA

Recensioni

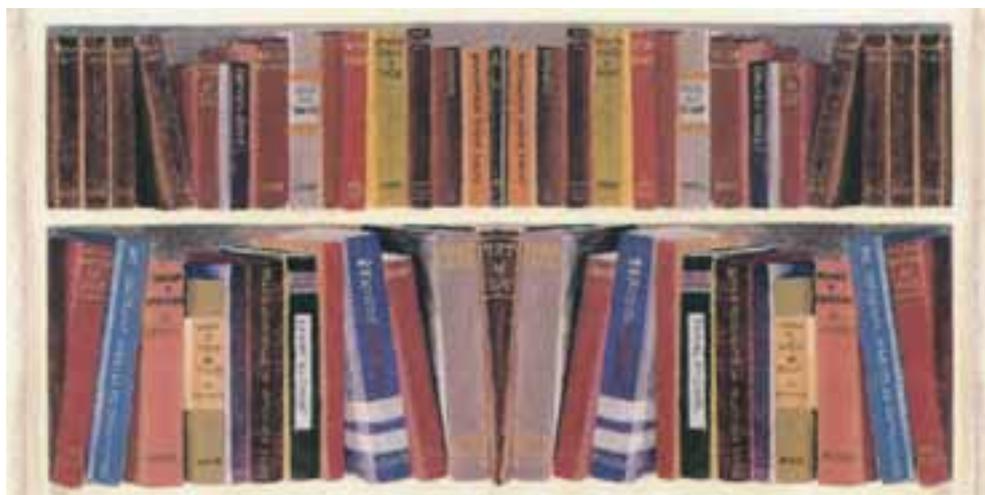
### **DIRITTI E DOVERI DEL PROPRIETARIO DI IMMOBILI**

**Luigi Grimaldi**

*Simone Editore - euro 16,00*

Il volume esamina per grandi linee il regime giuridico della proprietà immobiliare privata, dando conto delle più recenti novità legislative ed evidenziando gli strumenti di tutela che l'ordinamento mette a disposizione di chi è proprietario o intende diventarlo, specialmente se, in questo secondo caso, l'acquisto del diritto non è conseguenza immediata di una semplice scrittura privata, ma piuttosto l'effetto finale di un procedimento negoziale articolato e complesso.

Non si è ignorato un fenomeno di relativa recente nascita, ma molto diffuso soprattutto nei centri di villeggiatura: la multiproprietà. Gli ultimi capitoli sono dedicati al regime pubblicistico della proprietà perché la funzione sociale che l'art. 42 della Costituzione le assegna impone spesso limitazioni e vincoli ai poteri di godimento e disposizione per il proprietario.



## SERVIZIO QUESITI

*Ai quesiti scritti proposti dagli associati in regola con il pagamento della quota annuale verrà data risposta entro quindici giorni dalla data del fax o del messaggio e-mail, previo pagamento di euro 100 per contributo spese da versare a mezzo bonifico bancario ad ANACI con le seguenti coordinate IBAN: IT 69 H 03512 03209 000000002700 (copia fotostatica del pagamento effettuato va trasmesso via fax).*

*Sono invece a disposizione degli associati tutti i consulenti (vedi elenco a pag. 4) con chiarimenti verbali e gratuiti sia telefonicamente che in sede.*

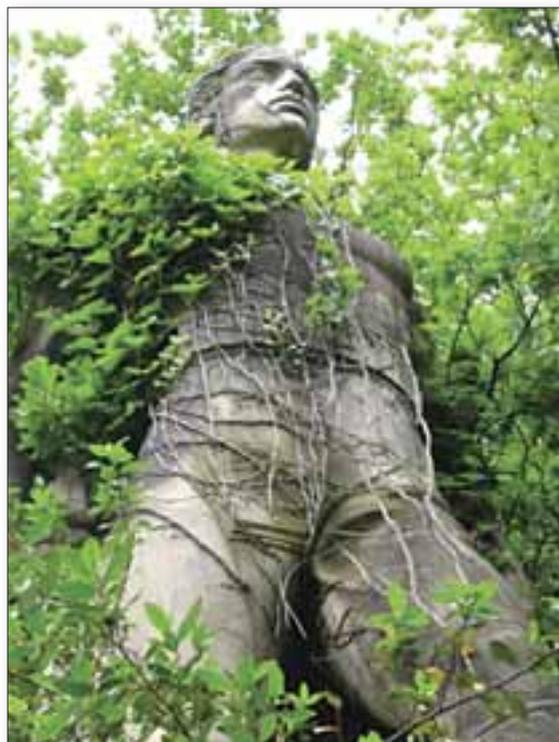
*Nella formulazione dei quesiti si raccomanda una esatta individuazione della fattispecie da considerare precisando l'eventuale esistenza del regolamento condominiale ed allegando disegni o planimetrie in caso di situazioni particolari.*

## L'ALTRA ROMA

### LA "STATUA DEL CACCIATORE" AL FORO ITALICO

di Sandro Bari

Il 26 ottobre 2009 nella Sala Convegni dell'Ostello della Gioventù al Foro Italico, viene mostrata la documentazione fotografica relativa alla statua posta nel complesso del Foro, nel terreno compreso tra via di Villa Madama e la sottostante via Olimpica all'altezza dei Ponti dell'Accademia di Scherma, nonché il percorso ideale e pratico che ha condotto i ricercatori alla sua identificazione. I ricercatori in questione, particolarmente dediti alla rivalutazione dei beni architettonici, ambientali ed artistici del Complesso citato, sono: Francesca Di Castro, Architetto del Paesaggio e membro del Gruppo dei Romanisti; Paolo Pedinelli, studioso e storico del Foro Italico; Sandro Bari, Presidente del



Comitato per il Tevere e Direttore della Rivista culturale Voce Romana.

Non si è trattato, naturalmente, di una vera "scoperta", ma di un rinvenimento dopo mezzo secolo d'oblio. D'altra parte anche la famosa statua femminile definita con azzardo "Venere" e attribuita con riserva a Silvio Canevari, per la quale tanto scalpore si sollevò due anni fa, era ben conosciuta e catalogata: era solo rimasta sommersa tra cespugli, rovi ed edera, per l'incuria di chi avrebbe dovuto mantenere accessibile e fruibile quell'inestimabile patrimonio architettonico e artistico che è il Complesso del Foro Italico.

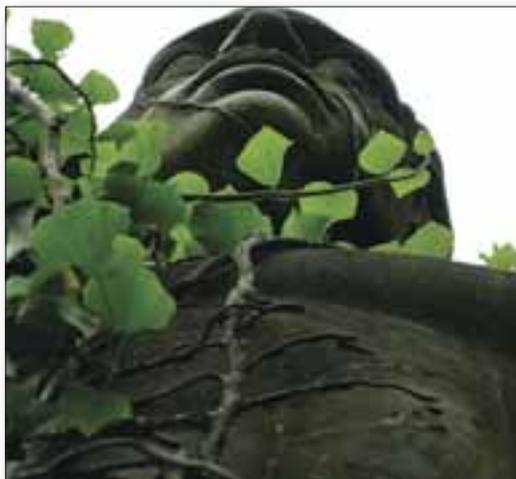
Lo stesso è capitato, anzi peggio, alla statua ormai denominata del Cacciatore, e che risultava comunque censita, anche se erroneamente collocata, in una pubblicazione del CONI con dati rilevati nel 1987 nella quale risulta definita vagamente come "Giovane in piedi con moschetto". In effetti il giovane rappresentato nella scultura ha una carabina di precisione usata intorno al 1865 dai Cacciatori dell'esercito austriaco; indossa pantaloncini, stivali in gomma, soprascarpe da caccia con ghettoni, cintura con tasche porta bossoli, bandoliera portata orizzontalmente sul torace con serie di tasche per proiettili, un grembiolino a più strati di cuoio, ha un mantello nella mano sinistra mentre con la destra impugna il collo del fucile. Il viso ha una espressione "mussoliniana" giovanile, con lunghi capelli ondulati pettinati all'indietro; è in posizione di riposo, ma eretto, a fronte alta e lo sguardo fisso in avanti, che attraverso i "ponti" della Casa delle Armi sembra diretto verso la cima della collina di Villa Glori.

Questo "Gigante di Pietra", definito "Cacciatore", è alto circa quattro metri e poggia su un basamento, altrettanto alto, rivestito anch'esso in lastre di marmo. Il Cacciatore schiaccia col piede



sinistro le corna di un cerbiatto morente, corna che sono state in parte spezzate da vandali nel tempo. È stato fatto oggetto di tiro al bersaglio con grosse scaglie di selce che ne hanno spezzato una parte del fucile, fortunatamente recuperata.

L'autore della statua si firma Tiliacos Michele, Roma 1936, scultore che risulta sconosciuto agli storici dell'arte interpellati. Ma anche il posizionamento è poco comprensibile. Il Cacciatore potrebbe aver attinenza simbolica con quella parte di Monte Mario che allora costituiva la riserva di caccia dei Reali d'Italia; se così fosse, però, sarebbe rivolto non



verso valle, ma verso la strada che porta a Villa Madama, da sempre frequentata da ospiti d'onore dello Stato italiano. Ma potrebbe anche rappresentare un giovane cacciatore abbigliato all'uso tirolese, e conseguentemente armato, che sarebbe stato posto in opera in occasione della futura visita del Fuhrer a Roma e in particolare al Foro Italico, forse per ricordare all'ospite qualche personaggio eroico o mitico della sua terra d'origine. Il Cacciatore potrebbe però significare, in un ideale connubio, la protezione verso la Fanciulla rappresentata dalla statua femminile sottostante. Sono comunque interessanti le linee di mira tracciate da Pedinelli alla ricerca di un significato simbolico nella collocazione della statua: i simbolismi certamente non mancano nell'architettura di Enrico Del Debbio e di Luigi Moretti. Resta però inspiegabile il perché il Cacciatore, pur essendo situato in posizione dominante con visuale aperta su tutta la Città sottostante, rivolga lo sguardo verso Villa Glori e non, come sarebbe più logico, verso le prospettive prevalenti del Campidoglio o di San Pietro.

L'abbandono al degrado della statua, nel caso avesse veramente attinenza con la visita hitleriana, sarebbe spiegato come il classico esempio di *damnatio memoriae*. Ma la spiegazione più semplice è il totale decadimento nel quale il CONI, gestore ai sensi della L. 8-8-2002 n. 178 dei territori in questione, ha abbandonato tutto ciò che non poteva sfruttare per ricavarne utili. Comprese quindi le due statue che, ieri ed oggi, sono state riportate letteralmente alla luce e alla visibilità. Forse domani, però, la CONI Servizi sarà "costretta" dall'opinione pubblica o dalla Sovrintendenza comunale, come nel caso della cosiddetta Venere, a ripulire e bonificare la zona dove si erge il "Gigante di Marmo" detto "Il Cacciatore".

# PROFESSIONISTI FIDUCIARI

## SICUREZZA SUL LAVORO - VALUTAZIONE RISCHI

SIRIO Via F. Bernardini, 30 06-3937 8331

DOCEO CONSULTING Via G. Deledda, 2/C 06-4547 3197

## DIREZIONE LAVORI, PERIZIE, PROGETTI e CAPITOLATI, VV.FF.

Ing. Salvatore Morelli Via Nizza, 63 06-8543 689

Arch. Mariagrazia Norella Spadaro Via G. Deledda, 2/C 06-4547 3197

P.I. Fabrizio Schiavone V.le G. Stefanini, 10/12 06-8600 377

## STUDI LEGALI

Studio Avv. Paola CARLONI Viale Jonio 389 06-8718 2667

Studio Avv. Riccardo CARNEVALI Via degli Scipioni, 267 06-3216 436

Studio Avv. Floria CARUCCI Via V. Tangorra, 9 06-7720 1266

Studio Avv. Fabio CASINOVI P.za Anco Marzio, 13 06-5600 0364

Studio Avv. Benedetta CORICELLI Via Simone de Saint Bon, 81 06-3724 611

Studio DELLA CORTE - PISTACCHI Via Montevideo, 21 06-8543 450

Studio Avv. Mario FELLI Via Val di Fassa, 54 06-8719 1346

Studio Avv. Massimo GALDI V.le delle Milizie, 76 06-3751 9920

Studio Avv. Laura GONNELLINI Via Trionfale, 21 06-3972 6767

Studio Avv. Carlo PATTI Via Tuscolana, 55 06-7026 854

Studio Avv. Marco SARAZ Via G.A. Sartorio, 40 06-5160 6474

Studio Avv. Antonino SPINOSO V.le delle Milizie, 1 06-3221 316

## STUDI COMMERCIALISTI - FISCALISTI - LAVORO

Studio CORSETTI - D'ARIENZO L.go A. Beltramelli, 36 06-4510 640

Studio MANGANO Via di Grimaldi, 10 06-6627 1172

Studio PELLICANO' Via P. Querini, 3 06-5783 637

Studio TURELLA Via Appia Nuova, 677 06-7800 030

Studio ZUCCO Via dello Statuto, 44 06-4820 452

**SINTESI DOSSIER 2009****Gennaio – Febbraio n. 109**

- Funi dell'ascensore: verifica dell'integrità
- Manutenzione straordinaria senza urgenza
- Condominio minimo ed inerzia dell'amministratore
- L'altra Roma: ma il Tevere fa ancora paura?

**Marzo – Aprile n. 110**

- Contratti di manutenzione degli ascensori
- Codice, regolamento e sentenze: priorità applicative
- Tra lezioni ed emozioni: noi del 45° corso
- L'altra Roma: la sorpresa della toponomastica romana

**Maggio – Giugno n. 111**

- Convocazione di assemblea e ripartizione spese: libertà di forme
- Contratto di manutenzione ordinaria impianto ascensore
- Bilancio unificato ANACI al 31/12/2008
- L'altra Roma: l'Arciconfraternita di S. Maria dell'Orto

**Luglio – Agosto n. 112**

- Pensieri in libertà alla vigilia di un cambiamento epocale
- I casi di eccesso di potere dell'assemblea condominiale
- Avviamento e qualificazione all'attività di amministratore
- Giornata di approfondimento giuridico
- L'altra Roma: venti angeli sopra Roma (19/7/1943)

**Settembre – Ottobre n. 113**

- Pericolo di rovina edificio:  
l'amministratore non è responsabile dell'omessa  
effettuazione di lavori ordinati dall'autorità
- Azione risarcitoria non operativa nei confronti  
dei soggetti pubblici
- L'assemblea condominiale e la sua gestione
- L'altra Roma: La casina delle civette a Villa Torlonia

**Novembre – Dicembre n. 114**

- Responsabilità civile e penale dell'amministratore  
di condominio
- Il decoro architettonico
- Se ci crediamo... contabilizziamo
- L'altra Roma: la statua del cacciatore al Foro Italico

C  
O  
n  
d  
o  
m  
i  
n  
i  
o

# SINTESI INSERZIONISTI DI QUESTO NUMERO

## **ORGANISMI NOTIFICATI**

ELTI IV di copertina

## **PULIZIE E AMBIENTE**

GREASE GROUP pag. 6

PORTALE pag. 16

TREE CLIMBING pag. 30

## **SOFTWARE CONDOMINIALE**

MM Data III di copertina

## **MANUTENZIONE ASCENSORI**

ELEVATOR QUALITY pag. 7

DEL BO pag. 10

## **IMPIANTISTICA**

TECNOELETTRRO pag. 46

SAMA Termoidraulica pag. 38

## **EDILIZIA**

MENSORES pag. 34

RESINE IND.LI II di copertina

RODI Costruzioni pag. 48

VACCA E. pag. 40

## **RISCALDAMENTO, ENERGIA,**

### **CONTABILIZZAZIONE**

CALOR CLIMA pag. 36

Consulting & Service pag. 50

METROTERMICA pag. 8

MIRC 2050 pag. 18

MPE Energia pag. 22

Multienergy & Service pag. 14

ROSSETTI pag. 32

## **SICUREZZA**

DOCEO pag. 46

SIRIO pag. 42

## **SERVIZI**

Centro Copie Termini pag. 27