

DOSSIER



CONDOMINIO

XXI anno



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

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

www.anaciroma.it - anaciroma@risca.it

SOMMARIO**SETTEMBRE - OTTOBRE 2011****n. 125**

Editoriale di Sarah Pacetti	pag. 3	C
Consulenti in sede	pag. 4	O
Fonti energetiche e risparmio di Pietro Barchi	pag. 5	n
Elenco sportelli del condominio presso i Municipi	pag. 19	d
Notizie	pag. 20	O
Bilancio passivo del condominio e credito dell'amministratore di Paola Carloni	pag. 25	m
L'approvazione e la revisione delle tabelle millesimali di Maurizio Asprone	pag. 35	i
La voce della giurisprudenza di Nunzio Izzo	pag. 45	n
Oggi in Biblioteca	pag. 59	i
Professionisti fiduciari	pag. 60	O
L'altra Roma: "Sentite che ve dice er Sor Capanna" di Sandro Bari	pag. 61	

Rivista bimestrale
ANNO XXI - n. 125 - SETTEMBRE - OTTOBRE 2011
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

www.anaciroma.it
e-mail: 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.

EDITORIALE

Mi capita spesso, terminati i corsi di formazione organizzati presso la nostra sede di Roma, di soffermarmi a pensare ad ogni corsista, alle mie lezioni e ai colleghi/amici con i quali mi confronto spesso. Inevitabilmente tutto ciò mi lascia addosso qualcosa, eh sì, perché ogni persona che incontriamo sul nostro cammino ci insegna qualcosa, anche non volendo, sta a noi capire ciò che di buono o a volte anche di cattivo possiamo cogliere e che poi, tornando a casa, ci sarà utile per riflettere...

La vita è un lungo percorso, fatto di luci e di ombre, di salite e di discese e solo camminando, vivendo, ci si rende conto che le cose che veramente contano sono gli affetti, la famiglia, gli amici veri (a due e a quattro zampe) e che ci viene data la possibilità di arricchirci e di arricchire gli altri anche solo con un sorriso, con una parola di conforto, con un consiglio dato dal cuore.

In un mondo dove tutto viene vissuto con frenesia, alla ricerca del bello e dell'apparire, ciò che potrebbe renderci veramente felici è accanto a noi, basterebbe solo tendere la mano, ed è lì.

Credo che il complimento più bello fattomi da una condomina sia stato quello di aver riportato la pace nel suo condominio, quello di avergli permesso di venire in assemblea con animo sereno, dove ogni cosa veniva si discussa, ma con un clima di confronto, di cooperazione, di aiuto reciproco, perché solo unendo le forze e remando insieme, nella stessa direzione, si possono attraversare immensi mari e superare tempeste.

Quello che mi sento di consigliare a coloro che hanno finito il corso e a coloro che ancora dovranno affrontarlo è di impegnarsi, di prendere questa professione con serietà, professionalità, di essere fieri di essere iscritti alla Nostra Associazione, di metterci l'anima in ogni cosa, di saper donare un sorriso o una parola di conforto, soprattutto quando non richiesti o inaspettati, perché Noi siamo tutto questo.

«No. La vita non mi ha disilluso. Di anno in anno la trovo invece più ricca, più desiderabile e più misteriosa - da quel giorno in cui venne a me il grande liberatore, quel pensiero cioè che la vita potrebbe essere un esperimento di chi è volto alla conoscenza - e non un dovere, non una fatalità, non una frode. E la conoscenza stessa: può anche essere per altri qualcosa di diverso, per esempio un giaciglio di riposo o la via ad un giaciglio di riposo; oppure uno svago o un ozio; ma per me essa è un mondo di pericoli e di vittorie, in cui anche i sentimenti eroici hanno le loro arene per la danza e per la lotta. "La vita come mezzo della conoscenza" - con questo principio nel cuore si può non soltanto valorosamente, ma perfino gioiosamente vivere e gioiosamente ridere». (Friedrich Nietzsche).

Un ringraziamento particolare va a mia madre e a mio marito che mai per un istante hanno smesso di credere in me!

Sarah Pacetti

CONSULENZE A DISPOSIZIONE DEI SOCI IN SEDE

	MATTINA (11-13)	POMERIGGIO (16-18)
LUNEDÌ		
LEGALE	Avv. della Corte Avv. Arturi	Avv. Carloni
CONTABILE	Dott. Calzetta	Sig.ra Spena
TECNICA		Arch. Mellace Arch. Perotti
MARTEDÌ		
LEGALE	Avv. Carnevali Avv. Ciaralli	Avv. Coricelli Avv. Spinoso
CONTABILE	Dott. Cervoni	Dott. Iorio
FISCALE	Dott. Pellicanò	
MERCOLEDÌ		
LEGALE	Avv. Felli Avv. Villirilli	Avv. Saraz Avv. Martorelli
CONTABILE	Dott. Troiani	Dott.ssa Pacetti
TECNICA		P.I. Schiavone (riscaldamento)
GIOVEDÌ		
LAVORO	Dott. Pazonzi	
LEGALE	Avv. Gonnellini Avv. Norelli	Avv. Pistacchi Avv. Sanfilippo
ASCENSORE	Dott. Silvestri	
CONTABILE	Dott.ssa Sammarco	Dott. Grasselli Geom. D. Ferrantino
FISCALE	Dott. D'Ambrosio	
VENERDÌ		
LEGALE	Avv. Patti	Avv. Casinovi Avv. Lisi
CONTABILE	Dott. Gennari	Dott. Zanchetta
TECNICA	Geom. Barchi	

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.

Fonti energetiche e risparmio

di Pietro Barchi

ENERGIA

Energia = Vigore fisico. In fisica si dice genericamente energia di un sistema la sua attitudine a compiere un lavoro. L'energia posseduta da un corpo o da un sistema di corpi può essere dovuta a:

- movimento - energia cinetica;
- posizione - energia potenziale;
- deformazione - energia elastica;
- agitazione termica - energia termica;
- reazioni chimiche - energia chimica;
- reazioni nucleari - energia nucleare od atomica;
- corrente - energia elettrica ecc.

In ogni caso l'energia ha le dimensioni fisiche di un lavoro e si misura nelle unità di misura (erg, joule, wattora ecc). L'energia può con maggiore o minore spontaneità e difficoltà tecnica trasformarsi da una forma all'altra. Ad esempio l'energia elettrica in calore e viceversa sempre secondo i principi fondamentali della conservazione e della degradazione.

Il termine energia fu introdotto nei primi del '600 da Keplero ma fu usato molto poco per almeno due secoli. Tra le varie forme di energia quella che guarderemo maggiormente da vicino è l'energia termica.

Energia termica = E' l'equivalente di calore. Questo infatti non è che una forma di energia. Il termine si usa particolarmente in termodinamica quando sono in gioco trasformazioni di calore in altre forme di energia e viceversa.

Fonti di energia

Per fonte di energia s'intende qualunque sostanza o fenomeno che sia in grado di generare una liberazione di energia. Le fonti di energia si distinguono principalmente in primarie e secondarie. Fonti di energie primarie sono quelle che si trovano in natura per esempio il petrolio, fonti di energia secondarie sono quelle che si ottengono in operazioni tecnologiche su sostanze contenenti le fonti primarie per esempio la benzina che si ottiene distillando il petrolio.

Tutte le forme di energia possono trasformarsi integralmente in calore. Il ragguaglio a quantità di calore è usualmente espresso in Kcal.

Importanza relativa a varie fonti di energia

La fonte naturale di energia di gran lunga più importante è costituita attualmente dai combustibili liquidi, solidi e gassosi. Il petrolio ha contribuito nel 1967 al fabbisogno di energia nel mondo per circa il 40%, il carbone fossile e

la lignite per il 39% il gas naturale per il 19% il restante 2% è ripartito tra l'energia idraulica e quella nucleare.

Della disponibilità mondiale di combustibile circa il 20% è destinato alla produzione di energia elettrica mentre l'80% è utilizzato come sorgente di calore nelle industrie e negli usi domestici, come sorgente di energia nei mezzi di trasporto terrestri, navali, aerei e nelle industrie chimiche.

Fino alla prima guerra mondiale il carbone fossile fu di gran lunga la più importante delle fonti di energia coprendo circa il 90% del fabbisogno energetico mondiale. Dopo la prima guerra mondiale si ebbe un rapido aumento dell'importanza del petrolio e del gas naturale ed delle risorse idroelettriche.

Alla vigilia della seconda guerra mondiale il carbone contribuiva ancora per due terzi alla produzione mondiale di energia ed ancora nel 1950 rappresentava ovunque la fonte più importante di energia tranne che nell'America settentrionale. A partire da tale data, quindi dal 1950 il consumo di petrolio e di gas naturale è aumentato in tutte le regioni ed è passato in testa in tutti i paesi industrializzati, mentre il carbone resta ancora un'importante fonte di energia nei paesi sottosviluppati od in via di sviluppo.

Nel 1967 la ripartizione è stata la seguente: combustibili solidi 39%, petrolio 40%, gas naturale 19%, energia idroelettrica, geotermica e nucleare 2%.

Situazione mondiale delle fonti di energia

- *Carbon fossile*: Cospicui giacimenti in Europa. Significativi anche in Asia e lungo la catena degli Urali.
- *Energia eolica*: poche e di piccole potenza sono le installazioni di aeromotori per produzione di energia elettrica o meccanica, diffuse solo in zone con buona ventilazione naturale.
- *Energia geotermica*: Quella ricavabile da sorgenti di vapori naturali. La più importante realizzazione nel mondo è quella di Larderello che usa i soffioni boraciferi e le cui centrali geotermoelettriche producono circa il 4% dell'energia elettrica italiana ed il 75% dell'energia geotermica prodotta nel mondo.
- *Energia idroelettrica*: Le possibilità di produzione dipendono dal regime delle precipitazioni e dalle caratteristiche orografiche. L'utilizzazione è legata alla distanza tra i centri di produzione e quelli di consumo non essendo conveniente il trasporto di tale energia a distanze superiori a 1000 Km.
- *Energia di maree*: nel mondo sono poche le zone che offrono la possibilità di sfruttamento di tale energia e quindi sono poco significative.
- *Energia nucleare*: Facendo riferimento ai procedimenti attualmente noti (fissione dell'uranio) le possibilità di diffusione stimate sono conseguenza delle quantità di uranio disponibili. Importanti giacimenti si trovano in Canada e negli USA. In Europa giacimenti di qualche importanza si trovano in Francia ed in Germania, minori negli altri paesi.
- *Energia solare diretta*: la sua utilizzazione richiede superfici molto estese da esporre alla luce del sole per ottenere potenze di qualche entità. Poiché il rendimento di trasformazione dell'energia raggiante è molto basso per ora non se ne prevede lo sfruttamento per scopi industriali ma piuttosto per usi di riscaldamento e condizionamento domestico, per forni solari, per la produzione di energia elettrica per mezzo di pile termoelettriche o fotovoltaiche.
- *Gas naturale*: le riserve accertate sono di circa 22.000 miliardi di mc. Di cui quasi la metà nel continente americano, il 25% nel Medio Oriente, il 5% nell'Europa Occidentale.
- *Petrolio*: I 2/3 delle riserve accertate di petrolio nel mondo intero si trovano nel Medio Oriente, 1/5 nel continente americano, il 9% in Europa, in Africa (Algeria e Libia) circa il 3%. L'Europa importa la maggior parte del petrolio che consuma.

Situazione italiana delle fonti di energia

L'Italia è notoriamente povera di combustibili solidi e specialmente di quelli più pregiati tra i quali manca quasi completamente il litantrace. La produzione di gas naturali (Valle Padana, Abruzzo, Sicilia, Basilicata, Mar Adriatico) è modestamente ma costantemente aumentata, quella di petrolio grezzo dalla Sicilia è anche costantemente aumentata anche se in quantità modeste e comunque di molto inferiori ai fabbisogni.

RISPARMIO

Il termine risparmio è piuttosto comune nella vita di tutti i giorni. Negli acquisti giornalieri, alimentari, abbigliamento, carburanti e quant'altro tutti noi andiamo alla ricerca del risparmio, andiamo alla ricerca di quella soluzione che ci farà spendere di meno a parità di beneficio ottenuto. Quello che conosciamo così bene al mercato vale altrettanto per l'energia. Risparmiamo se a parità di beneficio spendiamo meno energia e certamente meno danaro.

Da quanto sopra prendiamo alcuni dati significativi per la nostra esposizione:

- 1 l'Italia è Paese povero di risorse energetiche;
- 2 le necessità energetiche sono costantemente aumentate sia per l'uso industriale che per quello civile;
- 3 I 2/3 delle riserve mondiali di petrolio si trovano in Medio Oriente unitamente al 25% delle risorse di gas naturale;
- 4 gli approvvigionamenti di energia costituiscono un costante sbilancio nei pagamenti verso altri Paesi;

Senza andare troppo indietro nel tempo possiamo valutare l'inizio degli anni '70 come il momento storico nel quale la crisi dei pagamenti verso altri Paesi si è cominciata a far sentire in modo pesante. Le difficoltà sul commercio dei combustibili hanno provocato un brusco innalzamento dei prezzi e delle forti conseguenti restrizioni sui consumi.

Come sempre e come logico i consumi non si possono contrarre oltre un certo limite per non penalizzare l'intera economia e quindi diventa doveroso cercare un altro punto di equilibrio tra consumi e spese.

E' un lavoro da *economisti* ai quali non vogliamo e non potremmo sostituirci ma investe anche, e lo vedremo, politici, tecnici, e per quel che ci riguarda amministratori di condominio (almeno come soggetti che debbono essere al corrente delle normative per proporre il rispetto agli amministratori).

Le problematiche sui rifornimenti, dicevamo prima, hanno avuto come immediata ripercussione economica l'innalzamento dei prezzi dei combustibili. La politica ha risposto sia con provvedimenti immediati ed estemporanei (blocco del traffico, targhe alterne ecc.) e sia con normative di più ampio respiro che hanno investito sistemi costruttivi dei fabbricati, sistemi costruttivi degli impianti, sistemi di diffusione del calore, ecc.

La prima normativa che si è occupata di "Risparmio Energetico" è stata la L.373/76 ed il conseguente Decreto Attuativo 1052/77. Riportiamo di seguito alcuni punti più significativi della normativa:

Rispetto al territorio

- 1 Suddivisione del territorio in sei Zone Climatiche (secondo i gradi/giorno); ad esempio Roma = zona climatica "D";
- 2 Classificazione degli edifici secondo la destinazione d'uso; ad esempio fabbricato uso civile = "E1";
- 3 Definizione dei periodi ammessi per l'accensione degli impianti di riscaldamento; ad esempio Z.C. "D" dal 1 novembre al 15 aprile;
- 4 Definizione orari di accensione degli impianti di riscaldamento; ad esempio Z.C. "D" max 12 ore giornaliere tra ore 6,00 ed ore 22.00.

Rispetto al fabbricato

- 1 definizione di parametri massimi ammissibili delle dispersioni termiche dei fabbricati; quindi un nuovo modo di costruire; migliore isolamento termico dei fabbricati, riduzione delle superfici disperdenti, adozione di materiali con minore coefficiente di dispersione verso l'esterno.

Rispetto gli impianti

- 1 Adozione di caldaie ad alto rendimento; si passa da rendimenti medi del 65% a rendimenti del 90%;
- 2 Rivestimento delle tubazioni; si rivestono tubazioni passanti in aree libere (garage, pilotis, scantinati);
- 3 Adozione di sistema di termoregolazione della temperatura dell'acqua inviata dalla caldaia all'impianto "...in funzione della temperatura esterna"; si installano centraline elettroniche e sonde di temperatura;
- 4 Definizione della temperatura massima ambientale; si prende a riferimento di condizione di benessere quella dei 20°C (+/- 1°C).

Leggere oggi la L. 373/76 a distanza di ben 35 anni non fa più effetto, oggi i concetti sono stati acquisiti, siamo andati avanti con il miglioramento della tecnologia, con il miglioramento del rendimento dei macchinari, con la normativa stessa e, soprattutto, con la testa. Se oggi vendessero ancora componenti per impianti termici di vecchia concezione e basso costo di acquisto certamente resterebbero nei magazzini: la cultura dell'efficienza e del risparmio energetico è entrata prepotentemente in ciascuno di noi. E meno male!

Altra normativa che ha ripreso dopo anni il tema del Risparmio Energetico è la 10/91 che ha portato all'abrogazione della precedente 373/76 (della quale ha però ricalcato molti passaggi) ed ha aggiunto, dal punto di vista tecnico, una novità molto interessante : la termoregolazione della temperatura nei singoli ambienti e la contabilizzazione del calore.

Il sistema combinato dei due interventi rende di fatto un impianto di riscaldamento di tipo centralizzato (a servizio di più unità immobiliari) "quasi" un impianto autonomo e coniuga il concetto di risparmio a quello di autonomia.

Altre normative si sono aggiunte nel tempo sull'argomento energia e questo è un indice che la problematica esiste e che sussistono margini d'intervento. Tutto quanto detto è di ordine generale, informazioni, statistiche, richiami legislativi: ma perché tutto questo è d'interesse in un incontro tra amministratori di condominio?

Perché alcune stime danno per presenti in Italia circa un milione di condomini! Perché la voce riguardante l'energia rappresenta la prima voce di spesa del bilancio condominiale (stimato il 26,8%). Ecco quindi che se è possibile avere risparmio energetico ed economico i condomini sono, o dovrebbero essere, interessati a tecniche e procedure di risparmio anche a fronte di un investimento iniziale.

L'esperienza ci dice che non sempre è così, anzi la proposta dell'amministratore relativa ad adeguamenti legislativi e/o modifiche orientate al risparmio sono sempre viste con riluttanza se non con sospetto da parte degli ammini-

strati. Ma non è il caso di perdere le speranze, anzi occorre insistere, per la nostra stessa professionalità ad illustrare leggi e normative in vigore o sistemi di ristrutturazione che producano risparmio ai condomini.

Desideriamo ora fare un ulteriore passaggio sulla voce RISPARMIO. Risparmiare, abbiamo detto, vuol dire spendere meno, a parità di servizio ricevuto. Se condividiamo questo assunto e ci riferiamo ad un impianto di riscaldamento centralizzato alimentato a gasolio o gas metano risparmiare vuol dire ottimizzare i rendimenti dei macchinari in esercizio (caldaie, bruciatori, pompe di circolazione e quant'altro) e spendere meno sul costo dei combustibili.

Su questo secondo aspetto ci soffermiamo per introdurre, anche se brevemente, il tema delle energie alternative, quelle esistenti in natura che possono avere possibilità d'impiego sia nel campo industriale che nel campo civile. In particolare facciamo riferimento all'energia solare, all'energia eolica, all'energia delle acque. L'energia solare può essere impiegata nel settore termico e nel fotovoltaico.

Il solare termico è una fonte di energia pulita e rinnovabile atta a riscaldare l'acqua attraverso lo sfruttamento del calore dei raggi solari sulla Terra ed in particolar modo su superfici assorbenti appositamente studiate: pannelli solari. Il limite del sistema è che si tratta di energia aleatoria, non costante nel tempo e nella giornata e quindi non da costanza di rendimento ma tuttavia è un'ottima fonte d'integrazione rispetto alle tecnologie tradizionali.



Il solare fotovoltaico è una fonte di energia pulita e rinnovabile atta a produrre energia elettrica attraverso lo sfruttamento del calore dei raggi solari sulla terra ed in particolare su superfici assorbenti appositamente studiate: pannelli fotovoltaici. Il limite del sistema è che si tratta di energia aleatoria, non costante nel tempo e nella giornata e quindi non da certezza di rendimento ma tuttavia è una discreta fonte d'integrazione rispetto alle tecnologie tradizionali.

C
O
n
d
o
m
i
n
i
o



L'energia eolica produce energia elettrica attraverso il movimento di meccanismi - torri eoliche - dotati di pale di rotazione che sfruttano appunto l'azione del vento. Il limite del sistema è che l'energia eolica è una fonte energetica intermittente con caratteristiche aleatorie e non può certamente sostituire l'energia prodotta da fonti tradizionali (combustibili) a causa delle condizioni anemologiche, della disponibilità d'impianto sul territorio, della difficoltà d'impianto su zone densamente popolate.

L'energia delle acque produce energia elettrica attraverso la caduta di masse d'acqua da cascate o bacini. Il limite del sistema è che si tratta di una fonte di energia molto aleatoria e non in grado di sostituire l'energia prodotta da fonti tradizionali ma solo come supporto a fonti di energia tradizionali.



Che cos'è un impianto di riscaldamento

Un impianto di riscaldamento è un sistema che consente di mantenere all'interno degli edifici una temperatura ambientale che sia di confort per gli occupanti. Gli elementi principali di un impianto di riscaldamento sono costituiti da:

- 1 centrale termica;
- 2 rete di distribuzione del calore;
- 3 corpi scaldanti.

La centrale termica è il locale nel quale sono alloggiare le apparecchiature principali per la produzione e lo smistamento del liquido vettore (acqua).

Le apparecchiature maggiormente significative della centrale termica sono la caldaia, il bruciatore, le pompe di circolazione, gli organi di termoregolazione, le tubazioni ecc.

La rete di distribuzione è costituita da un insieme di tubazioni nelle quali scorre l'acqua calda prodotta nella centrale termica. Negli impianti di riscaldamento di tipo centralizzato la rete di distribuzione può essere "a colonne montanti" od "a colonne montanti ed anello". Nel primo caso ogni colonna montante servirà locali sovrapposti l'uno all'altro, in senso verticale, nel secondo caso ci sarà una colonna montante comune che ad altezza di ogni singola unità immo-

C
O
n
d
o
m
i
n
i
O

biliare collegherà "ad anello" e quindi in senso orizzontale i corpi scaldanti relativi all'unità stessa.

I corpi scaldanti sono i terminali dell'impianto. Nei corpi scaldanti arriva l'acqua calda prodotta nella centrale termica e trasportata dalla rete di distribuzione e, per effetto di scambio termico con l'aria ambiente riscalda l'ambiente stesso alla temperatura di progetto. La temperatura di progetto sarà quella prevista dalle norme per il benessere degli occupanti.

Che cos'è l'accisa

L'accisa è l'imposta di fabbricazione sui carburanti che, insieme all'IVA, pesa per circa la metà sul prezzo di benzina e diesel. Il prezzo al consumo dei carburanti è infatti sostanzialmente la somma di due componenti: la prima è quella fiscale, la seconda è quella industriale (costo materia prima e margine lordo della compagnia petrolifera).

La componente fiscale è costituita a sua volta da due elementi. Il primo è proprio l'accisa che attualmente in Italia è 0,564 euro/litro per la benzina senza piombo, di 0,423 euro/litro per il gasolio e di 0,125 euro/litro per il gpl. Il secondo elemento è l'iva nella misura del 20%, sia alla componente industriale che all'accisa.

Se prendiamo a riferimento i due principali carburanti, la componente fiscale pesa per oltre la metà del prezzo alla pompa per la benzina senza piombo (circa 53%) e poco meno della metà per il gasolio (circa 46%). Il primo aumento dell'accisa risale all'anno 1935 per lire 1,90 a sostegno delle spese per la guerra in Etiopia,

- nel 1956 per lire 14 per la guerra di Suez,
- nel 1963 per lire 10 per il disastro del Vajont,
- nel 1966 per lire 10 per l'alluvione di Firenze,
- nel 1968 lire 10 per il terremoto del Belice,
- nel 1976 per lire 99 per il terremoto del Friuli,
- nel 1980 per lire 75 per il terremoto dell'Irpinia,
- nel 1983 per lire 203 per la guerra del Libano,
- nel 1996 per lire 22 per la missione in Erzegovina,
- nel 2004 per euro 0.020 per il rinnovo del contratto degli autoferrotranvieri.

La contabilizzazione del calore

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. ■

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

SPORTELLO DEL CONDOMINIO

Roma Centro Storico I Lunedì Via Petroselli 50 - piano terra (salone demografico)	9,00-12,00	Donati Pistacchi
II Martedì Via Dire Daua 11	14,30-17,00	Gennari - Gonnellini Pacetti
IV Giovedì Via Fracchia 45	10,00-12,00	Carloni - Cervoni - Pacetti Sanfilippo - Trombino - Volponi
V Giovedì Via Tiburtina 1163	14,30-16,00	Alfonsi - Buccella Spena - della Corte
VI Giovedì Via Torre Annunziata 1	9,30-12,00	Arturi - Gamberoni Murzilli
VII Mercoledì Via Prenestina 510	10,00-12,30	Adamo - Buffa - Orabona Lisi - Montalti - Sammarco
IX Martedì Via Tommaso Fiortifiocca 71	15,00-17,30	Casamassima Patti - Porru
X Martedì Piazza Cinecittà 11	15,00-17,00	Maggi Piccioni - Rizzi
XI Giovedì Via Benedetto Croce 50	15,00-17,00	Furbatto - Pierangeli Saraz - Zanier
XII Giovedì Via Ignazio Silone, Primo ponte	14,30-16,30	De Bartolo - Di Palma Traversi - Troiani
XIII Giovedì P.za Capelvenere 22	15,30-18,00	Benvenuti - Casinovi Giannini
XVI Mercoledì Via Fabiola 14	9,30-12,30	Calzetta - Carnevali Coricelli - Finizio - Marzoni
XIX Martedì S. Maria della Pietà - Padiglione 29 - piano terra	14,00-16,00	Conti - Martorelli Riccardo - Spinoso
XX Giovedì Via Flaminia 872	10,00-13,00	Felli Grasselli - Franzitta
Grottaferrata (comune) Lunedì	10,00-12,00	Patti Sebastiani

NOTIZIE

AGGIORNAMENTO ISTAT - VARIAZIONI ANNUALI

Agosto 2009 - Agosto 2010	1,5% (75% = 1,125%)	G.U. 23/9/2010	n. 223
Settembre 2009 - Settembre 2010	1,6% (75% = 1,200%)	G.U. 23/10/2010	n. 249
Ottobre 2009 - Ottobre 2010	1,7% (75% = 1,275%)	G.U. 22/11/2010	n. 273
Novembre 2009 - Novembre 2010	1,7% (75% = 1,275%)	G.U. 27/12/2010	n. 301
Dicembre 2009 - Dicembre 2010	1,9% (75% = 1,425%)	G.U. 24/1/2011	n. 18
Gennaio 2010 - Gennaio 2011	2,2% (75% = 1,650%)	G.U. 28/2/2011	n. 48
Febbraio 2010 - Febbraio 2011	2,3% (75% = 1,725%)	G.U. 24/3/2011	n. 68
Marzo 2010 - Marzo 2011	2,5% (75% = 1,875%)	G.U. 23/4/2011	n. 94
Aprile 2010 - Aprile 2011	2,6% (75% = 1,950%)	G.U. 21/5/2011	n. 117
Maggio 2010 - Maggio 2011	2,6% (75% = 1,950%)	G.U. 27/6/2011	n. 147
Giugno 2010 - Giugno 2011	2,7% (75% = 2,025%)	G.U. 21/7/2011	n. 168
Luglio 2010 - Luglio 2011	2,7% (75% = 2,025%)	G.U. 23/8/2011	n. 195

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%	2008	3,04%
1988	5,59%	1995	5,85%	2002	3,50%	2009	2,22%
						2010	2,94%

MISURA INTERESSI LEGALI

5%	Fino al 15/12/90	(art. 1284 c.c.)
10%	Fino al 31/12/96	(legge 26/12/90, n. 353)
5%	Dal 1/1/97	(legge 23/12/96, n. 662)
2,5%	Dal 1/1/99	(D.M. 10/12/98)
3,5%	Dal 1/1/2001	(D.M. 11/12/00)
3%	Dal 1/1/2002	(D.M. 30/11/01 in G.U. 290 del 14/12/2001)
2,5%	Dal 1/1/2004	(D.M. 1/12/03 in G.U. 286 del 10/12/2003)
3%	Dal 1/1/2008	(D.M. 12/12/07 in G.U. 291 del 15/12/2007)
1%	Dal 1/1/2010	(D.M. 4/12/09 in G.U. 291 del 15/12/2009)
1,50%	Dal 1/1/2011	(D.M. 7/12/10 in G.U. 292 del 15/12/2010)

PIANO CASA REGIONE LAZIO

Sul Bollettino ufficiale della Regione Lazio (supplemento n.160 al n.32 del 27/8/2011) è stata pubblicata la legge n. 10 del 13 agosto 2011 relativa a misure straordinarie per il settore edilizio ed interventi per l'edilizia residenziale entrata in vigore il 15 settembre. L'interesse maggiore è indirizzato alla possibilità di ampliamento del 20%, ma è prevista anche l'ipotesi di demolizione con certe condizioni in fase di ricostruzione.

Come sempre l'amministratore sarà obbligato ad un approfondimento della normativa ed una attenta verifica della DIA che verrà rilasciata dall'Amministrazione comunale.

RACCOLTA RIFIUTI INGOMBRANTI AMA

L'Assessorato Ambiente pubblicizza questo servizio gratuito in un opuscolo, assicurando che allo 060606 è possibile avere informazioni precise sui punti ed orari di raccolta. Sarà gradita l'esperienza degli associati che hanno usufruito di questo servizio.

"ROMA FATTI BELLA"

L'iniziativa è della CCIAA per finanziare la riqualificazione degli edifici situati nei pressi delle 22 vie consolari (a parte la Salaria che inizia da Piazza Fiume, Via Latina, Via Labicana, Via Nemorense, ecc.). A breve verranno pubblicati i bandi ed un rappresentante delle Associazioni di amministratori farà parte della Commissione che esaminerà le istanze.

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. Dal 1/7/2010 è previsto l'obbligo di indicare i dati catastali di riferimento.

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). È 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).

È possibile utilizzare la modalità telematica per la registrazione; il pagamento on line è contestuale utilizzando lo specifico modello compresa l'imposta di bollo con addebito su c/c esistente presso banche convenzionate con agenzia delle entrate.

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	TJN
ROMA 2 LARGO LORENZO MOSSA, 8	TJP
ROMA 3 VIA DI SETTEBAGNI, 384	TJQ
ROMA 4 VIA MARCELLO BOGLIONE, 7/25	TJR
ROMA 5 VIA DI TORRE SPACCATA, 110	TJS
ROMA 6 VIA CANTON 20	TJT
ROMA 7 VIA G. BATTISTA CONTI, 15 - Acilia	TJU
ROMA 8 VIA CARLO POMA, 7A Pomezia	TJV
CIVITAVECCHIA VIA ACQUEDOTTO ROMANO, 1	TJF

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 (1,50% annuo) rapportati ai giorni di ritardo e la sanzione del 3,00% dell'imposta dovuta se la regolarizzazione avviene entro sessanta giorni dalla scadenza contrattuale annuale e del 3,75% se entro un anno.

Bilancio passivo del condominio e credito dell'amministratore

di Paola Carloni

Spunti di riflessione sui criteri di redazione del rendiconto alla luce della giurisprudenza e del disegno di legge di riforma del condominio

Se il bilancio approvato dal condominio è in passivo, non vuol dire che vi sia un corrispondente credito da parte dell'amministratore.

Lo ha stabilito la Corte di cassazione con la sentenza n. 10153/2011, ribaltando il verdetto della Corte di Appello di Roma che aveva riconosciuto agli eredi di un amministratore di condominio il diritto alle corrispondenti somme.

Per la Suprema Corte, la Corte di Appello di Roma, cui è stato rinviato il giudizio, dovrà attenersi al seguente principio: *"in materia di deliberazione di assemblea condominiale, l'approvazione del rendiconto ha valore di riconoscimento di debito in relazione alle sole poste passive specificamente indicate. Pertanto, l'approvazione di un rendiconto che presenti un disavanzo tra uscite e entrate, non implica che, per via deduttiva, possa ritenersi riconosciuto il fatto che la differenza sia stata versata dall'amministrazione utilizzando denaro proprio, ovvero che questi sia comunque creditore del condominio per l'importo corrispondente, atteso che la ricognizione di debito, sebbene possa essere manifestata anche in forma non espressa, richiede pur sempre un atto di volizione su di un oggetto specificamente sottoposto all'esame dell'organo collettivo, chiamato a pronunciarsi su di esso"*.

La pronuncia in commento offre numerosi spunti di riflessione.

Nel nucleo del principio di diritto testè riportato la Cassazione ha fatto convergere sinteticamente più profili: quello più esplicitamente attinente al valore da riconoscere ad una delibera di approvazione di un bilancio condominiale ed ai suoi limiti; quello attinente ad eventuali poste passive contenute nel rendiconto di fine gestione genericamente indicate; quello delle cc.dd. anticipazioni di spesa sostenute dall'amministratore nel corso della gestione, ed inserite in bilancio all'atto della presentazione del rendiconto annuale; quello della prova che deve dare l'amministratore per vedersi riconosciuto il diritto alla restituzione delle somme che afferma di aver anticipato a favore del condominio.

Gli ultimi due aspetti vengono incidentalmente affrontati e risolti avallando il principio per cui non è sufficiente un disavanzo di cassa, pure approvato in un deliberato assembleare, per poter riconoscere, in via deduttiva, all'amministratore un corrispondente diritto di credito per affermate anticipazioni, se queste non sono riscontrabili in specifiche voci contabili del rendiconto approvato.

La chiave interpretativa delle questioni che possono insorgere quando si discute di bilancio condominiale (validità, correttezza, contestazione o approvazione, veridicità e trasparenza) è da rinvenirsi, secondo il ragionamento della Suprema Corte, nel *criterio della specificità delle poste indicate in bilancio*.

Il passo della sentenza che segue è a tale riguardo illuminante. Afferma infatti la Suprema Corte: *"la validità dell'approvazione, da parte dell'assemblea dei condomini, del rendiconto di un determinato esercizio non postula che la contabilità sia stata redatta dall'amministratore con rigorose forme, analoghe a quelle previste per i bilanci delle società, purchè essa sia idonea a rendere intelligibile ai condomini le voci di entrata e di spesa, anche con riferimento alla specificità delle partite, atteso che quest'ultimo requisito -come si desume dagli artt. 263 e 264 c.p.c. (disciplinanti la procedura di rendiconto ed applicabili anche al rendiconto sostanziale)- costituisce il presupposto indispensabile affinché il destinatario del conto assolva l'onere di indicare specificamente le partite che intende contestare"*.

Dai principi contenuti nella sentenza in commento è allora possibile trarre le seguenti considerazioni:

- a) il dovere di rendiconto, sancito dall'art. 1713 c.c. e dall'art. 1130 c.c. non si esaurisce nella presentazione dei dati contabili e dei risultati finali dell'attività, ma comporta l'indicazione specifica e giustificata del modo in cui sia stata svolta la gestione. L'art. 263 del codice di rito, ritenuto applicabile al rendiconto sostanziale, stabilisce infatti che se il giudice ordina la presentazione, questo deve essere depositato in cancelleria con i documenti giustificativi;
- b) dunque, intanto l'amministratore assolve al suo dovere di rendiconto, in quanto abbia indicato secondo una ordinata esposizione le partite specifiche di dare e avere, tali da consentire il controllo sulla gestione effettuata;
- c) inoltre, *la specificità delle poste contabili* assume rilevanza anche sotto il profilo soggettivo, e cioè dei soggetti coinvolti nella procedura di rendicontazione: da un lato, infatti, la specificità delle partite indicate in bilancio diviene presupposto per la valida approvazione/contestazione del rendiconto da parte dell'assemblea e/o dei singoli condomini ai fini dell'opponibilità/impugnativa dei crediti e/o debiti ivi risultanti; dall'altro, è anche elemento imprescindibile per riconoscere fondamento al diritto di credito dell'amministratore verso il condominio per somme anticipate nel corso della gestione, poiché solo con la indicazione specifica delle voci di spesa in anticipazione l'amministratore assolve all'onere di provare le somme da lui personalmente anticipate al condominio: afferma, infatti, la Suprema Corte che *"l'approvazione di un rendiconto recante un disavanzo tra le somme spese e quelle incamerate dal condominio... non implica che per via deduttiva possa ritenersi riconosciuto il fatto che la differenza sia stata versata dall'amministratore utilizzando denaro proprio, ovvero che questi sia comunque creditore del condominio per l'importo corrispondente..ove si consideri che l'amministratore può avere utilizzato provviste aliene (ad esempio fondi derivanti da altre gestioni)"*.

Dunque, secondo la Suprema Corte l'approvazione del bilancio da parte dell'assemblea è elemento necessario ma non sufficiente al fine del riconoscimento del debito verso l'amministratore. Detta approvazione intanto può valere

come riconoscimento di debito in favore dell'amministratore, in quanto sia possibile dimostrare (dall'amministratore, attraverso il rendiconto) che la volontà assembleare si sia espressa su dati contabili specifici, avallati da specifici documenti giustificativi.

Già la Cassazione civile, con la sentenza 9 giugno 2010, n. 13878 aveva affermato i seguenti principi:

- nell'ipotesi di mandato oneroso il diritto del mandatario al compenso e al rimborso delle anticipazioni e spese sostenute è condizionato dalla presentazione al mandante del rendiconto del proprio operato, che deve necessariamente comprendere la specificazione dei dati contabili delle entrate, delle uscite e del saldo finale (sentenza 28/4/1990 n. 3596);
- in tema di condominio negli edifici, poiché il credito per il recupero delle somme anticipate nell'interesse del condominio si fonda, ex articolo 1720 c.c., sul contratto di mandato con rappresentanza che intercorre con i condomini, l'amministratore deve offrire la prova degli esborsi effettuati (sentenza 30/3/2006 n. 7498);
- l'obbligo di rendiconto può legittimamente dirsi adempiuto quando il mandatario abbia fornito la relativa prova attraverso i necessari documenti giustificativi non soltanto della somma incassata (oltre che, se del caso, della qualità e della quantità dei frutti percetti) e dell'entità e causale degli esborsi, ma anche di tutti gli elementi di fatto funzionali alla individuazione ed al vaglio delle modalità di esecuzione dell'incarico, onde stabilire (anche in relazione ai fini da perseguire ed ai risultati raggiunti) se il suo operato si sia adeguato, o meno, a criteri di buona amministrazione (sentenza 23/11/2006 n. 24866);
- l'esibizione a norma dell'articolo 210 c.p.c. non può in alcun caso supplire al mancato assolvimento dell'onere della prova a carico della parte istante (sentenza 8/8/2006 n. 17948).

Occorre ricordare che sul tema di cui stiamo trattando numerose sono state le pronunce, anche di merito: ricordiamo la sentenza del Tribunale di Roma, V sezione, 13.06.2005, n. 13413, in cui si afferma che l'amministratore uscente che reclami nei confronti del condominio un credito da anticipazioni per spese indifferibili e necessarie deve dimostrare che il rendiconto consuntivo indicante tali somme sia stato approvato dall'assemblea, non essendo sufficiente la sottoscrizione del nuovo amministratore apposta in calce al verbale di passaggio di consegne in cui sia stata verificata l'esistenza delle anticipazioni; ancora il Tribunale di Milano, Sez. XIII Sentenza del 23/06/2009: "L'anticipazione delle spese con esborso di somme personali da parte dell'amministratore deve essere provato dall'attore (potendosi altrimenti prospettare ad es. esborsi dal conto corrente condominiale in passivo) sul quale altresì incombe l'onere di provare l'inerenza delle anticipazioni alla gestione condominiale, in tal modo giustificandosi le legittimazione passiva del condominio"; la Cassazione n. 8877 del 28.04.2005 richiede un rendiconto intellegibile e redatto nel rispetto dei principi contabili di veridicità, correttezza, trasparenza ed economicità: "l'amministratore di condominio nella tenuta della contabilità e nella redazione del bilancio non è obbligato al rispetto rigoroso delle regole formali vigenti per

le imprese, essendo sufficiente che egli si attenga nella tenuta della contabilità a principi di ordine e correttezza e che nel redigere il bilancio appronti un documento chiaro e intellegibile, con corretta appostazione delle voci dell'attivo e del passivo, che siano corrispondenti e congrue rispetto alla documentazione relativa alle entrate e alle uscite".

Una ultima notazione si impone nella valutazione della sentenza in commento, ed è la seguente: nel motivare il principio di diritto cui perviene, la Suprema Corte sembra "dare per scontato" che la redazione di un bilancio consuntivo condominiale debba soggiacere al criterio di cassa.

In realtà, come sappiamo, in proposito alla redazione del rendiconto condominiale, il codice civile si limita a precisare che l'amministratore, alla fine di ogni anno, "deve rendere il conto della sua gestione" (art. 1130) e che l'assemblea dei condomini deve approvare il rendiconto annuale (art. 1135).

Il dovere di rendiconto trae origine dall'art. 1713 c.c. in tema di contratto di mandato, ma nessuna norma stabilisce le modalità ed i criteri che devono essere rispettati per la compilazione della contabilità condominiale.

Chi amministra un condominio ha dunque un obbligo di rendiconto, ma non ha l'obbligo di seguire un criterio specifico per la registrazione delle spese e delle entrate, potendo adottare indifferentemente il principio di cassa o quello di competenza, fatto salvo un preciso e specifico criterio contenuto nel regolamento condominiale.

A tale proposito, per completezza d'argomenti, dobbiamo evidenziare che, seppure esistono pronunce che, ritenendo prevalente una esigenza di sostanziale semplicità e intelligibilità del rendiconto, affermano che il conto consuntivo della gestione condominiale deve essere strutturato in base al principio di cassa (come ad esempio Tribunale di Milano, n. 5036/1991, Cassazione, 20/4/1994, n. 3747); altra giurisprudenza, pur con considerazioni espresse in via di principio, ritiene tecnicamente appropriato il criterio di competenza sulla base della seguente considerazione: "è pur vero che sulla base di norme espressamente dichiarate inderogabili dall'art. 1138, comma 4 c.c. l'amministratore di condominio dura in carica una anno e sottopone alla approvazione dell'assemblea il preventivo ed il consuntivo delle spese afferenti all'anno (art. 1135 nn. 2 e 3 c.c.), ragion per cui la gestione deve essere rapportata alla competenza annuale" (cfr. in motivazione: Cass. 16.08.2000, n. 10815). Ancora, il Tribunale di Roma (sez. V, 21.11.1994, n. 16077), all'esito di una C.T.U. tecnico-contabile, ha accolto le valutazioni espresse dal consulente d'ufficio, in merito alla "correttezza del criterio di competenza contabile in concreto seguito dall'attore nella rappresentazione contabile della propria gestione...".

Ogni amministratore legittimamente può scegliere l'uno o l'altro dei criteri, entrambi pienamente applicabili.

Le esigenze di semplicità e di intelligibilità del rendiconto devono tuttavia coniugarsi con quelle di chiarezza e di possibilità di controllo della gestione contabile di esercizio da parte dei condomini, in ogni momento dello stesso.

In tal senso, il criterio di competenza offrirebbe maggiore garanzie, posto che in applicazione di esso vengono inserite nel rendiconto tutte le voci di entrata e di uscita che si riferiscono all'esercizio contabile, a prescindere dall'avvenuto incasso o pagamento: ciò consente di addebitare ai reali fruitori i servizi effettivamente resi, evitando di porre a carico di nuovi proprietari spese non di loro diretta competenza.

Tale prioritaria esigenza di chiarezza e di controllo di gestione è stata del resto recepita nella proposta di legge di riforma del condominio, che ha accolto le istanze delle associazioni territoriali maggiormente rappresentative (Confedilizia, ANACI): l'art. 11 del disegno di legge in questione prevede infatti un art. 1130 bis a norma del quale "il rendiconto condominiale è redatto con criteri di competenza; le voci di entrata e di uscita ed ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio, ai fondi disponibili e alle eventuali riserve devono essere espressi in modo da consentire l'immediata verifica (...omissis)".

Una ultima annotazione in riferimento al citato articolo della riforma approvata dal Senato (A.C. 4041); è proprio la "novità" della situazione patrimoniale, quale parte del rendiconto annuale, che consente di evidenziare se esistono, per effetto della gestione annuale, disponibilità di cassa o debiti verso l'amministratore. ■

L'approvazione e la revisione delle tabelle millesimali

L'INTERVENTO RISOLUTORE DELLE SEZIONI UNITE

di Maurizio Asprone

Sino a poco tempo fa uno dei più frequenti motivi di discordia tra i condòmini tale da originare un considerevole numero di controversie era dato dalla spinosa questione afferente alle modalità di approvazione e, soprattutto, di revisione delle tabelle millesimali allegate al regolamento di condominio.

In effetti, la stessa giurisprudenza non ha per lunghi decenni offerto sul punto risposte univoche del tutto convincenti limitandosi, sul finire degli anni '90, a considerare inefficace nei confronti dei condòmini assenti o dissenzienti la formazione/modifica delle tabelle millesimali ove operata con delibera assembleare non munita dell'unanimità dei consensi.

Di contro, a partire dai primi anni duemila, la Corte di Cassazione [*Cass. Civ., sent. 11690/04*] ha inteso inaugurare un orientamento, condiviso dalla successiva giurisprudenza di merito, secondo il quale occorre distinguere, in sede di revisione, tra tabelle millesimali allegate al regolamento e tabelle da quest'ultimo separate con la precisazione che, mentre nel primo caso sarebbe necessario il consenso unanime di tutti i condòmini o, altrimenti, una pronuncia emessa dal giudice competente, nel secondo, invece, sarebbe sufficiente una deliberazione assembleare presa con le maggioranze di cui all'art. 1136, co. 2 c.c. [*maggioranza degli intervenuti rappresentanti almeno la metà del valore dell'edificio*]. Nel solco tracciato dalla S.C. si colloca, tra le tante, una pronuncia del Tribunale Civile di Genova avente ad oggetto la declaratoria di nullità della delibera assunta dall'assemblea di un condominio nell'anno 1998 in base alla quale erano state approvate a maggioranza degli intervenuti e non già con il consenso unanime di tutti i membri della comunione le nuove tabelle millesimali di proprietà dell'edificio condominiale. Nella fattispecie, il giudice monocratico, nel ribadire l'insegnamento della S.C. [*Cass. Civ., sent. 17276/05* conf. a cit. *Cass. Civ. 11690/04*], ha sancito che le tabelle millesimali allegate a regolamento condominiale contrattuale non possono essere modificate se non con il consenso unanime di tutti i condòmini (il quale, sotto il profilo dell'impegno e del vincolo, equivale all'accordo iniziale) ovvero per atto dell'autorità giudiziaria ex art. 69 disp. att. c.c., laddove, al contrario, è ammesso e sufficiente procedere alla revisione dei millesimali con la maggioranza di cui all'art. 1136, co. 2 c.c. allorchè si verta in ipotesi di regolamento non convenzionale, ossia frutto di apposita deliberazione assembleare contenente i criteri di ripartizione delle spese conformi a quelli legali [*Trib. Civ. Genova, Sez. III, sent. 08.06.2007; Trib. Civ. Bologna, Sez. II, sent. 16.03.2010*].

In buona sostanza, le conclusioni cui è pervenuta la giurisprudenza *prima* dell'intervento delle Sezioni Unite di cui a breve si dirà prendevano le mosse dall'assunto secondo il quale le tabelle millesimali fossero da considerare negozi giuridici plurilaterali [v. *Trib. Civ. Milano, Sez. XIII, sent. 1812/07*: si precisa che per la modifica delle tabelle dei millesimali occorre l'unanimità solo quando esse abbiano natura negoziale, siano cioè predisposte dall'originario proprietario costruttore o derivino da un accordo unanime extra-assembleare di tutti i condomini, mentre le tabelle approvate dall'assemblea possono essere modificate con le maggioranze di cui all'art. 1136, co. 2 c.c.].

Ciò premesso, le Sezioni Unite della S.C. hanno di recente operato un profondo *revirement* sconfessando l'orientamento sopra descritto per il quale era prevista l'obbligatorietà del consenso unanime dei condòmini ai fini dell'approvazione/revisione delle tabelle millesimali.

La soluzione innovativa propugnata dal Giudice di Legittimità con sentenza 09.08.2010 n.18477 trae spunto dal caso di un privato il quale aveva convenuto in giudizio il condominio di appartenenza affinché il Giudice adito dichiarasse la nullità o disponesse l'annullamento della delibera assembleare con la quale era stata approvata a maggioranza (e non all'unanimità) la nuova tabella dei millesimali per le spese di riscaldamento.

Da un attento esame dell'*iter* logico giuridico espresso in motivazione, è possibile cogliere con estrema chiarezza le ragioni tramite le quali la S.C. ha disatteso la tesi del c.d. "*consenso unanime*".

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

• Primo argomento posto dalla S.C. a confutazione della tesi dell'unanimità ruota attorno all'affermazione secondo cui l'art.68 Disp. Att. c.c. stabilisce soltanto che i millesimi sono mera espressione del valore di ciascun piano (o porzione di piano), ma nulla recita a proposito della loro determinazione o revisione. L'interpretazione letterale della citata norma contribuisce quindi ad escludere la possibilità di ritenere la legge (nella specie l'art. 68 Disp. Att. c.c. e non anche la delibera assembleare) l'unica ed idonea fonte atta a determinare i valori della proprietà di ogni condòmino e della sua espressione in millesimi. Diversamente ragionando, pur ad ammettersi il criterio dell'unanimità, non si comprenderebbe per quale motivo le tabelle millesimali dovrebbero essere necessariamente approvate all'unanimità o formate in giudizio ex art. 69 Disp. Att. c.c.

Da tale considerazione discende la piena legittimazione dell'assemblea dei condòmini a pronunciarsi mediante delibera sull'approvazione/modificazione dei millesimi.

• Secondo aspetto affrontato e risolto dalle SS.UU. concerne l'impostazione giurisprudenziale per la quale la delibera di approvazione/revisione delle tabelle millesimali costituirebbe un negozio di accertamento del diritto di proprietà sulle singole unità immobiliari e sulle parti comuni dell'edificio condominiale. A tal proposito, il supremo consesso ha sancito che allorquando i condòmini approvano la tabella che espone il valore dei piani secondo i criteri stabiliti dalla legge si limitano a riconoscere l'esattezza delle operazioni di calcolo della proporzione tra valore della quota e quello del fabbricato.

In pratica, la tabella millesimale non ha la funzione di accertare i "confini" del diritto di proprietà dei condòmini, bensì esprime un valore aritmetico preesistente tra i diritti dei singoli condòmini. Si tratta, a ben vedere, dell'approvazione (e non di negozio di accertamento il quale richiederebbe, in quanto munito di valore negoziale l'adozione di un atto scritto) di un'operazione tecnica tesa a fornire i criteri di ripartizione delle spese e dei quorum costitutivi e deliberativi. Del resto, ove anche si riconoscesse alla tabella valore negoziale (di accertamento) con conseguente vincolatività della stessa per i condòmini espressamente o tacitamente consenzienti, ciò determinerebbe l'inefficacia della tabella stessa nei confronti di eventuali aventi causa a titolo particolare dai condòmini ai sensi e per l'effetto dell'art.1372 c.c. giacché ad ogni trasferimento della titolarità dell'unità immobiliare dovrebbe seguire un nuovo atto di approvazione od un nuovo giudizio avente ad oggetto la formazione dei valori millesimali.

• Un terzo profilo critico sollevato dalla S.C. riguarda l'intima contraddittorietà insita nella tesi negoziale la quale, con specifico riferimento ai regolamenti di natura contrattuale (cioè predisposti dall'originario proprietario - costruttore o previo accordo di tutti i condòmini al di fuori dell'assemblea), escludendo dapprima la legittimazione dell'assemblea condominiale a deliberare sull'approvazione/revisione delle tabelle millesimali, finisce tuttavia per distinguere

tra clausole del regolamento "convenzionali" (come tali, modificabili con l'unanimità dei consensi) e quelle tipicamente regolamentari (soggette alle regole di maggioranza ex art. 1136, co. 2 c.c.). La circostanza in base alla quale i fautori della teoria negoziale dapprima negano la legittimazione dell'assemblea condominiale salvo poi ammetterla implicitamente nell'ipotesi di clausole regolamentari annesse a regolamenti di origine contrattuale lascia intendere come, nella realtà, non sia sufficiente riconoscere natura contrattuale alle clausole per il solo fatto che siano allegare ad un regolamento contrattuale occorrendo, piuttosto, comprendere sul piano sostanziale se le clausole del regolamento limitino o comunque incidenti sui diritti dei condòmini sulle proprietà esclusive o comuni attributive ad alcuni condòmini di maggiori diritti rispetto ad altri (solo in tali circostanze, la clausola potrà dirsi contrattuale con conseguente assoggettamento alla regola dell'unanimità).

Medesimo ragionamento deve essere effettuato anche per quanto concerne le tabelle millesimali, le quali, pur annesse ex art. 68 Disp. Att. c.c. al regolamento condominiale "convenzionale" (ad esempio perché predisposto dall'originario proprietario - costruttore), ben potrebbero non avere natura contrattuale ove non risultasse espressamente che i condòmini abbiano inteso derogare al regime legale di ripartizione delle spese mediante l'approvazione di una "diversa convenzione" ai sensi dell'art.1123 c.c. [in termini *Cass. Civ., sent. 02.06.1999 n.5399*: nell'ipotesi in cui i condòmini impieghino valori millesimali allegati ad un regolamento c.d. contrattuale derogando espressamente ai principi legali di ripartizione delle spese comuni ex art. 68 disp. att. c.c., le tabelle contenenti detti valori numerici ben possono essere considerarsi "contrattuali" e, quindi, essere modificate con il consenso unanime dei condòmini: di contro, in mancanza di espressa deroga in tal senso, non sussisterà il carattere contrattuale della tabella].

Con la pronuncia richiamata le SS.UU. hanno inteso rinnegare quell'indirizzo giurisprudenziale favorevole ad un'applicazione stereotipata e superficiale dei principi della teoria negoziale delle tabelle millesimali. Tuttavia, a dispetto di quanto si possa a prima vista desumere, la S.C. non ha inteso smantellare l'impostazione teoretica sviluppata dalle Sezioni Semplici nel corso degli ultimi anni (distinzione tra regolamento assembleare e regolamento contrattuale di condominio), ma, riesaminando il concetto di contrattualità con riferimento alle tabelle millesimali allegare al regolamento c.d. convenzionale, lo ha limitato alle sole ipotesi in cui i "consorziati" si siano avvalsi di deroghe espresse al regime normativo vigente in tema di ripartizione delle spese.

La novità apportata dalla pronuncia si basa, quindi, sul fatto che solo in mancanza di espresso accordo dei condòmini in deroga a quanto previsto dalla legge, le tabelle millesimali annesse al regolamento contrattuale non potranno dirsi per ciò stesso convenzionali e, pertanto, saranno modificabili non all'unanimità bensì con la maggioranza prevista dall'art. 1136, co. 2 c.c. (come peraltro accade in presenza di tabelle millesimali allegare ai regolamenti condominiali cc.dd. "assembleari").

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. 5) 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.

La voce della giurisprudenza

di Nunzio Izzo

L'inquilino può agire contro il condominio per infiltrazioni da parti condominiali.

*Cassazione, sezione terza civile, 31 agosto 2011, n. 17881
Presidente Amatucci - Rel. Scarano*

La S. C. ha respinto l'eccezione di un condominio che contestava la legittimazione attiva del conduttore di una unità immobiliare sita nell'edificio in condominio per i danni da infiltrazioni d'acqua inerenti all'unità immobiliare condotto in locazione, sull'erroneo presupposto che questa spetti unicamente al condomino che è proprietario dell'immobile in condominio. La Corte ha ribadito il principio che al conduttore spetta il diritto alla tutela risarcitoria nei confronti del terzo che con il proprio comportamento gli arrechi danno nell'uso o nel godimento della cosa locata, per cui tale terzo si identifica nel condominio per i danni provenienti dalle parti comuni oggetto della gestione condominiale e non in proprietà esclusiva. Nel caso di specie si trattava di danno al *parquet* del locale preso in locazione, causato secondo la CTU da infiltrazioni d'acqua provenienti da un locale di proprietà condominiale. In tal caso - occorre sottolineare - trattasi di tipica responsabilità extracontrattuale del condominio che comporta la responsabilità solidale e non *pro quota* di tutti i condomini. In senso conforme v. Cass 5 maggio 2010 n.10858.

L'attribuzione legale della condominialità e la possibilità di usucapione

*Cassazione, sezione seconda civile, 2 agosto 2011, n. 16914
Presidente Triola - Rel. San Giorgio*

La S. C. ribadisce che il diritto di condominio sulle parti comuni dell'edificio ha il suo fondamento nel fatto che tali parti siano necessarie per l'esistenza dell'edificio stesso, ovvero che siano permanentemente destinate all'uso o al godimento comune, di talché l'attribuzione di condominialità, c.d. presunzione di comproprietà, di cui all'art. 1117 c.c., che contiene un'elencazione non tassativa, ma meramente esemplificativa dei beni da considerare oggetto di co-

munione, può essere superata se la cosa, per obiettive caratteristiche strutturali, serve in modo esclusivo all'uso o al godimento di una parte dell'immobile, venendo meno, in questi casi, il presupposto per il riconoscimento di una contitolarità necessaria. Ciò in quanto la destinazione particolare del bene prevale sull'attribuzione legale, alla stessa stregua del titolo contrario.

Nella specie si trattava di una cantina che era stata sempre in rapporto pertinenziale con il solo appartamento posto al piano terreno dell'edificio, già abitato dai genitori delle parti, e che diverse circostanze, opportunamente e correttamente valutate, non avevano evidenziato la volontà dei coniugi di non modificare l'originario vincolo estendendolo all'intero edificio allorché questo era stato ampliato mediante la costruzione di un primo piano e di un sottotetto o solaio. Ciò nonostante che essa fosse stata utilizzata per il riscaldamento centrale, essendo stata ivi collocata la caldaia per il riscaldamento a favore dell'intero edificio, ed inoltre per la lavanderia, gli stenditoi ed altri simili servizi in comune. Anche con riferimento a tali circostanze la Corte avrebbe immotivatamente omesso l'ammissione dei relativi mezzi di prova.

E' importante segnalare che la Corte ha, tuttavia, ritenuto fondata la censura in ordine all'affermazione della sentenza impugnata che il compossesso *uti condominus*, siccome non esclusivo, sarebbe inidoneo ai fini della usucapione del diritto di comproprietà. A tal riguardo la Cassazione precisa di aver già chiarito, con la sua precedente giurisprudenza, che « su di un immobile di proprietà esclusiva di un soggetto può crearsi una situazione di compossesso *pro indiviso* tra lo stesso soggetto proprietario ed un terzo, con il conseguente possibile acquisto, da parte di quest'ultimo, della comproprietà *pro indiviso* dello stesso bene, una volta trascorso il tempo per l'usucapione, nella misura corrispondente al possesso esercitato. Né tale situazione di compossesso, che consiste nell'esercizio del comune potere di fatto sulla cosa, *in tota et in quolibet* parte della stessa, da parte di due soggetti, esige la esclusione del possesso del proprietario (che in tal caso si tratterebbe di possesso esclusivo); né richiede che il compossessore effettivo ignori l'esistenza del diritto altrui, non valendo la contraria eventualità ad escludere *l'animus possidendi* che sorregge i comportamenti effettivamente tenuti dal possessore il quale abbia usato della cosa *uti condominus*» (v. Cass., sentenze. n. 21425 del 2004, n. 13082 del 2002).

La mancanza di apposito interruttore nei pressi del portone può comportare responsabilità per la caduta di un inquilino per le scale buie.

*Cassazione civile sezione terza civile 27 luglio 2011, n. 16422
Presidente Amatucci - Rel. D'Alessandro*

Per quanto riguarda l'amministrazione delle parti comuni di un edificio in condominio, la S. C. ha ritenuto l'obbligo di vigilanza sullo stato di conservazione delle strutture edilizie e sull'efficienza degli impianti (Cass. n. 6467 del

1981, secondo cui gravano sui condomini le responsabilità per danni subiti da terzi, nel novero dei quali ultimi vanno ricompresi anche i conduttori di appartamenti siti nell'edificio, in conseguenza di omissioni addebitabili all'amministratore del condominio ovvero di inerzia da parte dell'assemblea condominiale nell'adottare gli opportuni provvedimenti atti ad eliminare una situazione di pericolo, quale, in quel caso, l'anomalo funzionamento del congegno meccanico di chiusura del cancello; v. anche Cass. n. 5668/84, 43/87; 4994/96).

Invero, osserva la Corte, anche in rapporto a danni determinati da beni di proprietà condominiale, si è affermato che resta estraneo alla fattispecie di cui all'art. 2051 c.c. il comportamento del custode; per cui essendo il danno cagionato dalla cosa (e non dal comportamento del custode) è necessario che il danno si sia prodotto nell'ambito del dinamismo connaturale alla cosa medesima, o per l'insorgenza in questa di un processo dannoso. Quindi gli elementi da accertare al fine della configurabilità della responsabilità ex art. 2051 c.c. sono: il nesso causale fra la cosa in custodia e l'evento lesivo; la sussistenza di un rapporto di custodia relativamente alla cosa, accertamento il cui onere probatorio ricade sull'attore. Spetta, viceversa, al convenuto provare l'esistenza del fattore estraneo, idoneo ad interrompere il nesso causale; e cioè provare il caso fortuito, tenendo presente che l'idoneità del fattore esterno è tale se presenta i caratteri della imprevedibilità e della eccezionalità (Cass. n. 25243/06, in motivazione).

L'amministratore ha la legittimazione attiva per l'abusiva costruzione su area condominiale

*Cassazione, sezione seconda civile, 25 luglio 2011, n.16230
Presidente Triola - Rel. D'Ascola*

In relazione alla denuncia di un condominio dell'abusiva occupazione da parte del costruttore di una porzione di area (in uso) condominiale mediante la costruzione di manufatto di proprietà esclusiva, sussiste la legittimazione dell'amministratore di condominio ad agire giudizialmente ai sensi dell'art. 1130 c.c., n. 4, e art. 1131 c.c., con azione per il ripristino dei luoghi e il risarcimento del danno, nei confronti dell'autore dell'opera denunciata e dell'acquirente di essa.

Illegittima l'apertura di un secondo ingresso sul pianerottolo se comporta un'incorporazione parziale nella disponibilità esclusiva del condomino

*Cassazione, sezione seconda, 20 luglio 2011, n. 15968
Presidente Schettino - Rel. Bucciantè*

Un condomino impugna la deliberazione dell'assemblea condominiale, con cui le era stata negata l'autorizzazione ad aprire sul pianerottolo un altro in-



7.000 PROFESSIONISTI PRESENTI SU TUTTO IL TERRITORIO NAZIONALE

PER AVERE piena dignità di professione liberale inserita in un contesto socialmente rilevante

PER MISURARCI con valori di qualità ed assicurare la massima tutela dei clienti amministrati

PER FORNIRE servizi di elevata specializzazione tecnica certificabili da una associazione autoregolamentata in dimensione europea

PER SELEZIONARE le risorse più affidabili verificando il rispetto di corretti comportamenti interpersonali

PER DIVENTARE gli interlocutori privilegiati della pubblica amministrazione nella soluzione di tutte le problematiche inerenti la casa considerato che l'esperienza dell'amministratore condominiale, direttamente a contatto con l'utenza, è determinante affinché normative e controlli possano avere una logica applicativa e quindi efficacia nei risultati

PER SOLLECITARE iniziative sia a livello legislativo che regolamentare intese a garantire trasparenza gestionale, semplificazione fiscale e maggior gettito per l'erario, rappresentatività a livello sindacale

PER PROMUOVERE cultura condominiale e definire la soggettività giuridica del condominio individuando l'amministratore quale protagonista della tutela del patrimonio edilizio privato



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori
Condominiali e Immobiliari

SEZIONE DI ROMA

Via A. Salandra, 1/a • 00187 Roma • Tel. 06 47.46.903 • Fax 06 48.81.348

gresso, a servizio di un secondo alloggio che il singolo condomino intendeva ricavare dividendo in due distinte porzioni la sua unità immobiliare.

Entrambi i giudici di merito hanno respinto la doglianza del condomino, con la conferma in sede di legittimità. La S. C. ha enunciato il principio in relazione non all'astratta ammissibilità di una tale particolare utilizzazione del pianerotolo, bensì con riferimento alla particolare situazione di fatto perchè nel caso di specie «sarebbe stato necessario eliminare in corrispondenza di quel piano la cavità attraversante verticalmente tutto l'edificio, la quale sarebbe rimasta "incorporata per la corrispondente sezione nella esclusiva disponibilità della C.". Indipendentemente, quindi, dall'eventuale possibilità di utilizzazione della porzione residua del cavedio, questo sarebbe stato in parte inglobato nella proprietà esclusiva del condomino., per cui è ravvisabile, alla luce della costante giurisprudenza di questa Corte in materia (v. Cass. 28 aprile 2004 n. 8119, 9 marzo 2006 n. 5085, 24 ottobre 2006 n. 22835, 2 marzo 2010 n. 4965), un uso illecito della cosa comune.

Ripartizione delle spese di riparazione del solaio di copertura delle autorimesse interrato

*Cassazione, sezione seconda civile, 19 luglio 2011, n. 15841
Presidente Triola - Rel. Bianchini*

Illuminante pronuncia che consolida l'indirizzo interpretativo di applicazione, nella specie, dell'art.1125 e non dell'art.1126 c.c. La Cassazione afferma che nell'ipotesi di un solaio di copertura di autorimesse interrato in proprietà esclusiva che assolve anche alla funzione di consentire l'accesso all'edificio condominiale, non si ha una utilizzazione particolare da parte di un condomino rispetto agli altri, ma una utilizzazione conforme alla destinazione tipica di tale manufatto da parte di tutti i partecipanti al condominio. Laddove, poi, il solaio costituisca un cortile e su di esso vengano consentiti il transito o la sosta degli autoveicoli, è evidente che a ciò è imputabile, in maniera prevalente, il degrado della pavimentazione, per cui sarebbe illogico accollare per un terzo le spese relative alle necessarie riparazioni, ai condomini dei locali sottostanti. Sussistono allora le condizioni per una «applicazione analogica» dell'art. 1125 c.c., che stabilisce che le spese per la manutenzione e la ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai sono sostenute, in via generale, in parti eguali dai proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti, restando a carico del proprietario del piano superiore la copertura del pavimento e a carico del proprietario del piano inferiore l'intonaco, la tinta e la decorazione del soffitto: tale disposizione, infatti, accolla per intero le spese relative alla manutenzione di una parte di una struttura complessa (il pavimento del piano superiore) a chi con l'uso esclusivo della stessa determina la necessità di tale manutenzione, per cui si può dire che costituisce una applicazione particolare del principio dettato dall'art. 1123, 2 comma, c.c.

L'uso autorizzato del locale antenne è legittimo anche con il possesso di chiave se un duplicato resti a disposizione di tutti i condomini

*Cassazione, sezione seconda civile 14 luglio 2011, n. 15523
Presidente Triola - Re.l. Matera*

Nella vicenda esaminata, la Corte ha osservato che «è evidente, da un lato, che il possesso di una copia della chiave da parte della condomina non impedisce agli altri condomini la possibilità di accedere nel locale antenna, servendosi della chiave collocata sulle scale comuni o rivolgendosi all'amministratore; e, dall'altro, che il fatto che la convenuta si sia servita di una parte del predetto vano per depositarvi alcuni beni personali, non pregiudica il pari uso degli altri condomini, né comporta alcuna alterazione della cosa comune, ma solo una più ampia utilizzazione di tale bene, consentita dalla legge».

L'installazione dell'ascensore è legittima anche se riduce il pianerottolo

*Cassazione, sezione seconda civile 12 luglio 2011, n. 15308
Presidente Triola - Rel. Bianchini*

Il singolo condomino non può dolersi che l'installazione dell'ascensore riduca l'ampiezza del pianerottolo perché è prevalente l'interesse della collettività condominiale. La S.C. ha cassato la contraria sentenza della Corte d'Appello di Napoli affermando che "nell'identificazione del limite all'immutazione della cosa comune, disciplinato dall'articolo 1120, II comma, codice civile, il concetto di inservibilità della stessa non può consistere nel semplice disagio subito rispetto alla sua normale utilizzazione - coesistente al concetto di innovazione - ma è costituito dalla concreta inutilizzabilità della *res communis* secondo la sua fruibilità; si può tener conto di specificità - che possono

costituire ulteriore limite alla tollerabilità della compressione del diritto del singolo condominio - solo se queste costituiscano una inevitabile e costante caratteristica di utilizzo».

Le anticipazioni dell'amministratore sono rimborsabili solo se deliberate preventivamente

*Cassazione, sezione seconda civile, 27 giugno 2011, n. 14197
Presidente Triola - Rel. Bursese*

La Cassazione risolve la dibattuta questione relativa al rimborso delle anticipazioni effettuate dall'amministratore ed enuncia il seguente principio di diritto: «nel condominio degli edifici anche le spese di manutenzione ordinaria e quelle fisse relative ai servizi comuni essenziali richiedono la preventiva approvazione dell'assemblea dei condomini essendo questa espressamente richiesta dall'art. 1135 c.c., n. 2. per tutte le spese occorrenti durante l'anno e non solo per le spese di straordinaria manutenzione alle quali si riferisce il citato art. 1135, n. 5. » (Cass. Sez. 2, n. 4831 del 18/05/1994)».

La S. C. ha confermato, pertanto, la sentenza impugnata conforme alla sentenza del tribunale che aveva respinto la domanda dell'amministratore di rimborso delle anticipazioni effettuate per l'ammontare di L. 39.750.183, oltre interessi e rivalutazione, in quanto « in mancanza della deliberazione assembleare non esisteva alcun credito dell'amministratore per le somme da lui anticipate, su cui quindi la stessa assemblea esercitava il suo controllo».. Fattispecie concreta molto diffusa. In particolare, è stata rigettata la censura secondo cui «l'amministratore ha diritto alla restituzione delle somme in parola nel momento stesso in cui era avvenuta la loro legittima anticipazione, senza bisogno della successiva approvazione assembleare, proprio in considerazione della natura strettamente necessaria delle suddette spese; d'altra parte, il diritto al rimborso sorge anche in ragione delle norme sul mandato (art. 1720 c.c.) che lega l'amministratore al condominio».

Al contrario, è stato affermato che «l'amministratore del condomino non ha un generale potere di spesa (salvo quanto previsto dall'art. 1135 c.c. in tema di lavori urgenti e dall'art. 1130 c.c., n. 3) per cui deve ritenersi che, in via generale, l'assemblea condominiale abbia il compito specifico non solo di approvare il conto consuntivo, al fine di confrontarlo con il preventivo, ma anche valutare l'opportunità delle spese affrontate d'iniziativa dell'amministratore stesso (Cass. n. 5449 del 4.6.1999)».

Particolarmente importante risulta, poi, la considerazione della S.C. che « per quanto riguarda il rapporto di mandato qual è quello configurabile tra amministratore e condomini, si rileva che la norma di cui l'art. 1720 c.c., prevede per il mandante l'obbligo di rimborsare il mandatario delle anticipazioni da lui fatte, ma tale norma dev'essere chiaramente correlata con i principi in materia di condominio e di spese condominiali, le quali devono tutte passare al vaglio dell'assemblea per quanto riguarda la loro previsione o ratifica, senza le quali

i credito dell'amministratore non può ritenersi né liquido né esigibile». La sentenza che farà molto discutere appare coerente con il precedente di Cass. 9 maggio 2011 n.10153 (v. *Dossier* n.123).

La ripresa fotografica di attività edificatoria illecita non viola la *privacy* se è osservabile liberamente

*Cassazione sezione quinta penale, 24 giugno 2011, n. 25453
Presidente Calabrese - Rel. Bruno*

La vicenda riguardava le riprese fotografiche e videofilmate dell'attività edificatoria in corso nella contigua proprietà della persona offesa, consistente nella realizzazione di un muretto di confine e che secondo la formulazione del capo d'imputazione, siffatta condotta integrerebbe gli estremi del reato di interferenze illecite nella vita privata, di cui all'art. 615 bis, in quanto avrebbe captato immagini della vita privata altrui, nella specie esteriorizzatasi attraverso l'anzidetta iniziativa edificatoria.

La S. C. ha giudicato, però, l'insussistenza del fatto-reato in contestazione in quanto la ripresa fotografica da parte di terzi lede la riservatezza della vita privata ed integra il reato di cui all'art. 615-bis c.p., sempre che vengano ripresi comportamenti sottratti alla normale osservazione dall'esterno, essendo la tutela del domicilio limitata a ciò che si compie in luoghi di privata dimora in condizioni tali da renderlo tendenzialmente non visibile ad estranei. Ne consegue che se l'azione, pur svolgendosi in luoghi di privata dimora, può essere liberamente osservata senza ricorrere a particolari accorgimenti, il titolare del domicilio non può vantare alcuna pretesa al rispetto della riservatezza. (Fattispecie relativa ad una ripresa fotografica dalla strada pubblica di due persone che uscivano di casa e si trovavano in un cortile visibile dall'esterno) (cfr. Cass. sez. 6, 1 ottobre 2008, n. 40577, rv. 241213). Inoltre sottolinea la Corte non sembra, infatti, revocabile in dubbio che la tutela apprestata dal legislatore postuli la liceità dell'attività svolta in ambito privato, potendo, diversamente, l'intrusione nell'altrui *privacy* ritenersi comunque contestata, tanto più in presenza di un diritto, il cui esercizio si intenda garantire o la cui violazione si voglia accertare o prevenire.

Vero è che il privato, che ritenga di poter subire un pregiudizio dall'iniziativa del vicino ha la possibilità di adire l'autorità competente, ma è pur vero che l'intervento della forza pubblica può rivelarsi, ove davvero possibile, del tutto vano, qualora quell'attività sia legittima sul piano amministrativo (per il possesso di titolo autorizzazione), e nondimeno illecita sul versante civilistico, per l'inosservanza delle anzidette prescrizioni. Nel qual caso, al privato resterebbe solo l'esperimento delle azioni civili previste a tutela della proprietà ed anche del possesso, ma pure in siffatta prospettiva avrebbe innegabile diritto a documentare, con ogni mezzo (non esclusa appunto la ripresa fotografica o filmata), l'epoca dell'altrui costruzione, essendo, peraltro, risaputo che, ai fini dell'ordinaria azione di nunciazione (denuncia di nuova opera) di cui all'art. 1170 c.c., è necessario il rispetto del termine di un anno dall'inizio della nuova opera. ■

La SEDE di ROMA:



- Promuove il continuo aggiornamento professionale degli amministratori
- Fornisce agli associati assistenza in materia condominiale
- Promuove l'istituzione di corsi propedeutici di avviamento e di qualificazione alla professione di amministratore condominiale ed immobiliare
- Istituisce presso i municipi un servizio al cittadino, lo "Sportello del Condominio", per risolvere immediatamente i quesiti riguardanti la vita condominiale



www.anaciroma.it



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 PELLICANO'** - Via Barisano da Trani, 8 - Tel. 06/5783637

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 singola 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).	
Associazione ex L. 1815/39 o Società Semplice 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.
S.n.c. 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:

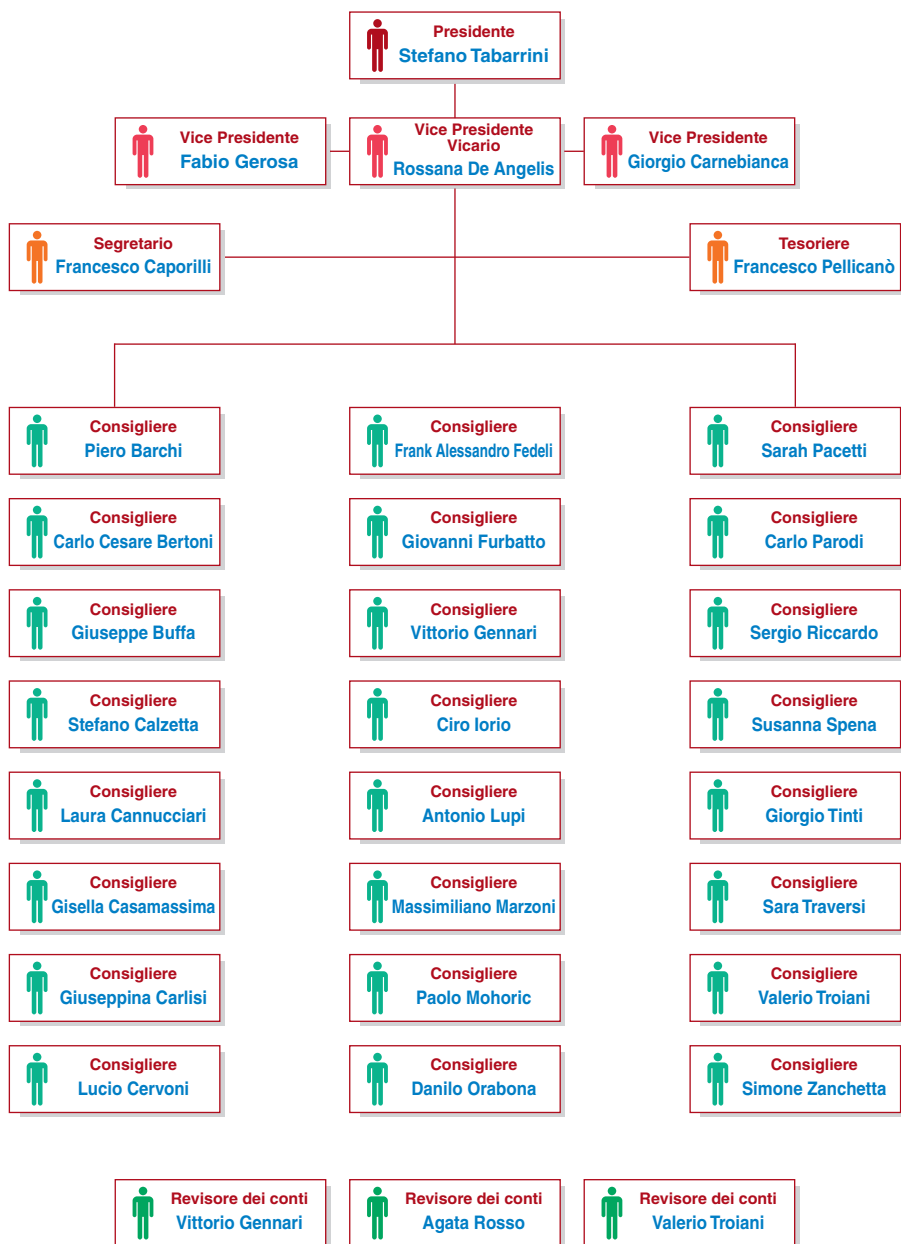
- Senza dipendenti: € 150 a modello (fino 10 percipienti).
- Con dipendenti: € 200 a modello (fino 10 percipienti).

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.

ORGANIGRAMMA ASSOCIATIVO



OGGI IN BIBLIOTECA

Recensioni

C. Parodi - F. Gerosa - F. Caporilli
GUIDA ALLA CONTABILITÀ DEL CONDOMINIO

Buffetti editore Euro 21,00

È la dodicesima edizione della Guida aggiornata con il modello standard di bilancio condominiale realizzato con la collaborazione dell'Ordine dei Commercialisti di Napoli che, premessa una motivata adozione del criterio di competenza, rispetta i concetti contabili della tecnica ragioneristica evidenziando nel prospetto di riparto il totale delle spese dovute da ciascun condomino con le rispettive quote preventivate, ottenendo per differenza, alla fine dell'esercizio, il cosiddetto "conguaglio di gestione" positivo o negativo, utile a conoscere l'andamento gestionale.

Il prospetto dei conti individuali considera poi debiti e crediti dei condomini a fine esercizio o alla data di redazione del rendiconto per conoscere il totale complessivamente dovuto da ciascun partecipante (o l'eventuale credito), anche ai fini di un possibile recupero coattivo a seguito dell'approvazione assembleare.



PROFESSIONISTI FIDUCIARI

SICUREZZA SUL LAVORO - VALUTAZIONE RISCHI

SIRIO	Via F. Bernardini, 30	06-3937 8331
DOCEO CONSULTING SRL	Via G. Deledda. 2/C	06-8689 0760

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

Arch. Mariagrazia SPADARO NORELLA	Via G. Deledda, 2/C	06-8689 0760
MP Studio	Via Merulana, 38	06-4890 7095
P.I. SCHIAVONE (riscaldamento)	V.le G. Stefanini, 10	06-8600 377

STUDI LEGALI

Avv. Giovanni ARTURI	Viale delle Milizie, 22	06-4554 7300
Avv. Paola CARLONI	Viale Jonio, 389	06-8718 2667
Studio CARNEVALI - CORICELLI	P.za Giovine Italia, 7	06-9684 9725
Studio Avv. Fabio CASINOVI	P.za Anco Marzio, 13	06-5618 0810
Studio DELLA CORTE - PISTACCHI	Via Montevideo, 21	06-8543 450
Studio Avv. Mario FELLI	Via Val di Fassa, 54	06-8719 1346
Studio Avv. Carlo PATTI	Via Tuscolana, 55	06-7026 854

STUDI COMMERCIALISTI - FISCALISTI - LAVORO

Studio PELLICANO'	Via Barisano da Trani, 8	06-5783 637
-------------------	--------------------------	-------------



L'ALTRA ROMA

"SENTITE CHE VE DICE ER SOR CAPANNA..."

di Sandro Bari

Sor Capanna (il vero nome è Pietro Capanna o Capanni) nasce il 9 aprile 1865 a Trastevere in vicolo del Verderame, una strada campestre fra i vastissimi vigneti allora digradanti dalle falde del Gianicolo (oggi via Manara 47), figlio di un *pastarellaro* e di una *sigherara* della Manifattura Tabacchi. Lavora prima come banchista di macelleria alla Maddalena, poi come muratore, quindi come barocciaio (apprendista *facocchio*), infine come *ceraio* alla Lungara; qui i vapori gli causano una congiuntivite e di conseguenza gravi disturbi della vista: è questo il motivo per il quale porterà sempre gli occhiali scuri e non potrà più svolgere attività lavorativa. Per sopravvivere si adatta allora al mestiere di cantastorie, o stornellatore, anche se, a tutti gli effetti, gli spetterebbe il titolo di poeta popolare romano. Dopo aver provato il *café chantant* e il teatrino, con vari accompagnatori, decide di esibirsi per suo conto sulle strade e si barda con giacca scura, pantaloni stazzonati, cravatta, *mezzo cocomero* (bombetta), chitarra e carretto tirato prima da un cavallo (Pantalone, al quale appone degli occhiali di latta verdi), poi da un somaro (Diggiunè) con l'aiuto di un paio di compari (per ultimi Galletto e Pepparello) e di una giovane cantante (prima la Tetrizzini e poi la Bellincioni)

Comincia a guadagnarsi da vivere improvvisando stornelli nelle piazze, facendo il *treppio* (così è definito lo spazio tra lui e il pubblico che gli creano i compari), come già prima di lui avevano fatto diversi cantastorie, tra i quali Comparetto, Comparone, Giovannone de li Monti, alcuni dei quali ciechi come Tarantoni, Fanese, Calzaroni. L'ispirazione per il tipo di stornello pare gli venga però da un tale Peppazzo, un



C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

facchino cantastorie della bassa molisana che l'aveva ripresa, qualche decennio prima, da una novena di Sant'Alfonso de' Liguori. L'aria musicale alla quale si fa riferimento è quella di "Tu scendi dalle stelle".

Più che per le sue doti musicali Pietro si impone all'attenzione popolare per la sagacia e l'ironia dei testi che a volte mettono pesantemente alla berlina le istituzioni, i politici e persino la casa reale, come ad esempio il famoso stornello scritto a seguito della disfatta di Caporetto che gli costa alcuni giorni di carcere. Sempre attento a quello che succede a Roma non si lascia sfuggire l'occasione di dire la sua quando, sulla fontana di piazza Esedra, vengono apposte le statue delle Naiadi, dalle forme provocanti e abbondanti, che suscitano l'entusiasmo dei giovani e lo sdegno di benpensanti e cattolici.

Un suo familiare pare abbia raccontato che l'ispirazione e la composizione degli stornelli avvenissero... nel bagno! Cioè, nel gabinetto esterno, sul balcone della modesta abitazione della famiglia Capanna. Se veniva sollecitato a liberare il "luogo di comodo", il buon Pietro rispondeva: "Lasciatemi lavorare, vi sto guadagnando da mangiare!"

La vita artistica del Sor Capanna si può dunque sintetizzare nella frase "Pochi sordi e tanto onore", dato che il successo di cui gode nei primi anni del 900 è straordinario ma, esclusa qualche apparizione a teatro organizzata dall'impresario don Peppe Jovinelli, il suo palcoscenico rimane la strada. Infatti intorno a lui si riuniscono non solo popolani ma anche studenti e aristocratici che nei suoi stornelli spesso rivivono le storie tristi o liete che accadono in città commentate da quell'inesauribile cantastorie che inizia sempre con la faticosa frase: "Sentite che ve dice er Sor Capanna...".

La sua fama è tale che un grande artista come Petrolini inserisce la macchietta del sor Capanna nei suoi spettacoli e una sera del giugno 1913 lo vuole al suo fianco sul palco della sala Umberto. Ma il "Sorca" (come viene furbescamente soprannominato) non è adatto a spettacoli teatrali: non sa né cantare né suonare, è solo un fustigatore de costumi e tale deve restare.



I suoi stornelli sono un esempio eccezionale di satira in rima più o meno approssimata, ma sempre pungente, formati da una quartina di premessa e una di conclusione o commento, dove negli ultimi due versi la battuta è sempre mordace. Altro tipo di stornello, il *bombacè*, è più fulmineo, di

soli quattro versi con la conclusione tratta a suo modo ironicamente dal canto degli Arditi. Ma la battuta finale spesso, oltre allo sganasciarsi del pubblico, gli provoca l'arresto, la multa e il sequestro della chitarra che gli dà da vivere (in tutta la sua carriera gliene sequestreranno 42).

Afflitto quindi perennemente dall'ansia, sia per il timore di guai con la giustizia che per il problema di sfamare la famiglia, viene ripetutamente ricoverato in ospedale per ipertensione e grave affezione cardiaca. Alla fine, il 21 ottobre 1921, mentre canta in piazza Colonna, sviene in mezzo alla gente; ricoverato al Policlinico, vi muore per un attacco di bronchite asmatica o per complicazioni cardiocircolatorie. C'è chi racconta che poco prima avesse cantato lo stornello dell'*omnibusse assai gremito*, chi dice che mormorò "la commedia è finita" e gettò via quegli occhiali scuri che lo avevano accompagnato fino all'ultimo; ma questo fa parte della leggenda.

Fatto sta che fu un personaggio inimitabile e indimenticato, tanto che nell'estate del 1963 in piazza dei Mercanti qualche sconosciuto gli eresse un monumento in bronzo, molto emblematico. L'amministrazione capitolina, come sempre distratta nell'attribuire meriti ma attentissima al rispetto delle formalità, ne intimò subito la rimozione. Forse si temeva di "disturbare" la grandezza del Belli, la statua del quale è poco distante.

Oggi sulle bancarelle di libri vecchi si trovano pubblicazioni di *Stornelli del Sor Capanna* che ne contengono molti falsamente attribuiti a lui: i suoi sono caratterizzati da doppi sensi e battute piccanti ma non da sconcerie. Ne proponiamo un paio tra quelli meno conosciuti: il primo contiene un certo richiamo alla realtà politica odierna; il secondo esprime la sua riprovazione verso i costumi moderni del gentil sesso, cosa che gli costò anche l'aggressione fisica da parte di un gruppo di donne esagitata.

Li gatti* ar Parlamento

E si guardate drent'ar Parlamento
trovate tutti *gatti* ben pasciuti:
lì ce ne stanno più de cinquecento,
e so li gatti più baron fottuti.

Li vedete a prima vista,
tanto a destra che a sinistra:
eppoi lì dentro
li gatti li vedete puro ar centro!

La donna ar Parlamento

Co' tutto che sò ancora co la vesta,
le donne già ce fanno l'avvocate;
e de sti giorni se sò messe in testa
de fasse elegge puro deputate...

Sicché mó ce tocca véde
quarche donna che sta a séde
co' sentimento...
in mezzo a tanti *membri*...

[in Parlamento!]

* "*gatto*" in dialetto romano era termine *furbesco* per indicare il "*ladro con destrezza*".

SINTESI INSERZIONISTI DI QUESTO NUMERO

ORGANISMI NOTIFICATI

ELTI IV di copertina

PULIZIE E AMBIENTE

GREASE GROUP pag. 14

OLIMPO pag. 40

SOFTWARE CONDOMINIALE

MM Data pag. 18

ASCENSORI

ELEVATOR QUALITY pag. 6

DEL BO III di copertina

PARENTI Impianti pag. 22

IMPIANTISTICA

TECNOELETTRRO pag. 16

EDILIZIA

BAIOCCO pag. 54

DUEPI pag. 48

MENSORES pag. 28

RESINE IND.LI II di copertina

VACCA E. pag. 34

ENERGIA

BLUÉGAS pag. 16

E-ON Energia pag. 46

MIRC 2050 pag. 32

RISCALDAMENTO E CONTABILIZZAZIONE

CALOR CLIMA pag. 38

Consulting & Service pag. 24

METROTERMICA pag. 12

Multienergy & Service pag. 26

ROSSETTI pag. 36

THERM pag. 30

SICUREZZA

LINEA 795 pag. 48

SIRIO pag. 44

SERVIZI

MP STUDIO pag. 52

GIARDINI E PARCHI

LAURENTI HSR pag. 10

VI.MA. Garden pag. 8