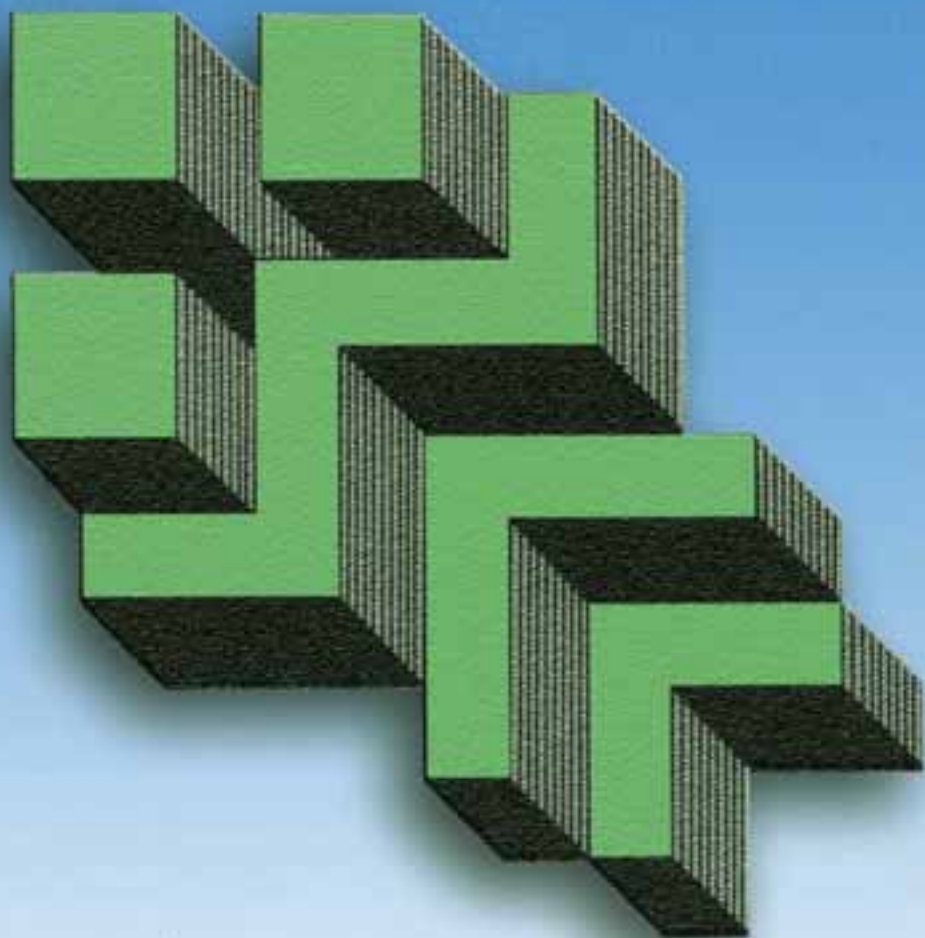


# DOSSIER CONDOMINIO



**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

SETTEMBRE - OTTOBRE 2009

N. 113

Editoriale di Rossana De Angelis Belperio . . . . .	pag. 3
Consulenti in sede . . . . .	pag. 4
Pericolo di rovina edificio: L'amministratore non è responsabile dell'omessa effettuazione di lavori ordinati dall'Autorità di Marco Saraz . . . . .	pag. 5
Azione risarcitoria non operativa nei confronti dei soggetti pubblici di Carlo Parodi . . . . .	pag. 18
Notizie . . . . .	pag. 22
L'assemblea condominiale e la sua gestione di Valerio Troiani . . . . .	pag. 29
La voce della giurisprudenza di Nunzio Izzo . . . . .	pag. 45
Oggi in Biblioteca . . . . .	pag. 57
L'altra Roma: La Casina delle Civette a Villa Torlonia . . . . .	pag. 59
Professionisti fiduciari . . . . .	pag. 62
Elenco sportelli del condominio presso i Municipi . . . . .	pag. 63

# Dossier Condominio

*Rivista bimestrale*

*ANNO XIX - n. 113 - SETTEMBRE - OTTOBRE 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.*

## LA QUIETE PRIMA DELLA TEMPESTA

Quiete, silenzio; solo il canto delle cicale accompagna questo mio pomeriggio di campagna. Davanti a me ulivi, terra arsa dal sole. In lontananza un paesino della campagna viterbese di origini etrusche.

All'orizzonte nubi scure che preannunciano l'arrivo di un temporale estivo. Uno di quelli che porta via l'afa che ci attanaglia da giorni. Che porta aria fresca, che porta, lentamente, l'autunno.

Sono le ultime ore di pace. Tra pochi giorni, tutto ritornerà come sempre: la routine.

Le ferie stanno terminando e tra poco tornerò a studio. Tutto ricomincerà velocemente, vorticosamente, a ruotare intorno a me. Tutto tornerà freneticamente in movimento.

Telefono, fax, e\_mail, riunioni, assemblee, appuntamenti, corsi, riprenderanno senza sosta alternandosi agli altri numerosi impegni familiari.

E, naturalmente, gli impegni associativi. Il nuovo, prestigioso incarico ricevuto, presuppone un importante lavoro da svolgere.

Uno degli argomenti che ho più a cuore e che senz'altro porterò avanti nel brevissimo termine sarà la costante informazione e formazione sulle tecniche di conciliazione.

Ma la collaborazione con il neo Presidente provinciale, con il quale ho il piacere di condividere obiettivi già da tempo, prevederà incontri per promuovere sempre più la nostra associazione, per "curare" (nel vero e proprio senso della parola) i rapporti con la Pubblica Amministrazione, per semplificare l'accesso ai servizi di alcuni grandi Enti, per tutelare i soci (meritevoli di tutela) nei confronti del mondo esterno e, naturalmente, per ascoltare tutti i suggerimenti che vorrete dare.

Mi aspetta una stagione piena di lavoro e sono pronta a svolgerlo con... coraggio!

Nel frattempo però concludo la carica delle mie batterie psicologiche guardando il bel panorama davanti a me, ascoltando il canto delle cicale, assorbendo la pace emanata da questi bei luoghi.

Aspettando l'arrivo del temporale che ben presto arriverà.

*Rossana De Angelis Belperio*

## 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	Avv. Carloni
	Dott. Corsetti	Dott. Zucco
	Dott. Calzetta	Sig.ra Spena
<b>MARTEDÌ</b> <i>LEGALE</i>	Avv. Pistacchi	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. Grasselli
		Geom. D. Ferrantino
		Ing. Morelli
	Dott. Mangano	Dott. Turella
<b>VENERDÌ</b> <i>LEGALE</i>	Avv. Patti Avv. Ciaralli	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.*

## Pericolo di rovina edificio:

**L'amministratore non è responsabile dell'omessa effettuazione di lavori ordinati dall'Autorità**

di Marco Saraz

*Anche il Tribunale di Roma riconosce la esclusiva responsabilità dei condomini allorchè l'amministratore ha ottemperato ai suoi doveri. Le regole da seguire.*

**Il Fatto.** Nel mese di maggio dell'anno 2004, gli agenti della Polizia Municipale segnalavano al IX Dipartimento del Comune di Roma che a seguito di un sopralluogo effettuato in Via F.M. era emerso che nell'edificio erano stati effettuati, nel corso degli anni, dei lavori edil, con probabile aumento di cubatura e, conseguentemente, anche di carichi sulle strutture. Tutto ciò, ancor di più aggravato poi dalla precaria situazione statica che l'immobile mostrava

Il Municipio, una volta ricevuto tale rapporto, temendo a ragione per la sicurezza dei cittadini per un, quantomeno probabile, evolversi negativo della vicenda nel tempo, diffidava ufficialmente il condominio, nella persona del suo amministratore N.F. (associato ANACI) ad incaricare un tecnico al fine di disporre una verifica statica per accertare la compatibilità delle strutture portanti in relazione ai carichi aggiunti, nonché provvedere senza indugio all'effettuazione delle opere che si dovessero rendere necessarie.

L'amministratore N.F., alla notifica del provvedimento contattava prontamente un ingegnere con il quale provvedeva ad effettuare un sommario sopralluogo delle parti maggiormente incriminate. Già abbondantemente sufficiente al qualificato tecnico per poter affermare il bisogno di interventi straordinari, peraltro di non modesta entità economica

Avuta quindi, già anticipatamente, una sia pur sommaria espressa conferma che, allorchè esaurita la verifica statica sarebbe stata altresì necessaria l'effettuazione di notevoli interventi tecnici di ripristino e consolidamento dello stabile, il nostro amministratore pochi giorni dopo provvedeva ad indire una precisa assemblea ponendo all'ordine del giorno l'informativa circa la notificata diffida, il conferimento dell'incarico ad un tecnico qualificato per assolvere la verifica statica, il relativo compenso da riconoscergli, nonché l'ipotesi di cominciare a costituire un fondo economico di riserva onde poter maggiormente diluire nel tempo

le spese necessarie che prevedibilmente si sarebbero rese indispensabili.

L'assemblea si teneva nel mese di novembre e vedeva la partecipazione della stragrande maggioranza dei condomini, che non accolsero di buon grado l'intera vicenda. Non tanto, e giustamente, per aver preso consapevolezza di un serio pericolo per la loro stessa sicurezza, quanto per la ripercussione che le spese avrebbero causato sulle personali sorti economiche. Una volta poi appreso che per il solo espletamento dell'incarico professionale sarebbero occorsi non meno di 25.000 euro, il malumore raggiungeva il limite di guardia.

Sulla scorta di tali opinabili considerazioni i condomini, disatteso ogni invito alla ragione che l'amministratore tentava di rivolgergli, decidevano di respingere l'ordine dell'Autorità e quindi di non conferire alcun incarico tecnico.

Anzi, all'unanimità facevano testualmente verbalizzare l'invito all'amministratore affinché, a sua volta, diffidasse a nome del

condominio il Comune, o chi di dovere, all'effettuazione d'ufficio ed a sue spese la verifica statica richiesta, in quanto troppo costosa.

Alcune settimane dopo, le autorità circoscrizionali contattano nuovamente l'amministrazione condominiale onde verificare l'avvenuto adempimento alla diffida inoltrata. Appreso che l'assemblea si era espressa in tal senso, e che per l'effetto alcuna verifica statica era in corso, provvedono a segnalare il fatto all'Autorità Giudiziaria Penale per i provvedimenti opportuni.

Nel maggio del 2006, all'amministratore N.F. viene notificato decreto penale di condanna, emesso dal G.I.P. del Tribunale Penale di Roma nei confronti del medesimo per il reato di cui all'Art. 650 c.p. "poichè nella sua qualità di Amministratore p.t. del condominio di Via F.M. non osservava il provvedimento legalmente dato dall'Autorità per ragioni di sicurezza pubblica, segnatamente omettendo di disporre una verifica statica del condominio come prescritto con Determinazione Dirigenziale del Dipartimento IX del Comune di Roma - Ufficio Sicurezza Stabili".

Reato punibile con l'arresto fino a tre mesi o con l'ammenda fino a 206 euro.

**La difesa.** Avverso tale provvedimento penale di condanna l'amministratore N.F., a mezzo il ministero del suo avvocato di fiducia, proponeva opposizione, adducendo la sua totale estraneità alla addebitabilità in capo allo stesso della benchè minima personale responsabilità.





In particolare, affermava che allorchè si fosse tenuto a mente che l'ottemperamento della diffida originariamente ricevuta – di indubbia natura straordinaria- comportava ingente spesa per la sua esecuzione, e che detto importo non era disponibile nelle casse condominiali, il medesimo si trovava nell'impossibilità di poter disporre autonomamente a quanto ordinato dall'Autorità pubblica.

Pertanto, una volta provveduto diligentemente ad indire puntuale assemblea condominiale ponendo all'ordine del giorno, e quindi al vaglio assembleare, l'ottemperamento alla disposizione di sicurezza pubblica, l'assemblea dei partecipanti al condominio, e questi, autonomamente, ritenevano di non voler eseguire le prescrizioni ordinate dalla pubblica Autorità, l'amministratore si veniva a trovare nell'impossibilità di poter ottemperare all'ordine de quo, e per espressa delibera assembleare e per l'assoluta mancanza di fondi economici necessari ad affrontare la spesa conseguente.

Sulla scorta di tali motivazioni la difesa dell'imputato concludeva per l'assoluzione con formula piena "per non aver commesso il fatto".

**La sentenza.** Assolte le necessità istruttorie con l'escussione testimoniale dell'agente di P.G. che aveva provveduto a rilevare e segnalare i problemi di staticità dell'edificio condominiale, che in toto riconfermava, il Tribunale, in data 26.2.2009 pronunciava la sentenza n. 3863 affermando che:

- Emerge indubbiamente giustificata sia l'emissione del provvedimento finalizzato a sollecitare un intervento relativo a problemi di staticità del condominio, sia la successiva inottemperanza e, altrettanto, che destinatario del provvedimento vada individuato il legale rappresentante stesso dell'ente gestionale;
- Tuttavia, va rilevato come dall'istruttoria dibattimentale e dalla documentazione acquisita in atti, l'amministratore "non si sia reso inottemperante all'ordine impartito..... essendosi, anzi, attivato immediatamente per convocare l'assemblea di condominio indicando proprio la questione della nomina di un tecnico per la verifica statica dell'immobile, ebbene l'amministratore può essere tenuto personalmente responsabile di omessa osservanza ed esecuzione di ingiunzione municipale, soltanto se le opere ingiunte sono di ordinaria amministrazione, mentre per quelle di straordinaria amministrazione i condomini sono tenuti a deliberare in assemblea a curare l'esecuzione e, correlativamente, sono responsabili delle omissioni di fronte ai terzi ed alla pubblica amministrazione".

Nello specifico riferimento poi all'omessa esecuzione degli interventi tecnici necessari in edifici condominiali che minacciano

rovina "nel caso di mancata formazione della volontà assembleare che consenta all'amministratore di adoperarsi al riguardo, sussiste a carico del singolo condomino l'obbligo giuridico di rimuovere la situazione pericolosa".

Per tutto quanto esposto, il Tribunale assolve l'imputato per non aver commesso il fatto.

**Il percorso della Giurisprudenza.** Il Tribunale di Roma, a mezzo la sentenza in indagine, ha recepito e riconfermato i principi salienti che già altre Corti territoriali e la stessa Suprema Corte di legittimità, sia pur non costantemente, hanno pronunciato nel corso degli anni riguardo la questione dell'omessa esecuzione di lavori straordinari in presenza di pericolo statico dell'edificio condominiale.

Rivisitiamone il percorso.

Con una vetusta pronuncia penale, la Cassazione, sin dal 1950 ritenne che "l'amministratore può essere tenuto personalmente responsabile di omessa osservanza ad esecuzione di ingunzione municipale, soltanto se le opere ingiunte avessero carattere di ordinaria manutenzione, mentre per quelle di straordinaria manutenzione i condomini sono tenuti a deliberare in assemblea a curare l'esecuzione e, correlativamente, sono responsabili della omissione di fronte ai terzi ed alla pubblica amministrazione". Cass.10.7.1950, n. 1765.

Ma la previsione pare mutare, aggravandosi, successivamente allorché la S.C. afferma che "La responsabilità penale dell'amministratore di condominio va considerata e risolta nell'am-



bito del capoverso dell'art. 40 c.p., che stabilisce che "non impedire un evento che si ha l'obbligo giuridico di impedire equivale a cagionarlo. Per rispondere del mancato impedimento di un evento è, cioè, necessario, in forza di tale norma, l'esistenza di un obbligo giuridico di attivarsi allo scopo: detto obbligo può nascere da qualsiasi ramo del diritto, e quindi anche dal diritto privato, e specificamente da una convenzione che da tale diritto sia prevista e regolata com'è nel rapporto di rappresentanza volontaria intercorrente fra il condominio e l'amministratore" Cass. pen., 14 aprile 1976, n. 4676.

Una volta affermato ciò, logico corollario si mostra la sentenza del 1980 allorchè la Cassazione dichiara che "La responsabilità del singolo condomino per la contravvenzione all'art. 677 c.p. può essere affermata solo quando il pericolo di rovina abbia avuto origine nell'ambito della parte di edificio della quale il condomino stesso è proprietario esclusivo, perché al compimento dei lavori delle parti comuni debbono provvedere, secondo i casi, l'amministratore o l'assemblea dei condomini, mentre ciascun condomino, per la disposizione dell'art. 1134 c.c., ha la facoltà e non l'obbligo di anticipare le somme necessarie per i lavori urgenti. Cass. pen., sez. VI, 24 luglio 1980, n. 9206.

Sulla scorta dei suddetti principio, nel 1996, la Cassazione, sia pur riconfermadolo, tempera la posizione dell'amministratore affermando che quantunque esso 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 secondo 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. Pen. 7-08-1996 n. 7764. Principio che indica in via primaria la responsabilità dell'amministratore (ex artt. 1130 e 1135 c.c.) e solo secondaria quella dei condomini (a meno che...).

Ma una volta individuata dalla S.C. la responsabilità preminente, se non esclusiva, dell'amministratore circa la omessa effettuazione di talune opere straordinarie ordinate dall'autorità, anche i Giudici territoriali del merito si allinearono a tale principio, citando espressamente che "l'amministratore è abilitato, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 1135 c.c., ad ordinare, senza la preventiva autorizzazione dell'assemblea, opere di manutenzione straordinaria che presentino carattere di urgenza" (Pret. Ariano Irpino 12.6.1998).

L'orientamento circa la personale responsabilità penale dell'amministratore viene ulteriormente mitigato allorchè nel 2001 si afferma che "In tema di omissione di lavori in costruzioni che minacciano la rovina degli edifici condominiali, nel caso di mancata formazione della volontà assembleare che consenta all'amministratore di adoperarsi al riguardo, sussiste a carico del singolo condomino l'obbligo giuridico di rimuovere la situazione pericolosa, indipendentemente dall'attribuibilità al medesimo dell'origine della stessa" (Cass. pen., sent. n. 15759 del 13.4.2001).

Ulteriormente degna di menzione la ancor più recente pronuncia del 2003, allorchè la S.C. discostandosi parzialmente dai principi sin lì enunciati, stabilisce che "negli edifici condominiali - poiché l'articolo 677 c.p. prevede che anche persona diversa dal proprietario sia tenuto alla conservazione, manutenzione o riparazione dell'edificio - l'obbligo giuridico di rimuovere il pericolo derivante dalla minacciante rovina di parti comuni della costruzione incombe sull'amministratore". Ma tale aspetto, continua la S.C., ammette precise deroghe: "pur potendo esso risorgere in via autonoma a carico dei singoli condomini qualora, per cause accidentali (ad esempio: indisponibilità dei fondi necessari o rifiuto dei condomini di contribuire alla costituzione del fondo spese occorrente), l'amministratore non possa adoperarsi allo scopo suindicato con la necessaria urgenza. Cass. 25.2.2003, n. 9027.

Apertasi la breccia per l'esclusione della responsabilità penale dell'amministratore, interviene una ulteriore sentenza della Cassazione in merito ad una fattispecie sia pur leggermente diversa ma che riconferma il lento percorso dei giudici di legittimità. Difatti, con la sent. n. 6567 del 23 marzo 2006, la S.C. afferma che andrà ritenuto esente da responsabilità in relazione all'illecito amministrativo previsto dall'art. 6 secondo comma del D.L. n.79 del 1995, convertito in legge n. 172 del 1995, "l'amministratore di un condominio in cui risulti in funzione uno scarico fognario privo di autorizzazione, che abbia provveduto a convocare tempestivamente l'assemblea per la determinazione del caso, senza poi adottare alcuna misura diretta a vietare ai condomini stessi di usufruire dell'impianto fognario", ponendo a ratio della pronuncia il principio secondo il quale il potere dell'amministratore di disciplinare l'uso della cosa comune trova comunque espresso scopo nell'assicurare che i condomini possano farne uso paritario, non comprendendo anche la facoltà di inibirne del tutto l'utilizzazione.

Ma la rivisitazione delle originarie convinzioni da parte della suprema Corte proseguiva, per quindi giungere ad affermare principi ancor più assolutistici, e (ben per noi) diversi, allorquando, di recente, la stessa Corte suprema precisava che: "il destinatario dell'obbligo di provvedere ai lavori necessari, in tema di

omessa esecuzione di lavori in edifici che minacciano rovina, 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 essendo gli attribuita soltanto la gestione delle cose comuni". Cass. 3.4.2008, n. 13934.

A completamento dell'indagine, sarà forse utile precisare che in nessun caso l'amministratore sarà ritenuto responsabile di omessa effettuazione di interventi ordinati dall'autorità, allorchè il pericolo di rovina trae origine dalla parte di edificio di proprietà esclusiva dei condomini, Cass.28.8.1972 n. 2745.

**Le regole da seguire.** Una volta appresi e tenuti a mente gli indirizzi più recenti in siffatta materia, sarà utile dare senso concreto all'indagine provvedendo a stilare un intellegibile codice comportamentale che l'amministratore farà bene a seguire allorchè l'autorità preposta abbia a notificargli una diffida all'esecuzione di lavori straordinari necessari ad eliminare pericoli di cedimenti o caduta di parti comuni, comunque ritenuti (insindacabilmente) pericolosi per la pubblica incolumità.

1. Non appena ricevuta la diffida, l'amministratore sarà bene che provveda a compiere, unitamente ad un tecnico di fiducia e qualche condomino che sarà utile informare prontamente, una ricognizione in luogo al fine di prendere visione delle parti pericolanti, e quindi verificare la possibilità di porre in essere quegli interventi immediati ed urgenti che si rendessero possibili ed utili ad eliminare le parti maggiormente ammalorate e soggette a rischio di caduta; sempre che ciò possa essere eseguito con una spesa economica contenuta, ovvero con effettiva disponibilità di cassa.
2. Nella successiva immediatezza, convocare straordinaria assemblea ponendo il punto all'ordine del giorno ed allegando alla stessa convocazione copia della stessa diffida ricevuta dall'autorità.
3. Allorchè il consesso assembleare, per svariate eventuali motivazioni, si riveli inutilmente convocato, l'amministratore sarà esentato da ogni responsabilità penale al riguardo, risorgendo questa in via autonoma a carico ed in capo ai singoli condomini.

# Azione risarcitoria non operativa nei confronti dei soggetti pubblici

## Ancora prorogato il minimo impegnato per i consumi idrici

di Carlo Parodi

L'art. 49 della legge 23 luglio 2009, n. 99 ha stabilito che l'azione collettiva per richiedere il risarcimento danni subiti nell'ambito di contratti conclusi da una pluralità di consumatori ed utenti anche attraverso modelli e formulari standard, potrà essere proposta dal 1° gennaio 2010 limitatamente agli illeciti commessi dal 15 agosto 2009. Il Tribunale filtrerà le domande di risarcimento collettivo, sanzionando quelle non pertinenti.

Non potrà essere presentata nei confronti della Pubblica Amministrazione o di alcuni soggetti pubblici; bisognerà attendere la versione della cosiddetta class action allo studio del ministro Brunetta che non sarà indirizzata al risarcimento, ma al ripristino di standard di efficienza da presentare nel solo settore pubblico.

Sarà l'unico sistema per ottenere dall'ACEA Ato2 il rispetto degli adempimenti previsti dalla sua Carta dei servizi (attualmente ....un insieme di buone intenzioni) più volte invano sollecitato al sindaco Alemanno ed al Presidente Cremonesi; anche il Comitato per la vigilanza sull'uso delle risorse idriche nella relazione 2007 al Parlamento (punto 4.9.3 - Tutela del cittadino utente) ha sottolineato le condizioni di inferiorità degli utenti nei confronti di imprese ex monopoliste a fronte del mancato rispetto di quanto stabilito dalla carta dei servizi, sollecitando forme di mediazione finalizzate a garantire una migliore qualità della vita dei cittadini che peraltro non trovano attuazione nonostante la disponibilità del Garante regionale del servizio idrico integrato avv. Pitzurra.

L'eliminazione del "minimo impegnato" che condiziona ancora l'esatta imputazione delle spese per consumi idrici comunque registrati dai contatori individuali, è stata ancora rinviata dal CIPE al 31 dicembre 2010, senza conoscere le motivazioni che hanno reso necessaria tale anacronistico rinvio (abolizione già deliberata il 4/4/2001).



Ill.mo On.le Silvio Berlusconi  
Presidente del Consiglio

Ill.ma On. Stefania Prestigiacomo  
Ministro dell'Ambiente

Ill.mo On. Raffaele Fitto  
Ministro degli Affari Regionali

e, p.c.: Ill.mo On. Gianni Alemanno  
Sindaco di Roma

Questa Associazione rappresenta in Italia la categoria degli amministratori di condominio con 7000 iscritti operanti in 108 sedi locali; l'evoluzione di tale figura professionale la pone al centro di un complesso di importanti funzioni di rilevanza economica e sociale.

L'interesse pubblico dell'attività esercitata dall'amministratore è individuabile, tra l'altro, nella tutela ambientale connessa alla gestione di immobili di interesse storico ed artistico ed alla salvaguardia dell'aspetto paesaggistico in occasione dell'installazione di parabole, condizionatori ed altri impianti sulle pareti esterne degli stabili; di grande attività l'attenzione per la promozione dell'efficienza energetica degli edifici con la dovuta informativa ai condomini.

La tutela dell'ambiente trova però poca applicazione per l'obiettivo di attuare una politica di contenimento dei consumi idrici in quanto a Roma (ACEA Ato2) esiste ancora un imprecisato numero di "bocche tarate" (10.000?) che determinano considerevoli sprechi per acqua non utilizzata immessa direttamente in fogna (vedi indagine del Centro Studi ANACI), nessuna promozione viene effettuata per la realizzazione di contatori individuali in ogni abitazione ai sensi della legge Galli (n. 36/94 art. 5) ed il superamento del minimo impegnato contrattuale, che il CIPE aveva già deliberato con provvedimento n. 52 del 4/4/2001, è stato rinviato ancora al 31/12/2010 (Delibera n. 117 del 18/12/2008 in G.U n. 71 del 26/3/2009). Anche il CO.VI.RI. ha avuto modo di evidenziare, nelle relazioni annuali al Parlamento, che il sistema del "minimo impegnato" non favorisce l'uso razionale della risorsa idrica.

Poichè il terzo comma dell'art. 26 ter della legge n. 222 del 26/11/2007 (Disposizioni in materia di servizi idrici) ha previsto una relazione da trasmettere alle Camere sullo stato delle gestioni esistenti in merito alla politica del risparmio idrico e dell'eliminazione delle dispersioni, si prega cortesemente di far conoscere quale seguito sia stato dato all'iniziativa, con la disponibilità di questa Associazione ad una collaborazione per proporre soluzioni per l'eliminazione del minimo contrattuale anzidetto, al fine di assicurare la tutela dei condomini utenti.

Distinti saluti.

Roma, 31 agosto 2009

Il Presidente Provinciale  
Dott. Stefano Tabarrini

## AGGIORNAMENTO ISTAT - VARIAZIONI ANNUALI

Luglio 2007 - Luglio 2008	4,0% (75% = <b>3,000%</b> )	G.U. 18/8/2008	n. 192
Agosto 2007 - Agosto 2007	3,9% (75% = <b>2,925%</b> )	G.U. 20/9/2008	n. 221
Settembre 2007 - Settembre 2008	3,7% (75% = <b>2,775%</b> )	G.U. 24/10/2008	n. 250
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

### 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)

## CONTABILIZZAZIONE DI CALORE OBBLIGATORIA

Sulla G.U. n. 132 del 10 giugno 2009 è stato pubblicato il DPR 2 aprile 2009, n. 59 in attuazione del D.Lgs. n. 192/2005 (rendimento energetico in edilizia) nel quale all'art. 4 comma 9 è stato stabilito che in tutti gli edifici esistenti (con un numero di unità abitative superiore a quattro) deve essere realizzata la contabilizzazione di calore in occasione di installazione dell'impianto termico centralizzato o di una sua ristrutturazione.

## MIGLIORAMENTO SICUREZZA IMPIANTI ASCENSORE

Il Ministro dello Sviluppo Economico ha firmato il Decreto 23 luglio 2009 relativo all'analisi dei rischi relativa agli impianti ascensore che gli Organismi notificati ed ASL dovranno effettuare in riferimento alla norma UNI EN 81-80 (G.U. n. 189 del 17/8/2009). Sono previsti termini differenziati per l'adeguamento degli ascensori installati prima del 15/11/1964 (due anni), prima del 24/10/1979 (tre anni), prima del 9/4/1991 (quattro anni) e prima del 24/6/1999 (cinque anni).

## SMALTIMENTO COMPUTER E SUPPORTI ELETTRONICI

Il Garante della privacy con provvedimento 13 ottobre 2008 (G.U. n. 287/2008) ha richiamato l'attenzione di coloro che dismettono senza distruggere supporti informatici che contengono dati personali, sulla necessità di adottare idonei accorgimenti e misure volti a prevenire accessi non consentiti ai dati memorizzati nelle apparecchiature elettriche ed elettroniche destinate ad essere reimpiegate o smaltite. Chi procede al reimpiego o al riciclaggio è comunque tenuto ad assicurarsi dell'inesistenza dei dati acquisendo l'autorizzazione a cancellarli.

## 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.

## L'assemblea condominiale e la sua gestione

di Valerio Troiani

### **Art. 1135 c.c. - Attribuzioni dell'assemblea dei condomini.**

*Oltre quanto è stabilito dagli articoli precedenti, l'assemblea dei condomini provvede:*

- 1) alla conferma dell'amministratore e all'eventuale sua retribuzione;*
- 2) all'approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e alla relativa ripartizione tra i condomini;*
- 3) all'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore e all'impiego del residuo attivo della gestione;*
- 4) alle opere di manutenzione straordinaria, costituendo, se occorre, un fondo speciale.*

*L'amministratore non può ordinare lavori di manutenzione straordinaria, salvo che rivestano carattere urgente, ma in questo caso deve riferirne nella prima assemblea.*

Ritengo che questo sia il punto di partenza ideale per cercare di proporre un quadro sufficientemente esaustivo di quello che è l'assemblea condominiale in senso giuridico, tecnico e sostanziale.

Essa è l'organo deliberativo degli immobili in condominio, il quale, unico, è legittimato e prendere determinate decisioni sia di carattere ordinario che straordinario volte all'organizzazione della vita del condominio. Il codice civile, nella sua organizzazione logica, si dedica apertamente alla enucleazione dei poteri dell'assemblea, alle specifiche sulla sua costituzione e alla facoltà legittima del singolo di opporsi alle decisioni della stessa (art. 1135, 1136, 1137): prima del succitato art. 1135, però già altre sei volte si fa riferimento ai poteri demandati ai condomini validamente riuniti, e ciò per la precisa indicazione delle attività regolamentari e decisionali volte alla corretta esplicazione della vita dello stabile.

Così, troviamo, all'art. 1128 comma 2, nell'ipotesi di perimento parziale dell'edificio, nel caso in cui quest'ultimo sopravvive per una parte superiore al quarto del suo valore, la facoltizzazione dell'assemblea, a deliberare con le maggioranze previste dal secondo comma dell'art. 1136 "circa la ricostruzione delle parti

*comuni dell'edificio, e ciascuno è tenuto a concorrervi in proporzione dei suoi diritti sulle parti stesse".*

L'art. 1129 poi, al comma primo e secondo, conferisce ai condomini legittimamente riuniti il potere di nomina e revoca dell'amministratore "...Quando i condomini sono più di quattro, l'assemblea nomina un amministratore. Se l'assemblea non provvede, la nomina è fatta dall'autorità giudiziaria, su ricorso di uno o più condomini. L'amministratore dura in carica un anno e può essere revocato in ogni tempo dall'assemblea.

Così come vengono formalizzate nei precedenti articoli le facoltà decisionali e fattive in senso ampliativo di quanto poi elencato all'art. 1135, così all'art. 1131 il codice civile conferisce esplicitamente all'assemblea il potere di aumentare o restringere il campo delle attribuzioni dell'amministratore recitando così "...Nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'articolo precedente o dei maggiori poteri conferitigli dal regolamento di condominio o dall'assemblea, l'amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti e può agire in giudizio sia contro i condomini sia contro i terzi".

La quarta volta con la quale il codice fa esplicito riferimento all'assemblea è al comma primo dell'art. 1132, con il quale implicitamente, viene conferita alla stessa la competenza esclusiva (poi richiamata per la sua validità all'art. 1136) per decidere in merito alle liti attive e passive: "Qualora l'assemblea dei condomini abbia deliberato di promuovere una lite o di resistere a una domanda il condomino dissenziente, con atto notificato all'amministratore, può separare la propria responsabilità in ordine alle conseguenze della lite per il caso di soccombenza. L'atto deve



*essere notificato entro trenta giorni da quello in cui il condomino ha avuto notizia della deliberazione”.*

Essa è poi chiamata (art. 1133 c.c.) a valutare, ove ciò fosse richiesto da uno o più condomini, la correttezza dei provvedimenti presi dall'amministratore.

Con l'art. 1134 poi si incrementa ulteriormente il novero delle facoltà decisionali deputate all'organo deliberativo del condominio, è infatti con il disposto di questo implicitamente sottolineato come sia facoltà dell'assemblea, oltre che dell'amministratore, autorizzare o ratificare decisioni su spese fatte dal singolo.

Avendo con ciò indicato, seppur in modo assai sintetico, le attribuzioni dell'assemblea, al fine di proseguire sugli aspetti tecnico giuridici che alle funzioni di questa fungono da impalcatura, è bene dedicare spazio alle regole che indicano ai condomini, come l'assemblea possa legittimamente fruire dei poteri ad essa conferiti, per mezzo di valide deliberazioni.

È con l'art. 1136 che il legislatore nel '42 indicò le qualità imprescindibili per la validità della costituzione assembleare e per la legittimità delle decisioni assunte.



### **ALLA FIERA DI ROMA EXPOEDILIZIA 2009**

L'Anaci sarà presente anche quest'anno con uno stand informativo per i visitatori all'annuale manifestazione che avrà luogo alla nuova Fiera di Roma dal 12 al 15 novembre prossimo. Per la mattina di venerdì 13 novembre è in fase di organizzazione un convegno sull'efficienza energetica degli impianti condominiali: ascensore, riscaldamento, illuminazione.

**12-15 novembre 2009**  
**FIERA DI ROMA**

Fa da corollario a tale articolo, l'art. 67 disp. att. c.c.; con esso, viene evidenziato come la partecipazione all'assemblea non sia intesa esclusivamente come atto diretto ma anche indiretto, che si esplica per tramite del conferimento di mezzo di rappresentanza (delega) ad un terzo: tale diritto imprescindibile del delegante, spesso viene limitato nel quantum per il delegato, il quale può veder ridotta la sua capacità recettiva del numero di deleghe da precise previsioni di Regolamenti di condominio aventi natura contrattuale.

Sulla costituzione dell'assemblea vi è molto da dire; il comma 6 del predetto art.1135, pur nella sua stringatezza, contiene un'indicazione principe che l'amministratore professionista non può sottovalutare vertendo, insieme al disposto del comma 3 dell'art. 66 disp.att. c.c. sull'imprescindibile ed inequivocabile necessità di preventiva notificazione degli aventi diritto della convocazione di assemblea.

Il codice civile non è in realtà così prodigo di indicazioni sulle forme e i contenuti della convocazione di assemblea; è solo il ricorso alla dottrina e alla giurisprudenza che ci può dotare di validi strumenti volti al perseguimento di ineccepibili protocolli atti allo svolgimento di convocazioni e costituzioni di assemblee non minate da congeniti vizi formali che potrebbero inficiare la validità del delibere con esse assunte.

In merito alla convocazione, al fine soddisfare il dictat del sesto comma dell'art. 1136 e del terzo comma dell'art. 66 disp. att. c.c., è bene assolvere attentamente a quelle che sono le indicazioni come su detto reperite; la data di convocazione di assemblea quindi deve essere conosciuta dai convocati non oltre il quinto giorno precedente alla prima convocazione della stessa, pena annullabilità della delibera (Cass. 9992/03). L'avviso di convocazione è infatti un atto unilaterale recettizio, che produce effetti se ed in quanto sia stato "comunicato" al destinatario e cioè portato a sua conoscenza o quanto meno fatto pervenire ponendo così il destinatario in condizione di averne conoscenza. In tal senso quindi ci si rifà al disposto dell'art. 1335 c.c. (presunzione di conoscenza) il quale recita: "*...ogni altra dichiarazione diretta a una determinata persona si reputa conosciuta nel momento in cui giunge all'indirizzo del destinatario, se questi non prova di essere stato, senza sua colpa, nell'impossibilità di averne notizia*". Per far ciò, l'amministratore professionista, salvo casi di indiscussa emergenza, convoca l'assemblea con un margine di anticipo superiore a quello indicato, premurandosi, ai fini della resistenza ad eventuali impugnative, di notificare le convocazioni con mezzi idonei a fornire certezza della data di consegna (raccomandata AR PP. TT., firma autografa per consegna brevi manu, ecc.) potendosi infatti ritenere osservata la prescrizione contenuta nell'ult. co. dell'art. 66 disp. att. c.c., qualora nel ter-

mine di almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza assembleare il destinatario assente sia stato informato, mediante avviso di giacenza, della disponibilità della raccomandata presso l'ufficio postale, ancorché non abbia provveduto al tempestivo ritiro della stessa.

Al fine di una corretta convocazione degli aventi diritto, bisognerà prestare attenzione ai casi particolari in cui vi siano ad esempio una pluralità di proprietari pro indiviso; in tal caso, la convocazione dell'assemblea, a pena di annullabilità, dovrà esser comunicata a tutti i comproprietari, ma in assenza di particolari formalità per la notifica dell'avviso, la conoscenza di esso da parte di tutti i comproprietari può essere presunta se le circostanze sono precise e concordanti (Cass. 138/1998)

Affinché uno dei comproprietari possa ritenersi ritualmente convocato a partecipare all'assemblea condominiale, nonché validamente rappresentato nella medesima da altro comproprietario della stessa unità immobiliare, non si richiedono particolari formalità, essendo sufficiente che risulti provato che, dato l'avviso ad uno dei comproprietari, quest'ultimo abbia reso edotti gli altri della convocazione. In particolare, l'esigenza che tutti i comproprietari siano preventivamente informati della convocazione dell'assemblea condominiale può ritenersi soddisfatta quando risulti che in qualunque modo i detti comproprietari ne abbiano avuto notizia. In questa stessa direzione si è stabilito che l'art. 67 disp. att. c.c. non autorizza a ritenere che per la valida costituzione della assemblea sia sufficiente la convocazione di uno solo dei comproprietari pro indiviso, essendo invece necessario che essi siano tutti avvertiti al fine di indicare quale di essi li rap-





presenterà nell'assemblea. Nel caso poi in cui un immobile sia oggetto di usufrutto, l'usufruttuario ha diritto di partecipazione e di voto per le questioni attinenti l'ordinaria amministrazione o afferenti il godimento delle cose dei servizi comuni (C. 15010/2000), mentre il nudo proprietario partecipa all'assemblea per le innovazioni e le spese di straordinaria manutenzione. L'avviso va inviato quindi, a seconda degli argomenti, all'uno o all'altro.

In dottrina si è rilevato che la normativa sul condominio non conosce in realtà distinzione tra atti di ordinaria e straordinaria amministrazione. L'art. 1136, 4° co., e l'art. 1135, n. 4, c.c. parlano rispettivamente di «riparazioni straordinarie di notevole entità» e di «opere di manutenzione straordinaria». La distinzione è propria del regime della comunione in generale: gli artt. 1105 e 1108 c.c. prevedono maggioranze differenziate per le deliberazioni dei comunionisti, a seconda che gli affari riguardino rispettivamente, l'ordinaria o la straordinaria manutenzione. Pertanto, ai fini dell'individuazione delle assemblee cui abbia diritto di partecipare l'usufruttuario piuttosto che il nudo proprietario occorre rifarsi agli orientamenti formati in tema di comunione. Nel caso di morte del condomino l'avviso di convocazione va inviato agli eredi, ma con una esplicita indicazione: nell'ipotesi di decesso di un condomino, ove l'avente causa non indichi e non dimostri all'amministrazione del condominio la sua qualità di nuovo condomino, l'amministratore adempie l'obbligo della comunicazione dell'avviso di convocazione dell'assemblea indirizzando all'ultimo domicilio del condomino defunto, a nome di lui, e dimostrando l'avvenuta ricezione dell'avviso da parte di persona addetta al domicilio medesimo (Cass. 3798/1978).

Altri poi sono gli elementi che rendono indiscutibile la valenza della forma di una convocazione si assemblea; chiaro in essa deve essere il luogo e l'orario deputati all'adunanza e i contenuti dell'odg che in essa saranno trattati.: (Cass. 14461/99) ... *"E' nulla - e perciò è impugnabile anche dai condomini che vi hanno partecipato - la delibera condominiale se la convocazione non indica il luogo di riunione ed esso è assolutamente incerto per la legittima aspettativa dei medesimi di un luogo diverso dal solito stante l'assoluta inidoneità di quest'ultimo. Infatti, in mancanza di indicazione nel regolamento condominiale della sede per le riunioni assembleari, l'amministratore ha il potere di scegliere quella più opportuna, ma con il duplice limite che essa sia nei confini della città ove è ubicato l'edificio e che il luogo sia idoneo, fisicamente e moralmente, a consentire a tutti i condomini di esser presenti e di partecipare ordinatamente alla discussione. (Nella specie la S.C. ha ritenuto congrua la motivazione del giudice di merito sull'assoluta incertezza del luogo, non indicato nell'avviso di convocazione, e sull'inidoneità di quello solitamente*

*adibito a sede assembleare, normalmente destinato alla raccolta dei rifiuti .. " Per quanto concerne l'indicazione del giorno dell'ordine, più volte la Cassazione ha ripetuto, dandoci così modo di farne tesoro, che l'incompletezza dell'ordine del giorno vizia il deliberato assembleare rendendolo annullabile (non nullo) (Cass. 143/04 e 14560/04):"... è bene quindi ricordare come ai fini della sua validità, l'o.d.g. debba elencare specificatamente tutti gli argomenti da trattare al fine di consentire a ciascun condomino di comprenderne esattamente il tenore e l'importanza e di poter ponderatamente valutare l'atteggiamento da tenere in relazione sia alla opportunità o meno di partecipare sia alle eventuali obiezioni o suggerimenti da sottoporre ai partecipanti."*

Riguardo la costituzione poi, viste le oggettive difficoltà introdotte dal quorum costitutivo richiesto in prima convocazione, la prassi ha fatto sì che normalmente l'Assemblea svolga effettivamente i propri lavori in seconda convocazione, non avendo per questa il codice fatto nessun accenno a quorum costitutivi, rimanendo tuttavia fatti salvi gli indicati quorum deliberativi. Al fine del raggiungimento di detti quorum, che vanno (con esclusione di precise leggi in deroga), in base ai contenuti dell'odg, da un minimo del 33,3% del valore dell'edificio oltre il terzo dei partecipanti ad un massimo del valore del 66,6% dell'edificio oltre ai due terzi dei partecipanti (con esclusione delle più rare delibere che prevedono unanimità dei partecipanti e del valore millesimale), legittimo è l'utilizzo dell'istituto della delega. Esso previsto come detto all'art. 67 disp. att. c.c., fornisce ai condomini uno strumento idoneo per far sì che, pur nella impossibilità logistica a partecipare all'assemblea da parte di alcuni, si possa provvedere ad un monte di presenze fisiche o per delega che garantisca la capacità decisionale all'organo assembleare non impantanando concio la vita del condominio in una illegittimità deliberativa che andrebbe a tutto detrimento del bene comune. La Cassazione, nello svolgimento della sua attività, ha più volte chiarito come l'istituto della delega non debba rivestire forme particolari (Cass. 3251/98: *"In tema di condominio, la delibera di formazione e modifica delle tabelle millesimali, è valida anche se il consenso è espresso da delegati verbali dei condomini, senza necessità di procura scritta, potendo il mandato esser provato con qualsiasi mezzo, anche per "facta concludentia"*), essendo il rapporto tra delegante e delegato rientrante nel novero dei rapporti regolati dalle norme sul mandato, concio conferendo solo al delegante la facoltà di eccepire sull'operato del delegato (cass. 4531/03). Sempre ai fini di un operato professionale ineccepibile, tuttavia è bene dotare i condomini di idonea modulistica volta all'eventuale conferimento di delega a terzi, nel quale sia chiaramente indicata la data dell'assemblea cui fa riferimento, e far quindi verificare dal presidente di seduta la legittimità delle dele-

ghe prodotte in assemblea nonché il rispetto di eventuali vincoli posti dal regolamento sul numero massimo di rappresentatività da parte del singolo: tutto ciò ai fini di scardinare le fondamenta di eventuali vizi di annullabilità che potrebbero come già detto inficiare l'efficacia del deliberato assembleare.

Una volta costituita l'assemblea ed iniziati i lavori, rilevante è l'aspetto collegato alla forma ed ai contenuti del verbale. Ad esso si fa riferimento esplicito al comma 6 dell'art. 1136; è dibattuto se la redazione del verbale di assemblea sia concio prescritta a pena di nullità. È bene tuttavia riflettere sulla circostanza prevista dall'art. 1137 ai fini della impugnativa del verbale di assemblea; come è noto, tale norma prevede per gli assenti un termine di decadenza dal diritto di impugnativa di 30gg dalla data di comunicazione della delibera assunta: se la comunicazione della delibera, a mezzo produzione idoneo verbale, non viene con forme ineccepibili notificata, tale termine non inizierà mai a decorrere con il paradossale risultato che anche una delibera annullabile sarà di fatto nelle medesime condizioni operative di una delibera nulla.

Per i verbali dell'assemblea del condominio la forma scritta è, si ripete, richiesta quindi solo ad probationem in quanto la mancanza del processo verbale rende la deliberazione inopponibile al condomino assente, che non abbia partecipato alla sua elaborazione ed alla sua approvazione, (Cass. 882/1970).

In direzione opposta si è stabilito che, poiché la redazione del verbale dell'assemblea costituisce una delle prescrizioni di forma che devono essere osservate al pari delle altre formalità richieste dal procedimento collegiale (avviso di convocazione, ordine del giorno, costituzione, discussione, votazione, ecc.) e la cui inosservanza importa l'impugnabilità della delibera, in quanto non presa in conformità alla legge (art. 1137 c.c.), una volta che l'assemblea sia stata convocata, occorre dare conto, tramite la verbalizzazione, di tutte le attività compiute, anche se le stesse non si siano perfezionate e non siano state adottate deliberazioni, allo scopo di permettere a tutti i condomini, compresi quelli dissenzienti ed assenti, di controllare lo svolgimento del procedimento collegiale e di assumere le opportune iniziative. (Cass. 5014/1999).

Infine, si sottolinea come in dottrina si è osservato che il verbale dell'assemblea, in quanto manifesta la volontà del condominio e dei singoli condomini partecipanti, può essere considerato sia come scrittura privata, quando in esso vi sia l'assunzione di particolari obbligazioni, sia come documento probatorio in quanto testimonia le dichiarazioni e le attività svolte dall'assemblea.

## La voce della giurisprudenza

di Nunzio Izzo

### **Nel caso di un regolamento condominiale di natura contrattuale è vietata l'interpretazione estensiva delle norme che comprimono i diritti dei condomini sulle proprietà esclusive**

*Cassazione, sezione seconda civile, 20 luglio 2009, n. 16832  
Presidente Triola - Relatore Bursese*

La Corte, confermando un consolidato e condiviso orientamento interpretativo, ha cassato la sentenza della Corte d'Appello di Roma che aveva ritenuto che la destinazione ad osteria del locale fosse in contrasto con il regolamento del condominio che non la vietava espressamente.

La sentenza in epigrafe osserva che «il giudice di merito - a parte l'evidente opinabilità dell'equiparazione da lui propugnata del termine locanda a quello di semplice osteria - ha in qualche modo "forzato" l'interpretazione della norma regolamentare in esame, dando ad essa una connotazione indubbiamente estensiva ponendosi in contrasto con la consolidata giurisprudenza di questa Corte in tema di esegesi della disposizione di tale natura. Invero le restrizioni alle facoltà inerenti alla proprietà esclusiva contenute nel regolamento di condominio di natura contrattuale, devono essere formulate in modo espresso o comunque non equivoco in modo da non lasciare alcun margine d'incertezza sul contenuto e la portata delle relative disposizioni (Cass. n. 23 del 07/01/2004). Trattandosi di materia che attiene alla compressione di facoltà normalmente inerenti alle proprietà esclusive dei singoli condomini, i divieti ed i limiti devono risultare da espressioni incontrovertibilmente rivelatrici di un intento chiaro, non suscettibile di dar luogo a incertezze e non possono quindi dar luogo ad un'interpretazione estensiva delle relative norme. (Cass. Sez. 2, n. 9564 del 01/10/1997). Nel caso che qui interessa, non pare dubbio che la Corte territoriale abbia fondato il proprio convincimento interpretando la norma regolamentare - che non pone alcun espresso divieto all'utilizzo del locale a ristorazione - in modo estensivo, comprimendo ulteriormente in modo arbitrario le facoltà di utilizzo del locale da parte del proprietario».

**L'appartenenza di una proprietà esclusiva ad un edificio in condominio va provata in fatto**

*Cassazione, sezione seconda civile, 20 luglio 2009, n. 16829  
Presidente Triola - Relatore Bucciantè*

«L'essere una proprietà individuale compresa - o non - in un dato edificio in condominio non dipende da ciò che in proposito sia stato eventualmente convenuto nel relativo atto di acquisto, bensì da una concreta situazione fattuale, consistente nella effettiva inclusione - o non - del bene in quel compendio immobiliare, non rilevando la partecipazione con voto positivo alla deliberazione assembleare, la cui convocazione in assemblea può essere conseguenza di un «eventuale errore», né tantomeno l'atto di acquisto che «nessun effetto potrebbe spiegare nei confronti del condominio che è terzo, non risultando richiamato nel regolamento né fatto oggetto di alcuna delibera al riguardo».

Questa l'importante statuizione del giudice di legittimità in una fattispecie niente affatto lineare.

Trattasi, infatti, di un'ingiunzione della somma di lire 9.442.000 per contributi condominiali relativi agli anni dal 1999 al 2001, alla quale gli ingiunti si sono opposti deducendo «che il locale di loro proprietà era estraneo al complesso condominiale, sicché erano tenuti esclusivamente al pagamento degli oneri relativi alla copertura, sovrastata dal piano di calpestio dei terrazzi annessi agli appartamenti del primo piano del fabbricato adiacente», in forza del loro atto di acquisto. In sostanza gli



opponenti assumevano che si tratta di «un autonomo e distinto fabbricato, anche se adiacente all'altro e gravato dai diritti di superficie spettanti sul suo solaio ai proprietari degli appartamenti del primo piano... per cui l'incidenza di tali diritti su un edificio bensì limitrofo, ma diverso, non avrebbe potuto essere considerata causa giustificatrice di una estensione della "condominalità" a una porzione immobiliare esterna e separata». La Corte ha cassato con rinvio la sentenza che confermava quella di primo grado di condanna al pagamento delle quote condominiali ingiunte - nella ritenuta comprensione di tale proprietà solitaria nell'edificio in condominio - prospettando l'indispensabilità di una consulenza tecnica d'ufficio per accertare l'appartenenza o meno della proprietà esclusiva all'edificio in condominio.

**Non costituisce reato di molestia o disturbo suonare ripetutamente il campanello del vicino per verificare una perdita d'acqua.**

*Cassazione, sezione prima penale, 15 luglio 2009, n. 28853  
Presidente Chieffi - Relatore Vecchio*

Era stato accertato in fatto che «intorno alle 18.00 dell'11 gennaio 2005 la L. aveva suonato "più volte in maniera prolungata e sgarbata" il campanello della abitazione della F. abitante al piano soprastante dello stesso edificio in cui dimora l'imputata; la F. non aveva né aperto, né risposto, in quanto considerava



la L. persona "aggressiva e dispettosa"; L. allora, aveva battuto i pugni sulla porta "in maniera forte"; quindi, uscita fuori del palazzo, aveva suonato col campanello del citofono del portone; e, infine, aveva staccato la luce, lasciando al buio l'appartamento della F.; costei era stata costretta a uscire per ripristinare l'alimentazione della corrente; il marito della persona offesa ...richiamato a casa dalla moglie, aveva intimato alla L. di rivolgere loro per iscritto ogni sua richiesta; la L. aveva, quindi, chiesto l'intervento della Polizia per accedere all'appartamento dei coniugi P. e F. allo scopo di verificare la causa e l'origine di una perdita dalle tubature». La Corte ha osservato, piuttosto benevolmente, che ai fini del reato di cui all'articolo 660 Codice Penale mancava il requisito della "petulanza" o del "biasimevole motivo", atteso che era assolutamente pacifico - e fuori discussione - che l'edificio fosse interessato da perdite di acqua.

### **Il risarcimento per infiltrazioni d'acqua spetta solo a chi è proprietario all'epoca del danno**

*Cassazione, sezione seconda civile, 3 luglio 2009, n. 15744  
Presidente Triola - Relatore Piccialli*

In relazione alla domanda riconvenzionale dell'erede di una condomina di vedersi risarcire i danni all'appartamento, provocati da infiltrazioni di acqua piovana provenienti dal tetto condominiale, in contrapposizione all'ingiunzione di pagamento delle quote condominiali insolute, la Corte ha osservato, in contrario, che «il diritto al risarcimento dei danni, ancorché causati ad un immobile, è di natura personale e compete esclusivamente a chi sia proprietario del bene all'epoca dell'evento dannoso, subendo la relativa diminuzione patrimoniale, non costituendo invece, come sembra ritenere la ricorrente, un accessorio del diritto di proprietà, trasmissibile automaticamente con l'alienazione dell'immobile al nuovo proprietario».

### **L'amministratore nel disciplinare l'uso delle cose comuni non può limitare il diritto d'uso dei condomini.**

*Cassazione, sezione seconda civile, 11 giugno 2009, n.13262  
Presidente Rovelli - Relatore Trombetta*

Una condomina deduceva di essere proprietaria di un locale terraneo, esteso all'interno oltre la proiezione verticale dell'edificio, nonché dell'area di copertura del locale, per la parte che all'interno fuoriesce dal perimetro del fabbricato, alla quale si accede dalla chiostrina condominiale e scala in ferro attraverso

l'androne del portone e di avere, quindi, diritto di accesso alla propria proprietà esclusiva attraverso le aree comuni; diritto che le veniva contestato dal condominio, il cui amministratore rifiutava di consegnarle le chiavi del portone e della chiostrina, assumendo che esse dovessero rimanere nelle mani del portiere e sotto la sua sorveglianza.

Il giudice di appello, riformando la sentenza di primo grado, aveva condannato il condominio a consegnare le chiavi del portone e della chiostrina. Il ricorso in sede di legittimità del condominio è stato respinto «in quanto il potere dell'amministratore di disciplinare l'uso delle cose comuni, di cui all'art. 1130 c.c., comma 1, n. 2, è finalizzato ad assicurare il pari uso di tutti i condomini e non può certo estendersi fino a negare ad uno di essi ciò che è consentito a tutti gli altri, qual è, nella specie, il passaggio. Ove ciò avvenisse si verrebbe a menomare il diritto che alla *omissis* deriva dal suo titolo di acquisto in contrasto con il disposto dell'art. 1138 c.c., comma 3».

### **La creazione di un secondo bagno non viola le distanze applicabili anche agli edifici in condominio**

*Cassazione, sezione seconda civile, 9 giugno 2009, n.13313 (ord.)  
Presidente Settimj – Relatore D'Ascola*

«La disposizione dell'art. 889 c.c. relativa alle distanze da rispettare per pozzi, cisterne, fossi e tubi è applicabile anche con riguardo agli edifici in condominio, salvo che si tratti di impianti da considerarsi indispensabili ai fini di una completa e reale utilizzazione dell'immobile, tale da essere adeguata all'evoluzione delle esigenze generali dei cittadini nel campo abitativo e alle moderne concezioni in tema di igiene; ne consegue che la creazione o la modifica di un secondo bagno nelle moderne abitazioni di taglio medio - trattandosi di un'esigenza tanto diffusa da rivestire il carattere dell'essenzialità - giustifica la mancata applicazione dell'art. 889 c.c. negli edifici in condominio»

Questo l'interessante principio di diritto enunciato dalla Cassazione in una vicenda nella quale era stata chiesta l'eliminazione di tubazioni a confine con le pareti di un condomino per realizzare un secondo bagno nella propria unità abitativa. E' stata confermata la sentenza di merito che aveva applicato il consolidato principio di diritto secondo il quale «la disposizione dell'art.889 c.c. relativa alle distanze da rispettare per pozzi, cisterne, fossi e tubi è applicabile anche con riguardo agli edifici in condominio, salvo che si tratti di impianti da considerarsi necessari ai fini di una completa e reale utilizzazione dell'immobile, tale da essere adeguata alla evoluzione delle esigenze generali



dei cittadini nel campo abitativo e alle moderne concezioni in tema di igiene» (Cass.8801/1999; 16958/2006 e in particolare Cass.n.13285/2001)

**Per la violazione del decoro architettonico è sufficiente l'alterazione della particolare struttura e della complessiva armonia dell'edificio**

*Cassazione, sezione seconda civile, 19 giugno 2009, n. 14455  
Presidente Triola – Relatore Oddo*

Ai fini della tutela prevista dall'art. 1120, secondo comma, c.c. in materia di divieto di innovazioni sulle parti comuni dell'edificio condominiale, non occorre che il fabbricato, il cui decoro architettonico sia stato alterato dall'innovazione abbia un particolare pregio artistico, né rileva che tale decoro sia stato già gravemen-

te ed evidentemente compromesso da precedenti interventi sull'immobile, ma è sufficiente che vengano alterate, in modo visibile e significativo, la particolare struttura e la complessiva armonia che conferiscono al fabbricato una propria specifica identità. Nella fattispecie, la Cassazione ha confermato sul punto l'impugnata sentenza che aveva ritenuto dimostrata la violazione del decoro architettonico in un caso in cui la trasformazione in veranda dell'unico balcone esistente al piano ammezzato aveva spezzato il ritmo proprio della facciata ottocentesca del fabbricato, che nei vari piani possedeva un preciso disegno di ripetizione dei balconi e di alternanza di pieni e vuoti, non potendosi trascurare, a tal fine, anche la rilevanza delle caratteristiche costruttive della veranda e il suo colore bianco brillante, contrastante con le superfici più opache dei circostanti edifici.

### **L'eccezione di inadempimento non opera nei rapporti tra condominio e condomini**

*Cassazione, sezione seconda civile, 11 maggio 2009, n. 10816  
Presidente Triola – Relatore Oddo*

L'operatività dell'eccezione di inadempimento nei rapporti tra condominio e condomini, affermata limitatamente al riparto di spesa per il servizio di riscaldamento (cfr. Cass. civ., sez. 2<sup>a</sup>, sent. 28 ottobre 1993, n. 10793), è stata successivamente autorevolmente esclusa (cfr. Cass. civ., sez. un., sent. 26 novembre 1996, n. 10492) e, in ogni caso, il richiamo all'applicabilità di detto principio avrebbe presupposto la dimostrazione che non fosse stato erogato il servizio del quale era stata ripartita la spesa. Laddove, come in specie, si verta in materia di servizio di erogazione idrica e la fruizione dell'acqua sia in concreto documentata dalla misurazione mediante un contatore dei consumi dell'utente, la controversia relativa alla quantità di acqua consumata non attiene alla effettività del servizio erogato, ma al corrispettivo della prestazione ricevuta, rispetto al quale la delibera condominiale di approvazione e riparto del consuntivo di spesa, se non impugnata, non può che assumere efficacia vincolante.

## OGGI IN BIBLIOTECA

Recensioni

### **CONDOMINIO FACILE**

**Attilio Donati**

*Edizioni del Maestrone - euro 25,00*

L'esperienza del nostro associato acquisita sul campo riassume nel libro "Tutto ciò che c'è da sapere per il condominio facile" indicando problemi e soluzioni con i dovuti "consigli" opportunamente sottolineati.

Nell'introduzione l'autore consiglia la lettura anche ai condomini perché si possano rendere conto dell'importanza dell'attività svolta dall'amministratore.

Il percorso, chiaro e semplice, è estremamente pratico con la proposta di schemi di lettere, verbali, proposte, con un indirizzo anche per l'organizzazione dell'ufficio; per evidenziare gli adempimenti dell'amministratore l'autore pone delle domande fornendo poi le soluzioni argomentate anche con riferimenti giuridici.



## 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 CASINA DELLE CIVETTE A VILLA TORLONIA

La Casina delle Civette, dimora del principe Giovanni Torlonia jr. fino al 1938, anno della sua morte, è il risultato di una serie di trasformazioni e aggiunte apportate alla ottocentesca Capanna Svizzera che, collocata ai bordi del parco e nascosta da una collinetta artificiale, costituiva in origine un luogo di evasione rispetto all'ufficialità della residenza principale.

Ideata nel 1840 da Giuseppe Jappelli su commissione del principe Alessandro Torlonia, si presentava come un manufatto rustico con paramenti esterni a bugne di tufo ed interno dipinto a tempera ad imitazione di rocce e tavolati di legno.

I due edifici di cui consta oggi il complesso architettonico, il villino principale e la dipendenza, collegati tra loro da una picco-



la galleria in legno e da un passaggio sotterraneo, nulla o quasi hanno a che fare con il romantico rifugio di sapore alpestre ideato nell'ottocento dallo Jappelli, se non per le strutture murarie dei due corpi di fabbrica principali disposti ad L per l'impronta volutamente rustica, per l'uso dei diversi materiali costruttivi lasciati a vista e per la copertura a falde inclinate.

Già nel 1906 la Capanna Svizzera cominciò a subire una progressiva e radicale trasformazione per volere del nipote di Alessandro, Giovanni Torlonia jr., assumendo l'aspetto e la denominazione di Villaggio Medioevale; i lavori furono diretti dall'architetto Enrico Gennari ed il piccolo edificio divenne una raffinata residenza con grandi finestre, loggette, porticati, torrette, con decorazioni a maioliche e vetrate colorate.

Dal 1916 l'edificio cominciò ad essere denominato "Villino delle civette" per la presenza della vetrata con due civette stilizzate tra tralci d'edera eseguita da Duilio Cambellotti già nel 1914 e per il ricorrere quasi ossessivo del tema della civetta nelle decorazioni e nel mobilio, voluto dal principe Giovanni, uomo scontroso e amante dei simboli esoterici. Nel 1917 l'architetto Vincenzo Fasolo aggiunse le strutture del fronte meridionale della Casina, elaborando un fantasioso apparato decorativo in stile liberty.

Tra le tante decorazioni la presenza delle vetrate è così prevalente da costituire l'elemento distintivo dell'edificio: le vetrate vengono tutte installate tra il 1908 ed il 1930 e costituiscono un "unicum" nel panorama artistico internazionale, prodotte tutte dal laboratorio di Cesare Pecchiarini su disegni di Duilio Cambellotti, Umberto Bottazzi, Vittorio Grassi e Paolo Paschetto.

La distruzione dell'edificio iniziò nel 1944, con l'occupazione delle truppe anglo-americane, durata oltre tre anni. Quando nel 1978 il Comune di Roma acquisì la Villa Torlonia sia gli edifici che il parco erano in condizioni disastrose. L'immagine odierna della Casina delle Civette è il risultato di un lungo, paziente e meticoloso lavoro di restauro eseguito dal 1992 al 1997 che, con quanto ancora conservato e sulla base delle numerose fonti documentarie, ha permesso la restituzione alla città di uno dei più singolari ed interessanti manufatti dei primi anni del secolo scorso.

**LE VETRATE** - A Roma l'avventura liberty inizia nei primi anni del ventesimo secolo con grande creatività. La sperimentazione e varietà di tecniche hanno centro nevralgico la bottega del maestro Cesare Pecchiarini, iniziatore dell'arte vetraria, che creò attorno al suo laboratorio, intorno al 1910, un gruppo di artisti tra i quali Cambellotti, Paschetto, Bottazzi e Grassi, che iniziarono l'opera di valorizzazione dell'antica tecnica vetraria, adattan-



dola alle nuove esigenze decorative della casa moderna ed a quelle della borghesia, committente delle opere.

Le loro produzioni sono caratterizzate dal vetro pitturato a fuoco; nei primi tempi permane un certo eclettismo con la presenza di temi medioevali. Con la maturità arrivarono i temi geometrici e zoomorfi, innovazioni tematiche che introdussero una nota di grandiosità ed eleganza negli spazi domestici.

Le loro opere cominciarono ad avere una rilevanza internazionale che portò a delle commissioni sempre più importanti da parte della borghesia romana che voleva adornare le proprie case secondo la moda del tempo. Con la chiusura del laboratorio Picchiarini, comincio alla fine degli anni venti la fine dell'avventura liberty romana.

Nella Casina delle Civette, convertita nell'attuale Museo della Vetrata Liberty, possiamo ammirare l'evoluzione della tecnica delle vetrate nel periodo compreso tra il 1910 ed il 1925; opere come Civette, I migratori, La fata ci permettono di osservare la grande varietà cromatica dei disegni di Cambellotti; il mondo animale è ben rappresentato dai Cigni e Pavoni di Bottazzi, mentre gli elementi naturalistici sono alla base delle vetrate disegnate da Paschetto (rose, nastri e farfalle, ali e fiamme). Il mondo simbolico compare nella meravigliosa vetrata intitolata "L'idolo" di Grassi.

## 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. Sergio BOLDRINI Via Pompeo Neri, 32 06-3630 0363

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 Britannia 13 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 1356

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

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



**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, Pistacchi
<b>V</b>	<b>Giovedì</b> <b>Via Tiburtina 1163</b>	<b>14,30-16,00</b>	Alfonsi - Buccella Cardarelli - Gamberoni
<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 Fortiocca 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</b> <b>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</b> <b>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</b> <b>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</b> <b>(comune)</b>	<b>10,00-12,00</b>	Patti - Sebastiani

# SINTESI INSERZIONISTI DI QUESTO NUMERO

## **ORGANISMI NOTIFICATI**

ELTI IV di copertina

## **PULIZIE E AMBIENTE**

GREASE GROUP pag. 6

PORTALE pag. 16

TREE CLIMBING pag. 42

## **SOFTWARE CONDOMINIALE**

MM Data III di copertina

## **MANUTENZIONE ASCENSORI**

ELEVATOR QUALITY pag. 7

DEL BO pag. 10

## **IMPIANTISTICA**

TECNOELETTRRO pag. 34

SAMA Termoidraulica pag. 50

## **EDILIZIA**

MENSORES pag. 46

RESINE IND.LI II di copertina

RODI Costruzioni pag. 56

VACCA E. pag. 52

## **RISCALDAMENTO, ENERGIA,**

### **CONTABILIZZAZIONE**

CALOR CLIMA pag. 48

Consulting & Service pag. 58

METROTERMICA pag. 8

MIRC 2050 pag. 32

MPE Energia pag. 24

Multienergy & Service pag. 14

ROSSETTI pag. 44

## **SICUREZZA**

DOCEO pag. 34

SIRIO pag. 54

## **SERVIZI**

NUMERO 1 pag. 36