

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@fiscali.it

SOMMARIO**MARZO - APRILE 2011****N. 122**

Editoriale di Francesco Caporilli	pag. 3	o
Consulenti in sede	pag. 5	n
Cosa cambia nel panorama condominiale con le pronunce delle S.U. della Cassazione di Valentina Bertolini	pag. 7	d
Elenco sportelli del condominio presso i Municipi	pag. 16	o
Notizie	pag. 20	o
Esenzione del costruttore dal pagamento delle spese condominiali di Ferdinando della Corte	pag. 25	m
Impugnazione di delibera di Marco Saraz	pag. 35	i
La riforma del condominio: il nuovo amministratore di Fabio Gerosa	pag. 41	n
La voce della giurisprudenza di Nunzio Izzo	pag. 47	i
Oggi in Biblioteca	pag. 57	o
L'altra Roma: La Sedia del Diavolo di Sandro Bari	pag. 59	
Professionisti fiduciari	pag. 63	

Rivista bimestrale
ANNO XXI - n. 122 - MARZO - APRILE 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

Quando Carlo Parodi mi comunicò la sua intenzione di lasciare la presidenza della sede di Roma non vi nascondo che rimasi incredulo. Non avevo realizzato fino a quel momento che prima o poi tale eventualità si sarebbe verificata. Per me che da circa 10 anni ero stato il suo segretario sapere che il mio padre putativo lasciava la mano mi creò non poco sconcerto.

Dopo aver lungamente parlato con il mio Presidente ho capito però che Carlo voleva essere il precursore di un rinnovamento che, partito da una sede locale, avrebbe poi interessato le più alte sfere della dirigenza nazionale.

La scelta del nuovo Presidente, ricaduta sull'amico Stefano Tabarrini, proposta da Carlo ed appoggiata da tutta la Giunta alla luce dei successi raggiunti dalla sede di Roma è risultata quanto mai azzeccata.

Anche lui ha voluto che proseguissi in qualità di Segretario la mia opera associativa a favore della sede di Roma e per questo lo ringrazio.

Nel corso di questi due anni di nuova dirigenza la sede ha raggiunto dei livelli davvero ragguardevoli.

Il numero degli iscritti nel 2010 è salito di n. 25 unità quali soci effettivi e di n. 46 unità in elenco speciale. Il 2011 ci fa sperare in un risultato ancora più ragguardevole in quanto, ad oggi, il numero delle nuove iscrizioni ha già raggiunto quota 33 unità.

Il 2010 ha visto poi l'offerta culturale della sede di Roma attestarsi su n. 9 tra seminari e convegni con la partecipazione complessiva di oltre mille soci. Di notevole spessore il convegno di dicembre che ha tra l'altro annoverato tra i suoi relatori il Pubblico Ministero Dott. Guariniello del Tribunale di Torino.

Nonostante poi il perdurare della crisi generale che ha coinvolto il settore della raccolta pubblicitaria il fatturato di Graficanaci è aumentato dai 94.000 euro del 2008 a circa 138.000 del 2010 e ciò grazie all'impegno costante di Giuliana Mancini e ad un maggior coinvolgimento di alcuni partners "storici" della sede.

Nel 2010 la sede si è fatta promotrice di una iniziativa che ha riguardato il rilascio della certificazione Uni 10801 a titolo gratuito alla quale hanno dato la loro adesione 150 soci.

Anche per quanto riguarda la visibilità della sede di Roma verso l'esterno da sottolineare che lo Sportello del condominio è ormai presente in n. 14 municipi romani oltre al Comune di Grottaferrata e dai contatti tutt'ora in corso nel 2011 tale presenza verrà ulteriormente incrementata.

Vero e proprio boom di contatti è stato riscontrato sul nostro sito internet. Il 2010 si può senz'altro considerare un anno record. Si riscontrano mediamente 5.000 nuovi contatti al mese mentre i visitatori abituali si sono attestati su circa 1.500 unità. Anche per tale motivo il sito è oggetto di aggiornamenti

costanti in particolare per quanto riguarda i contenuti che si tende ad aggiornare in tempo reale.

Altro fiore all'occhiello della sede sono i corsi di formazione. Nel 2010, a seguito delle numerose richieste, è stato organizzato un altro corso parallelo con svolgimento il sabato che ha visto la partecipazione, per entrambe i corsi, di oltre 75 corsisti. Nel 2011 i corsi diventeranno addirittura quattro. Da queste pagine un ringraziamento a tutto il corpo docente per la disponibilità e la preparazione da sempre dimostrata che hanno reso il corso Anaci il più frequentato tra tutte le associazioni di categoria con un indice di gradimento da parte dei discenti ai massimi livelli.

Potrei dilungarmi ancora molto su tutte le altre attività della sede ma potrei sembrare di parte.

Quello però che mi dà maggiore soddisfazione e mi spinge a proseguire nel lavoro intrapreso è raccogliere i complimenti e le note di stima ogni volta che incontro i colleghi nelle varie manifestazioni organizzate dalla sede.


Il merito non è certamente esclusivamente mio, la nuova squadra di dirigenti della sede ha trovato infatti maggiore coesione ed unità di intenti.

Per concludere un invito a tutti i colleghi a partecipare con assiduità alle attività della sede ed a farsi promotori di idee ed iniziative alle quali, sono certo, la nuova dirigenza saprà dare rapido riscontro.

Francesco Caporilli

CONSULENZE A DISPOSIZIONE DEI SOCI IN SEDE

	MATTINA (11-13)	POMERIGGIO (16-18)
LUNEDÌ		
LEGALE	Avv. della Corte	Avv. Carloni
FISCALE	Dott. Corsetti	
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		Arch. Spadaro
RISCALDAMENTO		P.I. Schiavone
GIOVEDÌ		
LAVORO	Dott. Pazonzi	
LEGALE	Avv. Gonnellini	Avv. Pistacchi Avv. Sanfilippo
ASCENSORE	Dott. Silvestri	
CONTABILE	Dott.ssa Sammarco	Geom. Ferrantino Dott. Grasselli
TECNICA		Ing. Morelli
FISCALE	Dott. D'Ambrosio	
VENERDÌ		
LEGALE	Avv. Patti	Avv. Casinovi Avv. Lisi
CONTABILE	Dott. Gennari	Dott. Zanchetta
TECNICA	Geom. Barchi	
<p><i>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.</i></p>		



“Celebrare l’unità della nazione italiana nell’orizzonte dell’idea europea può aiutare a liberarci da ogni ripiegamento su noi stessi o peggio ancora su una parte sola del paese, spingendoci a un’azione di stimolo e di supporto a politiche europee all’altezza delle radici culturali e spirituali che ci uniscono. Queste radici comprendono l’idea cristiana di persona e di storia orientata ad un fine, l’idea di democrazia, contributo prezioso della grecità classica, cui si connette il dovere del rispetto delle ragioni altrui, e il diritto romano con la sua esigenza di una giustizia giusta, rapida ed efficace nella tutela dei più deboli e dei diritti di tutti”.

*(tratto da Il sole 24 ore di Domenica 6 marzo
2011 - articolo di Bruno Forte)*



Cosa cambia nel panorama condominiale con le pronunce delle S.U. della Cassazione

di Valentina Bertollini

3° premio Borsa di studio ELTI 2010

Analisi del quadro evolutivo e delle nuove regole di governo per i protagonisti del mondo immobiliare.

Cassazione S.U. n. 18477 del 9 agosto 2010

Cassazione S.U. n. 18331 del 6 agosto 2010

Premessa - In occasione di una delibera assembleare relativa ad interventi di potatura di alberi di alto fusto (cipressi e pini) situati nel giardino privato di uno dei comproprietari ho evidenziato il contenuto della sentenza n. 3666 del 18 aprile 1994 con la quale la Cassazione ha considerato la funzione estetica degli interventi stessi per l'intero edificio e quindi un particolare interesse comune che si riferisce al bene giuridico costituito dal decoro architettonico individuato dall'art. 1120 c.c. La maggioranza si è espressa nel senso di ignorare l'indirizzo giurisprudenziale non trattandosi di una norma cogente ma della soluzione di una controversia specifica.

Spesso infatti il riferimento alla Suprema Corte viene considerato una integrazione della normativa e non soltanto una interpretazione nei limiti della fattispecie proposta alle sue valutazioni; le decisioni spesso appaiono contrastanti tra loro e non convincenti per gli operatori del settore. In molti casi la Cassazione stessa individua la necessità di ricorrere alla Sezioni Unite per soluzioni che a volte rappresentano un compromesso.

Sono trascorsi oltre due anni dalla nota sentenza S.U. sulla parziarietà (n. 9148 dell'8 aprile 2008) che ha accolto addirittura la tesi interpretativa di minoranza, con successive critiche anche da molti esponenti della magistratura stessa, che già il Tribunale di Modena con sentenza del 14 maggio 2010 (Immobili e Diritto n.7 - Luglio/agosto 2010) ha sottoposto a severa critica le sue conclusioni non condividendo il principio di diritto che individua l'obbligazione contratta in nome e per conto del condominio che da luogo ad una pluralità di debiti e crediti, tanti quanti sono i condomini. Ancora la Corte d'Appello di Roma 23 giugno 2010, n. 2729 non ha condiviso il principio delle S.U. evidenziando che "la solidarietà appare essere la regola".

Il mancato adeguamento nel tempo della normativa ormai superata per l'inerzia del legislatore non propone certo regole chiare ed univoche che consentano una auspicata "prevedibilità" delle sentenze ai fini di una auspicata applicazione uniforme delle "regole del gioco" fino ad immaginare formulari con soluzioni predefinite (N. Izzo - Le cause condominiali - Giuffrè).

R. Viganò ha individuato la "creatività" della giurisprudenza pur vincolata al caso che ha sollecitato il suo intervento che è pur sempre una lite, quindi un conflitto; ha espresso la convinzione che soltanto la dottrina è in grado di proporre strumenti ed argomenti interpretativi per un nuovo e ragionevole diritto condominiale (Amministrare Immobili n. 122/marzo 2008).

Tali riflessioni richiamano l'importanza che assume la giurisprudenza nel sistema normativo della Repubblica di S. Marino (Il condominio nelle legislazioni europee - CSN Anaci pag. 533); infatti, nella istituzionale attività di applicazione delle norme alla fattispecie concreta, la giurisprudenza ha enunciato una serie di principi che hanno consentito di adattare concretamente l'ordinamento alla evoluzione sociale ed economica con conseguente individuazione di un corpus normativo dinamico e non statico.

La sentenza sulle tabelle millesimali

L'estate scorsa è stata resa ancora più calda dalla "novità" (anche se da tempo preannunciata) rappresentata dalla sentenza n. 18477 del 9 agosto 2010 con la quale le S.U. della Cassazione Civile hanno chiarito che l'approvazione e revisione delle tabelle millesimali può essere decisa in assemblea dalla maggioranza degli intervenuti rappresentanti almeno la metà del valore millesimale dell'edificio.

Il riferimento iniziale è l'atto di citazione del 2 novembre 1994 con il quale è stata richiesta la nullità della delibera assembleare relativa all'approvazione a maggioranza della nuova tabella per le spese del riscaldamento; Tribunale e Corte d'Appello avevano dichiarato la nullità della delibera.

La prima riflessione sul contenuto della delibera assembleare potrebbe giustificare un adattamento dei riferimenti millesimali a seguito di una verifica delle superfici radianti resasi necessaria a seguito di interventi nei singoli appartamenti (nuovi radiatori in cucina dove normalmente non venivano installati, sostituzione di radiatori di nuova generazione più o meno dotati di superfici scaldanti, ecc.) e quindi indispensabile per adattare la tabella alla finalità del secondo comma dell'art. 1123 c.c. (riparto spese in proporzione all'uso).

Esattamente vent'anni prima (26 novembre 1974) il Tribunale di Cagliari chiariva in una sentenza redatta dal Dott. Rafaele Corona (diventato poi, com'è noto, presidente della seconda sezione della Cassazione civile): *"La delibera di approvazione dei millesimi non ha contenuto negoziale: il valore proporzionale delle unità immobiliari rispetto all'edificio è quello che è e la ratifica del risultato della relativa operazione tecnica di calcolo dei millesimi non configura una manifestazione di volontà negoziale, perché non importa l'assunzione di obbligazioni maggiori e diverse rispetto a quelle previste dalla legge. Il contenuto della dichiarazione di voto si riduce dunque al riconoscimento che il calcolo delle frazioni rispecchia la situazione reale ed è stato eseguito in conformità alle prescrizioni di legge"*.

Lino Salis (Rivista giuridica dell'edilizia - 1975) ha commentato così detta sentenza con il titolo "Nuovi orientamenti sull'impugnativa di delibera di approvazione delle tabelle millesimali": è merito del Tribunale di Cagliari di aver iniziato la revisione di un orientamento giurisprudenziale che è da augurare trovi nella Suprema Corte favorevole accoglimento ed ulteriore approfondimento.

Nella sentenza n. 18477/2010 viene chiarito: *"L'affermazione che la necessità della unanimità dei consensi dipenderebbe dal fatto che la deliberazione di approvazione delle tabelle millesimali costituirebbe un negozio di accertamento del diritto di proprietà sulle singole unità immobiliari e sulle parti comuni è in contrasto con quanto ad altri fini sostenuto dalla giurisprudenza di questa S.C. e cioè che la tabella millesimale serve solo ad esprimere in precisi termini aritmetici un già preesistente rapporto di valore tra i diritti dei vari condomini, senza incidere in alcun modo su tali diritti"*.

Al riguardo non va dimenticato che i contratti vincolano solo le parti ed i loro successori a titolo universale; considerando una tabella millesimale vincolante per i condomini solo in virtù del consenso dagli stessi manifestato, ne deriverebbe la inefficacia della tabella stessa nei confronti di successivi aventi causa a titolo particolare, con la conseguenza che ad ogni alienazione di unità immobiliare dovrebbe seguire un nuovo atto di approvazione avente per oggetto la formazione della tabella.

Dopo decenni di contenzioso e di interpretazioni appiattite sull'unanimità, sembra ora semplice il percorso delle S.U. per una tanto attesa semplifica-

zione: l'art. 1138 c.c. chiarisce che il regolamento, da approvare con la maggioranza del secondo comma dell'art. 1136 c.c., deve contenere i criteri per la ripartizione delle spese e l'art. 68 delle Disposizioni per l'attuazione del codice civile precisa che il regolamento deve precisare il valore proporzionale di ciascun piano o porzione di piano (unità immobiliari di proprietà esclusiva) "per gli effetti indicati dagli articoli 1123, 1124, 1126 e 1136 c.c.

I valori devono essere espressi in millesimi in una tabella allegata al regolamento.

La tabella millesimale non incide quindi sul "valore della proprietà" come correntemente inteso, ma è soltanto essenziale per costituire i presupposti ai fini della validità delle delibere assembleari e per determinare il sistema di ripartizione delle spese generali per la conservazione e per il godimento di parti e servizi comuni.

La "novità" più rilevante della sentenza in esame è la possibilità per il condomino che intende iniziare una azione di revisione delle tabelle, di citare in giudizio il condominio rappresentato dall'amministratore evitando una onerosa notifica a tutti i comproprietari; sono state però sottovalutate le indicazioni dell'art. 69 delle Disposizioni per l'attuazione del c.c. che limita la possibilità di revisione dei "valori proporzionali dei vari piani o porzioni di piano" nei casi di errore o quando è "notevolmente" alterato il rapporto originario dei singoli piani o porzione di piano.

Per quanto riguarda l'errore le S.U. 9/7/1997, n.7222 hanno già chiarito che "possono dar luogo a revisione sia gli errori di fatto sia di diritto che attingono alla determinazione degli elementi necessari per il calcolo dei singoli appartamenti (estensione, altezza, ubicazione, esposizione). Non possono invece qualificarsi essenziali gli errori determinati soltanto dai criteri più o meno soggettivi con cui la valutazione dei singoli elementi necessari sia stata compiuta (art. 1419 n. 2 c.c.)".

Al riguardo l'unico riferimento è la circolare Ministero Lavori Pubblici 26/3/1966, n. 12480 che ha dettato criteri per la valutazione del valore della porzione di piano; certamente la valutazione soggettiva dei vari coefficienti

(destinazione, piano, orientamento, prospetto, luminosità, ecc.) può determinare incidenze diverse rispetto alle superfici reali. Ed infatti Lino Salis a maggio 1969 (Convegno Armonia nel condominio) proponeva di "sostituire a questo complicato e macchinoso sistema per la determinazione della quota di ciascun partecipante altro sistema più semplice e pratico, di facile attuazione, senza necessità di intervento di tecnici, tenendo solo conto della dimensione dei locali (superficie o cubatura)".

Un esempio per evidenziare meglio i possibili effetti di una ipotesi di revisione ai sensi del citato art. 69:

INT.	PIANO	SUPERFICIE MQ.	ESPOSIZIONE	ALTEZZA	LUMINOSITÀ	SUPERFICIE VIRTUALE	MILLESIMI
1	primo	100	0,95	0,90	0.90	76,95	140
2	primo	120	1,00	0,90	0,95	102,60	187
3	secondo	105	0,95	1,00	0,90	89,77	164
4	secondo	125	1,00	1,00	0,95	118,75	217
5	terzo	160	1,00	1,00	1,00	160,00	292
						548,07	1.000

Ipotizzando che nei mq dell'int. 5 sia stata considerata una terrazza a livello di 10 mq, già prevista nella superficie reale con il coefficiente 0,22 come da citata circolare Min. LL.PP. (quindi mq 2,20) ed a seguito della trasformazione in veranda abitabile, viene richiesta la revisione millesimale.

La superficie complessiva dell'int. 5 diventa 167,80 (160 + la differenza tra mq 10 e 2,20 già considerati).

INT.	PIANO	SUPERFICIE MQ.	ESPOSIZIONE	ALTEZZA	LUMINOSITÀ	SUPERFICIE VIRTUALE	MILLESIMI
1	primo	100	0,95	0,90	0.90	76,95	138
2	primo	120	1,00	0,90	0,95	102,60	185
3	secondo	105	0,95	1,00	0,90	89,77	161
4	secondo	125	1,00	1,00	0,95	118,75	214
5	terzo	167,8	1,00	1,00	1,00	167,80	302
						555,87	1.000

Per valutare se si tratta di una variazione "notevole" occorre un riferimento più certo simile a quello della legislazione francese che ammette la modifica in caso di accertamento di una differenza superiore al 25% tra valore effettivo e valore attribuito; nell'ipotesi di riforma del nostro codice civile è previsto un limite del 20%. L'esempio anzidetto non determinerebbe quindi una revisione possibile.

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

SPORTELLO DEL CONDOMINIO

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

La sentenza sulla rappresentanza passiva dell'amministratore

Con la sentenza 6 agosto 2010 n. 18331 le S.U. della Cassazione ci hanno invitato a rileggere l'art. 1131 c.c. dopo una interpretazione di rappresentanza passiva generale che fin dalle dispense per i corsi di formazione per aspiranti amministratori viene definita "senza limiti", "senza autorizzazione da parte dell'assemblea" e "sussiste per tutti i gradi di giudizio successivi al primo". Nei seminari e dibattiti associativi veniva evidenziato il rischio di una valutazione preventiva dell'assemblea in quanto una eventuale delibera contraria avrebbe potuto determinare una azione di risarcimento danni nei confronti dell'amministratore da parte dei condomini di diverso avviso.

E nelle premesse l'importante sentenza sottolinea che secondo l'orientamento prevalente della giurisprudenza e della dottrina l'amministratore può costituirsi nel giudizio promosso nei confronti del condominio e può impugnare la sentenza sfavorevole anche senza l'autorizzazione dell'assemblea; soltanto un orientamento minoritario considera l'amministratore privo di legittimazione a costituirsi e ad impugnare in assenza della delibera assembleare. Incertezza di valutazione certamente connessa con l'indeterminatezza della figura dell'amministratore rilevata da tutti gli operatori del settore.

Come già accaduto per la nota sentenza sulla parziarietà, nelle premesse citata, la tesi di minoranza ha prevalso evidenziando che l'amministratore non è un organo necessario del condominio e che il potere decisionale spetta all'assemblea; inoltre la mancata convocazione dell'assemblea per l'autorizzazione dell'operato dell'amministratore vanifica ogni possibilità di esercizio del diritto al dissenso alla lite, riconosciuta dall'art. 1132 c.c. Concludono le S.U. che l'amministratore convenuto può anche costituirsi in giudizio ovvero impugnare la sentenza sfavorevole, ma il suo operato è soggetto a ratifica dell'assemblea, titolare del relativo potere. E' importante sottolineare che le S.U. individuano tale iniziativa dell'amministratore "nel quadro generale di tutela in via d'urgenza di quell'interesse comune che integra la figura dell'amministratore di condominio e della legittimazione passiva generale".

Una attenta (e diversa) lettura dell'art. 1131 c.c. è stata fatta dall'Avv. Nunzio Izzo (Amministrare Immobili n. 99/2005) che considera l'espressione "convenuto in giudizio" un riconoscimento di parte processuale con tutti i poteri inerenti la rappresentanza passiva e non quale semplice destinatario delle citazioni. Altrimenti non avrebbe senso la disposizione del terzo comma che prescrive l'obbligo di informativa all'assemblea in riferimento a citazioni e provvedimenti di contenuto esorbitante le attribuzioni dell'amministratore previste all'art. 1130, attribuzioni dalle quali emerge un principio generale di difesa "necessaria" delle parti comuni (compiere gli atti conservativi = rappresentanza attiva in giudizio).

Le prime interpretazioni sono già divise tra una ratifica generalizzata per la rappresentanza passiva ed un'altra limitata ai contenuti che esorbitano le attribuzioni dell'amministratore, le cui responsabilità sono ancora una volta indefinite.

Si legge su *Ilsole24ore* del 14/10/2010 che il Presidente Triola, a margine del convegno ANACI di Pisa del 6 ottobre scorso, ha evidenziato che l'attività posta in essere dall'amministratore in mancanza del tempo tecnico necessario

per la convocazione dell'assemblea si configura comunque un'utile gestione di cui risponde il condominio. Assicurazione generica che non considera le effettive valutazioni dell'assemblea circa la diligenza del mandatario amministratore, la cui autonomia gestionale appare ridimensionata e comporta anche una possibile minore difesa degli interessi dei condomini.

Ho condiviso la riflessione di molti circa la lontananza dei giudici dalla realtà quotidiana; comunità numerose che stentano a costituirsi in assemblea, maggioranza del quarto comma art. 1136 c.c. non facilmente raggiungibile, assenteismo di molti che può determinare pregiudizievoli conseguenze patrimoniali per molti condomini, costringono l'amministratore a "rischiare" un incarico ad un legale che poi potrebbe risultare non ratificato da un'assemblea "capricciosa".

Come sempre, maggiori responsabilità per l'amministratore: una scelta difficile tra resistenze ed impugnative comunque effettuate senza l'autorizzazione preventiva assembleare in nome della diligenza del buon padre di famiglia, ovvero applicazione letterale della sentenza (dalla durata applicativa indeterminata) ed assemblea successiva che invoca mancanza di buon senso per la difesa degli interessi del condominio.



NOTIZIE

AGGIORNAMENTO ISTAT - VARIAZIONI ANNUALI

Febbraio 2009 - Febbraio 2010	1,3% (75% = 0,975%)	G.U. 23/3/2010	n. 68
Marzo 2009 - Marzo 2010	1,5% (75% = 1,125%)	G.U. 20/4/2010	n. 91
Aprile 2009 - Aprile 2010	1,6% (75% = 1,200%)	G.U. 20/5/2010	n. 116
Maggio 2009 - Maggio 2010	1,5% (75% = 1,125%)	G.U. 22/6/2010	n. 143
Giugno 2009 - Giugno 2010	1,3% (75% = 0,975%)	G.U. 23/7/2010	n. 170
Luglio 2009 - Luglio 2010	1,7% (75% = 1,275%)	G.U. 25/8/2010	n. 198
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

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.

NOTIZIE

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)

SOLLECITI ACEA ACQUE PER MOROSITÀ INESISTENTI

Nuova iniziativa denominata "credit policy" che consiste nell'invio di lettere minacciose presso il condominio, con avvisi attaccati negli androni degli stabili ed un termine perentorio di dieci giorni prima di procedere al distacco della fornitura idrica. L'ANACI ha provveduto a denunciare all'Antitrust la scorrettezza di tale pratica commerciale che non rispetta le indicazioni della Carta dei Servizi e determina seri inconvenienti per la professionalità degli associati (vedi anche Dossier Condominio n. 121).

PROROGA CONCILIAZIONE AL 20 MARZO 2012

Il cosiddetto decreto Milleproroghe (legge 26/2/2011, n. 10 - art. 2 comma 16) ha rinviato di un anno l'obbligatorietà della conciliazione (D. Lgs. n. 28/2010) per le sole controversie in materia di condominio e di risarcimento danni derivanti dalla circolazione di veicoli.

Al riguardo è comunque opportuno raccogliere in un elenco tutti gli associati che hanno già conseguito la qualifica di "conciliatore" per cui tutti gli interessati sono invitati a comunicare la propria disponibilità per essere inseriti in tale elenco con ogni riferimento in merito alla qualifica acquisita.

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).

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	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.

Esenzione del costruttore dal pagamento delle spese condominiali

REGOLAMENTO PREDISPOSTO DAL COSTRUTTORE POSSIBILE SOLUZIONE

di Ferdinando della Corte

Il condominio nasce in modo automatico in conseguenza della vendita della prima unità immobiliare, indipendentemente da qualsiasi atto formale come la nomina dell'amministratore, l'approvazione del regolamento o l'attribuzione del codice fiscale.

Ne consegue che con la prima vendita entrino in vigore automaticamente tutte le norme di diritto condominiale, anche nell'ignoranza delle parti e anche contro la volontà delle parti.

Prime tra tutte l'assunzione della qualità di condomino in capo al costruttore che sia ancora proprietario di una o più unità immobiliari e la "trasformazione" di alcuni beni da privati a comuni, in forza dell'art. 1117 c.c., quali, ad esempio il tetto, l'androne, le scale e così via.

Ulteriore conseguenza è quella dell'obbligo di tutti i condomini di contribuire pro quota al pagamento delle spese di conservazione e di manutenzione di beni e servizi condominiali (artt. 1123 c.c. e ss.).

Tuttavia è prassi diffusa che il costruttore inserisca una serie di clausole a suo esclusivo vantaggio nel regolamento condominiale, che poi verrà allegato ai singoli atti notarili di compravendita.

Tali clausole avranno quindi forza contrattuale e spesso si rivelano molto penalizzanti per i condomini.

Una delle più dannose per i condomini è la clausola regolamentare che preveda l'esenzione del costruttore dall'obbligo di partecipare al pagamento di qualsiasi spesa condominiale - ordinaria e straordinaria che sia - per tutte le unità immobiliari non vendute.

Un clausola piccola, poche righe, ma "letale", di solito collocata tra gli ultimi articoli del regolamento, tra le norme "transitorie", alle quali quasi nessuno bada al momento dell'acquisto dell'unità immobiliare. Una trappola costosissima.

Infatti con l'inserimento nel regolamento condominiale avente natura contrattuale della clausola di esenzione dal pagamento, il costruttore si solleva dall'obbligo di contribuire pro quote alle spese condominiali e questo può avere ripercussioni economiche molto pesanti per gli altri condomini, soprattutto nei primi tempi di vita del condominio, quando le unità immobiliari invendute sono numerose e le spese pertanto ripartite tra pochi soggetti.

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

Debbo evidenziare che quasi sempre le unità immobiliari in questione sono regolarmente comprese nelle tabelle millesimali allegate al regolamento redatto dal costruttore, sicché, il futuro acquirente acquisterà un appartamento o un negozio dotato di regolare caratura millesimale e quindi dovrà pagare pro quota quanto di sua spettanza.

Il problema pertanto non è la mancata attribuzione dei millesimi alle singole unità immobiliari rimaste di proprietà del costruttore, ma l'espressa pattuizione di esenzione a favore del costruttore stesso dall'obbligo di partecipare alle spese condominiali.

Tuttavia il Tribunale di Roma, con due sentenze recentissime, ha affermato la semplice "annullabilità" e non la "nullità" delle delibere che approvino bilanci o spese e i relativi stati di e riparto che comprendano anche il costruttore.

Infatti, scrive il Tribunale di Roma, che la società costruttrice lamenta di essere stata inserita *"nel riparto delle spese condominiali ... nonostante il fatto che la disposizione regolamentare di cui all'art. XY preveda un espresso esonero al riguardo. Lamenta quindi l'errata applicazione del riparto delle spese al caso concreto e non la modifica dei criteri regolamentari. Il vizio denunciato (erronea ripartizione delle spese condominiali) rientra quindi nelle ipotesi di annullabilità, posto che in materia di riparto delle spese la nullità della delibera rileva solo ove l'assemblea ha inteso modificare i criteri legali o regolamentari e non anche ove l'assemblea nel concreto esercizio del suo potere di ripartire le spese commette degli errori, disattendendo ad esempio l'esonero dai contributi concordato fra le parti, in quanto in tal caso non vi è alcuna compressione del diritto dei singoli condomini, ma, vi è solo una distorta determinazione dell'obbligo di contribuzione, comportante l'annullabilità della delibera"* (Tribunale di Roma rgn 69236/06, Giudice Unico Dott.ssa Dedato, sentenza n. 23437/2007).

Poco dopo lo stesso Tribunale, medesima Sezione, ribadiva che la delibera di approvazione di un bilancio e relativo stato di riparto *"non ha inciso sul testo regolamentare, abolendo o modificando la norma in tema di esenzione dai pagamenti, ma ha erroneamente incluso nel novero delle spese a carico della società costruttrice anche oneri non dovuti, in tal modo malamente determinando in concreto gli oneri contributivi. Si è pertanto in presenza di una erronea ripartizione delle spese condominiali, che rientra nell'ambito dei vizi comportanti l'annullabilità e non la nullità della delibera"* (Tribunale civile di Roma RGN. 84859/07, giudice Dott.ssa Lucia Odello, sentenza n. 12538/2010).

Queste due sentenze offrono quindi il destro per coinvolgere il costruttore nel pagamento delle spese condominiali.

Innanzitutto debbo precisare, onore al merito, che autore della "procedura" è il socio Dott. Giuseppe Buffa, il quale amministra molti stabili di nuova costruzione, nei quali il regolamento condominiale esclude per l'appunto il costruttore dall'obbligo di contribuire alle spese condominiali, creando disagi notevoli agli altri condomini.

Ecco il sistema "Buffa": il costruttore deve essere regolarmente convocato a partecipare all'assemblea. Convocazione certa, con lettera raccomandata A. R.; in assemblea deve essere approvato il bilancio (o la spesa) e il relativo stato di riparto, che deve comprendere, pro quota, il costruttore per tutte le unità immobiliari rimaste di sua proprietà.

Se il costruttore è presente e vota contrario, ha trenta giorni per impugnare la delibera.

Se non è presente in assemblea, deve essergli inviato il verbale con lettera raccomandata a. r. Avrà quindi trenta giorni per impugnare la delibera a far data da quando gli arriverà il verbale.

Sia chiaro che, se impugna nei trenta giorni, vince la causa. La delibera è illegittima, vizio "annullabilità"; se non impugna o impugna oltre i trenta giorni, la delibera è valida ed efficace.

Quindi, trascorsi trenta giorni, l'amministratore può legittimamente chiedere il pagamento delle quote al costruttore e, in caso di mancato pagamento, rivolgersi al Tribunale per ottenere il decreto ingiuntivo.

Nei due casi sopra citati, nonostante la ferma contestazione del costruttore e le cause di opposizione contro i decreti ingiuntivi del condominio, il teorema "Buffa" ha retto brillantemente.



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.

Impugnazione di delibera

PER IL TRIBUNALE DI ROMA

**L'AMMINISTRATORE NON HA BISOGNO DI AUTORIZZAZIONE
ASSEMBLEARE PER COSTITUIRSI IN GIUDIZIO**

di Marco Saraz

Se già il compito dell'amministratore condominiale, per il continuo evolversi di normative e tributi, da tempo aveva subito un costante progressivo aumento di difficoltà ed impegno necessari, le recenti (ed ancor più recenti) decisioni d'indirizzo dei giudici della Suprema Corte su temi di massimo rilievo del quotidiano condominiale non hanno certamente recato giovamento.

Anzi hanno moltiplicato dubbi e timori; tanto da rendere oramai inimmaginabile poter affidare tale mandato a quegli "amministratori-fidate" stile anni 60/70.

In particolare, notevole apprensione "sul da farsi" ha generato la nota sentenza a SS.UU. del 6 agosto 2010 in tema di capacità a costituirsi in causa da parte dell'amministratore allorchè gli viene notificato un atto giudiziario: mi costituisco o no? Posso o devo? Scadono i termini?

Per quei pochi che non avessero seguito la vicenda, sarà utile rammentare che con la richiamata sentenza n. 18331 le SS.UU. della Suprema Corte hanno, in buona sostanza, chiarito che l'amministratore è nella completa e legittima facoltà di costituirsi in giudizio (senza alcun parere assembleare...) solo nei casi in cui la fattispecie di cui si verte nella causa rientri "nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'art. 1130 c.c."

Diversamente, o prima o durante il giudizio, il suo operato (e quello dell'avvocato...) necessitano di una espressa delibera assembleare che confermi la volontà della maggioranza del consesso di difendersi in giudizio; pena l'inefficacia integrale di tutta l'attività difensiva posta in atto nel processo.

Se a tutto ciò poi aggiungiamo che appena pochi mesi dopo (10 novembre 2010 n. 22886) sempre la stessa Corte di Cassazione, sia pur limitatamente alla II sezione, ha pensato bene di pronunciare quasi l'esatto contrario, le difficoltà interpretative raggiungono il colmo: per di più con ciò ponendo il dubbio riguardo la misura con cui il Presidente della stessa sezione, Dr. Triola, possa aver condiviso in sede di Sezioni Unite l'indirizzo estivo del quale ne risulta partecipe.

Per effetto di tutto ciò si è ingenerata una disperata necessità di certezze.

Non condividendo coloro che, alla fin fine, si sono mostrati propensi ad abbracciare la tesi "rimettiamo tutto all'assemblea ..e non se ne parla più", che oltre che nocivamente semplicistica ben altre problematiche può ingenerare, sarà bene ricercare punti fermi almeno nell'immediato.

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

Innanzitutto, sarà bene senza dubbio precisare che d'Autorità maggior rilievo andrà attribuito alla sentenza dell'agosto 2010 (SS.UU.), in virtù della quale l'amministratore nelle materie che esulano dalle sue attribuzioni ha bisogno della famosa autorizzazione preventiva o comunque della successiva ratifica da parte del consesso assembleare-

Pertanto munitevi di codice e/o di un valido avvocato e setacciate il contendere della causa per capire se sia o meno nelle vostre capacità (giuridiche) costituirvi nel giudizio.

In questa ottica, particolare difficoltà interpretativa riveste la più frequente ipotesi di lite processuale: l'impugnazione della delibera assembleare.

Al punto che già una recentissima "interpellanza" delle Sezioni Unite è stata sollecitata nel dicembre scorso, al fine di chiarire se in tale tipo di controversia l'amministratore abbia autonomia o meno a difendersi processualmente. Vedremo in un prossimo futuro l'illuminante indirizzo.

Per l'immediato, intanto, e per quanto riguarda l'opinione del Tribunale al quale maggiormente vede rivolte le nostre attenzioni, quello di Roma, una recentissima pronuncia della camera di consiglio della V Sezione depositata il 18 febbraio 2011 (componenti il Presidente Morelli ed i giudici Dr. Belloni Mellini e Dr.ssa Salvadori) ha affrontato la problematica.

Peraltro, allorchè è stata investita di una controversia ex art. 1129 c.c., che vedeva contrapposti un gruppo di condomini che accusavano l'amministratore di non avere dato notizia della pendenza di un giudizio di impugnativa assembleare promosso da un loro vicino di proprietà in danno del condominio -né sollecitamente né tardivamente (mai..!)- e pertanto, una volta ritenuto violato l'espresso precetto di cui all'art. 1131 c.c. chiedevano che il Tribunale ne revocasse il mandato.

Ebbene il "grand jury" della sezione con il monopolio capitolino della materia condominiale in ordine a tale accusa, ha pronunciato che "non ha ragion d'essere la doglianza... atteso che l'impugnativa di delibera non rientra fra i giudizi la cui pendenza l'amministratore è tenuto, ex art. 1131 c.c., a comunicare all'assemblea". Rigettando così l'istanza di revoca.

Per logico effetto quindi, pronunciando in modo netto e chiaro il suo indirizzo posto a base, e secondo il quale:

"le controversie giudiziarie aventi ad oggetto le impugnative assembleari ex art. 1137 c.c. rientrano tra quelle attribuzioni esclusive dell'amministratore e come tali non hanno necessità di alcun positivo parere assembleare per legittimare la costituzione difensiva del condominio".

Attribuzione tanto esclusiva, da non essere nemmeno in dovere di darne comunicazione ai condomini... (sebbene sempre consigliabile, al fine di evitare problemi).



La riforma del condominio: il nuovo amministratore

di Fabio Gerosa

Nella splendida cornice dell'Hotel Parco dei Principi a Roma, il locale Centro Studi ha ritenuto interessante aggiornare gli associati sulla Riforma del condominio, e sulla figura del "nuovo amministratore".

Infatti, il Senato della Repubblica in data 26 Gennaio 2011 ha approvato a larga maggioranza un testo passato al vaglio della Camera.

In appena un mese, in data 25 Febbraio 2011, è stato organizzato l'incontro, che ha suscitato un interesse oltre le più rosee aspettative degli organizzatori, superando le 300 presenze.

Puntuale *chairman* è stato il Presidente dell'ANACI romana Stefano Tabarrini, che ha moderato gli interventi dei due relatori: Carlo Parodi, Direttore nazionale del Centro Studi e Fabio Gerosa, Direttore del Centro Studi di Roma.

Il dott. Parodi ha ampiamente descritto ed approfondito le posizioni dell'Associazione sul novellato testo di riforma, presentando in anteprima l'articolato costruito in Centro Studi Nazionale, da proporre ad alcuni onorevoli sensibili al tema condominiale e già in contatto con la dirigenza ANACI.

Parodi si è mostrato più morbido sul testo di riforma rispetto all'altro relatore, in particolare ricordando come i Senatori abbiano rivisto alcune posizioni più radicali, come ad esempio lo stralcio della doppia firma sul conto corrente condominiale o le mitigate regole per il recupero delle morosità.





L'ANACI, Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari, è composta da 7.000 professionisti presenti su tutto il territorio nazionale, di cui 700 della provincia di Roma

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



Nell'appassionata disamina ha confessato che già sta lavorando per adeguarsi al futuro scenario lavorativo, con il pensiero alla creazione dei nuovi registri informatizzati per l'anagrafica e la contabilità.

Nella sua lunga premessa ha poi concluso che il senso della riforma deve essere "un salto di qualità" che serve a qualificare la figura dell'amministratore.

Nell'altra relazione, il dott. Gerosa ha invece sviscerato, articolo per articolo, le principali novità che vorrebbe introdurre il legislatore sul codice civile. In particolare ha sottolineato i pesanti adempimenti descritti nell'art. 1117-ter, ove per il cambio delle parti comuni, oltre ad un'affissione della convocazione di assemblea, la deliberazione andrà redatta con atto pubblico a pena di nullità.

L'esempio provocatorio di Gerosa è stato quello del cambio del portone. Non è ipotizzabile che per ogni intervento condominiale di sostituzione di parti comuni ci si debba rivolgere ad un notaio o ad un segretario comunale. E' apparso chiaro che l'ANACI dovrà far riflettere il legislatore allo scopo di non burocratizzare troppo lo svolgimento della vita condominiale, magari proponendo solamente per il cambio delle destinazioni d'uso la procedura complessa del novellando articolo 1117 c.c.

Punto sottolineato sia da Parodi che da Gerosa nelle rispettive relazioni, riguarda quello della possibilità del distacco dall'impianto centralizzato del riscaldamento, che stravolge tutto l'attuale impianto sia normativo che giurisprudenziale, contrario alle caldaie autonome, in particolare per il negativo impatto ambientale, anche se nel futuro si richiederebbe il consenso all'assemblea condominiale, al contrario di quanto previsto dall'attuale complesso normativo. Ed entrambi hanno sottolineato la "svista" del legislatore in ordine al nuovo testo dell'art. 1126 c.c., nel punto ove "gli altri due terzi sono a carico di tutti i condomini", non considerando l'ubicazione dei terrazzi nei grandi condomini, o le diverse tipologie di signori condomini (si pensi ai proprietari di boxes e di negozi, ad esempio).

Per gli altri temi trattati, l'attenzione dei Senatori sulla sicurezza in condominio viene rappresentata dall'art. 1122-bis del codice civile, ove nell'ipotesi di riforma l'amministratore è deputato alle verifiche ed all'accesso sia nelle parti comuni che, novità, nelle unità immobiliari private. Anche in questo caso si assiste ad un forse troppo complesso procedimento atto alla scelta del tecnico da incaricare per la verifica del rispetto delle regole sulla sicurezza. Se l'intento legislativo pare pregevole, la procedura è finanche eccessivamente ampollosa.

L'art. 1129 nell'ultimo passaggio al Senato è stato opportunamente modificato, stralciando la solidarietà tra amministratore e singolo proprietario riguardo alle morosità. Nell'attuale testo, infatti, l'amministratore potrebbe rispondere solamente di eventuali danni al condominio, qualora non si attivasse tempestivamente per la cura del recupero delle morosità.

E finalmente verrà definito, se il nuovo articolato rimanesse invariato, la posizione del subentrante nuovo condomino, oltre al nuovo ruolo dell'astenuto nelle votazioni assembleari, e la specificazione che la delega deve essere redatta in forma scritta, rammentando che la giurisprudenza ha finora ammesso la delega orale.

Sommariamente si sono infine spiegati i nuovi ruoli del conduttore (artt. 1117-quater; art. 67 disp. att. c.c.); i nuovi sistemi per la richiesta dell'assemblea al-



l'amministratore (artt. 1117-quater; art. 1120) ed i casi della possibilità di diffidare (artt. 1117-quater; art. 1122; art. 67 disp.att. c. c.; art. 1133; art. 1134).

Di particolare interesse per l'attenta platea, la figura del "nuovo amministratore" che non può ricevere deleghe in assemblea, durerà in carica per due anni, subirà più motivi di revoca sulle spalle e dovrà seguire uno schema per la resa del conto, applicando il criterio della competenza.

Gerosa è apparso preoccupato dalle nuove possibilità di richieste di assemblea, anche ad iniziativa di un singolo condomino, portando l'esempio della richiesta in un super-condominio di convocazione per iniziativa del proprietario di un posto auto, con magari mezzo millesimo. Per le evidenti ripercussioni sulla fluida gestione di un grande complesso immobiliare.

Parodi invece vede di buon occhio il riconoscimento della figura dell'amministratore e la nuova modalità di resa del conto, con l'obbligo della situazione patrimoniale.

Tabarrini ha chiuso il Convegno con tre riflessioni: possono ancora fare l'amministratore tutti; il numero di assemblee aumenta necessariamente ed una polizza garantirà l'utenza sull'operato dell'amministratore.

Il successo dell'iniziativa del Centro Studi romano ha evidenziato l'interesse dell'ANACI e dei suoi associati al raggiungimento del tanto agognato riconoscimento della nuova professione di amministratore condominiale.

A fronte di alcune "dimenticanze" del legislatore, un principio va affermato con forza: in un mercato concorrenziale, va instaurato un "locus" organizzato da regole e norme che tendano al raggiungimento del punto di equilibrio economico-sociale tra la capacità degli amministratori di dispiegare totalmente le proprie prestazioni sul mercato, e la tutela dell'interesse individuale del proprietario di immobili.

Forse un "elenco" per gli amministratori è poco, ma da qualche punto bisognerà pur partire. Speriamolo! ■

La voce della giurisprudenza

di Nunzio Izzo

Lasciare materiali sul pianerottolo obbliga al risarcimento del danno

*Cassazione, sezione seconda civile, 8 marzo 2011, n. 5474
Presidente e Relatore Petitti*

Risulta piuttosto diffusa l'abitudine di abbandonare sul pianerottolo condominiale oggetti ingombranti ovvero lasciare fuori della porta del proprio appartamento la spazzatura perché sia, poi, portata via in un momento successivo. Nel caso di specie esaminato dalla Corte, il condominio si era rivolto, fiduciosamente, al Giudice di pace «per ottenere la rimozione, da parte della condomina, di tutto il materiale dalla stessa depositato sul pianerottolo in corrispondenza della propria unità immobiliare, nonché il risarcimento del danno cagionato all'edificio». La sentenza non fa riferimento alla spazzatura che pure è stata enfatizzata in alcune note di informazione. Il condominio che si era visto, però, respingere la domanda dal giudice di pace nel 2006 e da quello di appello nel 2008 perché la «comprensiva e benevola» sentenza del Giudice di pace era stata emessa «secondo equità» e non era ravvisabile la violazione dei principi informativi della materia. La Cassazione ha accolto il ricorso in quanto, oltre alla denuncia di violazione del regolamento condominiale, il condominio aveva richiesto il risarcimento danni, per cui la causa è stata rinviata al Tribunale, quale giudice di appello, affinché proceda all'esame dell'appello a suo tempo proposto, non sussistendo l'impedimento di ordine processuale valorizzato nella sentenza impugnata. Certamente è grandemente oneroso ed intollerabile che debba arrivarsi in Cassazione per ottenere giustizia, dopo circa sei anni, ma si badi soltanto sulla questione processuale, perché la decisione demandata al Tribunale, per la quale occorre il tempo necessario non esattamente prevedibile, potrebbe anche essere nuovamente impugnata per Cassazione.

Il parcheggio nel cortile condominiale che impedisca l'uscita di altre auto integra il reato di violenza privata

*Cassazione, sezione quinta penale, 28 febbraio 2011, n. 7592
Presidente Marasca - Rel. Dubolino*

Integra il reato di violenza privata la condotta dell'automobilista che parcheggia la propria autovettura all'interno del cortile condominiale in modo tale

da impedire l'uscita di un'altra automobile, senza tra l'altro, nonostante le ripetute sollecitazioni, intervenire a spostarla, ma anzi costringendo la persona offesa a restare a lungo sul posto anziché allontanarsi. La condomina che, peraltro, aveva lasciato trascorre circa un'ora senza scendere o anche solo affacciarsi per spiegare di aver smarrito le chiavi, era stata condannata alla pena di giorni trenta di reclusione nonché al risarcimento dei danni in favore della costituita parte civile, ma, la Cassazione ha dovuto annullare, agli effetti penali, la sentenza impugnata perché il reato è estinto per intervenuta «provvidenziale» prescrizione.

Il divieto del regolamento di tenere in casa e in qualsiasi spazio comune animali di qualsiasi genere non può essere abolito a maggioranza

*Cassazione, sezione seconda civile, 15 febbraio 2011, n.3705
Presidente Rovelli- Relatore Migliucci*

La Suprema Corte regolatrice ha cassato la sentenza impugnata che, piuttosto innovativamente, aveva ritenuto che, nonostante la natura contrattuale della relativa disposizione, « il divieto di tenere animali, essendo finalizzato a non arrecare disturbo alla persona, non ha carattere reale e non integra il contenuto di una servitù, dando luogo a un'obbligazione personale e la stessa, avendo anche l'effetto di non consentire il passaggio degli animali attraverso le parti comuni, rientra fra quella adottabili a maggioranza». La Cassazione ribadisce, però, il principio secondo il quale «le clausole del regolamento condominiale che impongono limitazioni ai poteri e alle facoltà spettanti ai condomini sulle parti di loro esclusiva proprietà incidono sui diritti dei condomini, venendo a costituire su queste ultime una servitù reciproca (Cass. 13164/2001) per cui tali disposizioni hanno natura contrattuale ed, in quanto tali, vanno approvate e possono essere modificate «soltanto» con il consenso unanime dei comproprietari. Nel caso di specie con una delibera assunta a maggioranza era stato abolito il divieto previsto nel regolamento di condominio da una disposizione di natura contrattuale.

Il molesto abbaiare del cane può comportare la condanna penale del suo proprietario

*Cassazione, sezione prima penale, 9 febbraio 2011, n. 4706
Presidente Chieffi - Rel. Barbarisi*

*Cassazione, sezione prima penale, 14 gennaio 2011, n. 715
Presidente Vecchio - Rel. Bonito*

Entrambe le sentenze riconoscono la responsabilità penale dei proprietari dei cani per il disturbo che il loro latrare arreca a terzi e che si verifica anche nel condominio, dove però è più frequente il caso di disturbo delle occupazioni

per degli «strepiti» degli animali lasciati incustoditi durante il giorno che è rilevante sotto il diverso profilo della tutela degli animali.

La sentenza più recente ha confermato la sentenza che aveva dichiarato la responsabilità per il reato di cui all'art. 659 c.p. con la condanna alla pena di mesi due di arresto oltre al pagamento delle spese processuali.

La seconda pronuncia ha confermato la sentenza del Tribunale di Siracusa che aveva condannato alla pena di Euro 200,00 di ammenda ciascuno dei coniugi imputati del reato di cui all'art. 659 c.p. perché, non impedendo il continuo abbaiare di due cani pastore di loro proprietà, anche e soprattutto nelle ore notturne, impedivano il riposo e le normali occupazioni dei vicini di casa nonché dei loro familiari conviventi. La Cassazione non ha accolto i ricorsi avverso tale sentenza, condannando i ricorrenti al pagamento delle spese del procedimento, sia quella al pagamento di una somma in favore della Cassa delle ammende, somma che si stima equo determinare in Euro 1000,00 per ciascuno. La S.C. osserva, in proposito che, attesa la natura del reato, è sufficiente la volontarietà della condotta desunta dalle obbiettive circostanze di fatto, non occorrendo, altresì, l'intenzione dell'agente di arrecare disturbo alla quiete pubblica (Cass., Sez. 1, 26/10/1995, n. 11868) mentre elemento essenziale della fattispecie di reato in esame è l'idoneità del fatto ad arrecare disturbo ad un numero indeterminato di persone e non già l'effettivo disturbo alle stesse (Cass., Sez. 1, 13/12/2007, n. 246) di guisa che rispondono del reato di cui all'art. 659 c.p., comma 1, gli imputati per non aver impedito, nonostante le reiterate proteste delle parti lese, il molesto abbaiare, anche in ore notturne, dei due cani di loro proprietà, custoditi nel cortile della loro abitazione (per una fattispecie simile: Cass., Sez. 1, 19/04/2001).

Le espressioni di «latitante» e «incompetente» rivolte all'amministratore non integra il reato di diffamazione

*Cassazione, sezione quinta penale, 31 gennaio 2011, n.3372
Presidente Calabrese - Rel. Armano*

Una condomina affiggeva ed esponeva nell'atrio condominiale un volantino che così recitava: «abbiamo la facciata del palazzo che sta cadendo a pezzi; gli intonaci del balcone ci cadono dentro mettendo a rischio noi adulti e i bambini di alcuni di voi; le scale sono sporche, i muri sono neri, per la pulizia del giardino dobbiamo provvedere noi stessi a chiamare qualcuno per farlo; paghiamo davvero tanto di condominio; ma noi non abbiamo un capocondominio che dovrebbe occuparsi di tutto ciò?; per chi non se lo ricordasse il suo nome è XX; se non vi ricordate il suo nome, non siete voi che avete problemi di memoria, è lui che è latitante; però i soldi nostri se li prende e comeper quello non è latitante vogliamo continuare così a farci prendere in giro, o cerchiamo una persona seria e competente?? personalmente voglio mandarlo via; "e mi sto informando su altri capocondomini; però ci vuole la maggioranza di voi per mandarlo via; quindi se la pensate come me informatevi anche voi su capocondomini di vostra conoscenza che siano persone serie e competenti».

L'amministratore, in qualità di persona offesa dal reato costituitasi parte civile, proponeva ricorso per Cassazione avverso la sentenza con la quale il Giudice dell'Udienza Preliminare aveva disposto non luogo a procedere in ordine ai reati di cui all'art. 81 c.p., comma 2 e art. 595 c.p., comma 3 e L. n. 47 del 1948, art. 13, perché il fatto non sussiste.

La S.C. pronunciandosi al riguardo ha statuito che non integra il reato di diffamazione la condotta del condomino che definisce pubblicamente latitante e incompetente l'amministratore di condominio, in quanto, nella specie, sussiste la scriminante del diritto di critica, esercitando il proprio diritto di libera manifestazione del pensiero, ma anche lo specifico diritto, quale condomino dello stabile, di controllare l'operato dell'amministratore e di denunciare le eventuali irregolarità riscontrate. In particolare, la parola latitante non determinava alcuna aggressione alla sfera morale dell'amministratore, ma solo una censura delle attività non svolte; in tale contesto, tale termine era stato usato nell'accezione corrente di qualcuno che evita di farsi vedere al fine di non ottemperare ai suoi doveri, per i quali è pagato. Un differente trattamento giuridico per le affissioni in bacheca!

Le spese di manutenzione del lastrico solare di copertura, anche se di proprietà esclusiva, vanno ripartite, secondo il criterio dell'art.1126, tra i condomini responsabili dei danni materiali e di quelli non patrimoniali nei confronti dei terzi

*Cassazione, sezione seconda civile, 17 gennaio 2011, n. 941
Presidente Triola - Rel. Mazziotti Di Celso*

*Tribunale di Firenze 21 gennaio 2011, n. 147
Presidente e Estensore dr. Bruno RADOS*

La Cassazione riconferma il principio che « il lastrico solare anche se attribuito in uso esclusivo o di proprietà esclusiva di uno dei condomini, svolge funzione di copertura del fabbricato e perciò l'obbligo di provvedere alla sua riparazione o ricostruzione, sempre che non derivi da fatto imputabile soltanto a detto condomino, grava su tutti i condomini, con ripartizione delle relative spese secondo i criteri di cui all'art. 1126 c.c. di conseguenza il condominio risponde, quale custode ex art. 2051 c.c. dei danni che siano derivati al singolo condomino o a terzi per difetto di manutenzione del lastrico solare non rilevando a tal fine che i necessari interventi riparatori o ricostruttivi non consistano in un mero ripristino delle strutture preesistenti, ma esigano una specifica modifica od integrazione in conseguenza di vizio carenze costruttive originarie», ma il Tribunale di Firenze va oltre e ricomprende tra i danni da infiltrazioni d'acqua anche i danni non patrimoniali.

Esclusa, comunque, la risarcibilità del danno biologico e alla vita di relazione, è stata, però, «riconosciuta la risarcibilità del danno non patrimoniale per la violazione del diritto di proprietà, rientrante nella categoria dei diritti fondamentali inerenti alla persona (secondo l'interpretazione fornita in diverse

pronunce dalla Corte europea di Strasburgo ed in considerazione dei rapporti delineati dalla nostra Corte costituzionale, nelle sentenze nn. 348 e 349 del 2007, tra ordinamento interno e diritto sovranazionale)» liquidato, per la particolare fattispecie di omessa manutenzione per cinque anni, in € 12.000,00=oltre quelli materiali di € 5.880,00 per complessivi € 17.580,00=, oltre rivalutazione monetaria e interessi legali dal 1° giugno 2010 (mese successivo al deposito della relazione peritale).

I balconi aggettanti non rientrano tra le parti comuni

*Cassazione, sezione seconda civile, 5 gennaio 2011, n. 218
Presidente Rovelli - Rel. Migliucci*

La Suprema Corte ribadisce che i balconi «aggettanti», i quali sporgono dalla facciata dell'edificio, costituiscono solo un prolungamento dell'appartamento dal quale protendono e, non svolgendo alcuna funzione di sostegno né di necessaria copertura dell'edificio - come, viceversa, accade per le terrazze a livello incassate nel corpo dell'edificio - non possono considerarsi a servizio dei piani sovrapposti e, quindi, di proprietà comune dei proprietari di tali piani; pertanto ad essi non può applicarsi il disposto dell'art. 1125 c.c.: i balconi «aggettanti», pertanto, rientrano nella proprietà esclusiva dei titolari degli appartamenti cui accedono.

La pronuncia richiama le conformi sentenze di Cass. 15913/2007; 14576/20046; 637/2000 e 8159/1996. ■



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.



ZURICH[®]

Agenzia Generale di Roma 073
S2D di Sallustio Vincenzo e C. Sas

Corso Trieste, 106 - 00198 Roma
Telefono 06 85301147 - Fax 06 85305434
e-mail rm073@agenziazurich.it
www.s2dgroup.it

OGGI IN BIBLIOTECA

Recensioni

Nunzio Izzo

LE CAUSE CONDOMINIALI

Giuffrè editore Euro 40,00

Nella prefazione il Prof. Fortunato Lazzaro sottolinea che il condominio negli edifici costituisce da sempre un banco di prova sul quale l'interpretazione teorica e pratica è chiamata di continuo a confrontarsi con una realtà in continua mutazione. Il diritto vivente del condominio è colto con particolare sensibilità dalla giurisprudenza di legittimità attraverso la revisione di antichi inquadramenti realizzando un sistema di rapporti giuridico-sociali più rispondente alle nuove esigenze.

Evidenza che l'autore, conoscitore a fondo del tema che da anni esplora attraverso articoli e note a sentenza sulle principali riviste giuridiche, si è cimentato nel tentativo di mettere ordine nella articolata e seducente materia e di individuare linee di svolgimento funzionali dal punto di vista operativo e giuridicamente corrette nello svolgimento della dottrina e della giurisprudenza con le ricadute operative sulla gestione del condominio. ■



C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

L'ALTRA ROMA

LA SEDIA DEL DIAVOLO

di Sandro Bari

Il sepolcro detto "Sedia del Diavolo" è destinato probabilmente a mantenere per sempre il suo lugubre quanto fascinioso nome, in quanto l'attribuzione ad Elio Callistio come titolare della tomba è discutibile.

Il manufatto, per la struttura architettonica e per le tecniche di esecuzione, si fa risalire al periodo imperiale, sotto Adriano (117-138), e per questo si ritiene possibile che un liberto dell'imperatore e della moglie Sabina, il citato Publius Aelius Callistion, abbia voluto dedicarlo a sé e alla famiglia, come era in voga allora quando gli schiavi liberati diventavano molto facoltosi. Ma la costruzione potrebbe essere datata anche ad un periodo successivo, sotto l'impero di Antonino Pio (138-161).

Fu edificato, come in uso all'epoca, fuori delle mura cittadine lungo il percorso di una via, in questo caso della via Nomentana, strada di importanza locale che dalla Porta Collina delle Mura Serviane (situata all'incrocio via





Henry Coleman, 1872.

Goito-via XX settembre), attraversando l'Aniene sul Ponte Nomentano conduceva ai Monti Lucretili e alla Sabina per poi congiungersi con la Salaria. È situato nell'odierno Quartiere Trieste, circa 200 m. a Nord della via Nomentana moderna, a poca distanza dalla linea ferroviaria per Pisa e dalla Tangenziale Est.

Il monumento sepolcrale, alto più di 10 metri, era del tipo "a tempio", grande e ricco, costituito da due vani sovrapposti, edificato su un terreno tufaceo in pendenza verso Nord e quindi accessibile, dal lato della Nomentana, direttamente al piano superiore e tramite una scala all'inferiore. La camera sottostante era per metà ipogea, illuminata da piccole alte finestre, con le pareti costituite ognuna da due arcosoli sorreggenti ripiani di nicchie funerarie, contenenti le olle cinerarie, le stesse che si trovavano anche (e alcune ancora si trovano) nei muri di contenimento e di recinzione esterni. Caratteristica importante dell'edificio è la innovativa tecnica di costruzione, di uso non ancora comune nell'ingegneria romana del tempo: una volta a vela sorreggeva il pavimento del piano superiore, mentre una volta a calotta sferica, appoggiata sugli angoli della stanza di forma quadrata, sosteneva il tetto a timpano in laterizio e tegole. Anche l'interno della stanza superiore era fornito di nicchie, colonne, timpani, finestre. Le pareti erano rifinite a stucco e affrescate, i pavimenti in mosaico bianco. L'esterno era elegantemente policromo, in laterizi gialli, scanditi da paraste in laterizi rossi che sorreggevano capitelli corinzi. Un insieme appariscente che ostentava i mezzi economici del proprietario. Naturalmente nell'età barbarica e medievale il monumento venne saccheggiato e semidistrutto: la facciata e il tetto crollarono dando alla costruzione l'aspetto di un enorme sedile.

Il territorio circostante era costituito dalla valle attraversata dal fiumiciattolo Fosso di Sant'Agnese (oggi coperto dal tracciato via Nizza-via Dalmazia-corso Trieste-viale Eritrea-viale Libia), delimitata dalle dorsali percorse dalla via Nomentana e dalla Salaria, quasi parallele. La zona, scoscesa, deserta,

ricca di vegetazione ma anche di grotte, forre e cave, costituiva ricetto ideale per i briganti. Molti vagabondi si rifugiavano e accendevano fuochi dentro al rudere: i bagliori notturni e le relative ombre, nel paesaggio desolato, incutevano di certo terrore ai viandanti. Da qui la denominazione "Sedia del Diavolo": fin dalle prime stampe pervenuteci, poi dai quadri dei pittori di paesaggi romani, ci si rende conto quanto fosse appropriato.

La zona viene edificata soltanto nel primo dopoguerra con case popolari sul modello di Città Giardino, abbattute negli anni '50 per farne area di sfruttamento intensivo con palazzoni di dieci piani, che finiscono per circondare ed affogare i resti del monumento in una piazzetta. Gli abitanti, vergognandosi del nome "piazza della Sedia del Diavolo", ne impongono la variazione in "piazza Elio Callistio", nome però in pratica poco usato. Il monumento, sommerso dalle auto in sosta, in pieno abbandono, è stato recentemente restaurato per opera della d.ssa Antonella Gallitto della Soprintendenza archeologica comunale; successivamente, per evitargli ulteriore degrado, è stato "adottato" da una associazione di cittadini del quartiere, che ha provveduto alla ripulitura e alla cura del verde e della recinzione, con l'attività prestata dall'A.M.A. e in particolare dal Gruppo dei Volontari di Protezione Civile Ares Antemnae, nonché all'utilizzo per fini sociali quali la realizzazione di un presepe all'interno della struttura. L'adozione, promossa nel 2009 dall'attivo consigliere Massimo Inches del Municipio Roma II, è stata celebrata con una inaugurazione alla quale ha presenziato l'on Marco Pomarici, Presidente dell'Assemblea Capitolina, e con un manifesto esplicativo della storia del monumento, opera dello scrivente in qualità di presidente dell'Associazione culturale Roma Tiberina. C'è da augurarsi che l'iniziativa dell'adozione abbia seguito con altri monumenti in stato di degrado. E a Roma non ne mancano.



Heinrich Gartner, 1861.

50° Corso di formazione FORMACI per aspiranti amministratori di condominio

In occasione del rituale incontro inaugurale del nuovo corso professionale, si è svolta il 4 marzo scorso la cerimonia di consegna, ai partecipanti che hanno superato l'esame finale, del relativo attestato.

Momento di festa per i giovani che si apprestano ad affrontare il "mercato" professionale e simbolico passaggio del "testimone" per i nuovi iscritti che confidano in un obiettivo occupazionale possibile a seguito di una preparazione qualitativamente apprezzabile che i nostri docenti curano con particolare esperienza ed attenzione.

Ecco l'elenco dei "diplomati":

- 1 ANGELONI Stefania
- 2 ANTINUCCI Fabio
- 3 BELLISCIONI Giorgio
- 4 BRIGHENTI David
- 5 CAMPI Giuseppe
- 6 CARLESSO Marco
- 7 CAVALCANTI Angela
- 8 CICALONI Lorella
- 9 DEL NIBLETTO Francesco
- 10 DI BERARDINO Loredana
- 11 EMILI Alessandro
- 12 FEDERICI Michela
- 13 GIOVANNUCCI Sabrina
- 14 GUIDUCCI Emiliano
- 15 LA ROCCA Mariarosaria
- 16 MARCONE Tania
- 17 MARINANGELI Marco
- 18 MOLINARI Federico
- 19 MONETI Valerio
- 20 MULIERE Angelo
- 21 PALOMBA Giuseppe
- 22 PIACENTINI Daniele
- 23 ROMANO Cinzia
- 24 SCARINCI Mario
- 25 TISEO Daniele
- 26 TRENTACAPILLI Fedele
- 27 ZAPPA Mariana Celina



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

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
-------------------	--------------------------	-------------



SINTESI INSERZIONISTI DI QUESTO NUMERO

ORGANISMI NOTIFICATI

ELTI IV di copertina

PULIZIE E AMBIENTE

ALPHA & OMEGA pag. 58

GREASE GROUP pag. 10

OLIMPO pag. 30

PORTALE pag. 24

SOFTWARE CONDOMINIALE

MM Data pag. 12

ASCENSORI

ELEVATOR QUALITY pag. 4

DEL BO III di copertina

PARENTI Impianti pag. 20

IMPIANTISTICA

TECNOELETTRIO pag. 48

EDILIZIA

DUEPI pag. 52

MENSORES pag. 28

RESINE IND.LI II di copertina

VACCA E. pag. 34

ENERGIA

BLUÉGAS pag. 19

E-ON Energia pag. 46

MIRC 2050 pag. 38

RISCALDAMENTO E CONTABILIZZAZIONE

CALOR CLIMA pag. 40

Consulting & Service pag. 26

METROTERMICA pag. 8

Multienergy & Service pag. 14

ROSSETTI pag. 36

SICUREZZA

LINEA 795 pag. 52

SIRIO pag. 48

SERVIZI

MP STUDIO pag. 13

ZURICH pag. 56

GIARDINI E PARCHI

LAURENTI HSR pag. 44

VERDENSO pag. 9

VI.MA. Garden pag. 18