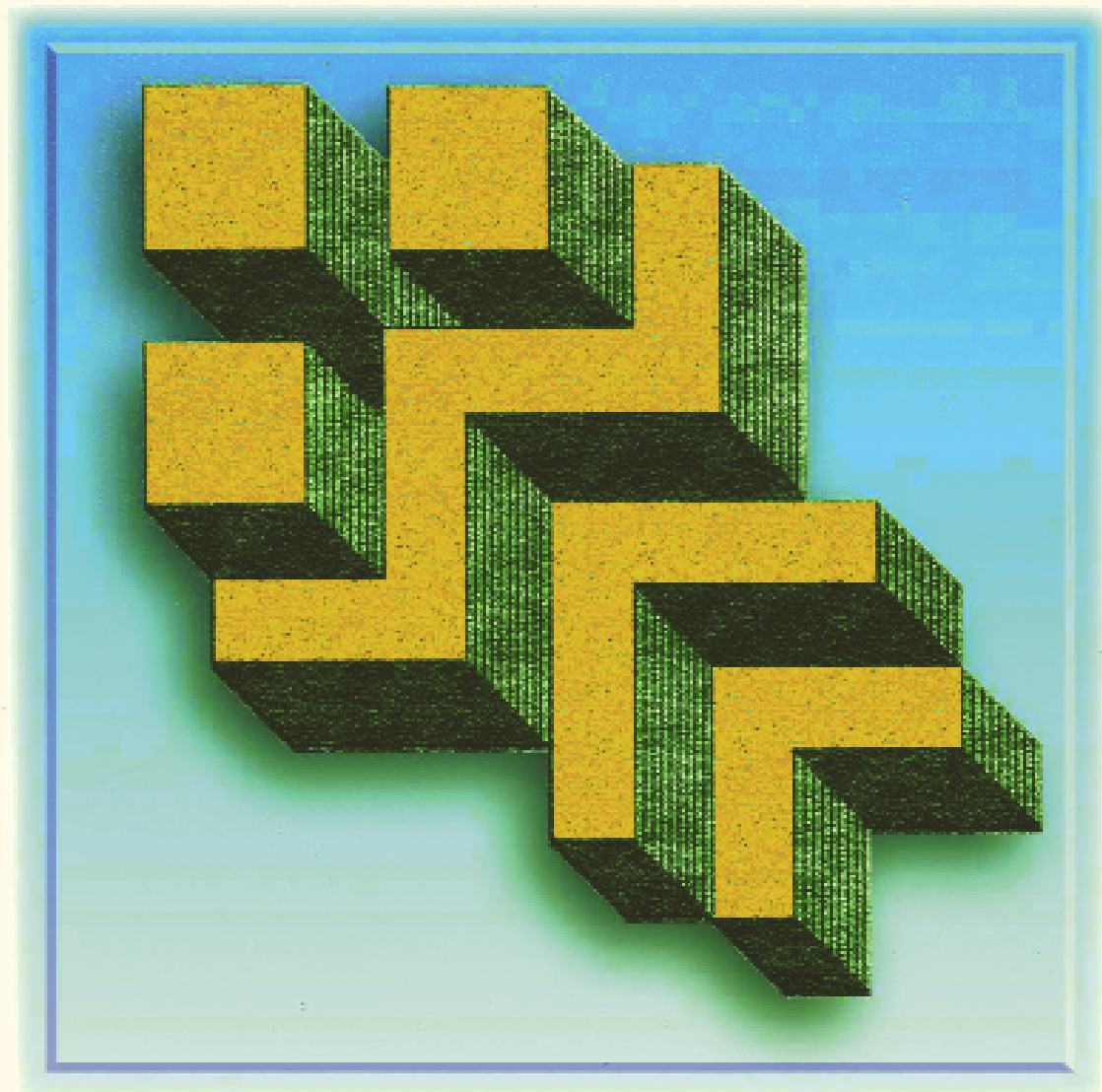


DOSSIER CONDOMINIO

NOVEMBRE - DICEMBRE 2006 - N° 96 - Poste Italiane S.p.A. - Spedizione in Abbonamento Postale - 70% - DCB Roma



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

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

www.anaciroma.it - anaciroma@iscali.it

SOMMARIO

NOVEMBRE - DICEMBRE 2006

N. 96

| | |
|---|---------|
| Editoriale di Fabio Gerosa | pag. 3 |
| Consulenti in sede | pag. 4 |
| Crediti formativi e migrazione dell'amministratore di Cristiano A. Degni | pag. 5 |
| L'accettazione dell'incarico di amministratore di Antonino Spinoso | pag. 11 |
| Elenco sportelli del condominio presso i Municipi | pag. 21 |
| Notizie | pag. 23 |
| La voce della giurisprudenza di Nunzio Izzo | pag. 27 |
| Il nodo del condominio parziale: convocazione, maggioranze e ripartizione delle spese di Fabio De Palo | pag. 39 |
| Oggi in Biblioteca | pag. 49 |
| Professionisti fiduciari | pag. 50 |
| L'altra Roma: Basilica di S. Lorenzo al Verano | pag. 51 |

Dossier Condominio

Rivista bimestrale

ANNO XVI - n. 96 - NOVEMBRE - DICEMBRE 2006

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

www.anaciroma.it

e-mail: anaciroma@tiscali.it

Tel. 06/4746903 - 4881348 Fax

Pagina intera : 470 euro

Metà pagina : 310 euro

Quarto di pagina : 160 euro

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 prossima legge finanziaria contiene al suo interno un articolo che riguarda da vicino, forse troppo, gli amministratori di condominio e che rischia di farci modificare radicalmente il modo di lavorare.

Un nuovo adempimento, con nuove incombenze e responsabilità, ma con effetti preoccupanti, considerando che dalla legge n.46 del 1990 in poi, il nostro lavoro è mutato profondamente (in peggio).

La norma in questione riguarda la novità dell'estensione del ruolo di sostituto d'imposta del condominio a tutti i contratti di appalto (beni e servizi). Per fare qualche esempio i rapporti con la ditta di pulizie; l'estintorista; l'ascensorista e così via.

Evidentemente il legislatore non ha avuto modo di leggere due testi, "Il tempo delle scelte" di Romano Prodi (1992) e "Il mercato" di Giuseppe Bertola (2006), che, a distanza di 14 anni l'un dall'altro, puntano l'indice sul medesimo problema: il tempo monetizzabile, inteso come la durata della prestazione lavorativa. Per noi amministratori l'adempimento di quanto disposto dall'art.1130 cod. civ., almeno fino alla stampa di questo numero della rivista.

Del resto, se non ci cambiassero ogni tanto le regole dell'attività, non esisterebbe la sindrome da *burn-out* per i professionisti (stress da eccessivi impegni non risolti). Oppure l'amministratore di condominio non è ancora un professionista, relegato solamente a compilare modelli F24 e non più a gestire il condominio, in un mercato che rischia di diventare una libera volpe in un libero pollaio.

Ma finora non ci eravamo convinti che bisognava assumere la centralità del consumatore-condòmino come stella polare della nostra strategia, primo *step* di un'autentica rivoluzione liberale?

Il vero problema consiste in un pesante deficit di cultura politica, che produce movimenti senza la bussola della realtà, contrapposti a chi finora ha preferito all'italiano-consumatore l'italiano-lavoratore. Comunque ci si schieri, noi amministratori ci rimettiamo, la nostra marginalità e la nostra autoreferenzialità, coincidente spesso con anacronistiche posizioni di rendita di altre sigle in concorrenza con la nostra, ci danneggiano e di molto, limitando la nostra forza ed il nostro impegno.

Ma come poterci liberare del sospetto - oggi più che giustificato - che questa piccola rivoluzione del nostro modo di lavorare per gli altri (compreso il fisco), possa accadere senza l'incomodo di dover dire la nostra? L'immagine che mi viene in mente è quella di un labirinto: all'interno non è facile trovare la strada giusta, ma si è consapevoli che una strada esiste, anche se talvolta necessita agire con fatica, risolutezza e costanza.

L'unico modo di uscirne è fare un salto di qualità, togliendosi gli occhiali fuori moda degli angusti interessi di bottega, per confluire tutti nell'unica vera Associazione degli amministratori di condominio, creando un soggetto forte ed autorevole che sappia battere e negoziare attraverso il nuovo ciclo delle liberalizzazioni: l'ANACI.

Fabio Gerosa

CONSULENZE A DISPOSIZIONE DEI SOCI IN SEDE

| | MATTINA (11-13) | POMERIGGIO (16-18) |
|--|---|---|
| LUNEDÌ LEGALE FISCALE/CONTABILE PENALE | Avv. della Corte Dott. Corsetti Avv. Carucci | Avv. Carloni Dott. Formigoni Sig.ra Spena |
| MARTEDÌ LEGALE FISCALE/CONTABILE LAVORO | Avv. Di Marcantonio Dott. Pellicanò Prof. Scavino | Avv. Coricelli (16-17,30) Avv. Spinoso (17,30-19) Dott. Iorio |
| MERCOLEDÌ LEGALE DEONTOLOGIA CONTABILE TECNICA | Avv. Boldrini Avv. della Corte Dott. Troiani | Avv. Saraz Avv. Saraz Dott.ssa Pacetti Arch. Spadaro |
| GIOVEDÌ LEGALE ASCENSORE CONTABILE INFORMATICA LAVORO | Avv. Galdi Dott. Silvestri Dott. Tabarrini Dott. Ribilotta | Avv. Felli Dott. Grasselli Geom. D.Ferrantino |
| VENERDÌ LEGALE TECNICA FISCALE CONTABILE | Avv. Patti Avv. Pistacchi Geom. A. Ferrantino Rag. Imbornone Sig. Teodori | Avv. Casinovi Dott. Zanchetta |
| <p><i>Il Presidente, Dott. Carlo Parodi, ed il Segretario, Francesco Caporilli, ricevono presso la sede in Via Salandra 1/A il mercoledì dalle 11 alle 13 previo appuntamento.</i></p> | | |

Crediti formativi e migrazione dell'amministratore

di Cristiano A. Degni

Si parla molto, nel nostro ambiente lavorativo ed in quello associativo, di crediti formativi ed è giusto che se ne parli. Il concetto stesso di formazione e di aggiornamento continuo riesce a conferire all'attività professionale di un certo tipo di amministratore quell'aura di rispetto quasi mistico del proprio cliente e quindi della necessità di adoperarsi per lui che, da sola, potrebbe senza alcun provvedimento parlamentare già far riconoscere il nostro modo di fare professione nei confronti dell'intera opinione pubblica.

Mi piacerebbe però che tutta la struttura, l'impianto di assegnazione e verifica dei crediti che stiamo costruendo, tenesse ben in vista due elementi che considero capisaldi dell'intero sistema. Mi riferisco al fenomeno che chiamerò di migrazione degli amministratori e a quello che potrebbe essere definito come valutazione d'ingresso. Vado a spiegarmi.

Ogni sede provinciale dovrà mettere a disposizione dei propri iscritti l'intero pacchetto di crediti, per anno, necessari al mantenimento dell'iscrizione. E' risaputo che l'assegnazione di un socio ad una sede avviene per base volontaria, indipendentemente dalla residenza del socio o dal suo domicilio professionale.

Ora sarebbe poco qualificante che per l'inerzia di una sede provinciale il socio non riuscisse a completare l'iter formativo annuale richiesto e dovesse, mancando iniziative nelle vicinanze del suo domicilio, peregrinare di regione in regione anche con costi e impieghi supplementari di tempo spesso non indifferenti.

Naturalmente dovrebbe essere sempre fatto salvo il contrario e cioè pubblicizzare a livello nazionale, per quanto possibile, le iniziative di ogni sede per lasciare a tutti la facoltà di andare ad "istruirsi" nell'altro capo d'Italia, sempre per propria scelta e non per inderogabile necessità.

L'altra questione riguarda poi la vita personale, il curriculum degli associati. Non può essere oggetto di valutazione identica il titolo di studio conseguito magari anni fa, in giovanissima età, da quello preso proprio ora, sottraendo tempo e anche denaro dal proprio lavoro e magari dalle esigenze della famiglia.

Faccio quindi un esempio concreto. Una dichiarazione dei titoli effettuata al momento dell'iscrizione all'Associazione o al punto zero, al momento in cui ufficialmente partirà il computo dei credi-

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

ti formativi, darà un'esatta valutazione del lavoro e dell'intenzione del socio di migliorare la propria formazione culturale.

I commercialisti – e non me ne vogliano i colleghi perché nell'esempio posso citare anche avvocati o architetti – che ad un certo punto della loro carriera decidono di gettarsi nella professione immobiliare hanno senz'altro un curriculum di tutto rispetto ma sono altra cosa in confronto di chi ha sempre fatto questo lavoro e decide, ingoiando in silenzio sforzi e costi, di avere qualche asso nella manica in più.

Un altro esempio, assolutamente banale e che mi coinvolge in prima persona, è quello dei crediti derivanti dalle attività connesse a quella di amministratore e che ha attinenza con quella soglia d'ingresso che volevo far istituire. Nel mio caso personale oltre ad occuparmi di immobili faccio il giornalista; valutare quindi la mia produzione, in riferimento a lavori pubblicati in libreria, sulla stampa, conferenze, trasmissioni radio-televisive sarebbe fuorviante: lo devo fare per mangiare!

E' il senso generale che va conservato. Il bisogno che ognuno di noi, partendo da una situazione professionale e culturale accertata, senta intimamente il bisogno di crescere e migliorare costantemente nel tempo. Da qui quindi la necessità che questi "innesti" di sapere siano pur parcellizzati ma costanti, continui e soprattutto aderenti al divenire sociale che ci circonda, che ci inserisce in una società che è viva e si trasforma continuamente.

Quindi i crediti formativi siano un metro di valutazione delle rispettive intenzioni e delle capacità di ognuno, siano anche uno stimolo a crescere, per noi ed in favore dei nostri clienti, siano qualcosa da condividere con entusiasmo. Non facciamone il cemento per consolidare posizioni preconcepite e precostituite, gruppi di pressione e potere all'interno dell'Associazione.

Trattiamoci bene, ce lo meritiamo tutti.



L'accettazione dell'incarico di amministratore

di Antonino Spinoso

Il tema che ci accingiamo a trattare, relativo alla determinazione del momento di assunzione dell'incarico di amministratore con le relative responsabilità, assume un'importanza fondamentale nella materia condominiale, in quanto costituisce la questione "vitale" per l'amministratore di condominio, proprio nel senso letterale del termine, nel senso cioè che attiene alla genesi stessa della "vita" dell'amministratore: potremmo dire che andiamo ad esaminare "l'atto di nascita", ovviamente in termini giuridici, della figura dell'amministratore, visto che il momento dell'assunzione dell'incarico precede e condiziona, sia cronologicamente che giuridicamente, ogni ulteriore sviluppo dell'attività di amministrazione.

Determinazione del momento di assunzione dell'incarico e momento di assunzione delle responsabilità

Crediamo che l'identificazione, in termini giuridici, del momento di assunzione dell'incarico possa risultare agevolata dalla ricostruzione dell'inquadramento giuridico della figura dell'amministratore.

Tralasciamo di considerare nei particolari l'evoluzione della dottrina e della giurisprudenza in questa materia e ci limitiamo a ricordare che, quantunque la lettera del codice civile conferisca il potere di nominare l'amministratore all'assemblea condominiale (art. 1129 c.c.), si ritiene pacificamente che il rapporto intercorra tra i singoli condomini e l'amministratore, visto che l'assemblea non gode di personalità giuridica ma rappresenta solo l'organo attraverso il quale il condominio (e quindi i singoli condomini) esprimono la loro volontà, assumono cioè le loro deliberazioni: si parla correttamente in proposito di mandato collettivo, con più mandanti ed un unico incarico espresso in forma collegiale e maggioritaria attraverso la delibera assembleare.

E' ben noto a tutti che oggi, anche a seguito di decisivi interventi giurisprudenziali¹, la figura dell'amministratore di condominio sia qualificata come un ufficio di diritto privato, assimilabile al mandato con rappresentanza, nel quale il mandatario (l'ammi-

nistratore) agisce in nome e per conto del mandante (i condomini), nei cui confronti si producono direttamente gli effetti giuridici degli atti posti in essere.

Giova mettere bene in evidenza che il rapporto che intercorre tra l'amministratore ed i condomini è sì un mandato, ma con proprie particolari peculiarità che lo distinguono da ogni altra analoga figura e, se vogliamo, ne fanno un genere a sé: può essere utile ricordare, tra i caratteri qualificanti, la natura obbligatoria del conferimento dell'incarico (almeno nei condomini dove vi sono più di quattro partecipanti) e sottolineare come l'amministratore, a differenza di quanto previsto nella disciplina generale del mandato, non rappresenti solo i condomini che lo hanno votato ma anche quelli assenti e addirittura quelli che hanno votato contro e che, in maniera ancora più singolare, può agire in giudizio, per il recupero dei contributi, nei confronti dei suoi stessi mandanti.

L'inquadramento giuridico dell'amministratore come mandatario, sia pure *sui generis*², ci conduce ad affermare che, ferma restando la normativa in materia condominiale, al rapporto in questione vanno applicati i principi fondamentali in materia di mandato, primo fra tutti - e questo è senz'altro di estrema importanza - l'obbligo di eseguire l'incarico con la diligenza del buon padre di famiglia (art. 1710 c.c.).

Si può affermare che il rapporto tra amministratore e condomini è un "mandato *ex lege*", nel quale il mandatario-amministratore, per effetto della nomina *ex art.* 1129 c.c., ha una rappresentanza dei condomini, anche se la sua presenza non priva questi ultimi del potere di agire personalmente a difesa dei propri diritti sia esclusivi che comuni.

Va al riguardo ricordato che, a conferma della natura di mandato del rapporto intercorrente tra condomini ed amministratore e, conseguentemente, del carattere fiduciario dell'incarico, l'art. 1129, comma 2, c.c., pur fissando in un anno la durata del mandato, consente la revoca in ogni tempo dell'amministratore da parte dell'assemblea, dovendosi, dunque, escludere un diritto dell'amministratore all'irrevocabilità dell'incarico.

Le disposizioni sul contratto di mandato si possono applicare al rapporto condomini-amministratore, purché si tengano bene a mente le peculiarità proprie della materia condominiale: l'amministratore è un incaricato dei condomini e, mentre sul piano sostanziale esegue le deliberazioni dell'assemblea (dell'organo collegiale, cioè, attraverso il quale la volontà dei condomini si esprime), sul piano processuale rappresenta i suoi mandanti.

Il richiamo alle norme sul mandato ha indotto la giurisprudenza a formulare un principio estremamente peculiare: la Corte di Cassazione, infatti, applica alla nomina dell'amministratore del

condominio l'art. 1392 c.c., in base al quale, salvo che siano prescritte forme particolari e solenni per il contratto che il rappresentante deve concludere, la procura che conferisce il potere di rappresentanza può essere verbale o anche tacita, con la conseguenza che detta nomina può risultare, indipendentemente da una formale investitura da parte dell'assemblea, dal comportamento concludente dei condomini, che abbiano considerato un soggetto amministratore a tutti gli effetti e si siano rivolti abitualmente a lui in tale veste, senza metterne in discussione i poteri di gestione e di rappresentanza del condominio³.

Quanto fin qui osservato ci consente di affrontare la questione dell'identificazione del momento in cui l'amministratore assume l'incarico e le responsabilità proprie della carica.

Una volta approvata, con le maggioranze prescritte dall'art. 1136 comma 2 c.c., la nomina di un amministratore, il primo problema che si pone è quello della necessità o meno della sua accettazione ai fini dell'efficacia della nomina e dell'assunzione dell'incarico.

Si tratta di un problema reso evidente dalla mancanza, nell'ordinamento vigente, di una normativa espressa e specifica: dall'applicazione delle norme in materia di mandato, si può senza alcun dubbio trarre la conseguenza che una accettazione è in termini generali necessaria, ma è consolidato convincimento che può essere espressa o tacita.

Sotto questa prospettiva possiamo affermare che l'accettazione è espressa quando l'amministratore nominato è presente alla seduta assembleare e dichiara (magari con la formalizzazione nel verbale) di accettare l'incarico oppure quando invia ai condomini (ed a tutti gli altri soggetti interessati, si pensi al portiere, ai fornitori, all'Istituto di credito con cui si intrattiene un rapporto di conto corrente) la comunicazione di aver assunto l'incarico e la copia del verbale di nomina.

Si prospetta invece un'accettazione tacita in tutte quelle ipotesi in cui l'amministratore, pur non avendola manifestata espressamente, dia inizio concretamente allo svolgimento delle sue funzioni, ponga in essere cioè un'attività che presupponga inevitabilmente la sua accettazione.

Riteniamo che l'affermazione della necessità di una accettazione espressa o tacita dell'incarico rappresenti la soluzione più convincente sotto il profilo giuridico e la più valida da un punto di vista pratico, anche perché appare pienamente conforme alle disposizioni generali in materia contrattuale (ricordiamo che il rapporto tra amministratore e condomini si qualifica come mandato ed è, per quanto *sui generis*, pur sempre un contratto) a norma delle quali "il contratto è concluso nel momento in cui chi ha fatto la proposta ha conoscenza dell'accettazione dell'altra parte" (art. 1326 c.c.): senza accettazione un contratto, e quindi anche un mandato, non può dirsi ancora perfezionato ed efficace.

Sul tema dell'accettazione in passato si sono fronteggiate tesi diverse, a volte addirittura estreme, da quella di origine giurisprudenziale⁴ secondo cui la nomina da parte dell'assemblea conferisce all'amministratore un potere *ope legis* di gestire e rappresentare il condominio senza necessità di alcuna accettazione a quella, di natura dottrinale⁵, secondo cui l'incarico si può considerare valido solo in presenza di un'accettazione espressa.

Acquisito quanto sopra, riesce più agevole rispondere ad alcune domande che si pongono sotto un profilo squisitamente pratico: cosa succede se un soggetto viene designato amministratore dall'assemblea condominiale e non gli viene comunicata la nomina di cui potrebbe essere addirittura all'oscuro? Può seriamente sostenersi l'assunzione dell'incarico in capo a tale soggetto e soprattutto l'assunzione delle responsabilità correlate?

Costituisce buona norma, quanto meno di correttezza e di prudenza, prevedere che, in caso di assenza dell'amministratore nominato alla seduta assembleare, il verbale (o quanto meno la notizia della nomina) venga comunicata, più o meno ufficialmente, al soggetto prescelto, e tale onere si può pensare sia a carico o del Presidente della seduta o del condomino più diligente oppure, nel caso di nuovo amministratore, del precedente.

Certo è che non si può tollerare che al soggetto nominato quale amministratore a sua insaputa possano imporsi obblighi e

responsabilità, anche assai rilevanti e gravose, senza una, sia pur tacita, accettazione.

La migliore conferma della teoria secondo cui è la realizzazione di due elementi - la delibera assembleare di nomina e la contemporanea o successiva accettazione - a determinare il momento di assunzione dell'incarico e dei poteri, è fornita dall'esame di una fattispecie particolare: nel caso in cui la delibera di nomina (o quella di conferma) dell'amministratore viene impugnata davanti all'Autorità Giudiziaria, la giurisprudenza della Cassazione ritiene che, anche in tale ipotesi, l'amministratore nominato con la delibera impugnata è legittimato a rappresentare il condominio nella relativa controversia, a meno che l'esecutività della delibera non sia stata sospesa dal Giudice e sempre che non sia fatto valere un vizio che determina la nullità o addirittura l'inesistenza della delibera⁶.

Possiamo dunque sostenere che il momento di assunzione dell'incarico di amministratore coincide con il combinarsi di due fondamentali atti: la nomina dell'assemblea e l'accettazione dell'amministratore. Quanto detto vale - è evidente - per l'ipotesi, per così dire fisiologica, di conferimento dell'incarico all'amministratore: la nomina da parte dell'assemblea condominiale.

C'è da chiedersi dunque quale disciplina debba applicarsi alla fattispecie in cui la nomina avvenga, attraverso un procedimento giudiziario, con un provvedimento adottato dal Tribunale in camera di consiglio, su ricorso di uno o più condomini ai sensi dell'art.1129 c.c. Si tratta, è ben noto, di un procedimento c.d. di volontaria giurisdizione che si conclude con un provvedimento del Tribunale, assunto nella forma del decreto motivato e reclamabile avanti alla Corte di Appello.

E' difficile negare come, in caso di nomina per via giudiziaria, il momento di assunzione dei poteri e dell'incarico da parte dell'amministratore coincida con il passaggio in giudicato del provvedimento di nomina, cioè con il decorso del termine per il reclamo ovvero con l'emissione del provvedimento di secondo grado che non è - ormai l'orientamento giurisprudenziale è consolidato - ricorribile per Cassazione.

Strettamente collegata alla trattazione relativa all'assunzione dell'incarico appare, per evidenti motivi, la valutazione del momento di assunzione della responsabilità da parte dell'amministratore.

Quella di amministratore è una professione estremamente interessante, ma, come ognuno comprende, gravida di obblighi e responsabilità: egli è il gestore dei beni e, soprattutto, dei servizi condominiali (alcuni di semplice esecuzione, altri invece di natura più complessa e specifica) per cui la sua attività presuppone implicazioni giuridiche e tecniche non comuni e gravose.

L'inquadramento come mandatario determina - come abbiamo già visto - a carico dell'amministratore, l'obbligo di agire usando la diligenza del buon padre di famiglia: così l'art. 1710 c.c. che prevede, in caso di mandato oneroso (come avviene nella maggior parte dei casi in materia condominiale), una valutazione della responsabilità per colpa con maggiore rigore.

In termini generali si può dire che il momento delle responsabilità collegate all'amministrazione coincide con l'assunzione dell'incarico: tuttavia va bene evidenziato come i vari tipi di responsabilità debbano essere valutati con riferimento specifico agli aspetti giuridici delle singole fattispecie.

In particolare, sotto il profilo civilistico, va distinta la responsabilità contrattuale dell'amministratore (quella cioè nascente dal contratto di mandato stipulato con i condomini) dalla responsabilità extracontrattuale (quella cioè dovuta a fatti illeciti da cui derivano danni a terzi).

La prima non necessita di una particolare trattazione, in quanto appare evidente che, essendo l'amministratore vincolato al mandato ricevuto ed accettato ed essendo la sua un'attività codificata (artt. 1129 c.c. e ss.), ogni ipotesi di violazione degli obblighi inerenti all'incarico conferitogli determina una possibile forma di responsabilità ed il conseguenziale dovere di risarcire i danni. In proposito un caso sicuramente eclatante è rappresentato dal c.d. eccesso di poteri: se l'amministratore esorbita dal suo mandato risponde in proprio dell'attività posta in essere e dei danni relativi, salvo il caso di ratifica successiva da parte dell'assemblea.

In materia di responsabilità extracontrattuale si registra un panorama molto più variegato, in quanto sono innumerevoli ormai le norme - codicistiche, regolamentari, comunali, di pubblica sicurezza, fiscali - che impongono all'amministratore doveri da ottemperare secondo diligenza e la cui violazione per dolo o colpa dà origine a responsabilità.

Per quanto concerne la responsabilità extracontrattuale, va preliminarmente evidenziato come, essendo il rapporto tra amministratore e condomini inquadrato come mandato con rappresentanza, la regola fondamentale di tale istituto - la produzione degli effetti giuridici del negozio concluso dal mandatario nella sfera del mandante - non esclude la configurabilità di una responsabilità extracontrattuale per fatto illecito del rappresentante nei confronti del terzo ogniqualvolta il fatto generatore della responsabilità sia riconducibile soltanto al rappresentante medesimo.

Dunque, vanno distinte le ipotesi in cui l'amministratore provoca ad un terzo danni con un atto che non rientra nelle sue attribuzioni dalla fattispecie di esecuzione di attività facenti parte dei suoi compiti o addirittura costituenti attuazione di delibere assembleari. Mentre nel primo caso l'amministratore risponde in

proprio del suo operato e dei danni provocati travalicando i limiti del suo mandato, nel secondo, considerato che l'attività è strettamente inerente ai suoi compiti ed è stata espletata in termini conformi alle deliberazioni dell'assemblea, è convincimento comune che la responsabilità vada riconosciuta in capo a tutti i singoli condomini.

In proposito la giurisprudenza della Cassazione ha ritenuto applicabile alla materia condominiale l'art.2051 c.c., relativo alla responsabilità per danni arrecati dalle cose in custodia⁷: è stato affermato che poiché l'amministratore ha, per conto dei condomini, la disponibilità dei beni, deve porsi, al momento dell'assunzione dell'incarico, un problema di responsabilità per danni cagionati da cose in custodia.

La soluzione va reperita nell'applicazione dei principi sopra enunciati: se i danni sono provocati, puramente e semplicemente, dai beni condominiali (si pensi ad infiltrazioni di acqua in un appartamento di proprietà esclusiva derivanti dal terrazzo condominiale) è stata esclusa la personale responsabilità dell'amministratore in quanto la responsabilità extracontrattuale, in tal caso, è strettamente collegata alla proprietà dei beni condominiali e quindi va attribuita ai singoli condomini⁸.

Diverso il caso dei danni provocati sì dai beni condominiali, ma a seguito di un comportamento, commissivo od omissivo, dell'amministratore che, per esempio, pur in presenza di una delibera di approvazione di lavori di ristrutturazione e riparazione di un bene condominiale, non vi abbia dato esecuzione: in tal caso - è evidente - l'amministratore risponde in proprio dei danni.

Ricordavamo in precedenza i numerosissimi adempimenti ormai attribuiti alla figura dell'amministratore da normative di vario genere (si pensi alla normativa, nazionale e comunale, in materia di sicurezza degli impianti, riscaldamento, emissioni nocive, ecc.). A tal proposito ci sembra opportuno segnalare una fattispecie decisamente interessante nell'ottica della responsabilità dell'amministratore e del momento di assunzione della stessa.

È ben noto che dal 1998 il condominio è stato inquadrato tra i "sostituti d'imposta", con una normativa che è stata definita rivoluzionaria in quanto, mentre prima la contabilità condominiale rispondeva ad esigenze esclusivamente interne (ripartizione di spese tra i partecipanti), oggi al condominio sono stati attribuiti obblighi nei confronti del Fisco e quindi all'amministratore vengono richieste importanti competenze specialistiche.

Orbene, se è vero che indubbiamente, nel momento stesso in cui l'incarico diviene valido ed efficace, incombono sull'amministratore anche tale tipo di obblighi e, di conseguenza, si concretizza in materia una responsabilità, decisamente gravosa, in caso di inottemperanza, è altrettanto innegabile che intanto l'amministratore può ottemperare ai suoi doveri fiscali (ma lo stesso dis-

corso può farsi per l'eventuale omissione di versamento dei contributi previdenziali), in quanto abbia correttamente ricevuto la documentazione necessaria dal precedente amministratore: in questa prospettiva, deve - a nostro avviso - attribuirsi all'amministratore in carica, che non è stato messo in grado di ottemperare agli obblighi di legge dal comportamento illecito del precedente, di rivalersi nei confronti di quest'ultimo in relazione a tutte le somme per le quali la condanna subita è stata determinata da una condotta negligente e non collaborativa (quando non addirittura ostruzionistica).

-
- 1 Tra le tantissime Cass., Sez. II, 12 febbraio 1997, n. 1286 e Cass., Sez. II, 14 dicembre 1993, n. 12304.
 - 2 Segnaliamo, come estremamente interessante per la ricostruzione della figura dell'amministratore, l'intervento di Roberto Viganò al Convegno organizzato dal Centro Studi dell'Anaci, pubblicato sulla rivista "Amministrare immobili", n. 97 del 1995, pagg. 5 e segg..
 - 3 Cass., sez. II, 10.4.1996, n. 3296.
 - 4 Tribunale di Sassari, 25.2.1985.
 - 5 Così Salis, nell'articolo "Nomina dell'amministratore e accettazione" pubblicato in Riv. Giur. Ed., 1986, pag. 544.
 - 6 Cass. 29.1.1974 sentenza n. 237, in Giust. Civile Mass. 1974.
 - 7 Cass. sentenza 11.2.1981 n. 859.
 - 8 Cass. sentenza 18.1.1979, n. 359.

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

SPORTELLO DEL CONDOMINIO

| | | | |
|--|--------------------|---|--|
| II | Martedì | 14,30-17,30 | |
| Via Dire Dauri 11 | 00199 | Tabarrini - Di Marcantonio | |
| III | Martedì | 16,00-18,00 | |
| Via Goito 35 | 00185 | Boldrini - Donati - Pistacchi | |
| V | Giovedì | 14,30-16,00 | |
| Via Tiburtina 1163 | 00131 | Della Corte - Gerosa | |
| IX | Martedì | 15,00-17,30 | |
| Via T. Fortificocca 71 | 00179 | Brivio - Carloni Ferrantino - Luminaria - Orsola | |
| XI | Giovedì | 15,00-17,00 | |
| Via B. Croce 50 | 00142 | Furbatto - Galdi Giannini - Polese | |
| XII | Martedì | 14,30-16,30 | |
| Via Ignazio Silone 100 | 00143 | De Bartolo - Saraz Traversi- Troiani | |
| XIII | Giovedì | 15,00-18,00 | |
| P.za Capelvenere 22 | 00126 | Benvenuti - Casinovi Villani | |
| XIX | Martedì | 15,30-17,00 | |
| Via M. Battistini, 474 | 00167 | Gori - Spinoso | |
| XX | Giovedì | 10,00-13,00 | |
| Via Sabotino 4 | 00195 | Felli - Grasselli | |
| Grottaferrata Lunedì (comune) | 10,00-12,00 | Patti - Sebastiani | |

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

AGGIORNAMENTO ISTAT - VARIAZIONI ANNUALI

| | | | |
|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|--------|
| Settembre 2004 - Settembre 2005 | 1,9% (75% = 1,425%) | G.U. 21/10/2005 | n. 246 |
| Ottobre 2004 - Ottobre 2005 | 2,0% (75% = 1,50%) | G.U. 21/11/2005 | n. 271 |
| Novembre 2004 - Novembre 2005 | 1,8% (75% = 1,35%) | G.U. 19/12/2005 | n. 294 |
| Dicembre 2004 - Dicembre 2005 | 1,9% (75% = 1,425%) | G.U. 20/1/2006 | n. 16 |
| Gennaio 2005 - Gennaio 2006 | 2,2% (75% = 1,65%) | G.U. 28/2/2006 | n. 49 |
| Febbraio 2005 - Febbraio 2006 | 2,1% (75% = 1,575%) | G.U. 18/3/2006 | n. 65 |
| Marzo 2005 - Marzo 2006 | 2,1% (75% = 1,575%) | G.U. 21/4/2006 | n. 93 |
| Aprile 2005 - Aprile 2006 | 2,0% (75% = 1,50%) | G.U. 19/5/2006 | n. 115 |
| Maggio 2005 - Maggio 2006 | 2,2% (75% = 1,65%) | G.U. 17/6/2006 | n. 139 |
| Giugno 2005 - Giugno 2006 | 2,1% (75% = 1,575%) | G.U. 20/7/2006 | n. 167 |
| Luglio 2005 - Luglio 2006 | 2,1% (75% = 1,575%) | G.U. 16/8/2006 | n. 189 |
| Agosto 2005 - Agosto 2006 | 2,1% (75% = 1,575%) | G.U. 18/9/2006 | n. 217 |
| Settembre 2005 - Settembre 2006 | 2,0% (75% = 1,50%) | G.U. 19/10/2006 | n. 244 |

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. E' tuttora operante la convenzione con lo studio CORSETTI per euro 25/mese a dipendente, comprensivi di invio telematico mensile del modello E-MENS e modello DM/10.

La consulenza garantisce la responsabilità per eventuali errori imputabili allo studio anzidetto.

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) 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 (2,5% annuo) rapportati ai giorni di ritardo e la sanzione del 3,75% dell'imposta dovuta se la regolarizzazione avviene entro sessanta giorni dalla scadenza e del 6% se entro un anno.

COEFFICIENTI DI RIVALUTAZIONE TFR

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

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) |

SOLIDARIETA' ANACI AL MONDO DELL'HANDICAP

Il giorno 22 ottobre scorso il Presidente Parodi si è recato presso la sede dell'associazione "Handicap noi e gli altri" a Tor Bella Monaca consegnando un contributo di euro 610 la cui raccolta è stata sostenuta anche dagli associati ANACI. Il c/c postale dell'Associazione che assiste i disabili è 36543007.

STUDI DI SETTORE: COMPENSI MODIFICABILI

La Commissione tributaria regionale della Puglia, sezione XIV ha stabilito con sentenza n. 70 in data 29/9/2006 che il contribuente può motivare e documentare le ragioni in base alle quali la sua dichiarazione dei ricavi o compensi risulti di ammontare inferiore a quello presunto risultante dall'applicazione dei parametri degli studi di settore e l'ufficio deve tenerne conto in sede di contraddittorio.

La voce della giurisprudenza

di Nunzio Izzo

Amministratore di condominio può essere anche una società oltre che una persona fisica

*Cassazione, sezione terza civile, 24 ottobre 2006, n. 22840
Presidente e Relatore Corona*

Anche una persona giuridica può essere nominata amministratore del condominio negli edifici, posto che il rapporto di mandato istituito nei confronti delle persone suddette, quanto all'adempimento delle obbligazioni ed alla relativa imputazione della responsabilità, può essere caratterizzato dagli stessi indici di affidabilità, che contrassegnano il mandato conferito ad una persona fisica.

Questo il principio di diritto enunciato dalla Corte di legittimità che ha sottolineato come «*In tempi meno recenti, invero, l'incarico di amministratore dell'assemblea veniva conferito agli stessi condomini, che avessero del tempo a disposizione, di solito, gli anziani ed i pensionati*», ma che «*Da qualche tempo, l'incarico viene conferito a professionisti esperti in materia di condominio e in grado di assolvere alle numerose e gravi responsabilità ascritte all'amministratore dalle leggi speciali (per tutte, le norme in materia di edilizia, di sicurezza degli impianti, di obblighi tributari come sostituto d'imposta). È ragionevole pensare – avuto riguardo al continuo incremento dei compiti – che questi possano venire assolti in modo migliore dalle società (di servizi), che nel loro ambito annoverano specialisti nei diversi rami*».

La pronuncia riconosce pertanto l'importante ruolo svolto dagli amministratori nella gestione condominiale. modificando il precedente indirizzo risalente alla sentenza n.5608/94 che valorizzava essenzialmente l'elemento fiduciario inerente al rapporto di mandato che, invece, può essere conferito anche a società di capitali, secondo peraltro recenti disposizioni legislative.

Non può non essere evidenziato il grande valore della pronuncia della Suprema Corte di Cassazione per il dibattito in corso sulle professioni non regolamentate e per il riconoscimento della vasta professionalità dell'amministratore dei condomini degli edifici che deve essere in possesso delle competenze tecniche e giuridiche per assolvere compiutamente all'incarico gestionale.

Per tutte le liti condominiali è competente il giudice dove è sito l'edificio condominiale

*Cassazione, sezioni unite, 18 settembre 2006, n.20076
Presidente Carbone – Relatore Settimj*

La Cassazione ha composto il contrasto insorto al riguardo, con le sentenze nn.12208/93, 2249/2000 e 269/2003, stabilendo che alla luce anche della *ratio legis* del foro speciale stabilito per le cause condominiali e per le cause societarie, qualunque controversia che insorga nell'ambito condominiale per ragioni afferenti al condominio, senza differenza tra rapporti giuridici attinenti alla proprietà, all'uso e godimento delle cose comuni o al pagamento dei contributi condominiali, quand'anche veda contrapposto un singolo partecipante a tutti gli altri, ciascuno dei quali è singolarmente rappresentato dall'amministratore, è perciò sempre una controversia «tra condomini», la cui cognizione *ratione loci* spetta, esclusivamente e senza alternative, al giudice del luogo dove si trovano i beni comuni o la maggior parte di essi, atteso che il condominio non è un soggetto dotato di una propria personalità, sia pure attenuata, o di una propria autonomia patrimoniale rispetto ai soggetti che ne fanno parte.

La sentenza ribadisce l'orientamento secondo il quale l'amministratore è il rappresentante dei singoli condomini ai quali fanno capo



le obbligazioni condominiali, in ragione della mancanza di personalità giuridica del condominio e dell'assenza di una propria autonomia patrimoniale rispetto ai soggetti partecipanti al condominio.

La pronuncia è in linea con il c.d. foro del consumatore che trova applicazione per le controversie relative, ad esempio, per la manutenzione degli ascensori, essendo stata riconosciuta ai condomini la qualità di consumatori, con possibile e finora impensabile estensione (forse) anche alle controversie tra i singoli condomini e l'amministratore, quale professionista anche se non iscritto ad un ruolo professionale, in aderenza alle considerazioni affermatesi in sede comunitaria sui controversi profili commerciali anche delle professioni liberali.

Il cattivo funzionamento dell'impianto centralizzato di riscaldamento non esonera dal pagamento delle quote condominiali ma legittima solo il ristoro del danno da provare in concreto

*Cassazione, sezione seconda, 31 maggio 2006, n.12956
Presidente Vella – Relatore Trombetta*

La Corte ribadisce il principio affermato dalle sezioni unite con la sentenza n. 10492 del 1996 secondo il quale, non essendo il condomino titolare verso il condominio di un diritto di natura sinallagmatica, l'obbligo di pagamento degli oneri condominiali trova causa nella disciplina del condominio e non in un rapporto contrattuale che obblighi la controparte ad una controprestazione, osservando, inoltre, che nemmeno è apprezzabile la censura della violazione del criterio di proporzionalità di cui all'art.1123, comma 2, c.c. «*in quanto la minor resa, in termini di calore dell'impianto centralizzato di riscaldamento, non implica un uso dell'impianto in misura diversa rispetto agli altri condomini, dal momento che l'utilizzazione maggiore o minore dell'impianto è data dalla estensione maggiore o minore della superficie radiante, rispetto a quella degli altri condomini; e non dal maggiore o minore grado di calore che l'impianto fornisce a ciascun appartamento*».

La sentenza sottolinea che il condomino può pretendere, pertanto, il risarcimento del danno subito dalla ridotta e non sufficiente erogazione del riscaldamento, ma non la restituzione dei contributi versati per il godimento del servizio che, comunque è pur sempre, entro determinati limiti, stato fornito, mentre altra cosa è se l'impianto centralizzato per ragioni strutturali escluda totalmente il condomino dal servizio di riscaldamento. Solo in tale seconda ipotesi, il mancato godimento del servizio esonera dal pagamento dei contributi, mentre per il danno da provare in concreto non essendo sufficiente allegare l'afflizione, il disagio fisico e quindi, il danno morale, derivati dall'insufficiente riscaldamento, pur incontestabili nella specie.

La Corte ha comunque accolto il primo motivo del ricorso in merito al vizio di motivazione in merito alla statuizione che le modifiche apportate, all'inizio della vertenza, al suddetto impianto (il riferimento sembra fatto all'installazione delle valvole automatiche di sfogo dell'aria) hanno fatto venir meno il carente funzionamento dello stesso, realizzando nell'appartamento di costui una resa calorica del tutto comparabile con quella degli altri appartamenti condominiali. Ciò sotto il profilo dell'obbligo del condominio di provvedere alle riparazioni necessarie a fornire un servizio soddisfacente.

Non è illegittima la delibera assembleare che conservi immutato lo *status quo*

*Cassazione, sezione seconda, 26 maggio 2006, n.12654
Presidente e relatore Corona*

Per innovazioni delle cose comuni s'intendono le modifiche, approvate dall'assemblea con la maggioranza qualificata nell'interesse di tutti i condomini, le quali importino l'alterazione della entità sostanziale o il mutamento della originaria destinazione, in modo che le parti comuni presentino una diversa consistenza materiale, ovvero vengano utilizzate per fini diversi da quelli precedenti. In quanto novità, mutamento, trasformazione, le innovazioni consistono sempre nell'atto o nell'effetto del fare. Non è pertanto viziata, per violazione della disciplina delle innovazioni, la delibera della assemblea dei condomini, la quale conservi immutato lo status quo concernente la utilizzazione o il godimento delle parti comuni.

Questo è il principio di diritto enunciato dalla Cassazione per la soluzione della controversia insorta in ordine al rigetto, da parte dell'assemblea, della richiesta di alcuni condomini di tracciare nel cortile comune i posti auto assegnati a ciascun condomino sulla base dei mappali di proprietà, esaminando per la prima volta la questione se possa ritenersi viziata per violazione dell'art.1120 c.c. la delibera di rifiuto a disciplinare l'uso delle parti comuni in considerazione che l'innovazione può consistere anche in modificazioni «immateriali».

La Corte precisa che ciascun condomino può far valere il suo (preteso) diritto di utilizzare il cortile e di conformare l'uso ai suoi (asseriti) titoli, con azioni adatte a tale fine.

In proposito, il giudice di legittimità ha osservato che «ogni qual volta "non si prendono provvedimenti necessari per l'amministrazione della cosa comune", il condomino può ricorrere all'autorità giudiziaria (art. 1105 c.c.): ciò senza la necessità di impugnare una specifica delibera; ovvero impugnando la delibera non perché viola la disposizione sulle innovazioni, ma perché l'assemblea non adotta i provvedimenti necessari per l'amministrazione delle parti comuni (*id est*, per disciplinare l'uso delle parti comuni). Del pari all'autorità

giudiziaria il singolo condomino può ricorrere quando l'amministratore "omette di disciplinare l'uso delle cose comuni, in modo che ne sia assicurato il migliore godimento a tutti i condomini" (art. 1137 c.c., n. 2). Se invece il condomino, in quanto proprietario, assume che gli si impedisce non l'uso comune, ma l'uso esclusivo in conformità con i suoi titoli, deve promuovere le opportune azioni possessorie o petitorie».

Anche l'amministratore di condominio può agire per violazione della legge sui parcheggi

*Cassazione, sezione seconda, 25 maggio 2006, n.12395
Presidente Spadone – Relatore Piccialli*

Particolare interesse riveste la sentenza in rassegna perché ha riconosciuto la legittimazione attiva all'azione proposta, nei confronti della società costruttrice e venditrice, per il risarcimento dei danni per non aver messo a disposizione degli acquirenti aree di parcheggio sufficienti ai sensi della L. n. 765 del 1967, art. 18, avendo abusivamente aumentato di circa il 50%, la volumetria dei fabbricati a discapito delle aree scoperte destinate all'uso anzidetto, così determinando enorme affollamento di veicoli nell'ambito del complesso.

Il giudice di appello aveva già statuito che «*la legittimazione dell'amministratore dei condomini intervenuti..... sussisteva, sul piano sostanziale, essendo la disposizione, di cui alla L. n. 765 del 1967, art. 18, come integrata dalla L. n. 47 del 1985, art. 26, u.c., finalizzata, con l'imposizione di un vincolo di destinazione a carattere pubblicistico, "a salvaguardare gli edifici nella loro interezza", con la conseguenza che non solo i singoli condomini, ma anche l'amministratore di ciascun condominio poteva, nell'interesse delle rispettive gestioni comuni far valere in giudizio i diritti da tale vincolo nascenti*» e che comunque, «*sul piano formale la legittimazione processuale traeva valido fondamento dal verbale assembleare, contenente lo "specifico incarico di stare in giudizio per far valere nell'interesse dei singoli partecipanti una pretesa assegnata alla loro sfera giuridica", non essendo da alcuna disposizione prevista l'autenticazione notarile di tale mandato, anche se contenente "il conferimento dei maggiori poteri di cui all'art. 1131 c.c."; il mancato esperimento del tentativo di conciliazione, nella delibera previsto, non poteva, d'altra parte, essere dedotto dall'appellante, rilevando nei soli rapporti interni al condominio*».

La Cassazione, rigettando la censura della società costruttrice e venditrice osserva ora che «*la mancata realizzazione di tali aree di parcheggio, nella prescritta proporzione con le edificate volumetrie, si è tradotta in una diminuzione di valore non solo delle singole unità immobiliari, alle quali le stesse avrebbero dovuto essere asservite, ma anche delle rimanenti aree scoperte, destinate ad usi*

e servizi comuni dei vari condomini la cui menomata fruibilità, dipendente dal sovraffollamento di veicoli nell'ambito del complesso immobiliare, si riverbera sul valore di tali parti comuni, a tutela delle quali ben potevano le assemblee, ai sensi dell'art. 1131 c.c., comma 1, e con la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136 c.c., conferire incarico all'amministratore ad agire in giudizio, in rappresentanza della collettività condominiale, i cui partecipanti avevano subito lesioni nei rispettivi e proporzionali diritti, essendo invece lo specifico mandato di ciascun condomino, o l'unanime delibera di tutti i partecipanti, richiesti solo per i diversi casi, di azioni dirette a far valere diritti esclusivi dei singoli condomini (Cassazione n. 5147/03)».



Il nodo del condominio parziale: convocazione, maggioranze e ripartizione delle spese

di Fabio De Palo

Il condominio parziale negli edifici si configura quando la contitolarità dei beni di uso comune sia circoscritta ad alcuni soltanto dei partecipanti al più ampio condominio unitario.

Una simile contitolarità soggettivamente ridotta può essere innanzitutto prevista – ciò che nessuno contesta – dalla fonte “contrattuale” rappresentata dal regolamento condominiale richiamato negli atti di acquisto delle singole unità immobiliari: lo stesso art. 1117 c.c. consente implicitamente che il “titolo” possa non soltanto attribuire in proprietà esclusiva alcuni dei beni ivi elencati – o comunque funzionalmente destinati all’uso comune – ma anche riservarne la contitolarità ad alcuni e non a tutti i partecipanti al condominio.

La costituzione di un condominio parziale può altrimenti avvenire per legge – in assenza di specifica previsione contrattuale – allorché “le cose, i servizi e gli impianti di uso comune, per oggettivi caratteri materiali e funzionali, sono necessari per l’esistenza o per l’uso, ovvero sono destinati all’uso o al servizio non di tutto l’edificio, ma di una sola parte (o di alcune parti) di esso” (Cass. 27.9.1994 n. 7885).

Tale costituzione è stata negata da una dottrina minoritaria fondata su una concezione unitaria dell’edificio e sulla considerazione del condominio come gruppo inscindibilmente unificato.

Anche una risalente giurisprudenza affermava che le cose indicate nell’art. 1117 c.c. – quando pure apportino utilità ad un solo gruppo di condomini – devono ugualmente ritenersi comuni a tutti (Cass. 6.7.1962 n. 1743, ma anche in epoca meno remota – per l’ipotesi di più scale poste concretamente al servizio di parti diverse dell’edificio – Cass. 22.2.1996 n. 1357).

La giurisprudenza prevalente ha però già da tempo riconosciuto più o meno esplicitamente l’esistenza per legge del condominio parziale. Si segnalano, fra le meno recenti:

- Cass. 4.9.1970 n. 1188 (sulla convocazione assembleare per l’installazione dell’ascensore in una singola scala dell’edificio);
- Cass. 4.3.1983 n. 1632 (sulla proprietà di locale condominiale situato al di sotto del piano terreno);
- Cass. 18.11.1987 n. 8484 (sull’esonero dal contributo per la manutenzione delle fognature per il proprietario di un locale interato sfornito di impianti igienici).

Una definitiva e più generale teorizzazione si deve – comunque – alla già citata sentenza della Suprema Corte n. 7885/1994.

E' opportuno rammentare che la precedente pronunzia della Cassazione n. 7449 del 7.7.1993 – a sezioni unite – aveva già chiarito che l'art. 1117 c.c. non sancisce alcuna presunzione legale di indistinta comunione delle cose ivi elencate ma dispone piuttosto che tali beni sono comuni – a meno che non risultino di proprietà esclusiva in base ad un titolo che può essere costituito o dal regolamento contrattuale o dal complesso degli atti di acquisto delle singole unità immobiliari o anche dall'usucapione – salvo che *"per le loro caratteristiche strutturali risultino destinate oggettivamente al servizio esclusivo di una o più unità immobiliari di un determinato edificio"*.

Lo stesso criterio selettivo da utilizzare per l'accertamento della proprietà esclusiva o meno – in mancanza di un titolo – vale dunque per enucleare il condominio parziale nell'ambito di quello generale ed è stato più volte utilizzato – successivamente – dalla giurisprudenza di legittimità: si segnala da ultimo una più recente pronunzia ove – sia pure mediante l'impropria evocazione del superamento della presunzione legale di comproprietà generale fra tutti i condomini – è stata ribadita la costituzione *ex lege* del condominio parziale in tutte le ipotesi in cui un bene serva *"per obiettive caratteristiche strutturali e funzionali, in modo esclusivo, al godimento di una sola parte dell'edificio in condominio"* (Cass. 28.4.2004 n. 8136; cfr. anche Cass. 19.6.2000 n. 8292 e Cass. 20.2.1995 n. 1255).

E' bene precisare che – a tal fine – sono decisive soltanto le caratteristiche obiettive del bene e non assume alcuna rilevanza il godimento attivo e – dunque – il mancato utilizzo concreto: la potenziale fruibilità induce pertanto a riconoscere comunque la partecipazione del singolo al condominio anche relativamente al bene non utilizzato di fatto.

Non è d'altra parte ammessa una rinunzia volontaria del singolo al diritto di comproprietà sul bene comune (art. 1118, secondo comma, c.c.): ne consegue ad esempio che ove uno o più condomini operino il "distacco" dei loro appartamenti dall'impianto centralizzato – ipotesi assai frequente – non viene a costituirsi alcun condominio parziale fra quelli rimasti allacciati relativamente a tale impianto ed i riflessi pratici attengono – esclusivamente – al riparto delle spese di consumo del carburante (mentre restano immutati i contributi per la conservazione della caldaia: per tutte, Cass. 20.11.1996 n. 10214).

La comunione totale sussiste anche quando un bene – pur conferendo utilità "passive" a favore di un condomino – non consenta a quest'ultimo una sua fruizione attiva ed immediata (la citata Cass. n. 7449/1993 ha per esempio statuito – riguardo al terrazzo di copertura accessibile solo da alcuni condomini – che per la partecipazione di tutti al condominio resta decisiva la funzione generale di copertura svolta a favore dell'intero edificio).

Il riconoscimento del condominio parziale si ricava – sul piano normativo – da almeno tre previsioni codicistiche in materia di ripartizione delle spese, ben evidenziate da autorevole dottrina.

La prima – di portata generale – è rappresentata dal comma 3 dell'art. 1123 c.c. (*"Qualora un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di condomini che ne trae utilità"*): tale norma riguarda soltanto le spese per la conservazione – e non quelle per l'uso disciplinate dal secondo comma – e sancisce che l'obbligo di contribuire a tali spese grava soltanto su alcuni condomini proprio come effetto della limitata appartenenza del bene.

Per la stessa ragione l'art. 1126 c.c. – relativamente alle spese di conservazione del lastrico solare che funge da copertura per una sola parte dell'edificio – prevede accanto al contributo parziale del condomino usuario (nella misura di 1/3 del totale) il contributo residuo per 2/3 a carico dei soli titolari delle unità immobiliari beneficiarie da tale copertura.

L'art. 1121 c.c. – sulle innovazioni gravose o voluttuarie suscettibili di utilizzazione separata – consente infine l'esonero dalla relativa spesa ai condomini che non intendano trarne vantaggio ed esclude coerentemente la loro comproprietà – salvo successiva contribuzione – sulle nuove "opere, impianti o manufatti".

I riflessi operativi – una volta riconosciuta l'esistenza del condominio parziale – sono del tutto consequenziali.

Deve innanzitutto configurarsi un'assemblea ristretta alla partecipazione dei condomini interessati e ciò significa che – ove sia in discussione soltanto un profilo afferente alla gestione del bene in condominio parziale – l'amministratore è tenuto a procedere alla loro esclusiva convocazione: gli estranei, seppure partecipanti al condominio generale, non hanno alcun diritto ad intervenire e ad esercitare il voto.

Ovviamente nulla vieta – sotto il profilo pratico – che la questione sia contestualmente discussa nella stessa sede assembleare prevista anche per gli argomenti di interesse generale (Cass. 22.1.2000 n. 697): resta però il fatto – decisivo – che l'espressione del voto su tale questione deve essere riconosciuta e le relative maggioranze calcolate con esclusivo riferimento alla minor compagine interessata (Cass. n. 1188/1970 cit.), sulla quale soltanto grava – come meglio vedremo – ogni conseguente obbligazione contributiva.

Può forse soltanto ipotizzarsi il rischio – nel caso di unica sede assembleare – che una partecipazione alla discussione da parte dei condomini non legittimati possa influire sull'esito della votazione effettuata dagli interessati e così comportare l'eventuale invalidità della delibera.

Sul punto sembra opportuno infine precisare che – ove il condominio parziale sia ristretto a due soli partecipanti – non troveranno peraltro applicazione le regole sulle maggioranze previste dall'art. 1136 cod. civ. e dovrà piuttosto ricorrersi alla disciplina generale prevista – in materia di comunione – dall'art. 1105 c.c. (per tutte, Cass. 30.4.2001 n. 4721).

L'ulteriore conseguenza – già anticipata – è quella che le spese deliberate nell'assemblea ristretta vanno ripartite fra i soli condomini interessati.

In proposito – sulla base di quanto chiarito nella più volte citata sentenza della Suprema Corte n. 7885/1994 e ribadito nella più recente n. 8292/2000 – devono distinguersi le spese per la conservazione (manutenzione) da quelle per l'uso (godimento) del bene.

Le prime costituiscono delle obbligazioni *propter rem* – nelle quali il nesso immediato tra l'obbligo ed il bene non è modificato dall'interferenza di alcun elemento soggettivo – ed il "quantum resta sempre commisurato alla proporzione espressa dalla quota che, per determinazione normativa, esprime la misura dell'appartenenza" (in termini, Cass. n. 8292/2000).

Le seconde scaturiscono da un fatto soggettivo e prescindono dalla misura proporzionale dell'appartenenza, perciò il contributo "è adeguato al godimento che, in ordine alla stessa cosa, può cambiare da un condomino all'altro in modo del tutto autonomo rispetto al valore della quota" (per meglio comprendere – sul piano pratico – può nuovamente richiamarsi la distinzione fra spese di manutenzione dell'impianto di riscaldamento e spese di consumo del gasolio che lo alimenta).

Un problema specifico – per il condominio parziale – si pone per il riparto delle spese di conservazione (commisurate in quanto tali alla proporzione espressa dalla quota).

Non sussiste ovviamente alcuna difficoltà quando – per alcuni beni specifici in condominio parziale in forza di titolo contrattuale – esistano delle tabelle *ad hoc* annesse al regolamento condominiale.

Non può invece applicarsi – in mancanza – la tabella millesimale generale di proprietà dell'edificio predisposta per la ripartizione delle sole spese di conservazione riguardanti le parti comuni a tutti i condomini.

Si presentano pertanto – come evidenziato da autorevole dottrina – due alternative concrete: o i condomini interessati approvano all'unanimità una specifica tabella ovvero si utilizza quella generale preesistente mediante opportune proporzioni matematiche adeguatrici (si segnala – sul punto – il lontano precedente di Cass. 30.5.1966 n. 1435: "*.....non vi è alcun nesso logico tra il rilievo che la tabella millesimale in controversia esprime un rapporto di valore tra le singole unità immobiliari e l'intero fabbricato e la ritenuta impossibilità della sua utilizzazione nei casi in cui occorra effettuare la ripartizione delle spese relative alla manutenzione delle parti comuni solo tra i condomini che hanno tratto utilità dalle opere eseguite. Infatti il criterio con cui è compilata la tabella millesimale in questione è quello stabilito dall'art. 68 disp. att. c.c. a termine del quale nelle tabelle allegate ai regolamenti di condominio il valore di piani o delle porzioni di piani, espressi in millesimi, vengono ragguagliati a quello dell'intero edificio. Peraltro tale forma, con cui, in base al disposto della citata norma e per le esigenze che si presentano nella maggior parte dei casi, ven-*

gono redatte le tabelle da allegare ai regolamenti di condominio, non appare affatto incompatibile con la possibilità della loro utilizzazione, nelle ipotesi in cui le spese debbano essere ripartite ai sensi dell'art. 1123 terzo comma c.c., solo tra i condomini che hanno tratto utilità dalle opere eseguite, ben potendo in tali ipotesi il rapporto di valore tra le singole unità immobiliari ed il complesso dei locali appartenenti ai condomini che hanno tratto utilità dalle opere essere stabilito utilizzando i detti coefficienti millesimali previa, beninteso, l'esecuzione delle operazioni aritmetiche occorrenti per stabilire il nuovo rapporto di proporzione.”)

Rimane soltanto da appurare se – nelle ipotesi di condominio parziale costituito *ex lege* – venga meno la rappresentanza processuale in capo all'amministratore dell'intero condominio e si renda pertanto necessaria – a tal fine – una nuova nomina.

La giurisprudenza (Cass. 21.1.2000 n. 651) ha ritenuto il permanere di tale rappresentanza – e dunque la superfluità di una nuova nomina – per le seguenti ragioni:

- quando un titolo esclude per uno o più condomini la titolarità della proprietà comune di una cosa, la rappresentanza giudiziale dell'amministratore "generale" nei confronti degli altri è stata sempre pacificamente riconosciuta;
- l'amministratore rappresenta anche i condomini che abbiano manifestato il loro dissenso rispetto ad un giudizio specifico (art. 1132 c.c.) ed è logico argomentare *a fortiori* che la rappresentanza processuale riguarda indistintamente tutte le cose, gli impianti ed i servizi anche solo parzialmente comuni;
- la *ratio* dell'art. 1131 c.c. – per quanto concerne specificamente le liti passive – è quella di semplificare la *vocatio in ius* del condominio attraverso la chiamata in causa di un soggetto determinato e sussiste – ugualmente – anche quando le parti siano comuni soltanto ad alcuni condomini.

Gli effetti della sentenza – nell'ambito dei rapporti interni – saranno però circoscritti ai soli condomini interessati (cfr. Cass. 12.2.2001 n. 1959, con specifico riferimento alla sentenza di condanna dell'intero condominio al risarcimento dei danni in favore di un terzo).

Resta inteso che questi ultimi conservano comunque la piena facoltà di procedere – ove lo ritengano opportuno – alla nomina di un amministratore *ad hoc* per i soli beni costituenti oggetto del condominio parziale.

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

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** - Via Crescenzo, 83 - Tel. 06/68192326
- **Studio RIBILOTTA** - Via Limbiate, 30/32 - Tel. 06/3093380
- **Studio PELLICANO'** - Via P. Querini, 1 - Tel. 06/5783637 - 06/5754091

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 compreso Mod. UNICO PF + 770 Semplificato. Studi di settore, Quadri AC € 200 una-tantum annuale. | € 70 per familiare. | |
| Associazione ex L. 1815/39 o Società Semplice tra amministratori di condominio in contabilità semplificata. | € 100/mese compreso Mod. UNICO SP + 770 Semplificato. Studi di settore, Quadri AC € 200 una-tantum annuale. | € 70 per familiare. | € 70 per familiare. |
| S.n.c. tra amministratori di condominio in contabilità semplificata | € 125/mese compreso Mod. UNICO SP + 770 Semplificato. Studi di settore, Quadri AC € 200 una-tantum annuale. | € 70 per familiare. | € 70 per familiare. |

Modello 770 del singolo Condominio:

- Senza dipendenti: € 100 a modello.
- Con dipendenti: € 130 a modello.

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.

OGGI IN BIBLIOTECA

Recensioni

R. Triola - M. Andrighetti Formaggini
L'ASSEMBLEA DEL CONDOMINIO*Giuffrè editore - Euro 34,00*

Il volume offre un panorama completo ed aggiornato delle regole che disciplinano lo svolgimento dell'assemblea, del modo di formazione della volontà, dell'invalidità delle delibere, della loro impugnazione nonché, in genere, delle problematiche connesse all'assemblea di condominio.

Una particolare attenzione è stata dedicata all'analisi ragionata della giurisprudenza di legittimità e di merito. Il libro, si presta, quindi, ad essere utilizzato come valido strumento operativo sia dal giurista, sia dal tecnico (in particolare l'amministratore di condominio). Lo stile essenziale del testo ne permette la lettura anche da parte del profano, consentendogli di approfondire la conoscenza di argomenti che costituiscono il cardine della disciplina condominiale.

Completa l'opera un indice cronologico della giurisprudenza citata ad una precisa elencazione della biografia di riferimento.



PROFESSIONISTI FIDUCIARI

MANUTENZIONE IMPIANTI TERMICI PRATICHE ISPESL - VV.FF.

- **CO.MA.I.R. di Stazi e Murreu**
Via di Villa Ricca, 385 06-8858 8351

SICUREZZA SUL LAVORO - FASCICOLO DEL FABBRICATO

- **SIRIO - Via F. Bernardini, 30** 06-3937 8331

DIREZIONE LAVORI, PERIZIE, PROGETTI e CAPITOLATI

- **Ing. Giuliano DE LEONIBUS**
Via A. Banzi, 81 06-5068 4173

STUDI LEGALI

- **Studio BOLDRINI - DELLA CORTE**
Via Pompeo Neri, 32 06-3630 0363
- **Studio Avv. Fabio CASINOVI**
Via Mar della Cina, 200 06-5291 218
- **Studio Avv. Benedetta CORICELLI**
Via Simone de Saint Bon, 81 06-3724 611
- **Studio Avv. Carlo DI MARCANTONIO**
Via Salaria, 290 06-8546 381
- **Studio legale associato FELLI**
Via Val di Fassa, 54 06-8719 1346
- **Studio GALDI - Via Suvereto, 301** 06-8125 992
- **Studio Avv. Carlo PATTI**
Via Tuscolana, 55 06-7026 854
- **Studio Avv. Marco SARAZ**
P.za G. Da Verrazzano, 37 06-5748 335
- **Studio Avv. Antonino SPINOSO**
V.le delle Milizie, 1 06-3221 316

STUDI COMMERCIALISTI E FISCALISTI CONVENZIONATI

- **Studio CORSETTI - D'ARIENZO**
Via Crescenzo, 83 06-6819 2326
- **Studio PELLICANÒ**
Via P. Querini, 3 06-5783 637

IMPIANTI ELETTRICI, ANTENNE CENTRALIZZATE TV (Lg. 46/90)

- **Progettazione, capitolati, D.L. e verifiche**
Per. Ind. Corrado DI CAMILLO 06-8638 5868

PORTIERATO - PULIZIE - SORVEGLIANZA

- **MASTER SERVICE srl**
Viale Pinturicchio, 89 06-66161150

L'ALTRA ROMA

BASILICA DI S. LORENZO AL VERANO

Molti romani conoscono la basilica di S. Lorenzo soltanto come luogo per la celebrazione di funerali, situato a ridosso del cimitero.

Il luogo su cui sorge la basilica viene onorato quale sepoltura del Santo che attestò la propria fede con la morte ed il supplizio. La sacra tomba fu oggetto di particolari cure da parte di Costantino, che la isolò dagli altri monumenti. Nel 330 venne edificata la vera e propria basilica, chiamata "basilica maior" e più tardi (VIII-IX sec.) "Sanctae Dei Genitricis", che venne abbellita e continuamente ampliata finché il pontefice Pelagio II decise di abbandonare, causa infiltrazioni d'acqua, la basilica costantiniana e di costruire una nuova chiesa. Mediante questi lavori la zona venne sistemata, le infiltrazioni eliminate, il terreno reso uniforme e pianeggiante; la nuova chiesa fu autonoma dalla vecchia costruzione, sebbene ad essa adiacente. La "basilica maior" non venne però abbandonata; le due chiese rimasero entrambe aperte al culto e vennero anche abbellite.





Gli effetti del tragico bombardamento del 16 luglio 1943 che colpì la basilica laurenziana furono disastrosi. In quell'occasione andarono pressoché distrutti il portico dei Vassalletto e la navata centrale della chiesa. Anche la decorazione al di sopra dell'architrave fu completamente distrutta, pochissimi sono i frammenti salvati.

Fortunatamente gli affreschi dell'atrio hanno risentito in misura minore degli effetti dello scoppio, anche se purtroppo la guerra non li ha lasciati del tutto indenni.

Oggi, dopo gli attenti restauri compiuti, l'edificio ci è stato restituito integro nelle strutture architettoniche, ma le parti decorative perdute non poterono essere ricostruite ed il loro ricordo è affidato alla memoria umana ed alla documentazione fotografica.

La basilica di S. Lorenzo fuori le mura è comunemente nota sotto la denominazione di San Lorenzo al Verano da quell'ager Veranus, proprietà terriera di un Lucius Verus che, con molte altre, si estendeva ai lati della Tiburtina, strada che, come le

numerose vie secondarie che da essa si ramificavano, era fiancheggiata da mausolei e tombe.

Nel XIII secolo papa Onorio III (1216-27) dà vita ad un progetto grandioso demolendo l'abside della chiesa pelagiana e sviluppando, al di qua dell'arco trionfale che diventa punto di congiunzione, una nuova basilica orientata in senso opposto alla prima, che diviene via via, con la costruzione di un piano sopraelevato, il presbiterio della nuova chiesa.

Alla basilica, costituita dall'unione delle chiese di Pelagio II e di Onorio III, si giunge oggi dal largo piazzale di accesso fatto ampliare da Pio IX, al cui tempo risale anche la colonna sormontata dalla statua bronzea di S. Lorenzo.

Introduce alla chiesa il bel portico opera dei Vassalletto, una delle più importanti famiglie di quei marmorari romani, detti anche Cosmati (dal frequente ricorso del nome Cosma) attivi a Roma e nel Lazio nel XII e XIII secolo.

Sotto il portico, ampio e luminoso, coperto a travature lignee, ecco di nuovo il Vassalletto nella bella porta improntata anch'essa ad esemplari classici nella semplice tipologia a stipiti ed architravi; ai lati vegliano due superbi leoni di chiara derivazione romanica.

Appena varcata la soglia, siamo immediatamente colpiti e affascinati dalla stupenda scenografia dell'interno della basilica, ove tutto occorre in impressionante unità verso il presbiterio rialzato e la sottostante cripta.

Un bel gruppo di opere cosmatesche arricchisce tutta l'attuale basilica: festa di colore che riprende e si moltiplica all'infinito nel meraviglioso pavimento, vero e proprio tappeto che corre lungo tutta la navata centrale.

Sualla base di una torre della "Laurenziopoli" si erge il bel campanile forte e massiccio, probabilmente coevo al chiostro almeno all'inizio della costruzione. Squadrato e robusto, esso è, come tanti campanili romanici a Roma e nel Lazio, di chiara derivazione lombarda, ma ingentilito da elementi di colore, dischi e croci cosmateschi, scodelle di maiolica.

Vive così ancora, ricco d'intensa bellezza, questo complesso laurenziano attorno al veneratissimo luogo patriarcale, testimonianza di una storia di secoli, dagli albori del Cristianesimo ai nostri giorni dolorosi e recenti, risorto più fervido, come dopo le scorrerie dei barbari antichi, così dalla violenza delle forze brute e distruttrici della guerra.

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 50 per contributo spese da versare a mezzo c/c postale 89654008 intestato all'ANACI (copia fotostatica del versamento 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.

