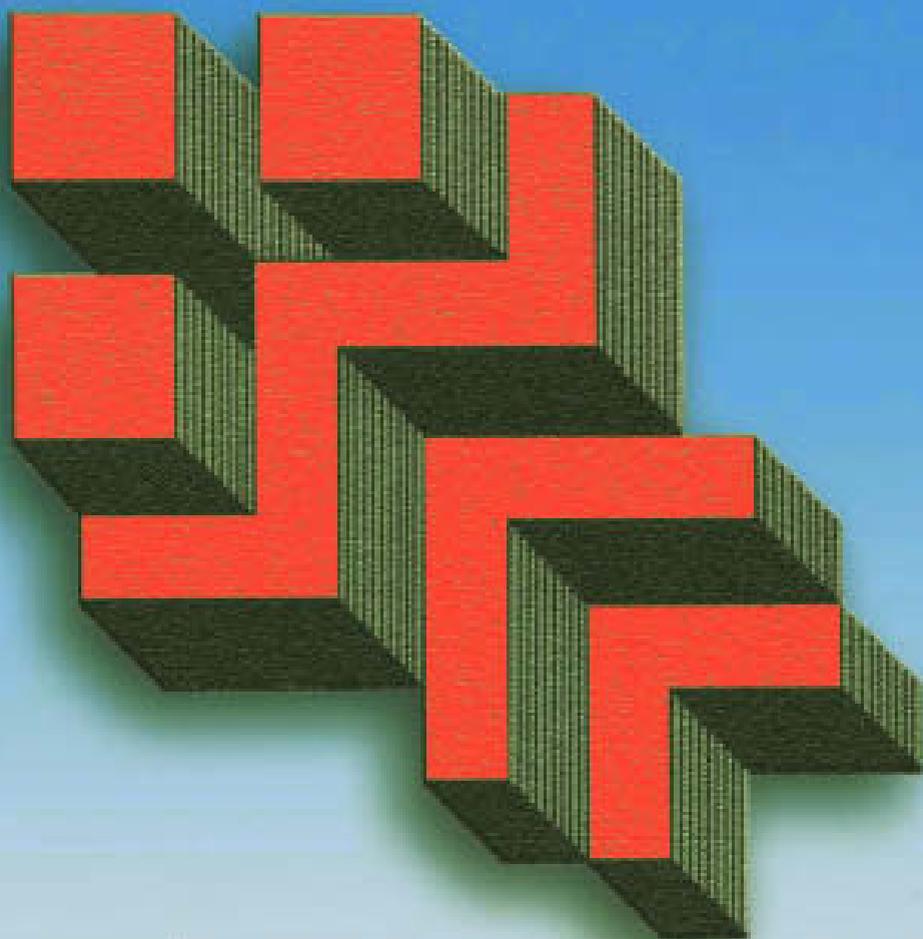


# DOSSIER CONDOMINIO



**ANACI**

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

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

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

# SOMMARIO

GENNAIO - FEBBRAIO 2007

N. 97

Editoriale di Ugo De Bartolo . . . . .	pag. 3
Consulenti in sede . . . . .	pag. 4
Riflessioni amare dopo l'assemblea di Fabio Masotta . . . . .	pag. 5
Contratto tipo di appalto privato per opere edilizie relative ad immobili civili di proprietà condominiale . . . . .	pag. 11
Elenco sportelli del condominio presso i Municipi . . . . .	pag. 23
Vademecum per la corretta applicazione del contratto di appalto per opere civili di proprietà condominiale . . . . .	pag. 25
La responsabilità civile dell'amministratore condominiale di Benedetta Coricelli . . . . .	pag. 29
Relazione del segretario provinciale sull'attività 2006 di Francesco Caporilli . . . . .	pag. 37
Notizie . . . . .	pag. 43
La voce della giurisprudenza di Nunzio Izzo . . . . .	pag. 47
Il Giudice Penale boccia la fideiussione di Carlo Parodi . . . . .	pag. 55
Oggi in Biblioteca . . . . .	pag. 63
Professionisti fiduciari. . . . .	pag. 64
L'altra Roma: La Basilica di S. Clemente. . . . .	pag. 65

# Dossier Condominio

*Rivista bimestrale*

*ANNO XVII - n. 97 - GENNAIO - FEBBRAIO 2007*

*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.*

Nell'ultimo Consiglio provinciale dell'anno 2006, alcuni colleghi hanno presentato argomenti attuali con obiettivi intesi a migliorare la nostra professione di amministratori di condominio.

Si è concluso con i saluti del nostro presidente che, ringraziando tutti i dirigenti, ha voluto dare un segno di riconoscenza per l'attività svolta presso l'associazione nei vari ruoli ad alcuni, tra cui il sottoscritto.

Devo confessare che la mia sorpresa è stata grande! Non faccio più parte di questo Consiglio, ma di quello Nazionale e mi sono sentito ancora più orgoglioso di far parte di questa Associazione.

Il mio ricordo è andato al Congresso di Firenze del 1994 quando l'AIACI e l'ANAI con la loro fusione hanno dato vita all'ANACI. Quanta strada si è fatta!

Il lavoro dell'amministratore condominiale comincia ad essere più conosciuto e un po' più apprezzato.

Il nostro obiettivo di cercare di qualificarci professionalmente presso i nostri utenti sembra essere più raggiungibile. L'opinione pubblica ha assimilato sempre maggiore consapevolezza circa la figura dell'amministratore: compiti da svolgere, obblighi giuridici a cui si deve sottostare e pressioni psicologiche da sostenere. Tale obiettivo è la vera forza di una associazione composta da professionisti come "l'ANACI".

Ciò non vuole assolutamente essere un discorso utopistico o solamente teorico, ma realmente ogni anno, cresce sempre di più, grazie ad un maggior rapporto di collaborazione e di interazione; si pensi ai crediti formativi, ai corsi di formazione sia di primo che di secondo livello con la loro massiccia partecipazione, al maggiore numero di iscritti, alla partecipazione ai vari Consigli e Congressi, allo scambio di notizie, idee, dubbi ed esperienze tra colleghi, al lavoro dei docenti e di tutta la dirigenza.

L'anno passato, infatti, può ben essere preso ad esempio, nonostante le difficoltà sempre maggiori e gli oneri, che aumentano continuamente, di questa professione "non riconosciuta giuridicamente".

E' proprio questo l'augurio sincero a cui ogni associato deve credere in modo tale che possa servire da unione certa per una Associazione volta sempre di più a migliorare la nostra professionalità.

*Ugo De Bartolo*

## CONSULENZE A DISPOSIZIONE DEI SOCI IN SEDE

	MATTINA (11-13)	POMERIGGIO (16-18)
<b>LUNEDÌ</b> <b>LEGALE</b> <b>FISCALE/CONTABILE</b>  <b>PENALE</b>	Avv. della Corte Dott. Corsetti  Avv. Carucci	Avv. Carloni Dott. Formigoni Sig.ra Spena
<b>MARTEDÌ</b> <b>LEGALE</b>  <b>FISCALE/CONTABILE</b> <b>LAVORO</b>	Avv. Di Marcantonio  Dott. Pellicanò Prof. Scavino	Avv. Coricelli (16-17,30) Avv. Spinoso (17,30-19) Dott. Iorio
<b>MERCOLEDÌ</b> <b>LEGALE</b>  <b>DEONTOLOGIA</b> <b>CONTABILE</b> <b>TECNICA</b>	Avv. Boldrini Avv. della Corte  Dott. Troiani	Avv. Saraz  Avv. Saraz Dott.ssa Pacetti Arch. Spadaro
<b>GIOVEDÌ</b> <b>LEGALE</b> <b>ASCENSORE</b> <b>CONTABILE</b> <b>INFORMATICA</b> <b>LAVORO</b>	Avv. Galdi Dott. Silvestri Dott. Tabarrini  Dott. Ribilotta	Avv. Felli  Dott. Grasselli Geom. D.Ferrantino
<b>VENERDÌ</b> <b>LEGALE</b>  <b>TECNICA</b> <b>CONTABILE</b>	Avv. Patti Dott.ssa Pistacchi Geom. A. Ferrantino Sig. Teodori	Avv. Casinovi  Dott. Zanchetta

*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.*

## Riflessioni amare dopo l'assemblea

di Fabio Masotta

Un caro amico, maestro di vita per tutti noi, mi dice sempre da oltre quattordici anni: dormici sopra, domani la questione ti apparirà sotto altra luce.

Eppure stavolta faccio fatica, non posso, e pertanto devo scrivere. Subito. A caldo. Al termine della riflessione capirete perché.

Siamo in un condominio rispettabile, piuttosto popoloso, in Prati, lo amministro con piena soddisfazione mia e dei miei amministratori da oltre quindici anni. E' l'assemblea ordinaria: i rendiconti, vengono approvati in cinque minuti.

Tempo addietro un condomino, recente acquirente, è in attesa di un figlio. Tonino (il mio amico) direbbe: e allora?

Bene, le esigenze nel nuovo arrivato vengono stravolte in pochissimo tempo, gli serve subito una stanza in più, non sa dove spostare lo studio, la moglie lo assedia.

Allora l'idea: c'è accanto al suo l'appartamento condominiale, quello a me locato in passato per oltre quindici anni come studio, per la mia professione.

Ma, c'è un ma: qualche tempo prima è stato già riaffittato, io l'ho da tempo riconsegnato, con le lacrime agli occhi, per essermi maturato dentro quelle quattro piccole buie mura.

La procedura approvata dall'assemblea è trasparente e giuridicamente ineccepibile: dopo aver vagliato alcune offerte di locazione, viene locato alla persona che ha presentato il miglior compromesso canone/garanzie. E' anche nipote di un condomino. Versa anche un cospicuo deposito cauzionale, viene valutata da una commissione formata ad hoc dai consiglieri.

Ma uno di costoro questa sera è il Presidente dell'assemblea. Il nuovo arrivato non ci stà!

Nella sua testa deve riordinare velocemente le idee, diventare padre non vuol dire solo mettere a disposizione il seme, lo capisco, eccome. E allora, tra l'opzione di cercare una nuova casa che risponda alle nuove esigenze e gettare dubbi, infondati, sulla procedura adottata nella locazione, adombrando sospetti sulla commissione, ed in ultimo sull'amministratore firmatario del contratto di locazione, sceglie la seconda.

Non chiedetemi il perché. Quale tipo di calcolo di convenienza economica ha velocemente elaborato il cervello del novello, lo può sapere solo Dio.

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

Dal canto mio sono tranquillo e neanche accenno ad una reazione. Ma tra il Presidente ed in nuovo arrivato si sviluppa un'improvvisa aggressività e volano gli insulti, le spinte, le minacce e si arriva alle mani in meno di cinque secondi: io mi ritrovo in mezzo a dividerli schivando le raffiche di pugni, altri dieci condomini li trattengono per aiutarmi a dividerli.

La moglie incinta del novello, presente in assemblea all'ottavo mese di gravidanza, interviene urlando in mezzo alla baruffa.

Con non poca difficoltà riesco a sedare la rissa, a ricomporre l'adunanza ed a dividere i due, che proseguono fino alla conclusione dell'assemblea ai vertici opposti della stanza lanciandosi sguardi orrendi di sfida. La gente è atterrita, l'assemblea prosegue in un clima grottesco, irreali: tra costoro vi sono quelli che nel '57 acquistarono dal costruttore e, pur sforzandosi, non ricordano fatti del genere.

Ecco, mi chiedo, caro Antonello, basterà questa notte per vedere la cosa sotto un'altra luce, domani mattina?

Io sono uscito indenne e riconfermato per acclamazione. Sento però che non mi basta più, si è rotto qualcosa.

Ai miei figli, come ai tuoi, cosa stiamo consegnando?

Ai posteri l'ardua sentenza.



AREA VIII  
DISCIPLINA DEL MERCATO  
SERVIZIO CONTRATTUALISTICA  
E CONCORRENZA

## CONTRATTO TIPO DI APPALTO PRIVATO PER OPERE EDILIZIE RELATIVE AD IMMOBILI CIVILI DI PROPRIETA' CONDOMINIALE

TRA

Il condominio sito in .....  
all'indirizzo .....  
.....  
C.A.P. ...., proprietario delle parti comuni dell'immobile  
sito in.....  
avente i seguenti dati catastali.....  
.....  
C.F. ....  
di seguito denominato "il committente" nella persona dell'Amministratore pro tempore .....  
nato/a a ..... il .....  
il quale dichiara di agire in nome e per conto del citato Condominio  
in esecuzione della delibera dell'Assemblea condominiale del .....

E

L'Impresa.....  
di seguito denominata "l'appaltatore" con sede legale in .....  
indirizzo.....  
Partita IVA..... Iscritta alla C.C.I.A.A.  
di ..... al numero .....  
nella persona del Rappresentante legale Sig./Sig.ra .....  
.....

PER L'EFFETTUAZIONE DELLE OPERE DESCRITTE  
NELLA SEGUENTE PREMESSA IN FORMA SINTETICA  
E MEGLIO SPECIFICATE NEGLI ALLEGATI  
*(compilare la parte che interessa barrando le rimanenti)*

- Di ristrutturazione, consistenti in.....  
.....  
presso il cantiere sito in .....
- Di manutenzione ordinaria, consistenti in .....  
.....  
presso il cantiere sito in .....

- Di manutenzione ordinaria e straordinaria consistenti in .....  
 .....  
 presso il cantiere sito in .....

## **Art. 1 – Allegati**

Costituiscono parte integrante del presente contratto i seguenti allegati:

Allegato ..... offerta dell'appaltatore;

Allegato ..... Piano di sicurezza;

Allegato .....

## **Art. 2 – Oggetto del contratto**

Il committente concede in affidamento all'appaltatore, che accetta, l'esecuzione delle opere di cui al presente contratto, alle condizioni di seguito specificate:

- L'appaltatore si impegna ad eseguire le opere di cui all'Allegato..... nel rispetto della legislazione vigente, anche di recepimento della normativa europea sui materiali e delle regole della buona tecnica.
- Ai fini della detraibilità fiscale delle spese sostenute da parte del condominio per i lavori suddetti, l'appaltatore rilascia apposita dichiarazione sostitutiva di atto notorio attestante il proprio impegno, per tutta la durata del contratto, al rispetto delle norme in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro ed in materia contributiva/previdenziale.

## **Art. 3 – Dichiarazione dell'appaltatore**

L'appaltatore, sotto la sua responsabilità, dichiara di disporre di organizzazione propria di mezzi e di personale, idonea all'esecuzione delle opere, nonché di osservare tutte le disposizioni in materia edilizia, urbanistica e di sicurezza sul lavoro.

L'Appaltatore dichiara di aver preso esatta cognizione dei lavori da eseguire, nonché del progetto e delle opere e degli altri documenti allegati al presente contratto e di non avere rilievi o eccezioni di sorta da sollevare.

L'Appaltatore dichiara altresì di aver preso diretta e accurata visione dei luoghi e delle condizioni ambientali in cui dovranno essere realizzate le opere e di non avere rilievi o eccezioni di sorta da sollevare.

L'Appaltatore, ai sensi dell'art. 3, comma 8, del D.lgs n. 494/1996 e successive modificazioni, dichiara di applicare ai propri dipendenti il CCNL di settore e di essere in regola con il versamento dei contributi previdenziali e assistenziali. A tal fine produce il Documento Unico di Regolarità Contributiva (DURC).

## **Art. 4 – Dichiarazione del committente**

Il committente, sotto la sua responsabilità, dichiara di avere la disponibilità delle aree condominiali interessate all'esecuzione dei lavori.

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

### **Art. 5 - Oneri a carico del committente**

Il committente si fa carico della disponibilità di acqua, corrente elettrica ed idonei spazi di cantiere.

L'appaltatore potrà utilizzare i seguenti beni di proprietà del committente:.....

secondo le seguenti modalità convenute: .....

L'appaltatore utilizza tali beni nella misura strettamente necessaria all'esecuzione dell'opera e conformemente alla legislazione vigente.

### **Art 6 – Oneri a carico dell'appaltatore**

Sono a carico dell'appaltatore:

- gli oneri per le attrezzature e i mezzi d'opera occorrenti per l'esecuzione dei lavori;
- gli oneri relativi all'assunzione, a favore dei propri dipendenti, delle assistenze, assicurazioni e previdenze, previste dalle vigenti norme di legge;
- l'assunzione, a favore dei propri dipendenti, degli oneri relativi alla responsabilità dei danni causati, direttamente o indirettamente, per negligenza, imprudenza e imperizia, a persone o cose, per fatto o colpa propria o dei propri addetti ed il pagamento degli eventuali indennizzi; a questo proposito l'appaltatore dichiara di stipulare polizza assicurativa RCT-RCO per un massimale minimo di euro ..... per ogni sinistro.
- ogni spesa necessaria agli allacciamenti per derivazioni provvisorie, per servizi di acqua, energia elettrica ecc, forniti dal committente.

L'appaltatore è inoltre tenuto all'osservanza dei regolamenti vigenti in materia di nettezza urbana e di circolazione stradale in particolare e, alla data di ultimazione dei lavori, dovrà provvedere, nel più breve tempo possibile e comunque entro e non oltre 15 giorni dalla fine dei lavori, allo smontaggio del cantiere, allo sgombero dei materiali e attrezzature e al ripristino di ogni zona o area messa a disposizione o comunque interessata ai lavori.

### **Art. 7 – Variazioni proposte dall'appaltatore e concordate con il committente**

L'appaltatore, ai sensi dell'art. 33, lettera m), del D.lgs. n. 206/2005, non può apportare unilateralmente variazioni a quanto previsto dall'Allegato ..... né alle modalità di esecuzione dell'opera.

Eventuali variazioni debbono essere concordate per iscritto tra le parti e, per quanto di sua competenza, autorizzate in fase esecutiva dal coordinatore della sicurezza del cantiere, laddove esistente, nonché dal direttore dei lavori, laddove sia stato nominato dal committente.

L'accordo scritto tra le parti, concernente le variazioni all'Allegato ....., determina il diritto dell'appaltatore al compenso per i maggiori lavori eseguiti ovvero una corrispondente diminuzione dello stesso nell'eventualità di minori lavori eseguiti e va considerato come parte integrante del contratto alla data della sua stipula.

## **Art. 8 – Variazioni richieste dal committente**

Il committente può ordinare variazioni a quanto previsto dall'Allegato ..... ed alle modalità di esecuzione dell'opera attraverso una specifica variante scritta da comunicare all'appaltatore, che ne accusa ricezione in forma scritta.

Le variazioni, di cui al comma precedente, dovranno essere comunicate, a cura del committente, al coordinatore della sicurezza dei lavori in fase di esecuzione, per quanto di sua competenza.

Le variazioni non potranno determinare un ammontare superiore a euro..... del prezzo complessivo e non dovranno altresì arrecare, seppur contenute nel limite suddetto, modificazioni della natura dell'opera ovvero ai quantitativi dei materiali da utilizzare nelle singole categorie di lavori previsti dal presente contratto.

L'appaltatore ha diritto al compenso per i maggiori lavori richiesti dal committente per iscritto e che superino la soglia di cui al precedente comma, anche nel caso in cui il prezzo dell'opera era stato determinato globalmente.

## **Art. 9 – Variazioni necessarie**

Qualora successivamente alla stipula del presente contratto e/o durante l'esecuzione dell'opera, in seguito ad eventi sopravvenuti imprevedibili e non imputabili ad alcuna delle parti, sia necessario apportare variazioni alla prestazione dell'appaltatore le parti concordano le variazioni da introdurre e il correlativo adeguamento del prezzo.

Nel caso di mancato accordo entro 30 giorni dal verificarsi dell'evento le parti demanderanno la composizione della vertenza al servizio conciliazione della Camera di commercio di.....

Se l'importo delle variazioni supera il sesto del prezzo complessivo convenuto l'appaltatore può recedere dal contratto e può ottenere, secondo le circostanze, un'equa indennità.

Se le variazioni sono di notevole entità il committente può recedere dal contratto ed è tenuto a corrispondere un equo indennizzo da determinarsi tenendo conto dello stato di avanzamento dei lavori e del valore dell'appalto. In caso di disaccordo la somma verrà determinata attraverso apposito arbitraggio reso dal servizio di conciliazione della Camera di Commercio di .....

## **Art. 10 – Direzione tecnica del cantiere**

L'appaltatore si obbliga a svolgere ogni necessaria attività di direzione del cantiere personalmente e/o incaricando persona di propria fiducia, sin d'ora individuata nel Sig..... ovvero il cui nominativo sarà comunicato per iscritto al committente prima dell'inizio dei lavori anche in caso di subappalto parziale, ove previsto. L'incarico a persona di fiducia dell'appaltatore non esonera quest'ultimo da responsabilità nei confronti del committente.

## **Art. 11 – Controllo sull'esecuzione dei lavori**

Il controllo sui lavori è esercitato dal committente personalmente e/o dal direttore dei lavori, laddove sia stato nominato, ovvero incari-

cando un responsabile dei lavori ai sensi dell'art. 3 della Legge n. 494/1996 sin d'ora individuato nel Sig. ....  
 Qualora nel corso dell'opera si accerti che la sua esecuzione non procede secondo le condizioni stabilite dal contratto, il committente può fissare un termine, non inferiore a giorni ....., entro il quale l'appaltatore si deve conformare a tali condizioni. Trascorso inutilmente il suddetto termine, il committente avrà facoltà di dichiarare espressamente per iscritto che il contratto è risolto, salvo il diritto al risarcimento del danno.

La prosecuzione del rapporto contrattuale non pregiudica il diritto del committente al risarcimento del danno.

### **Art. 12 – Direzione tecnica dei lavori**

E' facoltà del committente nominare un direttore dei lavori, se non già previsto in base alla normativa vigente.

Il nominativo del direttore dei lavori deve essere comunicato all'appaltatore per iscritto e almeno..... giorni prima dell'inizio dei lavori.

Il direttore dei lavori, se nominato o se previsto dalla normativa vigente, è il solo referente tecnico per l'appaltatore.

Egli ha il dovere di:

- controllare, approvare o contestare le opere eseguite dall'appaltatore;
- redigere periodicamente gli stati di avanzamento lavori;
- verificare la contabilità di cantiere e approvare il conto economico con gli importi spettanti all'impresa per le opere realmente eseguite e/o per le somministrazioni effettuate;
- redigere altresì e approvare il conto finale e assistere alla verifica finale dell'opera.

### **Art. 13 – Materiali**

I materiali necessari all'esecuzione dell'opera sono forniti dall'appaltatore nonché trasportati a sue spese e cura nel luogo di consegna, salvo diversa disposizione dell'Allegato.....

L'appaltatore non risponde dei vizi dei materiali forniti dal committente stesso. Tuttavia, in caso di vizi dei materiali forniti dal committente che possono compromettere la regolare esecuzione dell'opera, riconoscibili con la diligenza qualificata del buon appaltatore, questi è tenuto a denunciarli prontamente per iscritto, e a rifiutarne l'utilizzo.

### **Art. 14 – Provvedimenti amministrativi. Condizione sospensiva**

Il committente dichiara che sono già stati emanati (ovvero che sono stati già richiesti) tutti i provvedimenti amministrativi previsti dalla legislazione vigente, che si allegano in copia al presente contratto ed esonera l'appaltatore da ogni responsabilità in merito.

Il contratto è sottoposto alla condizione sospensiva del rilascio dei provvedimenti amministrativi nonché alla decorrenza dei termini previsti per legge.

Nel caso in cui i provvedimenti di cui al presente articolo siano già stati emanati, se ne indicano qui di seguito gli estremi: .....

L'appaltatore si obbliga, in ogni caso, a non iniziare i lavori prima che siano decorsi i termini previsti dalla legislazione vigente.

### **Art. 15 – Mancata emissione dei provvedimenti amministrativi**

In caso di mancata emissione dei provvedimenti amministrativi entro il....., il contratto è definitivamente inefficace.

### **Art. 16 – Subappalto**

L'appaltatore può subappaltare l'esecuzione delle opere purché comunichi per iscritto i nominativi dei subappaltatori prima dell'inizio dei lavori subappaltati e fornisca per le imprese subappaltanti la documentazione prevista dal D. Lgs.494/96, art. 3 c. 8. Nella medesima comunicazione l'appaltatore deve altresì dichiarare il permanere a proprio carico della responsabilità della corretta esecuzione dei lavori.

Il subappalto di cui al presente articolo necessita dell'autorizzazione scritta del committente.

### **Art. 17 – Termini di consegna e clausola penale**

Le opere dovranno essere ultimate entro ..... giorni lavorativi dall'inizio dei lavori.

Dal computo dei giorni utili saranno esclusi quelli in cui le avversità atmosferiche avranno impedito la regolare esecuzione dei lavori, nonché i periodi di sospensione determinati da cause di forza maggiore.

L'appaltatore è tenuto a corrispondere al committente, a titolo di penale, la somma di euro ..... per ogni giorno/settimana di ritardo imputabile all'appaltatore e sino ad un importo massimo del ..... per cento del corrispettivo pattuito, al netto dell'IVA, che il committente dedurrà dal saldo dovuto previa comunicazione scritta dell'impresa.

Il committente ha diritto al risarcimento del danno ulteriore, ai sensi dell'art. 1382, comma 1 c.c.

### **Art. 18 – Prezzo, termini di pagamento e penale**

Sono a carico del committente i pagamenti dovuti all'appaltatore e la relativa IVA come per legge. Il prezzo è determinato a corpo e/o a misura in euro....., oltre IVA.

Il prezzo verrà corrisposto come segue:

- Euro..... alla sottoscrizione del presente contratto;
- Euro..... all'inizio dei lavori;
- Euro..... alla data del .....
- Euro..... entro ..... dall'avvenuta accettazione dell'opera.

In caso di ritardato pagamento imputabile al committente sarà dovuta da quest'ultimo una penale pari a euro ..... per ogni

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

giorno/settimana, fatto salvo quanto stabilito dall'art. 33, comma 2, lettera f) del D.lgs. n. 206/2005.

Tutte le eventuali opere aggiuntive, verranno contabilizzate contestualmente allo stato di avanzamento lavori (SAL) nelle quali sono state eseguite ed inserite e con lo stesso liquidate.

#### **Art. 19 – Revisione del prezzo**

Salvo diverso accordo scritto delle parti, la revisione del prezzo è disciplinata dall'art. 1664 c.c.

L'eventuale accordo scritto, ai sensi dell'art. 33, comma 2, lettera o), del D.lgs. n. 206/2005, non deve consentire all'appaltatore di aumentare il prezzo finale senza che il committente possa recedere se tale prezzo è superiore al ..... per cento rispetto a quello originariamente convenuto.

#### **Art. 20 – Recesso unilaterale dal contratto**

Il committente può recedere dal contratto anche se è stata iniziata l'esecuzione dell'opera, dandone comunicazione scritta all'appaltatore con almeno ..... giorni di anticipo, purchè lo tenga indenne delle spese sostenute e dei lavori eseguiti.

Il cantiere verrà rilasciato entro ..... giorni dalla data del recesso ovvero di avvenuta ricezione della notizia dello stesso.

#### **Art. 21 – Dichiarazioni di conformità**

L'appaltatore è tenuto a rilasciare le dichiarazioni di conformità delle opere e/o degli impianti eseguiti ed a trasmetterle con le modalità previste dalla legge. Tale documentazione dovrà pervenire al committente prima della verifica dell'opera.

#### **Art. 22 – Verifica e accettazione dell'opera**

La verifica dell'opera sarà eseguita dal committente o da un suo rappresentante (collaudatore), in presenza dell'appaltatore, del direttore di cantiere e del direttore dei lavori, ove nominati, su espresso invito dell'appaltatore inoltrato tramite raccomandata A/R.

Il committente o il suo rappresentante, entro 30 giorni dalla verifica, rilascia all'appaltatore dichiarazione scritta di accettazione dell'opera senza riserve ovvero dichiarazione scritta di accettazione con riserve per eventuali vizi o difetti riscontrati ovvero dichiarazione scritta di non accettazione, corredata dai motivi.

Se, nonostante l'invito a modificare l'opera, il committente non procede alla verifica senza giustificato motivo entro ..... giorni dal ricevimento dell'invito ovvero non ne comunica l'esito per iscritto entro ..... giorni dall'effettuazione della verifica, l'opera si considera accettata.

#### **Art. 23 – Rinvio alla legislazione vigente**

Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto, si applicano le disposizioni normative vigenti, con particolare riferimento al D.lgs. n. 206/2005 in tutte le sue parti ivi applicabili, agli articoli 1667, 1668, 1669, 1672 e 1673 del codice civile, nonché a tutte le altre disposizioni in materia edilizia, urbanistica e di sicurezza del lavoro.

**Art. 24 – Risoluzione delle controversie**

In tutti i casi di controversia derivanti dal presente contratto le parti si impegnano ad esperire previamente il tentativo di conciliazione presso la Camera di Commercio di .....  
In caso di mancata riuscita del tentativo di conciliazione è facoltà delle parti ricorrere all'autorità giudiziaria ai sensi dell'art. 33, 2° comma, lettera u) del D.lgs. n. 206/2005.

**Art. 25 - Tutela dei dati personali**

Ai sensi del D.lgs. n. 196/2003, il committente autorizza l'appaltatore ad utilizzare i propri dati personali unicamente ai fini dell'adempimento del presente contratto.

DATA.....

IL COMMITTENTE

L'APPALTATORE

.....

.....

Ai sensi degli articoli 1341 e 1342 del codice civile le parti dichiarano di approvare specificamente le seguenti clausole

- Art. 6 Variazioni richieste dal committente Art. committente
- Art. 7 Variazioni necessarie
- Art. 11 Materiali
- Art. 13 Mancata emissione dei provvedimenti amministrativi
- Art. 15 Termini di consegna e clausola penale
- Art. 16 Prezzo, termini di pagamento e penale
- Art. 22 Risoluzione delle controversie

IL COMMITTENTE

L'APPALTATORE

.....

.....

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

### SPORTELLO DEL CONDOMINIO

<b>II</b>	<b>Martedì</b>	<b>14,30-17,30</b>	
<b>Via Dire Dava 11</b>	00199	Tabarrini - Di Marcantonio	
<b>III</b>	<b>Martedì</b>	<b>16,00-18,00</b>	
<b>Via Goito 35</b>	00185	Boldrini - Donati - Pistacchi	
<b>V</b>	<b>Giovedì</b>	<b>14,30-16,00</b>	
<b>Via Tiburtina 1163</b>	00131	Della Corte - Gerosa	
<b>IX</b>	<b>Martedì</b>	<b>15,00-17,30</b>	
<b>Via T. Fortifiocca 71</b>	00179	Brivio - Carloni Luminaria - Orsola	
<b>XI</b>	<b>Giovedì</b>	<b>15,00-17,00</b>	
<b>Via B. Croce 50</b>	00142	Furbatto - Galdi Giannini - Polese	
<b>XII</b>	<b>Martedì</b>	<b>14,30-16,30</b>	
<b>Via Ignazio Silone 1° ponte</b>	00143	De Bartolo - Saraz Traversi- Troiani	
<b>XIII</b>	<b>Giovedì</b>	<b>15,00-18,00</b>	
<b>P.za Capelvenere 22</b>	00126	Benvenuti - Casinovi Villani	
<b>XIX</b>	<b>Martedì</b>	<b>15,30-16,30</b>	
<b>S. Maria della Pietà Padiglione 30</b>	00167	Gori - Spinoso	
<b>XX</b>	<b>Giovedì</b>	<b>10,00-13,00</b>	
<b>Via Sabotino 4</b>	00195	Felli - Grasselli	
<b>Grottaferrata Lunedì (comune)</b>	<b>10,00-12,00</b>	Patti - Sebastiani	

## Vademecum per la corretta applicazione del contratto di appalto per opere civili di proprietà condominiale

### SICUREZZA E SALUTE DEI LAVORATORI

#### Applicazione del D.Lgs. 494/96, così come modificato dal D.Lgs. 528/99, nel caso di appalti di lavoro condominiali

La Società appaltatrice è tenuta ad osservare tutte le prescrizioni in materia di sicurezza del cantiere nonché l'osservanza delle misure generali di tutela di cui all'art.3 del D. Lgs. 626/94 con specifico riferimento:

- 1) al mantenimento del cantiere in condizioni ordinate e di soddisfacente salubrità;
- 2) alla definizione dei percorsi di movimentazione dei materiali e/o delle attrezzature di cantiere preliminarmente all'inizio dei lavori, e la loro opportuna delimitazione e segnalazione
- 3) alla delimitazione e l'allestimento delle zone di stoccaggio e di deposito dei vari materiali, in particolare quando si tratta di manufatti e/o sostanze pericolose (vernici, ecc.);
- 4) al controllo, prima dell'entrata in servizio, e alla costante manutenzione degli impianti di cantiere e dei dispositivi di previsto impiego, al fine di eliminare gli eventuali difetti che possano pregiudicare la sicurezza e la salute dei lavoratori e/o dei terzi
- 5) all'adeguamento, in funzione dell'evoluzione del cantiere, della durata effettiva da attribuire alle varie attività o fasi di lavorazione;
- 6) alle interazioni tra l'attività di cantiere e la fruibilità sia interna che esterna dell'intero stabile condominiale, che dovrà essere sempre assicurata, qualora possibile.

In virtù di quanto sopra spetta all'impresa:

- A) curare che l'allontanamento dei detriti e dei materiali provenienti dalle demolizioni e rimozioni avvenga correttamente;
- B) uniformarsi alle disposizioni del "piano di sicurezza e di coordinamento" ed alle decisioni ed ordini impartiti dal "Coordinatore per l'esecuzione dei lavori" nominato dal Committente;
- C) predisporre il "piano per la sicurezza fisica dei lavoratori", che dovrà essere custodito in cantiere per le eventuali verifiche ispettive e di controllo da parte degli Enti preposti.

L'impresa è tenuta a prendere in considerazione ogni e qualsivoglia rischio a carattere ambientale aggiuntivo rispetto a quelli individuati nel "piano di sicurezza e coordinamento" che possa evidenziarsi in dipendenza dello svolgimento dei lavori oggetto del presente contratto, adottando tutti i provvedimenti di prevenzione più opportuni e le cautele necessarie ad assicurare in ogni momento la sicurezza e la salute delle proprie maestranze nonché dei terzi.

La Società appaltatrice s'impegna infine a comunicare le generalità delle maestranze addette ai lavori oggetto del presente appalto, che

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

devono essere in possesso dei requisiti di legge e/o regolamentari prescritti per le singole mansioni cui le stesse vengono adibite.

### **ALTRI ONERI ED OBBLIGHI A CARICO DELL'IMPRESA**

L'impresa si obbliga a svolgere i lavori con organizzazione e gestione a proprio carico e sotto la propria responsabilità, con la massima diligenza e cura, in modo da garantire la corretta esecuzione degli interventi e la qualità dei materiali impiegati.

La Società Appaltatrice inoltre risponderà in caso di mancata, inadeguata o cattiva esecuzione delle prestazioni di cui al presente appalto e dei conseguenti danni arrecati alla singole proprietà e/o a quella comune ovvero dei terzi confinanti.

L'impresa risponderà, altresì, dei danni prodotti dai propri dipendenti per fatto provato, doloso o colposo commesso nell'esercizio delle incombenze alle quali essi sono adibiti, che comporti danno o pregiudizio ai singoli Proprietari e/o a terzi.

Sono a completo carico della Società Appaltatrice, e devono intendersi compresi nei singoli prezzi unitari e! a corpo e quindi nel prezzo complessivo presunto dell'appalto:

1. l'utilizzo della manodopera occorrente per il corretto assolvimento degli obblighi contrattuali; questa dovrà essere selezionata, di buona capacità tecnica, dotata di Dispositivi di Protezione Individuale regolamentari;
2. il tiro in alto, il calo, il trasporto, lo scarico, l'eventuale accantonamento e la movimentazione fino al luogo di impiego di tutti i materiali e dei mezzi d'opere occorrenti, nonché il calo e l'allontanamento dei materiali di risulta, che dovranno anche essere trasportati a discarica autorizzata; per quelli cosiddetti "speciali", il relativo smaltimento dovrà seguire le procedure particolari previste dalla normativa vigente in materia;
3. le spese per l'assicurazione "multi rischi";
4. Le imposte, tasse e contributi di qualsiasi genere e natura, inerenti direttamente o indirettamente ai lavori, salvo quelli che per inderogabile prescrizione di Legge siano a carico del Committente;
5. l'impianto del cantiere che dovrà risultare attrezzato od adeguato, a giudizio della Direzione Lavori, e rispondente a tutte le norme di Legge;
6. gli impianti provvisori per l'utilizzo dell'acqua e dell'energia elettrica occorrenti alla esecuzione dei lavori;
7. le opere provvisorie necessarie alla esecuzione dei lavori;
8. il rispetto delle prescrizioni delle vigenti Leggi e Regolamenti sia di carattere generale che relativi alle specifiche realizzazioni e operazioni oggetto dell'appalto;
9. la nomina del Responsabile tecnico di cantiere;
10. la programmazione dettagliata dei lavori, nel rispetto della data prevista per la completa ultimazione delle opere nonché del programma generale allegato al contratto, in accordo con il Direttore dei Lavori;

11. il controllo degli ordinativi dei materiali, per consentire alla Direzione dei Lavori di verificare il rispetto delle caratteristiche e delle marche concordate;
12. Lo sgombero del cantiere dei materiali residui delle demolizioni, mano a mano che gli stessi si andranno, ad accumulare, in modo da mantenere sempre pulito ed ordinato Il cantiere medesimo;
13. l'esecuzione, alla fine di ogni giornata lavorativa, della pulizia delle aree direttamente interessate dai lavori, libere sia dai mezzi d'opera che dai materiali di previsto impiego, che andranno accuratamente accantonati in luogo concordato con il committente;
14. la predisposizione di un impianto di allarme anti intrusione, da attivare ad ogni fine giornata, al fine di segnalare tentativi di intrusione;
15. la pulizia generale, a fine lavori, di tutta l'area di cantiere sia esterna che interna all'edificio, e lo sgombero, prima della sua consegna al committente, di qualsiasi materiale, mezzo d'opera od impianti di proprietà della medesima Società Appaltatrice, nonché di tutti i materiali di risulta delle demolizioni e rimozioni;
16. l'adozione di tutte le cautele e le misure necessarie a garantire la sicurezza delle persone addette ai lavori e di chiunque altro, nonché di evitare danni a terzi o beni di terzi; In caso di infortunio ogni responsabilità sia civile che penale ricadrà esclusivamente sulla Società Appaltatrice, restandone sollevata la Direzione dei Lavori ed il Committente;
17. il ripristino delle parti di proprietà privata e/o comune eventualmente danneggiate od imbrattate a causa dell'impianto del cantiere e/o della esecuzione dei lavori.

Oltre a quanto sopra specificato, sono a carico dell'impresa anche gli oneri e gli obblighi seguenti:

- A) le spese conseguenti alla osservanza di tutte le disposizioni di Leggi e/o Regolamenti vigenti all'atto delle esecuzione dei lavori;
- B) l'assicurazione contro la Responsabilità Civile verso Terzi in relazione a tutte le opere che verranno eseguite dall'Impresa Appaltatrice direttamente; la relativa garanzia dovrà essere accesa prima dell'inizio dei lavori, con polizza assicurativa con massimale (unico) non inferiore ad euro ....., e dovrà comprendere anche la polizza di responsabilità civile verso i prestatori di opera per il medesimo importo; della suddetta polizza la Società Appaltatrice dovrà fornire fotocopia alla Direzione dei Lavori prima dell'inizio delle opere;
- C) le spese conseguenti la fornitura, il consumo ed il deperimento di tutti gli attrezzi e mezzi d'opera occorrenti alla esecuzione delle opere oggetto dell'appalto.
- D) Il corrispettivo per tutti gli oneri ed obblighi sopra specificati è conglobato nei singoli prezzi unitari e/o a corpo indicati nella "Descrizione dei lavori/elenco prezzi" sia per le opere esterne che per quelle interne.

## La responsabilità civile dell'amministratore condominiale

di Benedetta Coricelli

Non si dissenterà sul concetto di responsabilità intesa come riconducibilità di una azione al soggetto che l'ha posta in essere, ma di responsabilità intesa come eventuali conseguenze di una attività professionale non condotta con la dovuta diligenza, o meglio di responsabilità contrattuale.

In realtà, la pressoché totale attività dell'amministratore condominiale è riconducibile al contratto che lega l'amministratore stesso al condominio, ovvero il contratto di mandato di cui all'art.1703 ss. c.c.; già la norma di cui all'art.1710 c.c. che prevede la diligenza con cui il mandatario (ovvero l'amministratore) è tenuto ad eseguire la prestazione contrattuale richiastagli delinea una prima idea di responsabilità dell'amministratore.

Infatti viene richiamata la diligenza del "buon padre di famiglia", già prevista dall'art.1176 c.c.; questo concetto, spesso ricorrente nella interpretazione dei contratti di diritto civile e che può far sorridere gli amministratori più esperti nella misura in cui potranno ben ritenere – in determinate situazioni – di conoscere quale sia la migliore soluzione per quel determinato problema condominiale, è tuttavia un concetto spesso trascurato.

Ritenendo di esaurire i propri obblighi nel rispetto delle note disposizioni di cui agli artt. 1130 e 1131 c.c. l'amministratore condominiale a volte dimentica che con la espressione "buon padre di famiglia" si intende una generale dedizione al compito assunto.

In sostanza, questo criterio è inteso a valutare il comportamento diligente del debitore, cioè di colui che è tenuto ad eseguire una prestazione nell'ambito di una obbligazione -come appunto l'amministratore nei confronti del condominio- in senso oggettivo, ovvero come farebbe un uomo medio.

A ciò va poi aggiunta una considerazione soggettiva, cioè riferita al singolo caso di specie. Il secondo comma dell'art.1176 c.c. sopra richiamato prevede infatti che in caso di obbligazioni legate ad una attività professionale si deve avere riguardo, nella valutazione, alla natura dell'attività esercitata.

La responsabilità conseguente ad una attività di mandatario senza la dovuta diligenza è dunque notevole, e viene mitigata solo nel caso di mandato gratuito. L'approccio professionale cui l'ANACI invita i propri associati, esclude tuttavia dal nostro esame questa ormai desueta forma di amministrazione "a titolo di cortesia".

Dunque, tornando ai limiti di diligenza cui l'amministratore è tenuto per contratto, e dando per scontato un rapporto oneroso

con il Condominio, passiamo ad esaminare il secondo "paletto di confine" della responsabilità dell'amministratore: l'art.1711 c.c. parla di limiti del mandato. L'esame congiunto degli artt.1710 e 1711 c.c. ci permette dunque di stabilire già con chiarezza quali sono i due importanti confini della responsabilità contrattuale dell'amministratore:

- 1) La diligenza del buon padre di famiglia, che trattandosi di attività professionale, è quella di cui all'art.1176, II comma c.c., cioè valutata secondo la natura di detta attività, quindi strettamente connessa alla maggiore o minore complessità dell'incarico assunto.
- 2) I limiti del mandato.

Al di fuori di questa area l'amministratore può incorrere, in caso di contestazione, in una responsabilità personale.

La giurisprudenza ha però precisato che in alcune fattispecie particolarmente complesse quanto a gestione, ed in cui il mandato è stato conferito da poco tempo, "quando il mandatario cagioni un danno per non avere prevenuto le conseguenze di una situazione pericolosa, del danno debba essere ritenuto responsabile anche il mandante che quella situazione pericolosa conosceva e nulla abbia fatto per impedirla".

L'importanza di questo strumento di "difesa" non va dimenticata: i condomini si fanno spesso forti, nella fase patologica del rapporto con l'amministratore, del numero, e quindi della parcelizzazione dei costi di una eventuale azione legale. L'amministratore, dal canto suo, deve sopportare invece da solo i costi di difesa che, in caso ad esempio di inopinata richiesta di revoca giudiziaria che si concluda con la sconfitta processuale del condominio, non gli vengono neppure rifulsi.

Perché una serena professione di amministratore non comporti dunque – oltre quelli necessari alla polizza professionale – costi esorbitanti, va dunque conosciuto, per quanto possibile, il limite della responsabilità.

Il Codice Civile, come noto, elenca analiticamente i compiti dell'amministratore condominiale (articoli 1130 e 1131 c.c.).

Il mancato rispetto di una qualsiasi delle disposizioni dei richiamati articoli comporta una responsabilità dell'amministratore condominiale.

Infatti si diviene inadempienti, dove per *inadempimento contrattuale* non deve intendersi soltanto avere compiuto o meno una delle elencate attività, ma anche averlo fatto compiutamente e tempestivamente.

Il ritardo, cioè, nella esecuzione di uno qualsiasi dei compiti previsti dal Codice implica una responsabilità professionale.

A riguardo, e premesso che, a ragione, la maggior parte delle determinazioni viene rimessa alla assemblea dei condomini anche dove vi siano spazi per l'autonomo agire dell'amministratore, in modo da evitare contestazioni di sorta, occorre sottolineare i peri-

coli connessi alla ritardata esecuzione delle delibere ovvero alla mancata riscossione dei contributi condominiali ovvero alla ritardata azione a tutela delle parti comuni dell'edificio.

a) Esecuzione delle delibere. A seconda dell'oggetto del deliberato l'amministratore condominiale ha dei tempi diversificati per eseguire la delibera. Non esiste una norma che stabilisca una scadenza, sebbene alcuni verbali già contengano delle indicazioni (...entro la fine del mese di dicembre, prima della prossima assemblea condominiale ecc.). Sebbene sia complesso far coincidere i molteplici impegni dell'amministratore, al quale a volte è richiesta una sorta di "ubiquità", questi è tenuto ad eseguire, dove possibile, con massima celerità possibile tutte le delibere assunte. E' proprio la mancanza di un termine preciso imposto all'amministratore per attivarsi che comporta la necessità di ricorrere al buon senso e a criteri come quello di "buon padre di famiglia", tanto più insidiosi, ai fini di una eventuale responsabilità per inadempimento, proprio in quanto indeterminati.

b) La mancata riscossione dei contributi condominiali, oltre a far sospettare forme di "favoritismo" verso il condomino moroso è un grave caso di responsabilità per inadempimento contrattuale. Il denaro non recuperato potrebbe infatti occorrere per sanare debiti del condominio ecc. L'amministratore può essere chiamato a rispondere del danno subito dal condominio sia quando lo espone alla azione di recupero credito da parte di fornitori (per energia, servizi di ascensoristica ecc.) non avendo promosso azioni verso i condomini morosi, sia quando il trascorrere del tempo dalla maturazione del credito verso il moroso rende più difficile e costoso il recupero delle somme. Nel primo caso il danno consiste nelle spese di lite cui il condominio viene condannato e nelle eventuali spese di difesa dello stesso. Nel secondo, il danno può essere addirittura peggiore. Si pensi ad un condomino il cui debito verso il condominio matura fino a cifre notevoli. Come noto, il condominio è l'unico "creditore" che ha la possibilità di monitorare costantemente il bene principale su cui rivalersi, ovvero l'unità immobiliare del proprietario. Eccessivi debiti condominiali devono lasciare intendere una difficoltà economica importante in cui il moroso versa: arrivare tardi, quando magari sull'appartamento grave un vincolo ipotecario di primo grado, può volere dire anche perdere integralmente il credito. L'amministratore può essere dunque chiamato a rispondere, ove se ne dimostri l'inerzia, del danno arrecato al condominio. Lo stesso dicasi in relazione alla solidarietà passiva tra il condomino che alieni il proprio appartamento ed il nuovo condomino: detta solidarietà è limitata a soli due anni, compreso quello in corso. L'inerzia nel recupero del credito può determinare una vera e propria "fuga" del vecchio proprietario, di cui poi si perdono spesso le tracce, con la conseguenza che si

viene chiamati a rispondere per la differenza di somme non recuperabili dal nuovo condomino. L'abitudine di far deliberare le azioni di recupero coattivo del credito dalle assemblee va pertanto censurata perché estremamente rischiosa- anche se talvolta encomiabile dal punto di vista "umano"- ai fini della responsabilità personale dell'amministratore.

c) Compimento degli atti conservativi dei diritti inerenti le parti comuni: su questo punto occorre fare particolare chiarezza. Muoviamo da un esempio: la giurisprudenza della Suprema Corte ha chiarito che rientrano nelle attribuzioni di cui al punto 4 dell'art.1130 c.c. le azioni possessorie. (Cass. n. 4117/1990). Ebbene, sia la azione di reintegrazione che la azione di manutenzione sono soggette ad un termine assai breve pena la loro improponibilità, ovvero un anno decorrente rispettivamente dal sofferto spoglio (o dalla scoperta dello spoglio se avvenuto in modo occulto) e dalla avvenuta turbativa. Accade sovente nei condomini che determinati comportamenti, quali ad esempio l'utilizzo improprio di parte di una terrazza condominiale da parte dei proprietari del piano attico, magari con apposizione di manufatti ecc., vengano contestati, se ne discuta in assemblea, ma poi si indugi circa le iniziative da intraprendere. L'amministratore che lasci trascorrere un anno dall'inizio dello spoglio ovvero della turbativa, e non abbia assunto provvedimenti, rischia di vedersi contestato un inadempimento contrattuale. Infatti non è raro che l'assemblea condominiale si "risvegli" quando magari mancano pochi giorni al trascorrere dell'anno suddetto, ed una azione -seriamente congegnata e studiata - di spoglio o manutenzione sia ormai sostanzialmente improponibile, con la conseguenza che l'amministratore diventa il classico "capro espiatorio". Pertanto, dove la assunzione della delibera assembleare sui temi accennati comporti tempi troppo lunghi, l'amministratore potrà agire di sua iniziativa, salvo poi far ratificare in una successiva assemblea il suo operato motivando a verbale le ragioni che l'hanno spinto ad agire e rendendo detto operato inattuabile a qualsiasi contestazione. Nessuna responsabilità potrà viceversa essere addossata all'amministratore per la mancata azione reale come la rivendica, essendo in questo caso imprescindibile l'assenso della assemblea condominiale che è dunque unica responsabile in caso di decadenza o prescrizione.

d) Altrettanto importante è l'azione di cui all'art.1669 c.c.: l'articolo tratta della rovina e difetti di beni immobili. Nell'ambito della disciplina dell'appalto, contratto che riveste notoriamente grande importanza ai fini della vita condominiale, il Codice Civile impone di denunciare i gravi vizi che, entro dieci anni dal suo compimento, possono affliggere un'opera destinata a durare (e quindi non già verniciature ecc. ma coibentazione, rivestimenti, ecc.) nel ter-

mine di un anno dalla scoperta. Entro un anno da detta denuncia il diritto del committente si prescrive. Il diritto ad agire dell'appaltatore non è subordinato ma alternativo a quello degli proprietari dei singoli appartamenti danneggiati, limitatamente alle riparazioni che riguardano l'intero edificio condominiale e diventa anzi un preciso dovere dell'amministratore compiere tempestivamente la denuncia e, quindi, proporre l'azione giudiziaria ex art.1669 c.c. (Cass. n. 8053/1990). La responsabilità contrattuale che può essere contestata all'amministratore è quindi, anche nell'ipotesi di cui al punto 4, relativa ad un eventuale ritardo con potenziale perdita della azione giudiziale per prescrizione. Il danno potenziale creato dall'amministratore che abbia "dimenticato" la denuncia è pari alla somma che diventa dunque necessaria per provvedere alla riparazione della parte danneggiata o pericolante senza poter chiamare in giudizio l'appaltatore, e dunque a spese del condominio.

e) Il caso più frequente ed eclatante quanto a conseguenze che possano poi derivarne al condominio, è poi indubbiamente quello previsto dall'ultimo comma dell'art.1130 c.c., ovvero la mancata presentazione, al termine dell'anno di gestione, del bilancio consuntivo.

Questa responsabilità è grave al punto che, protraendosi la omissione per due anni consecutivi, si può essere revocati su ricorso alla Autorità Giudiziaria.

Oltre al danno che l'immagine di un libero professionista riceve dalla interruzione del rapporto con il condominio all'esito di una revoca giudiziaria, possono esservi anche pesanti riflessi economici.

Aprondo una breve parentesi sul punto, si sottolinea come una buona polizza a copertura delle responsabilità professionali (obbligatoria in altri Paesi europei) può sollevare l'amministratore che sia incorso in questa spiacevole situazione quanto meno dalle sopra citate conseguenze economiche.

I condomini potranno così essere indennizzati in caso di danni provocati dall'amministratore, senza che sia necessario agire in giudizio.

Usualmente nelle polizze viene distinto infatti il caso di "infedeltà" (perdite di denaro causate da infedeltà in conseguenza di fatti dolosi nell'espletamento dell'attività professionale - il c.d. amministratore che fugge con la cassa) dal caso di rischio professionale (errore professionale).

Va sottolineata dunque l'importanza, ogni qualvolta ci si rende conto di avere commesso una svista o un errore professionale più significativo, e che possa implicare una denuncia o anche una mera contestazione da parte del condominio, di attivare in via cautelare la polizza professionale per evitare poi che la compagnia assicurativa possa contestare a sua volta la tempestività della denuncia ed eccepire la mancata copertura.

Tornando all'esame delle disposizioni del Codice connesse al tema della responsabilità, si ricorda che anche l'articolo successivo, 1131 c.c., riveste grande importanza ai fini della eventuale contestazione in cui può incorrere il professionista.

Infatti dopo avere elencato alcune attribuzioni quali la possibilità di agire in giudizio contro i condomini o contro i terzi e la possibilità di essere convenuto in giudizio quale rappresentante per azioni concernenti le parti comuni dell'edificio, l'articolo prevede l'obbligo dell'amministratore raggiunto da un atto che ne esorbiti le attribuzioni di darne "senza indugio" notizia all'assemblea.

Questa situazione è grave al punto che oltre alla revoca eventuale, di cui si è già parlato per mancata presentazione del rendiconto per due anni consecutivi di gestione, per Legge si è condannati al risarcimento del danno.

Anche questa norma può risultare insidiosa in quanto non specifica in modo tecnico il termine entro il quale il professionista deve comunicare alla assemblea della ricezione dell'atto, lasciando al medesimo la determinazione in proposito.

In questo caso, dove si è impossibilitati a convocare una assemblea con immediatezza, un ottimo escamotage è costituito dal telegramma con gli estremi della citazione ricevuta, rivolgendosi nel frattempo al legale di fiducia ad evitare eventuali decadenze processuali.

## Relazione del segretario provinciale sull'attività 2006

di Francesco Caporilli

### FIDELIZZAZIONE

Nel corso del 2006 il numero dei nuovi iscritti è stato di n. 41 soci ordinari e n. 24 in elenco speciale. Per quanto riguarda le dimissioni il loro numero è stato pari a complessivi 30 soci di cui un decesso, due dimissioni volontarie e n. 27 cancellazioni per morosità. Le dimissioni relative all'elenco speciale sono state complessivamente 13.

Anche per quest'anno si conferma il trend positivo delle iscrizioni nonostante la nostra quota annuale rimanga la più alta nel panorama delle associazioni di categoria. A conferma dell'impegno di tutta la dirigenza romana nei confronti dei giovani che si avvicinano alla nostra professione il numero delle iscrizioni nell'Elenco Speciale risulta essere il più elevato di tutte le sedi ANACI in Italia.

### CORSI DI FORMAZIONE

Nonostante la totale assenza di pubblicizzazione, i corsi di formazione registrano ogni volta un numero di iscritti considerevole tanto da obbligarci, per carenza di spazi, a rinviare molti aspiranti ai corsi successivi. Infatti il corso di Marzo 2006 ha visto la partecipazione di n. 44 iscritti mentre il corso di Ottobre 2006 di n. 45. Tale massiccia partecipazione oltre a confermarci nella strada intrapresa della Certificazione di Qualità è senz'altro indice dell'ottimo livello di contenuti raggiunto dai corsi unito ad un corpo docente di altissima qualità. Nota di merito va senz'altro riconosciuta al Direttore dei Corsi Ferdinando della Corte per il suo impegno costante a favore sia della organizzazione che degli allievi stessi.

Il 41° corso, tutt'ora in svolgimento, può essere considerato sperimentale. Infatti, per la prima volta, l'esame orale verrà svolto da una Commissione unica, anziché dalle quattro solitamente utilizzate, composta da tutti i Componenti della Giunta Provinciale con il Direttore dei Corsi, ciò per venire incontro alle richieste degli allievi, più volte avanzate in sede di compilazione dei questionari finali, di avere una omogeneità di giudizio in sede di esame.

Inoltre il Centro Studi Nazionale ha predisposto le dispense valide per tutti i corsi di formazione Anaci che per la prima volta sono state consegnate come sussidio didattico.

A seguito dell'ottima riuscita del primo Corso di 2° livello svolto nel 2005 e facendo seguito alle richieste pervenute da parte di numerosi soci, il Formaci anche per il 2006 ha provveduto ad orga-

nizzare il secondo Corso di 2° livello che si è regolarmente tenuto nel mese di Settembre presso la nostra sede.

Il corso ha visto la partecipazione di n. 38 soci e le docenze affidate a riconosciuti esperti del nostro settore. Anche questa rinnovata esperienza ha riscosso il gradimento unanime dei partecipanti ai quali, tra l'altro, è stato consegnato un cd con tutte le relazioni relative agli argomenti trattati nel corso.

### **SEMINARI E CONVEGNI**

Come sempre la sede di Roma si è distinta per l'incessante attività di supporto culturale e di approfondimento offerta ai soci. Anche quest'anno infatti si sono ripetuti gli incontri mensili del Giovedì che vedono sempre una folta presenza di associati. Nel mese di Marzo si è tenuto inoltre un incontro per discutere sulle incombenze dell'amministratore in relazione alla Legge sulla Privacy e nel mese di Novembre un Convegno organizzato dal Gruppo Giovani romano sulle cartolarizzazioni.

Di seguito un breve riassunto dell'attività culturale del 2006:

- 2 FEBBRAIO**     *La Direttiva EN 81/80 sugli impianti ascensori esistenti - Partecipanti n. 76*  
*Relatori: De Angelis - Silvestri*
- 2 MARZO**        *Problematiche relative alla manutenzione dei balconi - Partecipanti n. 72*  
*Relatori: Parodi - Zanchetta*
- 5 APRILE**        *La valutazione dei rischi nel condominio e le prescrizioni della ASL - Partecipanti n. 64*  
*Relatori: Spadaro - Gennari*
- 4 MAGGIO**        *Manutenzione dell'edificio condominiale*  
*Partecipanti n. 56*  
*Relatori: Barchi - Teodori*
- 8 GIUGNO**        *Nuove problematiche fiscali per gli immobili*  
*Partecipanti n. 54*  
*Relatori: Nocera - Calzetta*
- 14 SETTEMBRE**   *Delibere nulle ed annullabili: casi pratici*  
*Partecipanti 73*  
*Relatori: Carloni - Minerva G.*
- 5 OTTOBRE**      *La gestione dell'assemblea ed i rapporti con i condomini - Partecipanti 61*  
*Relatori: Rigotti - Finizio*
- 7 DICEMBRE**     *Responsabilità dell'amministratore*  
*Partecipanti 56*  
*Relatori: Coricelli - Iorio*

20 MARZO *Legge sulla privacy: doveri dell'amministratore  
Partecipanti 47  
Relatori: Alex e Simon*

11 NOVEMBRE *Il condominio in evoluzione:  
la nuova realtà dei condomini sorti a seguito  
delle cartolarizzazioni degli enti  
Partecipanti 70 - Relatori: Formigoni E.  
Timidei - Zanchetta - Troiani*

### ATTIVITA' PROMOZIONALI

In considerazione del notevole successo che ha riscosso presso i cittadini lo sportello del condominio, i Presidenti dei Municipi hanno mostrato una maggiore sensibilizzazione a tale servizio proponendo l'apertura di nuovi sportelli. Grazie all'impegno dei colleghi di zona e del coordinatore Tabarrini nel 2006 hanno aperto altri 2 sportelli nei Municipi IX ed XI portando il totale complessivo della presenza Anaci a n. 10 Municipi.

Sono in corso trattative per l'apertura di altri due sportelli nei Municipi VI e VII.

Il 2006 ha visto poi la provinciale romana entrare nel mondo dei media. Radio Spazio Aperto ha infatti istituito una trasmissione radio, in onda tutti i Martedì dalle ore 9:00 alle ore 10:00, incentrata su problematiche condominiali e magistralmente condotta da tutti i consulenti ANACI a rotazione.

Nel corso della consegna degli attestati del primo Corso di 2° livello un gruppo di colleghi ha organizzato e rappresentato una assemblea condominiale che ha riscosso il gradimento unanime di tutti gli spettatori.

Visto il successo ottenuto la stessa rappresentazione è stata replicata nel corso del Congresso Nazionale di Chianciano alla presenza delle massime cariche istituzionali ANACI che, al termine, hanno espresso vivo apprezzamento sia per l'iniziativa che per i contenuti.

Per tali motivi tale rappresentazione è ora divenuta un video che potrà essere un valido supporto didattico per i tutti i corsi di formazione ANACI.

Altri importanti risultati raggiunti sono gli accordi sia con Acea Acqua che Acea Elettricità. Tali Aziende erogatrici, in virtù di tali accordi, metteranno a disposizione di tutti i soci ANACI uno sportello dedicato ed un indirizzo di posta elettronica riservato per agevolare le incombenze dell'amministratore nel disbrigo delle pratiche. Non solo, anche in considerazione della imminente liberalizzazione, la dirigenza romana ha ottenuto uno sconto sulle forniture elettriche di sicuro interesse.

Anche con l'Eni, ente fornitore del gas, si è raggiunto un accordo, per ora riservato ai soci business, che è stato illustrato in un incontro presso la nostra sede il 23 Novembre u.s.

Siamo orgogliosi inoltre per aver realizzato, prima sede in Italia, il Bilancio Sociale che è stato ufficialmente presentato in occasione del Congresso di Chianciano e che ha suscitato l'interesse di tutti i delegati. Grazie allo sforzo immane sia per il poco tempo a disposizione e sia per la scarsa collaborazione a lui prestata, il collega Gerosa ha realizzato un prodotto eccellente sia per i contenuti che per la presentazione che porta la sede di Roma all'avanguardia nel settore bilanci associativi.

## **ORGANIZZAZIONE INTERNA**

Nell'ottica di rispondere sempre con puntualità alle richieste dei soci, il 2006 ha visto l'ampliamento dell'organico dei consulenti disponibili in sede grazie ai quali siamo riusciti a coprire l'intero arco della giornata per tutti i giorni settimanali di apertura della sede. In incremento sono anche i quesiti scritti che nel 2006 sono stati circa 90 ed ai quali riusciamo a dare risposta al massimo in una settimana.

Per quanto riguarda la sede, dopo estenuanti trattative, abbiamo ottenuto il rinnovo del contratto per altri 12 anni ad un canone di sicuro interesse (Tremila euro mensili).

In considerazione poi dell'aumentato numero di iscrizioni ai corsi di formazione ed alla massiccia presenza di soci in occasione dello svolgimento dei seminari si è deciso per una ristrutturazione dell'ufficio che vedrà, in particolare, l'ammodernamento della segreteria.

## **CONCLUSIONI**

Ho già avuto modo di scrivere in un articolo per la rivista nazionale che ritengo le sedi provinciali l'anima ed il cuore dell'ANACI. Proprio in questa ottica lo scrivente unitamente a tutta la dirigenza cercano di prodigarsi affinché il contatto che deve esistere tra socio ed associazione si consolidi e cerchi sempre nuove forme di aggregazione. Ad ogni incontro cerco di coinvolgere i presenti raccomandando di frequentare l'associazione affinché tutti possano apportare nuove idee e nuove strategie di crescita. Il nostro tesoriere Carnebianca durante la discussione sulla possibilità di cercare una sede più grande e di maggior prestigio ha avanzato delle proposte per incrementare i servizi che saranno valutate approfonditamente.

Lo scrivente ha proposto l'istituzione di una sorta di Cral per i soci di Roma per unire, oltre all'indubbia necessità di cultura ed approfondimento, anche una parte prettamente ludica che consenta a tutti noi di incontrarci anche fuori dell'ambito professionale. Tutte iniziative che potrebbero essere facilmente realizzate se solo ci fosse l'impegno, anche minimo, ma di tutti. Anche il 2006 si chiude con un risultato finanziario molto positivo grazie alle scelte operate nel settore delle spese ed ai maggiori incassi dovuti agli sponsor e al Formaci. Siamo tutti coscienti che l'obiettivo da raggiungere è quello dell'abbassamento della quota associativa ma ciò sarà possibile soltanto prodigando tutti gli sforzi per un sensibile incremento delle entrate magari riuscendo a realizzare ulteriori servizi di

supporto ai soci ben disposti a contribuire pur di alleggerire il proprio carico lavorativo.

Dopo i ripetuti e reiterati inviti da parte della dirigenza affinché gli organi istituzionali della sede fossero maggiormente presenti, debbo rilevare, con soddisfazione, che per il 2006 la sede ANACI di Roma è stata sempre rappresentata in tutte le manifestazioni a vario titolo organizzate e ciò grazie alla rinnovata disponibilità dei colleghi Consiglieri provinciali.

Anche il gruppo giovani sta iniziando ad avere nuovo slancio e ne è conferma l'interessante seminario organizzato nel mese di Novembre.

Ribadisco ancora una volta l'importanza che riveste il gruppo giovani per molteplici aspetti: preparare il ricambio generazionale, nuove idee e progetti, catalizzatore nei confronti dei corsisti diplomati, laboratorio di incontri e sperimentazioni. Per questo il Gruppo giovani va sostenuto e stimolato sempre da parte di tutti.

Rinnovo, anche quest'anno, il ringraziamento al personale di segreteria che per disponibilità e preparazione è stato sempre all'altezza del compito cui è preposto.

## 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.*

## AGGIORNAMENTO ISTAT - VARIAZIONI ANNUALI

Novembre 2004 - Novembre 2005	1,8% (75% = <b>1,35%</b> )	G.U. 19/12/2005	n. 294
Dicembre 2004 - Dicembre 2005	1,9% (75% = <b>1,425%</b> )	G.U. 20/1/2006	n. 16
Gennaio 2005 - Gennaio 2006	2,2% (75% = <b>1,65%</b> )	G.U. 28/2/2006	n. 49
Febbraio 2005 - Febbraio 2006	2,1% (75% = <b>1,575%</b> )	G.U. 18/3/2006	n. 65
Marzo 2005 - Marzo 2006	2,1% (75% = <b>1,575%</b> )	G.U. 21/4/2006	n. 93
Aprile 2005 - Aprile 2006	2,0% (75% = <b>1,50%</b> )	G.U. 19/5/2006	n. 115
Maggio 2005 - Maggio 2006	2,2% (75% = <b>1,65%</b> )	G.U. 17/6/2006	n. 139
Giugno 2005 - Giugno 2006	2,1% (75% = <b>1,575%</b> )	G.U. 20/7/2006	n. 167
Luglio 2005 - Luglio 2006	2,1% (75% = <b>1,575%</b> )	G.U. 16/8/2006	n. 189
Agosto 2005 - Agosto 2006	2,1% (75% = <b>1,575%</b> )	G.U. 18/9/2006	n. 217
Settembre 2005 - Settembre 2006	2,0% (75% = <b>1,50%</b> )	G.U. 19/10/2006	n. 244
Ottobre 2005 - Ottobre 2006	1,7% (75% = <b>1,275%</b> )	G.U. 22/11/2006	n. 272
Novembre 2005 - Novembre 2006	1,8% (75% = <b>1,35%</b> )	G.U. 20/12/2006	n. 295

## 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%
						<b>2006</b>	<b>2,75%</b>

## DISPOSIZIONI EMERGENZA NEVE E GRANDE FREDDO

Con ordinanza n. 412 del 21/12/2006 il sindaco Veltroni per l'emergenza di eventuale caduta neve ha rammentato a tutti i proprietari di stabili di osservare le disposizioni dell'art. 48 bis del vigente Regolamento di polizia urbana che fa obbligo ai medesimi durante e dopo le nevicate, di tenere sgomberi dalla neve dalle ore 8 alle 20 i marciapiedi antistanti gli stabili stessi per una larghezza di due metri. Ha raccomandato inoltre a tutti gli utenti di acqua potabile di tenere aperto nel caso di brusco abbassamento della temperatura al disotto dello zero gradi centigradi il rubinetto di utilizzazione più vicino al contatore o al tubo di ingresso nello stabile per evitare il congelamento e la conseguente rottura delle tubazioni. Ha reso noto infine che nel caso in cui la temperatura scenda a livelli tali da poter determinare la rottura delle tubazioni degli impianti di riscaldamento, sarà consentito con specifico provvedimento, ai responsabili degli impianti, di mantenerli in esercizio.

## DETRAZIONE FISCALE 36% ED IVA AGEVOLATA 10%

Il comma 387 dell'art. 1 legge 296/2006 (Finanziaria 2007) ha prorogato al 31 dicembre 2007 le due agevolazioni tributarie in materia di recupero edilizio a condizione (comma 388) che il costo della relativa manodopera sia evidenziato in fattura. Quindi anche relativamente ad un intervento per il quale non è stata inoltrata comunicazione al Centro operativo per beneficiare della detrazione IRPEF 36%, ma per la cui fatturazione è prevista l'applicazione dell'IVA 10%.

## DIFFIDA OBBLIGATORIA IN MATERIA DI LAVORO

Il Ministero del lavoro e politiche sociali con circolare n. 9 del 23/3/2006 ha fornito ulteriori chiarimenti in merito al potere di diffida in caso di inosservanza di norme, contestabile dagli ispettori del lavoro per consentire la regolarizzazione da parte del datore di lavoro, allegando un elenco delle principali violazioni amministrative suscettibili di diffida.

## La voce della giurisprudenza

di Nunzio Izzo

### L'uso del garage comune non dipende dal valore della proprietà esclusiva

*Cassazione, sezione seconda, 7 dicembre 2006 n.26226  
Presidente Elefante – Relatore Trombetta*

«E' illegittima la delibera condominiale, adottata a maggioranza, che, nello stabilire il criterio di uso del garage comune condominiale, attribuisce ai condomini la scelta del posto macchina secondo il criterio del valore degli appartamenti. Ha precisato la Corte che la quota di proprietà di cui all'art.1118 c.c., quale misura del diritto di ogni condomino, rileva relativamente ai pesi e ai vantaggi della comunione, ma non in ordine al godimento che si presume eguale per tutti, come prevede l'art.1102 c.c.. Pertanto, ove i posti auto non siano equivalenti per comodità d'uso, il criterio da seguire, nel disaccordo delle parti, è quello indicato da quest'ultima norma, la quale impedisce che alcuni comproprietari facciano un uso della cosa comune, dal punto di vista qualitativo, diverso rispetto agli altri.»

Questa è la massima ufficiale di una recente decisione della Cassazione di grande importanza pratica per la corretta soluzione delle liti, sempre più frequenti, in merito all'uso dell'area comune destinata al parcheggio delle autovetture dei condomini quando l'area sia insufficiente ad un uso contemporaneo, comodo ed agevole da parte di tutti i condomini. Insufficienza - occorre aggiungere - che può verificarsi non necessariamente ab origine, ma anche nel corso della vita condominiale, a seguito, per esempio, dell'acquisto da parte dei condomini di nuovi autoveicoli più ingombranti (es. fuoristrada) oppure di un incensurabile frazionamento degli originari appartamenti nel rispetto delle norme condominiali e di quelle urbanistiche che, peraltro, lo agevolano in ragione della penuria di abitazioni.

Il caso di specie riguarda un garage condominiale nel quale erano stati previsti nove posti auto, non equivalenti, per due dei quali (nn.7 e 9) era necessaria la rimozione delle autovetture ivi parcheggiate (lasciando in folle il cambio) per consentire il parcheggio anche delle autovetture nei posti limitrofi (nn.6 e 8). Ciò con una turnazione, anno per anno, tra i condomini. Con la delibera impugnata era stato deciso, a maggioranza, l'abbandono del

precedente criterio di turnazione e l'attribuzione permanente di tali posti auto con una scelta partendo dal condomino titolare del più alto numero di millesimi in conformità ad un parere legale richiesto unanimemente da tutti i condomini e, quindi, con un rapporto di proporzionalità rispetto alla proprietà esclusiva. In riforma della pronuncia del giudice di pace che aveva respinto l'impugnativa proposta, tale delibera è stata, invece, annullata dal Tribunale di Roma, in quanto comportava un "uso differenziato del bene comune dal punto di vista qualitativo" non rilevando l'astratta possibilità di un riesame in futuro di una tale sistemazione. La Cassazione ha respinto l'impugnazione ed ha confermato la decisione del tribunale romano osservando che, in forza del rinvio di cui all'art.1139 c.c., l'art.1102 c.c. dettato in materia di comunione trova applicazione anche in materia di condominio e che nella specie risultava violato dalla delibera impugnata perché «non garantiva, anzi impedendo il criterio scelto, il "pari uso" del garage a tutti i condomini, dal momento che i posti macchina non sono equivalenti sotto il profilo della comodità di uso. Trattandosi, invero, di garage in comunione *pro indiviso* fra tutti i condomini, in cui il diritto di ciascuno investe l'immobile nella sua totalità, la quota di proprietà di cui all'art.1118 c.c., quale misura del diritto di ogni condomino, rileva relativamente ai pesi ed i vantaggi nella comunione, ma non in ordine al godimento che si presume uguale per tutti, come ribadisce l'art.1102 c.c. con il porre il limite del "pari uso"».

Appare importante sottolineare che la Corte ha respinto anche l'argomentazione logica secondo la quale la delibera era legittima perché non comportava alcuna divisione a carattere reale. E' stato osservato, che per la violazione del diritto al pari uso è sufficiente un'assegnazione dei posti auto a carattere permanente e non temporaneo, anche se sprovvista di qualsiasi definitività che potrebbe essere poi invocata ai fini dell'usucapione.

In senso conforme alla sentenza in epigrafe si è pronunciato il Tribunale di Roma con la decisione 17 ottobre 2006, Giudice unico D.ssa Mauro.

### **La produzione delle delibere di approvazione e ripartizione delle spese è indispensabile anche per resistere all'opposizione all'ingiunzione**

*Cassazione, sezione seconda, 5 dicembre 2006 n. 25831  
Presidente e relatore Settimg*

L'opposizione non introduce nè un giudizio autonomo nè un grado autonomo del giudizio già pendente a seguito del ricorso per ingiunzione, bensì di tale giudizio costituisce solo la fase in contraddittorio che il legislatore ha prevista come eventuale, nell'ipotesi di contestazione della prima fase da parte dell'ingiunto per motivi di

rito o di merito o per entrambi, ed ha disposto debba svolgersi secondo le norme del procedimento ordinario, per cui, ove si pervenga alla seconda fase, ciò non toglie che nell'ambito di quest'ultima, definita d'opposizione solo in ragione della natura dell'atto introduttivo, convergano, non di meno, due giudizi nettamente distinti, intesi, l'uno, al controllo della validità del decreto ed avente ad oggetto la verifica della giurisdizione, della competenza, della *legitimatío ad causam e ad processum*, dei requisiti d'ammissibilità propri del procedimento per ingiunzione quali posti dal codice di rito, e, l'altro, alla decisione sul merito del giudizio ed avente ad oggetto una statuizione, o di reiezione della domanda attorea o di accoglimento della stessa e di condanna del convenuto, che presuppone l'accertamento dell'*an* ed, ove questo abbia dato esito positivo, anche del *quantum* del diritto di credito dedotto in giudizio.

Va, dunque, considerato che, poichè le condizioni dell'azione debbono essere accertate con riferimento alla situazione di fatto esistente al tempo della pronuncia e non a quello della domanda, il giudice dell'opposizione può ritenere fondata la pretesa del creditore solo ove i pertinenti fatti costitutivi risultino provati al momento della decisione sull'opposizione.

La statuizione del Supremo Collegio appare ineccepibile specialmente quando sottolinea che *«Va, poi, considerato che l'obbligo dei condomini di contribuire al pagamento delle spese collettive sorge per effetto della delibera con la quale l'assemblea approva le spese stesse, ma che la liquidità del credito condominiale è data solo dalla successiva deliberazione d'approvazione del piano di riparto ovvero dall'elaborazione di questo in conformità alle vigenti tabelle millesimali, onde il condominio che agisca nei confronti del condomino per conseguire il pagamento delle quote da questi dovute deve dimostrare non solo la legittimità della spesa producendo la relativa delibera d'approvazione, ma anche la legittimità della determinazione delle quote o producendo la delibera d'approvazione del piano di riparto o dimostrando la conformità di questo alle tabelle millesimali regolamentari mediante produzione delle stesse»*.

Tale ultima precisazione non è di poco conto perché detti momenti deliberativi, qualora "ricognitivi" della situazione attuale di morosità dei singoli condomini nel pagamento delle rispettive quote anche pregresse, dovrebbero impedire qualsiasi eccezione di decadenza dall'azione recuperatoria, in quanto la mancata impugnazione della delibera da parte dei morosi (partecipanti all'assemblea o assenti ai quali sia stata notificata la relativa le predette deliberazioni) dovrebbe configurare un riconoscimento del debito.

E' questa una questione di più ampio respiro che riguarda la «presunta» prescrizione del diritto dell'amministratore-rappresentante al recupero coattivo del debito nei confronti della gestione condominiale svolta nell'interesse dello stesso debitore per l'estinzione delle obbligazioni imputabili a tutti i condomini che è stata trattata nel Corso di 2° livello Form.a.ci-Anaci tenutosi a Roma nel

settembre 2006 e tuttora oggetto di ulteriore approfondimento in relazione alla forza esecutiva delle delibere condominiali di approvazione e ripartizione delle spese.

### **E' illegittima l'apertura di una porta in una scala che non serve il proprio appartamento**

*Cassazione, sezione seconda, 25 settembre 2006 n.20783  
Presidente Elefante – Relatore Colarusso*

Un'interessante applicazione del c.d. condominio parziale che è stato oggetto della relazione del dott. De Palo al Corso di 2° livello FORM.A.CI-ANACI tenutosi a Roma e pubblicata in questa Rivista n. 96/2006, pag.39.

La Corte ha confermato la decisione dei giudici di merito che avevano dichiarato illegittima l'apertura di una porta nel pianerotolo di una scala che non serviva l'unità immobiliare del condomino in quanto appartenente ad un condominio parziale dal quale era esclusa la società condomina dello stesso intero fabbricato.

*E' stato affermato che «indipendentemente dall'assetto predisposto dall'autonomia privata, contenuto nel titolo, nell'ambito della più vasta categoria della contitolarità si ammette la costituzione per legge dei cosiddetti condomini parziali fondati sul collegamento strumentale tra i beni, e cioè, sulla base della necessità, per l'esistenza o per l'uso, ovvero, della destinazione all'uso o al servizio di determinate cose, servizi ed impianti limitatamente a vantaggio di talune unità immobiliari di proprietà singole piuttosto che di altre».*

*E' stato, inoltre, precisato che «quando il bene, per obiettive caratteristiche strutturali e funzionali, serve in modo esclusivo al godimento di una parte dell'edificio in condominio, la quale formi oggetto di autonomo diritto di proprietà, viene meno il presupposto per il riconoscimento di una contitolarità necessaria di tutti i condomini, giacché la destinazione particolare vince la presunzione legale di comunione, alla stessa stregua di un titolo contrario».*

### **La stipula del mutuo individuale nelle cooperative edilizie a contributo statale comporta la nascita del condominio**

*Cassazione, sezione seconda, 26 luglio 2006 n.17031  
Presidente Corona – Relatore Ebner*

In tema di cooperative edilizie a contributo erariale, la stipula del mutuo individuale - determinando l'acquisto della proprietà dell'alloggio da parte del socio assegnatario, che assume la qualità di semplice mutuatario dell'ente erogatore del mutuo - comporta la nascita del condominio fra gli assegnatari acquirenti, atteso

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

che l'edificio passa dal regime di proprietà indivisa a quello di proprietà frazionata; spetta, pertanto, al condominio, in persona dell'amministratore, il diritto-dovere di esigere, anche in sede contenziosa, i contributi dovuti dagli ex assegnatari.

Interessante e condivisibile principio di diritto emesso in una controversia relativa alla legittimazione del condominio a pretendere il pagamento dei contributi condominiali dovuti dagli ex assegnatari, per la quale la Corte ha escluso la rappresentanza - sostanziale e processuale - nei confronti dei terzi del presidente della cooperativa, sul rilievo che la disciplina speciale di cui al r.d. n. 1165 del 1938 non trova applicazione dopo la stipulazione del contratto di mutuo individuale, anche se gli alloggi non siano stati riscattati.

Trattasi di una questione di diritto di grande rilevanza pratica in relazione all'esaurimento delle cooperative edilizie a contributo statale per le quali era spesso previsto anche un regolamento che disciplinava i rapporti tra i soci e che continua ad essere invocato dai condomini odierni a conforto di loro pretese e per il quale si pone la questione della sua applicabilità anche in relazione alle tabelle millesimali in esso contenute che erano state approvate dall'assemblea dei soci.

Il tribunale di Bergamo aveva osservato che «*Nel caso - come quello di specie - di cooperative a contributo erariale regolate dal R.D. 28 aprile 1938, n. 1165, una volta avvenuta la stipulazione, da parte del socio, del contratto di mutuo individuale (nella specie peraltro concesso non dalla Cassa Depositi e Prestiti ma dal Credito Fondiario della CARIPLO, ai sensi della L. R. Lombardia n. 32 del 1985), cessa l'assoggettamento dell'assegnatario dell'alloggio ai poteri autoritativi dell'ente concedente, e con l'acquisto in proprietà dei singoli alloggi, si determina un rapporto di condominio tra gli assegnatari acquirenti, in quanto l'edificio passa da un regime di proprietà indivisa a quello di proprietà frazionata: al quale partecipa la stessa Cooperativa per le unità eventualmente non ancora trasferite agli assegnatari*».

La Corte richiama i precedenti conformi delle sezioni unite n. 4902 del 1993 e n. 8478 del 2000, ritenendo «che non vi siano decisive ragioni per discostarsi da tale orientamento - dal quale appaiono invece dissentire Cass. 4985/1996 e, più di recente, Cass. 9195/2004 (ma in questo caso la controversia verteva non su spese di gestione ma sulla legittimazione o meno della Cooperativa a rispondere di una domanda di risarcimento danni avanzata da un assegnatario) - perché esso tiene conto di una mutata realtà fattuale e giuridica (legata al sorgere del condominio) che determina conseguentemente il diritto - dovere del condominio stesso, rappresentato dal suo amministratore pro tempore, di esigere, anche in sede contenziosa, contributi dovuti dai singoli condomini, ex assegnatari».

Per l'interessante questione se il regolamento della cooperativa è valido anche per il condominio si rinvia allo scritto di D'Aloe in questa Rivista n.89/2005, p.11.

## Il Giudice Penale boccia la fideiussione

di Carlo Parodi

Sconcertante sentenza del Tribunale penale di Roma Sezione Quinta (21 giugno 2006, n. 11371 Giudice Gallucci) che ha assolto G.B., già rinviato a giudizio per il contenuto diffamatorio nei confronti del Presidente della Sezione provinciale di Roma di un articolo pubblicato in uno spazio pubblicitario del quotidiano Il Messaggero del 4 Novembre 2001.

In merito all'iniziativa di garantire i condòmini da eventuali perdite di denaro causate da insolvenza di amministratori condominiali mediante risarcimento garantito attraverso la stipula di una polizza assicurativa pagata dall'Associazione stessa a favore dei propri associati, G.B. aveva evidenziato che *«chi propone mezzi e risorse umane per lo svolgimento di un'attività deve essere il primo a riporre fiducia nei propri mezzi e, se non lo fa, è perché lui stesso dubita anche del proprio operato»* aggiungendo *«se il ristoratore vi proponesse di assicurarvi contro cibi avariati, consumereste tranquillamente le varie portate?»*.

La sentenza, dopo una lunga riflessione sull'esercizio del diritto di critica quale libera manifestazione del pensiero anche se il concetto di verità disancorato dalla realtà determinerebbe disinformazione della pubblica opinione, ha fatto riferimento ad una decisione della Cassazione (Sez. III 24 maggio 2002, n.7628) nella quale è stato chiarito che *«la critica mira non già ad informare, ma a fornire giudizi e valutazioni personali richiedendosi un bilanciamento dell'interesse individuale alla reputazione con quello della libera manifestazione del pensiero, costituzionalmente garantita»*.

Individuati i limiti dell'esercizio legittimo della critica negli attacchi gratuiti, immotivati, che mettono in evidenza profili della personalità morale slegati dal fatto di cui si tratta e dall'interesse pubblico ad affermare il fatto stesso ed il commento critico, il giudice Gallucci ha evidenziato che nell'articolo di G.B. *«il fatto che viene esposto sembra corrispondere al vero, in quanto effettivamente l'ANACI ha stipulato una polizza assicurativa contro le infedeltà dolose degli amministratori di condominio suoi iscritti. Il ragionamento seguito dal G.B., anche attraverso l'uso di termini comparativi o accostamenti comparativi che prima facie*

*possono apparire pungenti, non è altro che una considerazione alla quale può pervenire qualsiasi individuo: non è illogico far discendere dal fatto che venga stipulata una polizza contro i comportamenti illeciti degli amministratori la considerazione che coloro che sono iscritti ad una associazione che stipula un tal tipo di polizza (negoziato di assai dubbia legittimità sotto il profilo civilistico) possano essere indotti ad assumere comportamenti poco seri o finanche disonesti».*

Stupisce la sentenza del giudice Gallucci che attribuisce "dubbia legittimità" ad un normale contratto di fideiussione (art. 1936 c.c.) con il quale una parte garantisce all'altra l'adempimento di una obbligazione; nel corso dell'udienza la difesa ha sottolineato che la legislazione francese (legge 2 gennaio 1970, n. 70-9) considera obbligatoria tale garanzia finanziaria per coloro che intendono svolgere l'attività di gestione immobiliare.

Tra le condizioni per l'accesso alla professione che si consegue con il rilascio di una tessera prefettizia, è prevista infatti (art.3) «l'attestazione di una garanzia finanziaria sufficiente risultante da una cauzione destinata al rimborso dei fondi, effetti o valori depositati o dall'impegno sia di un'organizzazione di garanzie collettive che di un istituto bancario».

L'ammontare delle garanzie è previsto da un minimo di 110.000 euro (euro 30.000 per i primi due anni di esercizio) con specifico riferimento al totale dei fondi gestiti risultante dai relativi rendiconti condominiali da depositare.

Anche il Ddl di riforma della normativa condominiale approvato dalla Commissione Giustizia del Senato nella scorsa legislatura prevedeva l'obbligo per l'amministratore di prestare "idonea garanzia per la responsabilità e gli obblighi derivanti dall'espletamento del suo incarico, per un valore non inferiore agli oneri prevedibili della gestione annuale".

## 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 <b>singola</b> in contabilità semplificata	€ 80/mese compreso Mod. UNICO PF + 770 Semplificato. Studi di settore, Quadri AC € 200 una-tantum annuale.	€ 70 per familiare.	
<b>Associazione</b> ex L. 1815/39 o <b>Società Semplice</b> 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.
<b>S.n.c.</b> 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.

## SINTESI DOSSIER 2006

### Gennaio - Febbraio n. 91

- La società del rumore
- Banchi di scuola
- Relazione sull'attività 2005
- L'altra Roma: i palazzi romani parlano latino

### Marzo - Aprile n. 92

- Il nuovo orientamento della Cassazione sul distacco dall'impianto centralizzato di riscaldamento
- L'adeguamento tecnologico immobiliare e la sua certificazione
- Troppo caldo o troppo freddo....c'è chi "svalvola"!
- Il ciclo inverso delle professioni intellettuali
- Relazione 2005 Agenzia per il controllo della qualità dei servizi pubblici del Comune di Roma
- L'altra Roma: passeggiando nei secoli intorno al Quirinale

### Maggio - Giugno n. 93

- La tutela dell'onore e del decoro altrui: i delitti di ingiuria e di diffamazione
- Nulla Osta Provvisorio per le attività soggette ai controlli di prevenzione incendi
- Statistiche sugli immobili (abitazione di residenza delle famiglie italiane 2004)
- L'altra Roma: riflessioni romane di Modigliani

### Luglio - Agosto n. 94

- Terrazzi di copertura del fabbricato ed attribuzioni dell'amministratore
- Bilancio sociale 2005 Anaci Roma
- La collaborazione con ACEA
- Il messaggio inviato ai candidati a sindaco di Roma
- Schema di contratto di appalto proposto dalla CCIAA
- L'altra Roma: due fontanelle a Borgo

### Settembre - Ottobre n. 95

- I rapporti di vicinato nel condominio
- Clausole vessatorie nel regolamento fornito dal costruttore
- Gli animali dei vicini
- La manovra d'estate per gli amministratori
- L'altra Roma: la fontana delle tartarughe

### Novembre - Dicembre n. 96

- Crediti formativi e migrazione dell'amministratore
- L'accettazione dell'incarico di amministratore
- Il nodo del condominio parziale: convocazione, maggioranze e ripartizione spese
- L'altra Roma: Basilica di S. Lorenzo al Verano

## SEMINARI 2007

18 gennaio - **NOVITÀ FISCALI PER IL CONDOMINIO**  
Relatori: Dott. Carlo Parodi - Dott. Francesco Pellicanò

15 febbraio - **PROBLEMATICHE RELATIVE AL DISTACCO UNILATERALE DALL'IMPIANTO CENTRALIZZATO DEL RISCALDAMENTO**  
Relatori: Avv. Mario Felli - Dott. Stefano Tabarrini

10 maggio - **BARRIERE ARCHITETTONICHE NEL CONDOMINIO**  
Relatori: Ing. Gennaioli - Geom. Fabio Masotta

14 giugno - **L'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO E LE LEGGI SPECIALI DI DIRITTO PENALE. Una particolare attenzione alla normativa sulla sicurezza di lavoro.**  
Relatori: Avv. Floria Carucci - Rag. Rossana de Angelis

13 settembre - **(GIURIDICO)**  
Relatori - Avv. Marco Saraz - Alessandro Palmarini

15 novembre - **LE COMPETENZE DELL'AMMINISTRATORE E LE PRETESE DEI CONDOMINI**  
Relatori: Dott.ssa Gisella Casamassima - Dott. Antonio Lupi

6 dicembre - **REGOLAMENTO CONDOMINIALE E CODICE DEL CONSUMO**  
Relatori: Avv. Carlo Patti - Paolo Mohoric

## 2° MASTER DI AGGIORNAMENTO PROFESSIONALE "BILANCIO E CONTABILITA' CONDOMINIALI"

20 - 21 APRILE 2007 - CASA BONUS PASTOR - Via Aurelia

**PRESENTAZIONE SCHEMA DI BILANCIO CONDOMINIALE:  
CARATTERISTICHE E POSTULATI** (Carlo Parodi)

**CONTABILITA' CREATIVA: ESAME DELLE POSSIBILI  
CORREZIONI E DEI CORRETTI INSERIMENTI**  
(Francesco Caporilli)

**INDISPENSABILITA' DELLA PARTITA DOPPIA E DISAMINA DI CASI  
PARTICOLARI** (Adriano Corsetti)

**CHECK UP CONTABILE DI FINE ESERCIZIO: METODOLOGIE,  
PROCEDURE E CASI PRATICI** (Silvio Paolo Magnanego)

**LA CORRETTA RILEVAZIONE CONTABILE IN MATERIA  
CONDOMINIALE SECONDO L'EVOLUZIONE  
DELLA GIURISPRUDENZA** (Fabio Gerosa)

QUOTA DI PARTECIPAZIONE EURO 300,00 (DUE PRANZI COMPRESI)

## OGGI IN BIBLIOTECA

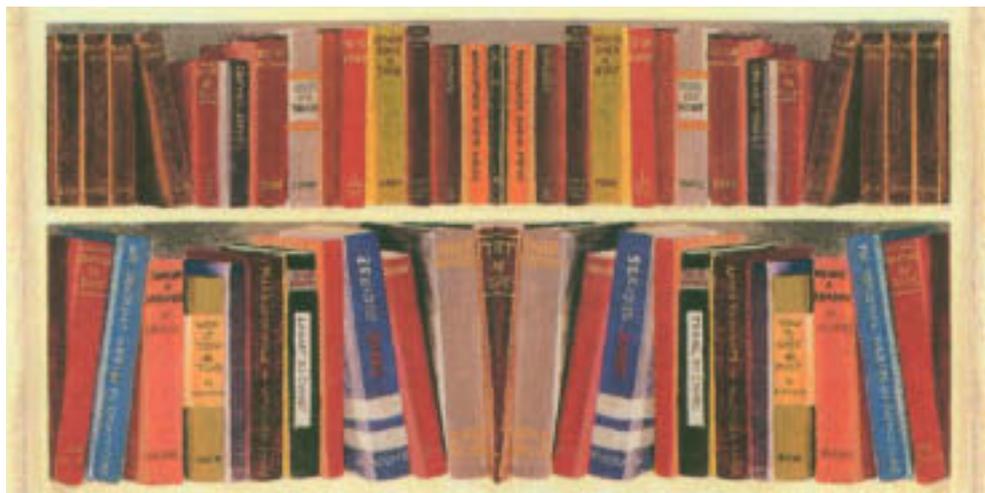
Recensioni

**Alberto Celeste****IL NUOVO PROCEDIMENTO CAUTELARE CIVILE***Giuffrè editore - Euro 45,00*

La materia si presenta di viva attualità, in quanto quasi ogni causa civile ha ormai il suo sfogo cautelare, sia prima della sua instaurazione che durante la causa stessa; la propensione a servirsi di questo nuovo strumento processuale è motivata dall'inevitabile durata patologica del giudizio ordinario. Il testo è suddiviso in tredici capitoli, ciascuno strutturato in tre parti.

Nella prima parte è riportato il testo degli articoli interessati dall'intervento legislativo (dal 669 bis al 669 quaterdecies c.p.c.), con le rilevanti modifiche introdotte dal decreto "competitività" del 2005 e le norme codicistiche collegate.

La seconda parte è dedicata ad un veloce commento dell'articolo in cui si segnalano gli orientamenti che sono emersi nelle pronunce dei giudici di merito e di legittimità; nella terza parte è effettuata una rassegna organica e completa dei numerosissimi provvedimenti giudiziari sull'argomento con la ricerca agevolata da un dettagliato indice sistematico. Il tutto corredato dall'indicazione delle riviste di riferimento e degli eventuali annotatori.



# PROFESSIONISTI FIDUCIARI

## MANUTENZIONE IMPIANTI TERMICI PRATICHE ISPESL - VV.FF.

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

## SICUREZZA SUL LAVORO - VALUTAZIONE RISCHI

- 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. Paola CARLONI  
Viale Jonio 389 06 - 87182667
- Studio Avv. Floria CARUCCI  
Via Britannia 13 06 - 77201266
- Studio Avv. Fabio CASINOVI  
Via Mar della Cina, 200 06-5291218
- Studio Avv. Benedetta CORICELLI  
Via Simone de Saint Bon, 81 06-3724611
- Studio Avv. Carlo DI MARCANTONIO  
Via Salaria, 290 06-8546 381
- Studio Legale associato FELLI  
Via Val di Fassa, 54 06-8719 1356
- Studio GALDI  
Via Suvereto, 301 06-8125 992
- Studio Avv. Carlo PATTI  
Via Tuscolana, 55 06-7026 854
- Studio Avv. Marco SARAZ  
Via G.A. Sartorio, 40 06-5160 6474
- Studio Avv. Antonino SPINOSO  
V.le delle Milizie, 1 06-3221 316

## STUDI COMMERCIALISTI E FISCALISTI CONVENZIONATI

- Studio CORSETTI - D'ARIENZO  
Via Crescenzo, 83 06-6819 2326
- Studio PELLICANÒ  
Via P. Querini, 3 06-5783 637
- Studio RIBILOTTA  
Via Limbiate, 30 06-3093 380

## L'ALTRA ROMA

### LA BASILICA DI S. CLEMENTE

La Basilica di S. Clemente è situata a circa trecento metri al di là del Colosseo, sulla strada in lieve salita che dalla valle tra il Colle Oppio e il Celio porta a San Giovanni in Laterano. Prende nome da San Clemente Papa, terzo successore di S. Pietro, morto intorno all'anno 100 d. C..

Nel 1857 il Padre Joseph Mullooly, allora Priore di San Clemente, cominciò dei lavori di scavo sotto alla basilica attuale nel corso dei quali non solo scoprì la basilica originaria, del IV secolo, immediatamente al di sotto, ma anche, ad un livello ancora più basso, i resti di costruzioni più antiche ancora, del I secolo. Scavi successivi, particolarmente quelli diretti nel 1912-14 da Padre Louis Nolan in occasione della costruzione di un canale di scolo tra San Clemente ed il Colosseo, rivelarono che al disotto di questo terzo strato archeologico ve ne era addirittura un quarto, cui appartenevano le costruzioni distrutte dall'incendio di Nerone nel 64 d. C. Nel primo secolo dunque il livello della vallata su cui sorge San Clemente era di una ventina di metri circa più basso del livello attuale.





Dopo l'incendio del 64, gli edifici sventrati furono riempiti di terra e servirono da fondamenta per altre costruzioni, poste ad un livello approssimativamente corrispondente a quello cui oggi si trova la base del Colosseo. A questo terzo livello di San Clemente troviamo due edifici, separati l'uno dall'altro da uno stretto vicolo. Il meno pretenzioso dei due è una costruzione in mattoni, probabilmente una insula, una casa romana, cioè, suddivisa in piccoli appartamenti disposti intorno al cortile nel quale troviamo un tempietto Mitriaco della fine del II secolo. Dall'altra parte del vicolo si eleva una più grandiosa struttura, rettangolare, costruita con grandi blocchi di tufo su cui poggiano delle pareti in mattoni montate su travertino.

La prima chiesa di San Clemente, un edificio rettangolare, copre esattamente la superficie del palazzo "Clementino" del I secolo. Gli architetti del IV secolo non fecero altro che interrare le stanze a pianterreno e il cortile, fino all'altezza del primo piano. Portato a questo nuovo livello, il cortile divenne la navata centrale della chiesa e le stanze che si affacciavano dalle due parti sul cortile più antico furono trasformate nelle due navate laterali quali oggi ci appaiono.

La basilica durò fino al 1100 circa, quando si scoprì che la costruzione era pericolante e doveva essere abbandonata.

Su proposta dell'allora titolare di San Clemente, Cardinale Anastasio la chiesa del IV secolo fu, in quel periodo, riempita di pietrame fino alla cima delle colonne che delimitavano le tre navate e su queste fondamenta fu eretta una seconda edizione della vecchia basilica, però di dimensioni un po' ridotte.

E così un nuovo San Clemente, quello di oggi, apparve ad un livello ulteriormente rialzato rispetto all'antico fondo valle, e la basilica primitiva e tutta l'area su cui posava furono così radicalmente abbandonate fino a quasi settecent'anni dopo, quando i grandi scavi di Padre Mullooly e del "padre dell'archeologia", de Rossi, la riportano alla luce tra il 1857 e il 1870. La letteratura su San Clemente dà per accertato, generalmente, che dal VI secolo in poi la basilica sia stata occupata da una comunità Benedettina, ma questo è evidentemente dovuto ad un'errata interpretazione di un brano dei "Dialoghi" di Papa Gregorio Magno. In realtà, fu soltanto nel 1403 che una comunità monastica cominciò ad officiare San Clemente, quando Bonifacio IX vi introdusse la congregazione agostiniana di S. Ambrogio di Milano.

A causa della persecuzione religiosa in Irlanda, la basilica e il convento di San Clemente, insieme con quelli di San Sisto Vecchio di fronte alle terme di Caracalla, furono poi assegnati ai Domenicani Irlandesi, che ancor oggi amministrano la basilica.

# SINTESI INSERZIONISTI DI QUESTO NUMERO

## **ORGANISMI NOTIFICATI**

ELTI IV di copertina

## **ASSICURAZIONI**

AURORA pag. 56

## **PULIZIE E AMBIENTE**

AMICONE pag. 52

GREASE GROUP pag. 16

PORTALE pag. 18

TEKNOSANITARIA pag. 36

## **SOFTWARE CONDOMINIALE**

MM Data III di copertina

Studio ISA pag. 8

## **MANUTENZIONE ASCENSORI**

ELEVATOR QUALITY pag. 7

DEL BO pag. 46

MA.RI.RO. pag. 35

## **EDILIZIA**

CIM pag. 12

EDIL CEPI pag. 6

ERI pag. 21

RESINE IND.LI II di copertina

VACCA E. pag. 42

## **RISCALDAMENTO**

BLUÉGAS pag. 22

CALOR CLIMA pag. 60

ENERPETROLI pag. 24

ROSSETTI pag. 28

## **SICUREZZA**

SIRIO pag. 36

DOCEO pag. 48

## **IMPIANTISTICA ED ELETTRICITÀ**

META SYSTEM pag. 10

## **SERVIZIO POSTA**

SAILPOST pag. 54