

DOSSIER



CONDOMINIO

XXI anno



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

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

www.anaciroma.it - anaciroma@tiscali.it

SOMMARIO**NOVEMBRE - DICEMBRE 2011****N. 126**

Editoriale di Manuela Zanier	pag. 3
Il pagamento delle spese condominiali di Maurizio Asprone	pag. 5
Consulenti in sede	pag. 6
Come interpretare le clausole del regolamento condominiale contrattuale di Carlo Patti	pag. 13
Elenco sportelli del condominio presso i Municipi	pag. 18
Notizie	pag. 22
Condommunity: la parola ai giovani ANACI Cani in condominio di Massimo Principato	pag. 33
Rassegna Stampa	pag. 39
Videosorveglianza... tutela dell'incolumità personale o terrore del Grande Fratello? di Sarah Pacetti	pag. 41
La voce della giurisprudenza di Nunzio Izzo	pag. 51
Oggi in Biblioteca	pag. 67
Professionisti fiduciari	pag. 68
L'altra Roma: Villa Paganini di Sandro Bari	pag. 69

Rivista bimestrale
ANNO XXI - n. 126 - NOVEMBRE - DICEMBRE 2011
Spedizione in abbonamento postale 70% - Roma

Edita da GRAFICANACI S.a.s. - P. IVA 05028371002
Autorizzazione del Tribunale di Roma n. 328 del 28/6/96

Direttore Responsabile: Carlo Parodi

Redazione e pubblicità
Via A. Salandra 1/A
00187 Roma

Pagina intera : euro 500 + iva
Metà pagina : euro 350 + iva
Quarto di pagina : euro 200 + iva

Per gli inserzionisti su Dossier Condominio
verranno applicate condizioni vantaggiose
per la presenza nel sito www.anaciroma.it

www.anaciroma.it
e-mail: anaciroma@tiscali.it
Tel. 06/4746903 - 06/4881348 Fax

Copertina: Paolo Mohoric



Associato all'Unione
Stampa Periodica Italiana

Stampa: A. SPADA - Ronciglione (VT)

Le opinioni formulate negli articoli appartengono ai singoli autori dei quali si intende rispettare la libertà di espressione lasciando agli stessi la responsabilità dei loro scritti.

EDITORIALE

Nei giorni seguenti il convegno giuridico che si è tenuto a Roma, mi è capitato spesso di riflettere sull'intervento del magistrato Alberto Celeste in merito alla legittimazione attiva e passiva dell'amministratore. Molto spesso il nostro legislatore approva norme di difficile comprensione e, a volte, la materia diventa ancora più intricata a causa di un'interpretazione giurisprudenziale che rende le disposizioni contraddittorie o, addirittura, inapplicabili.

Mi veniva da sorridere pensando a quanti dubbi e perplessità, dopo le ultime sentenze della Corte di Cassazione in materia, attraverseranno la mia mente ogni volta che un atto giudiziario farà il suo ingresso nel mio studio; che fare? La prima attività sarà capire se la lite abbia un oggetto che esorbiti o meno dai miei poteri! E se non rientra tra i mie poteri? Conferisco comunque il mandato al mio legale di fiducia, timorosa che possano delinearci delle decadenze, o convoco immediatamente l'assemblea affinché la mia legittimazione sia sorretta da apposita investitura? E se dovesse mancare il numero legale? Quale è in questi casi il comportamento migliore da adottare? Neanche i dotti interventi dei relatori presenti sono riusciti a dissipare questo dubbio, nessuno è stato in grado di dare una risposta sicura, univoca.

Ho sorriso un po' meno quando è stato chiaro a tutti che, ancora una volta, si cercava di svilire la professionalità dell'amministratore; illuminanti, come sempre, le parole del dott. Celeste che evidenziavano come tali pronunce avrebbero confinato l'amministratore al ruolo, certamente poco edificante, di "mero esecutore" o, peggio ancora, di "servo muto". Eppure la realtà è così diversa!

Nel quartiere di Fonte Meravigliosa, proprio dove si è svolta l'ultima giornata di approfondimento giuridico, vivo e lavoro e qui gli Amministratori provvedono, ormai da anni, al mantenimento di quel bene preziosissimo che è il patrimonio di alberi e prati del quartiere. Certamente un'attività un po' insolita per un amministratore di condominio che deve gestire i beni comuni sì, ma del suo edificio, non certo comuni ad un intero quartiere; eppure gli amministratori - che qui esercitano la loro professione con pazienza e, aggiungerei, abnegazione infinita - hanno cercato di dare una risposta ad una concreta esigenza, quella della cura del verde pubblico, sopperendo, di fatto, alle carenze degli Enti che dovrebbero essere preposti a tale compito.

In qualità di segretario del Direttivo del Consorzio di gestione del verde, ho fortemente voluto e creato - nell'assoluta convinzione che solo una gestione chiara e trasparente avrebbe determinato il successo dell'iniziativa (far pagare un contributo volontario a tutti i residenti) - un blog sul quale sono periodicamente pubblicate tutte la attività svolte dal Direttivo: assemblee, verbali, de-

liberazioni e bilanci. Posso dire con orgoglio che, seppure tra mille difficoltà, l'iniziativa continua ad andare avanti e la popolazione sta rispondendo positivamente a quest'ulteriore tassazione sul proprio reddito. Ma se non ci fossero gli amministratori, passivi esecutori materiali di decisioni altrui, chi si occuperebbe di tutto ciò?

Volevo farvi partecipi di questa esperienza per raccontare di una professione che cambia, si evolve e si arricchisce sempre più di mille sfaccettature e sfumature, di adempimenti ed incombenze: "Sii sempre come il mare che infrangendosi contro gli scogli, trova sempre la forza per riprovarci". Da fine anni '90 ad oggi, la tenacia e la coesione negli intenti dei cittadini, veicolata e coordinata da noi amministratori, hanno dimostrato che l'unione e la professionalità, anche in assenza di figure istituzionali, produce qualità.

di Manuela Zanier

Il pagamento delle spese condominiali

L'INDIVIDUAZIONE DEL SOGGETTO IN CASO DI ALIENAZIONE DI IMMOBILE

di Maurizio Asprone

In tema di condominio di edifici è particolarmente acceso il dibattito in dottrina relativamente al legame tra compravendita di un immobile ed esatta individuazione del legittimato passivo al pagamento delle spese condominiali.

La questione ora prospettata non è di poco conto sol se si consideri che la stessa giurisprudenza di legittimità ha nel tempo più volte modificato il proprio orientamento a riguardo con ciò lasciando trasparire un'oggettiva difficoltà nella definizione delle controversie di volta in volta sottoposte alla sua attenzione.

La problematica di fondo concerne la ripartizione delle spese condominiali tra colui il quale abbia ceduto il diritto di proprietà ed il soggetto che lo abbia acquistato sia con riferimento ai rapporti interni (venditore-acquirente) sia con riguardo al rapporto con il condominio, inteso quale ente deputato per legge al recupero delle spese di gestione dell'edificio.

In *subiecta materia* si vuole ricordare una pronuncia del 2008 [Cass. Civ., sent. 09.09.08 n.23345] a mezzo della quale la S.C., chiamata ad occuparsi di tale aspetto e, segnatamente, del vincolo di solidarietà esistente tra venditore ed acquirente di un'unità immobiliare situata in condominio, ha in buona sostanza avallato l'indirizzo secondo il quale l'obbligo del condòmino di pagare i contributi sorge nel momento della concreta esecuzione dei lavori occorrenti per la manutenzione dell'edificio e cioè allorquando si renda necessaria l'effettuazione della spesa.

Giova premettere che la giurisprudenza di legittimità è pervenuta a tale convincimento dopo un lungo contrasto interno originato dalla necessità di stabilire se l'obbligo del singolo condòmino di contribuire alle spese di manutenzione delle parti comuni condominiali scaturisse dalla preventiva approvazione e ripartizione della spesa o se, invece, derivasse dalla concreta attuazione dell'attività di manutenzione.

A tale proposito, si segnala che un primo filone interpretativo indentificava il momento d'insorgenza dell'obbligo di contribuzione alle spese condominiali nell'adozione della delibera assembleare di approvazione della spesa: pertanto, la successiva deliberazione (di ripartizione delle spese) veniva considerata come provvedimento volto semplicemente a rendere liquido ed esigibile un debito preesistente. Sulla scorta di tale interpretazione, dunque, nell'ipotesi

CONSULENZE A DISPOSIZIONE DEI SOCI IN SEDE

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

Il Presidente, Dott. Stefano Tabarrini, ed il Segretario, Francesco Caporilli, ricevono presso la sede in Via Salandra 1/A il mercoledì dalle 11 alle 13 previo appuntamento.

di vendita di un appartamento, obbligato al pagamento dei contributi era ritenuto colui il quale fosse proprietario dell'unità immobiliare nel momento della deliberazione della relativa spesa [Cass. Civ., sent. 02.02.98 n.981; Cass. Civ., sent. 26.10.96 n.9366].

Un più recente orientamento, invece, reputa decisivo non già il momento della preventiva approvazione della spesa da parte dei condòmini, bensì quello della concreta attuazione dell'attività comportante la spesa. Tale tesi, improntata a criteri utilitaristici, si fonda sul fatto che, allorché siano realizzati i lavori le cui spese debbono essere imputate, si determina un effettivo incremento del valore venale dell'immobile compravenduto: ciò, di conseguenza, giustifica l'imputazione del costo dei lavori al beneficiario di tale incremento che risulti proprietario al momento della concreta esecuzione delle opere sicché, in caso di compravendita, sarà tenuto al pagamento colui il quale ricopra la qualifica di condòmino al momento in cui si renda necessario effettuare la spesa [Cass. Civ., sent. 18.04.03 n. 6323].

Illuminante in tal senso è la pronuncia n.12013/04 nella quale la S.C. ha sancito *claris verbis* come per "*momento in cui si renda necessario effettuare la spesa*" debba intendersi quello di effettiva esecuzione dei lavori di manutenzione, *anche se deliberati in precedenza* [Cass. Civ., sent. 01.07.04 n.12013].

È noto che per le spese condominiali necessarie ex art. 1123 c.c. (tese alla conservazione ed al godimento delle parti comuni) l'art. 63, co. 2 disp. att. c.c. disciplina espressamente il subentro di un nuovo condòmino nella compagine collettiva al fine dell'individuazione dei soggetti tenuti al pagamento degli oneri condominiali in favore dell'ente di gestione. Poiché siffatta norma prescrive che chi subentri nei diritti di un condòmino sia con quest'ultimo obbligato in solido al pagamento dei contributi concernenti l'anno in corso e quello precedente, è giocoforza ritenere come essa rappresenti un valido strumento giuridico del quale l'Amministratore del condominio può avvalersi atteso che costui ben potrà chiedere la prestazione contributiva tanto all'alienante quanto all'acquirente.

Ciò premesso, la giurisprudenza, chiamata nella totale mancanza di disposizioni normative ad individuare l'esatto momento di insorgenza dell'obbligo contributivo, ha mostrato di preferire la tesi per cui l'obbligo *de quo* sorge per effetto dell'attività di gestione concretamente compiuta e non in virtù dell'autorizzazione assembleare accordata all'Amministratore per il compimento di quella determinata attività.

Invero, il Giudice di legittimità non sembra aver ancora risolto in via definitiva la questione nei termini prospettati dal momento che in un recente arredo le due teorie sopra menzionate sembrano a tratti compenetrarsi anziché essere in contrasto [Cass. Civ., sent. 12.07.11 n.15309].

Con riferimento alla corresponsione degli oneri (condominiali) nel caso di vendita di immobile compreso nella comunione condominiale, la S.C. dapprima si riappropria del principio secondo il quale l'obbligo contributivo dei condòmini al pagamento delle spese condominiali nasce a seguito della delibera assembleare che approvi le medesime (la delibera di ripartizione costituirebbe, in-

vece, un atto meramente esecutivo volto a rendere liquido un debito preesistente). Ed anzi, la S.C. statuisce che, in caso di compravendita immobiliare sita in un condominio all'interno del quale siano stati deliberati lavori di straordinaria manutenzione, ristrutturazione od innovazione delle parti comuni, in mancanza di diverso accordo tra alienante ed acquirente, i costi delle opere debbano gravare su chi risulti proprietario *al tempo della delibera assembleare* che abbia disposto l'esecuzione dei detti interventi. Alla stregua di ciò ne deriva che ove le spese in questione siano state deliberate prima della stipula del contratto di compravendita definitivo [*rectius* prima del rogito notarile], delle stesse dovrà farsi carico il soggetto alienante, a nulla rilevando che le opere siano state eseguite successivamente e con il particolare non trascurabile che l'acquirente il quale abbia eventualmente già adempiuto in luogo del venditore potrà rivalersi contro costui in forza del principio della solidarietà passiva di cui all'art. 63, co. 2 disp. att. c.c. [*vedi già* Cass. Civ., sent. 24654/10].

In un passo successivo della medesima pronuncia [n.15309/11], tuttavia, la S.C. mostra di aderire altresì a quell'orientamento (maggioritario) secondo il quale rileverebbe come momento essenziale per l'imputazione delle spese condominiali non già la delibera di approvazione quanto piuttosto *l'esecuzione in concreto dei lavori programmati*.

L'apparente contraddizione nella quale la S.C. parrebbe essere caduta non ha fondamento.

A ben vedere, la Cassazione ha semplicemente ripercorso secondo modalità scerve da profili soggettivi le interpretazioni che sino a non molti anni fa si ponevano in urto reciproco. Ciò che tuttavia deve far riflettere il lettore è che, rispetto al passato, il giudice di legittimità ha inteso adattare i principi fondanti delle due ricordate teorie a seconda che si tratti di:

- a) *Spesa necessaria alla manutenzione ordinaria*, alla conservazione, al godimento delle parti comuni dell'edificio od alla prestazione di servizi nell'interesse comune;
- b) Spesa attinente a lavori che comportino una innovazione o che, seppure diretti alla migliore utilizzazione delle cose comuni od imposti da una nuova normativa, comportino, per la loro particolarità e consistenza, un onere rilevante, *superiore a quello inerente alla manutenzione ordinaria dell'edificio* (c.d. *manutenzione straordinaria*).

Nell'ipotesi *sub a*), l'obbligazione nasce con il *compimento effettivo dell'attività gestionale* mirante alla manutenzione, alla conservazione, al godimento delle parti comuni dell'edificio o alla prestazione di servizi nell'interesse comune. L'obbligo insorge *ex lege* non appena si compia l'intervento nel nome di un'esigenza collettiva apprestata dall'organo – l'amministratore – nelle cui attribuzioni rientra erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni [ex art. 1130 c.c. n.3]. Sebbene queste spese siano normalmente precedute dal preventivo annuale approvato dall'assemblea, la loro erogazione effettiva non è mera esecuzione della delibera assembleare sia perchè per le attività comprese nella gestione ordinaria l'appostazione di una somma nel bilancio preventivo ha la mera finalità di convalidare la congruità delle spese che il condominio prevede

di dovere sostenere sia perché l'amministratore, almeno in caso di urgenza od anche al di là di questa ipotesi – può e deve predisporre gli atti e le opere di manutenzione e di esercizio dei servizi comuni anche quando quel preventivo non vi sia e l'assemblea non si sia pronunciata.

Per converso, nel caso *sub b)* (opere di manutenzione straordinaria ed innovazioni), le relative spese debbono essere preventivamente determinate dall'assemblea nella loro quantità e qualità e nell'importo degli oneri che ne conseguono ragion per cui la delibera condominiale che dispone l'esecuzione degli interventi assume valore costitutivo della relativa obbligazione in capo a ciascun condòmino. In quest'ultima ipotesi, l'obbligo di contribuire alle spese non discenderà dall'esercizio della funzione amministrativa rimessa all'amministratore nel quadro delle appostazioni di somme contenute nel bilancio preventivo, bensì direttamente dalla delibera dell'assemblea.



Come interpretare le clausole del regolamento condominiale contrattuale

di Carlo Patti

Il caso:

- un medico dermatologo apre nel condominio uno studio professionale dermatologico;
- il regolamento contrattuale, fra i divieti di utilizzo delle unità immobiliari include quello di adibire gli appartamenti e "gabinetto di cura di malattie infettive e contagiose";
- il condominio ottiene una sentenza nella quale il Giudice, ritenuto che lo studio dermatologico rientri in quest'ultima previsione del regolamento (cura di malattie infettive e contagiose), stabilisce che la destinazione data all'immobile sia illegittima.

La Corte di Cassazione, con sentenza n. 14460 del 30 giugno 2011, ha stabilito che:

"In tema di interpretazione del contratto – nella specie regolamento condominiale – ai fini della ricerca della comune intenzione dei contraenti, il principale strumento è rappresentato dal senso letterale delle parole e delle espressioni utilizzate nel contratto, il cui rilievo deve essere verificato alla luce dell'intero contesto contrattuale, sicchè le singole clausole vanno considerate in correlazione fra loro, dovendo procedersi al loro coordinamento letterale a norma dell'art.1363 c.c. E dovendosi intendere per 'senso letterale delle parole' tutta la formulazione letterale della dichiarazione negoziale, in ogni sua parte ed in ogni parola che la compone e non già in una parte soltanto quale una singola clausola di un contratto composto di più clausole, dovendo il Giudice collegare e raffrontare tra loro frasi e parole al fine di chiarirne il significato".

Per comprendere il significato della pronuncia in commento voglio ricordare che, secondo l'opinione tradizionale e radicata (sebbene di recente messa in dubbio dalla stessa Suprema Corte), i regolamenti condominiali contrattuali sono sostanzialmente quelli redatti per espressa ed unanime approvazione assembleare di tutti i partecipanti ovvero formati dal costruttore dell'edificio ed accettati per altrettanto espressa dichiarazione contenuta negli atti di acquisto delle singole unità immobiliari.

Tali regolamenti, comunque formati, contengono in sé un consenso unanime che li rende veri e propri contratti intercorsi fra le parti e vincolanti anche nei confronti dei successivi acquirenti delle unità immobiliari.

Fra le tante: *"Le clausole del regolamento condominiale che impongono limitazioni ai poteri ed alle facoltà spettanti ai condomini sulle parti di loro esclusiva proprietà incidono sui diritti dei condomini, venendo a costituire su queste ultime una servitù reciproca; ne consegue che tali disposizioni hanno natura contrattuale, in quanto vanno approvate e possono essere modificate con il consenso unanime dei comproprietari, dovendo necessariamente rinvenirsi nella volontà dei singoli la fonte giustificatrice di atti dispositivi incidenti nella loro sfera giuridica: certamente, tali disposizioni esorbitano dalle attribuzioni dell'assemblea, alla quale è conferito il potere regolamentare di gestione della cosa comune, provvedendo a disciplinarne l'uso e il godimento"* (Cass. 15-2-2011 n. 3705).

Una conseguenza del carattere contrattuale di questi regolamenti è l'applicabilità delle norme dettate dal codice civile in tema di interpretazione del contratto, norme che dettano una serie di criteri che l'operatore deve seguire per rinvenire il significato esatto delle clausole contrattuali che va ad esaminare.

In sintesi, il codice civile, pur partendo dal significato letterale delle parole della clausola, nei casi controversi non lo ritiene sufficiente, imponendo all'interprete di ricercare, quale fosse l'effettiva intenzione delle parti nella redazione delle clausole ed affiancando a tale principio essenziale una serie di ulteriori disposizioni, per così dire "correttive", sempre intese all'identificazione dell'esatto significato voluto dai contraenti, quali il comportamento complessivo delle parti, la correlazione delle clausole con l'intero contesto contrattuale e le pratiche interpretative generali del luogo ove il contratto è stato concluso.

Tornando al caso che ci occupa, dunque, la Corte di Cassazione ha stabilito che:

- 1) il Giudice della sentenza impugnata non ha accertato la situazione in fatto, ossia non ha accertato che effettivamente lo studio medico nel condominio si occupasse di dermatologia e quali fossero in concreto le attività svolte in tale contesto, preferendo ritenere, in senso restrittivo, che lo studio dermatologico rientrasse necessariamente nella previsione del divieto del regolamento;
- 2) il regolamento non si interpreta in modo avulso dal contesto, ma si applicano le norme codicistiche sull'interpretazione del contratto che, partendo dal senso letterale delle parole, devono collocare le singole espressioni nel contesto generale del contratto al fine di indagare quale fosse la comune intenzione dei contraenti;
- 3) in tale operazione occorre in più considerare, ai fini specifici dell'atto esaminato – regolamento condominiale – che *"l'esatto significato lessicale delle espressioni adoperate può non corrispondere all'intenzione comune delle parti allorchè i singoli vocaboli utilizzati possiedano un preciso significato tecnico-scientifico che rimandi ad una branca dello scibile umano non necessariamente a conoscenza dei dichiaranti in tutte le sue implicazioni. [...] Ne consegue che l'interpretazione letterale deve essere contestualizzata in maniera da scontare una ragionevole approssimazione alla materia richiamata."*

Quest'ultima importante precisazione della Suprema Corte valorizza certamente l'aspetto soggettivo dell'interpretazione delle clausole regolamentari e pone l'accento sull'indagine circa la comune intenzione delle parti che ben può essere rinvenuta anche in presenza di riferimenti a concetti scientifici o tecnici non perfettamente appropriati.

La sentenza in commento non costituisce una vera e propria novità nel panorama giurisprudenziale ma si inserisce in un indirizzo già consolidato, cui peraltro si richiama nel testo stesso del provvedimento. Un esempio:

"In tema di interpretazione del contratto - che costituisce operazione riservata al giudice di merito, le cui valutazioni sono censurabili in sede di legittimità soltanto per violazione dei canoni legali di ermeneutica contrattuale o per vizio di motivazione - ai fini della ricerca della comune intenzione dei contraenti, il primo e principale strumento è rappresentato dal senso letterale delle parole e delle espressioni utilizzate nel contratto, con la conseguente preclusione del ricorso ad altri criteri interpretativi, quando la comune volontà delle parti emerga in modo certo ed immediato dalle espressioni adoperate, e sia talmente chiara da precludere la ricerca di una volontà diversa. Il rilievo da assegnare alla formulazione letterale dev'essere peraltro verificato alla luce dell'intero contesto contrattuale, e le singole clausole vanno considerate in correlazione tra loro, dovendo procedersi al loro coordinamento a norma dell'art. 1363 c.c., e dovendosi intendere per "senso letterale delle parole" tutta la formulazione letterale della dichiarazione negoziale, in ogni sua parte ed in ogni parola che la compone, e non già in una parte soltanto, quale una singola clausola di un contratto composto di più clausole, dovendo il giudice collegare e raffrontare tra loro frasi e parole al fine di chiarirne il significato." (Cass. 22-12-2005 n. 28479).

La vera novità di questa sentenza, forse, è l'apertura di uno spiraglio alla soluzione dei possibili incagli interpretativi dovuti al non perfetto od appropriato riferimento a nozioni tecniche la cui portata potrebbe essere sfuggita a chi ha redatto il testo del regolamento.

La Suprema Corte suggerisce in sostanza di considerare tale possibilità nell'indagine sulla reale intenzione delle parti al fine di indagare e rinvenire il senso esatto della norma regolamentare al di là dei possibili e comprensibili errori lessicali dovuti alla non completa padronanza dei concetti da parte dei contraenti.

La questione sull'interpretazione delle norme del regolamento contrattuale è collegata poi alla stessa sostanza dei divieti posti dai regolamenti condominiali contrattuali, ossia a quei vincoli reali posti alle facoltà di utilizzo delle singole unità immobiliari, che costituiscono vere e proprie limitazioni contrattuali all'esercizio del diritto di proprietà.

L'argomento si presenta assai complesso e richiederebbe uno specifico approfondimento.

Qui possiamo soltanto accennare che la giurisprudenza ritiene necessaria una elencazione tassativa delle limitazioni all'utilizzo delle unità immobiliari, poiché la portata sostanziale delle norme del regolamento condominiale, che

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

SPORTELLO DEL CONDOMINIO

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

costituiscono tali limitazioni è tale da non consentire incertezze sulla portata e consistenza del divieto ed esclude quindi applicazioni analogiche delle stesse norme del regolamento a casi "simili" o "analoghi" a quello vietato dal regolamento.

"Le restrizioni alle facoltà inerenti alla proprietà esclusiva contenute nel regolamento di condominio avente natura contrattuale devono essere formulate in modo espresso o comunque non equivoco in modo tale da non lasciare alcun margine d'incertezza sul contenuto e la portata delle relative disposizioni. Trattandosi di materia che attiene alla compressione di facoltà normalmente inerenti alle proprietà esclusive dei singoli condomini, i divieti ed i limiti devono risultare da espressioni incontrovertibilmente rivelatrici di un intento chiaro, non suscettibile di dar luogo a incertezze e non possono quindi dar luogo ad un'interpretazione estensiva delle relative norme. Non appare pertanto legittima un'interpretazione della norma regolamentare -che non pone alcun espresso divieto all'utilizzo del locale a ristorazione- in modo estensivo, comprimendo ulteriormente in modo arbitrario le facoltà del proprietario." (Cass. 20-7-2009 n. 16832).

In senso conforme: *"Le restrizioni alle facoltà inerenti alla proprietà esclusiva contenute nel regolamento di condominio avente natura contrattuale devono essere formulate in modo espresso o comunque non equivoco in modo tale da non lasciare alcun margine d'incertezza sul contenuto e la portata delle relative disposizioni. Trattandosi di materia che attiene alla compressione di facoltà normalmente inerenti alle proprietà esclusive dei singoli condomini, i divieti ed i limiti devono risultare da espressioni incontrovertibilmente rivelatrici di un intento chiaro, non suscettibile di dar luogo a incertezze e non possono quindi dar luogo ad un'interpretazione estensiva delle relative norme. Non appare pertanto legittima un'interpretazione della norma regolamentare -che non pone alcun espresso divieto all'utilizzo del locale a ristorazione- in modo estensivo, comprimendo ulteriormente in modo arbitrario le facoltà del proprietario." (Tribunale di Milano, 20-7-2010 n. 9443).*

D'altra parte la giurisprudenza della Suprema Corte è arrivata anche a ritenere, con indirizzo ormai da tempo acquisito e condiviso, che le limitazioni all'utilizzo delle unità immobiliari possano essere definite nei regolamenti condominiali contrattuali non solo attraverso una elencazione espressa e specifica delle attività vietate, ma anche mediante il riferimento alle finalità che si intendono perseguire attraverso la posizione dei divieti

In materia, già la sentenza della Cassazione 1 ottobre 1997, n. 9564 ha in particolare precisato che i divieti e i limiti delle cose di proprietà individuale nel regime condominiale possono essere formulati nei regolamenti sia mediante elencazione delle attività vietate sia mediante riferimento ai pregiudizi che si intendono evitare. Peraltro, specialmente in quest'ultimo caso, questi limiti e divieti, al fine di evitare ogni possibilità di equivoco in una materia che attiene alla compressione di facoltà normalmente inerenti alle proprietà esclusive dei singoli condomini, devono risultare da espressioni incontrovertibilmente rivelatrici di un intento chiaro e non suscettibile di dar luogo a incertezze.

Come esempio si può riportare il caso in cui una clausola del regolamento di condominio per la quale *"i condomini, pur essendo investiti di tutti i privilegi della proprietà, non potranno fare uso in contrasto con la moralità, la tranquillità e il decoro della casa stessa. È perciò vietato destinare i locali dell'edificio a uso albergo, pensione, sale di società per trattenimento e gioco (...), di scuole di musica, canto e ballo, di attività rumorose o comunque pericolose"*. Secondo la Suprema Corte poiché nel testo di tale clausola *"sono stati utilizzati entrambi i criteri di individuazione delle attività vietate (cioè quello della loro espressa elencazione, nonché quello del riferimento ai pregiudizi che si ha intenzione di evitare), deve ritenersi, da un lato, che l'elenco delle attività vietate non sia tassativo, e che il divieto si estenda anche a tutte le destinazioni non espressamente menzionate, che siano comunque idonee a provocare i pregiudizi che si intendono evitare: e dall'altro che tutte le attività specificamente indicate siano di per sé vietate, senza necessità di verificare in concreto l'idoneità a recare i pregiudizi suddetti"* (Cass. 18-9-2009 n. 20237).

In questa veloce panoramica deve anche collocarsi un'ultima pronuncia della Corte di Cassazione per la quale le destinazioni ed attività vietate dal regolamento possono anche desumersi dalla tassativa elencazione delle sole attività consentite.

In altri termini, ove il regolamento condominiale contenga una elencazione delle sole attività consentite nelle unità immobiliari, deve ritenersi che le attività e destinazioni non espressamente consentite, che si differenziano dalle prime, siano illegittime, avuto riguardo alla intenzione dei contraenti nel fissare gli usi ammessi (Cass. 25-10-2010 n. 21841).

In ogni caso l'indirizzo delineato in materia di interpretazione del regolamento condominiale tende a contestualizzare l'opera interpretativa, imponendo all'interprete di non ancorarsi a singoli passi della clausola o, peggio, a singoli vocaboli, ma invitandolo a considerare le clausole in connessione sistematica avuto riguardo alla comune intenzione delle parti ed alle possibili imperfezioni concettuali nelle quali può incorrere il testo.

Il destinatario del messaggio della pronuncia è in primo luogo l'amministratore, che è il primo soggetto chiamato, per legge, a far rispettare e osservare il disposto del regolamento condominiale, ivi comprese le disposizioni del regolamento che impongono limitazioni alle facoltà di godimento e che dunque incidono sul contenuto del diritto di proprietà.

Ed è tanto più importante un esame interpretativo rigoroso e corretto ad opera dell'amministratore in quanto è lui che, senza necessità di mandato dell'assemblea, può agire per ottenere giudizialmente il rispetto del regolamento condominiale.

E' però il caso di sottolineare ancora una volta l'opportunità che agisca avendo dato una preventiva informazione ai condòmini circa la portata dei vincoli da rispettare e delle iniziative da intraprendere nel caso di loro violazione e avendone ottenuto riscontro positivo.



NOTIZIE

AGGIORNAMENTO ISTAT - VARIAZIONI ANNUALI

Ottobre 2009 - Ottobre 2010	1,7% (75% = 1,275%)	G.U. 22/11/2010	n. 273
Novembre 2009 - Novembre 2010	1,7% (75% = 1,275%)	G.U. 27/12/2010	n. 301
Dicembre 2009 - Dicembre 2010	1,9% (75% = 1,425%)	G.U. 24/1/2011	n. 18
Gennaio 2010 - Gennaio 2011	2,2% (75% = 1,650%)	G.U. 28/2/2011	n. 48
Febbraio 2010 - Febbraio 2011	2,3% (75% = 1,725%)	G.U. 24/3/2011	n. 68
Marzo 2010 - Marzo 2011	2,5% (75% = 1,875%)	G.U. 23/4/2011	n. 94
Aprile 2010 - Aprile 2011	2,6% (75% = 1,950%)	G.U. 21/5/2011	n. 117
Maggio 2010 - Maggio 2011	2,6% (75% = 1,950%)	G.U. 27/6/2011	n. 147
Giugno 2010 - Giugno 2011	2,7% (75% = 2,025%)	G.U. 21/7/2011	n. 168
Luglio 2010 - Luglio 2011	2,7% (75% = 2,025%)	G.U. 23/8/2011	n. 195
Agosto 2010 - Agosto 2011	2,8% (75% = 2,100%)	G.U. 23/9/2011	n. 222
Settembre 2010 - Settembre 2011	3,0% (75% = 2,250%)	G.U. 22/10/2011	n. 247

SERVIZIO PAGHE E CONTRIBUTI

I soci che intendono usufruire di tale servizio (attivo dal 1994) dovranno far pervenire sollecitamente in Associazione tutte le informazioni relative al dipendente (generalità, data di assunzione, TFR già maturato, orario di lavoro, diritto a detrazioni fiscali, familiari a carico e dichiarazione reddito complessivo) ed al Condominio (caratteristiche costitutive quali vani complessivi unità adibite ad uso non abitativo, numero scale e piani, servizi disponibili come ascensori, citofoni, zone a verde etc.). E' comunque opportuno allegare in copia l'ultima busta paga disponibile o fotocopia parziale del libro paga.

Le informazioni fornite entro il giorno 10 di ogni mese consentiranno di iniziare il servizio dallo stesso periodo di paga in corso.

Dal giorno 20 di ogni mese saranno disponibili in Associazione le buste paga, il DM 10 e il Mod. F24 regolarmente compilati in originale e quindi pronti per essere utilizzati.

Verranno predisposti i modelli relativi alle dichiarazioni annuali INAIL e sarà possibile su richiesta conoscere il TFR maturato in qualsiasi periodo dell'anno.

Entro il giorno 10 di ogni mese potranno essere segnalate variazioni di ogni genere utili al fine di un preciso calcolo delle competenze dovute per lo stesso mese. La consulenza garantisce la responsabilità per eventuali errori imputabili allo studio anzidetto.

NOTIZIE

COEFFICIENTI DI RIVALUTAZIONE TFR

1982	8,39%	1989	6,38%	1996	3,42%	2003	3,20%
1983	11,06%	1990	6,28%	1997	2,64%	2004	2,79%
1984	8,09%	1991	6,03%	1998	2,63%	2005	2,95%
1985	7,93%	1992	5,07%	1999	3,10%	2006	2,75%
1986	4,76%	1993	4,49%	2000	3,54%	2007	3,49%
1987	5,32%	1994	4,54%	2001	3,22%	2008	3,04%
1988	5,59%	1995	5,85%	2002	3,50%	2009	2,22%
						2010	2,94%

MISURA INTERESSI LEGALI

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

36%: LA DOCUMENTAZIONE DA CONSERVARE

Con provvedimento n. 149646 del 2 novembre 2011 l'Agenda delle Entrate ha evidenziato i documenti da conservare ai fini di eventuali controlli degli uffici per il diritto alla detrazione fiscale 36%. Abilitazioni richieste dalla legislazione edilizia, ricevute pagamento ICI, delibera assembleare di approvazione e riparto della spesa, comunicazione ASL quando richiesta, fatture e ricevute fiscali, ricevute dei bonifici effettuati, riferimenti catastali o domanda di accatastamento.

CERTIFICATI DI MALATTIA ONLINE

Con circolare n. 118 del 12/9/2011 l'INPS ha comunicato che dal 1° ottobre 2011 è stata attivata la modalità di presentazione telematica della richiesta delle visite mediche di controllo dello stato di salute dei dipendenti in malattia; il servizio è automatico per i datori ed intermediari che già possono consultare gli attestati di malattia on line, per gli altri sono previsti moduli specifici per inoltrare la richiesta di attivazione del servizio.

"ROMA FATTI BELLA"

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

REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE

Il nuovo contratto va presentato ad uno degli Uffici Entrate entro trenta giorni dalla decorrenza del contratto in tre copie (ciascuna con marca da bollo da euro 14,62 dal 1/09/2007 contrassegno telematico rilasciato dall'intermediario) unitamente alla copia del Modello F23 che attesta l'avvenuto pagamento dell'imposta di registro 2% (minimo di euro 67,00) da calcolare sul totale del canone annuo con arrotondamento all'unità di euro. Due copie del contratto vengono restituite subito. Dal 1/7/2010 è previsto l'obbligo di indicare i dati catastali di riferimento.

In occasione di successivi rinnovi o proroghe è sufficiente effettuare il solo versamento dell'imposta sul totale annuo del canone aggiornato con Mod. F23 (non esiste minimale). È possibile beneficiare di uno sconto sull'imposta (alla registrazione del contratto iniziale) anticipando il pagamento per tutto il periodo di vigenza del contratto (quattro o sei anni).

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

I codici tributo sono i seguenti (causale RP):

• NUOVO CONTRATTO	115T	PROROGA	114T
• RINNOVO ANNUALE	112T	SANZIONI ritardato pagamento	671T
• NUOVO CONT. (intero periodo)	107T	INTERESSI ritardato pagamento	731T

ROMA 1 VIA IPPOLITO NIEVO, 36	TJN
ROMA 2 LARGO LORENZO MOSSA, 8	TJP
ROMA 3 VIA DI SETTEBAGNI, 384	TJQ
ROMA 4 VIA MARCELLO BOGLIONE, 7/25	TJR
ROMA 5 VIA DI TORRE SPACCATA, 110	TJS
ROMA 6 VIA CANTON 20	TJT
ROMA 7 VIA G. BATTISTA CONTI, 15 - Acilia	TJU
ROMA 8 VIA CARLO POMA, 7A Pomezia	TJV
CIVITAVECCHIA VIA ACQUEDOTTO ROMANO, 1	TJF

L'eventuale deposito cauzionale indicato nel contratto non è soggetto ad imposta di registro se la garanzia è prestata direttamente dall'inquilino. Se invece la garanzia è prestata da terzi (es. polizza fidejussoria) l'importo del deposito deve essere assoggettato all'imposta di registro nella misura dello 0,50% (risoluzione ministeriale 22/5/02 n. 151).

In caso di ritardato pagamento dell'imposta è possibile utilizzare il ravvedimento operoso aggiungendo al versamento con i relativi codici tributo gli interessi legali (1,50% annuo) rapportati ai giorni di ritardo e la sanzione del 3,00% dell'imposta dovuta se la regolarizzazione avviene entro sessanta giorni dalla scadenza contrattuale annuale e del 3,75% se entro un anno.

CONCLUSIONE CORSI FORMACI PER ASPIRANTI AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO

Cresce la richiesta di formazione professionale: iniziano nuovi corsi in occasione della consegna degli attestati a 78 giovani che hanno superato gli esami finali (scritti ed orali). Ecco l'elenco dei "diplomati":

- | | |
|--------------------------------|----------------------------------|
| 1 ADINOLFI Franco | 10 CAMPOREALE Salvatore |
| 2 ALIBERTI Veronica | 11 CARIOTI Cecilia |
| 3 BECCATI Viviana | 12 CARUBINI Annalisa |
| 4 BELLISCIONI Luca | 13 CASTRIOTTA Alessandro |
| 5 BENEDETTI Chiara | 14 CELLANTE Valerio |
| 6 BONUCCHI Domenico | 15 CHERUBINI Vanessa |
| 7 BOREA Danilo | 16 CIAMEI Giovanni Eligio |
| 8 BRIGNOLA Maria Teresa | 17 COLANGELO Alessandra |
| 9 BULTRINI Debora | 18 COLAO Stefano |



51° corso



52° corso

- 19 **CRICONIA** Andrea
- 20 **CRISTIANO** Mario
- 21 **CRISTOFARI** Angela Maria
- 22 **CROCE** Riccardo
- 23 **CUCINIERI** Nicola
- 24 **DI NUCCI** Gabriele
- 25 **DI NUNNO** Stefania
- 26 **DI TRANI** Stefania
- 27 **DIONISI** Milena
- 28 **ERCOLE** Marco
- 29 **FALCIONI** Barbara
- 30 **FARDELLA** Calogero
- 31 **FELICIANGELI** Nestor José
- 32 **FERRAZZI** Eugenio

- 33 **FORTE** Antonio
- 34 **FORTUNATO** Patrizia
- 35 **FOSCHETTI** Alvaro
- 36 **GASBARRI** Cristiano
- 37 **GIANSIRACUSA** Aurelio
- 38 **GIULIANI** David
- 39 **GIULIANI** Sabrina
- 40 **GRACIOTTI** Federica
- 41 **GUERRA** Isabella
- 42 **GUERRIERO** Dario
- 43 **IMBIMBO** Andrea
- 44 **LALLOPIZZI** Elio
- 45 **LELLI** Davide
- 46 **LUCIANI** Guido

- 47 **MAGGIULLI Stefano**
48 **MARRONI Francesco**
49 **MARTANO Eleonora**
50 **MELI Daniela**
51 **MENGHINI Carlo**
52 **MIGNANTI Roberto**
53 **MINUCCI Stefano**
54 **MORETTI Valerio**
55 **MORICONI Paolo**
56 **MORRONE Claudio**
57 **OLIVARES Massimiliano**
58 **PANARIELLO Pierluigi**
59 **PETTINELLI Ylenia**
60 **PINTAUDI Rosario**
61 **PROFITA Antonio**
62 **REZZONICO Daniele**
- 63 **RIGGIO Cristiano**
64 **RIGONI Giulio**
65 **ROMANO Pierluigi**
66 **ROSSI Stefano**
67 **RUSSO Mirko**
68 **SALVATI Silvia**
69 **SALVATORI Daniele Rizziero**
70 **SANFILIPPO Francesco**
71 **SAVELLA Maria Grazia**
72 **SAVO SARDARO Luca**
73 **SEBASTIANI Valerio**
74 **SENSINI Patrizio**
75 **SIMBOLOTTI Franco**
76 **TOSCANI Michele**
77 **TREGGIARI Carlo**
78 **TURANTI Sonia**



53° corso

Condommunity: la parola ai giovani ANACI**Cani in condominio**

di Massimo Principato

Il turbamento della quiete e la mancata igiene degli spazi condominiali sono le principali cause di dissapori e di liti tra i proprietari degli animali e gli altri condomini.

I dati dell'Aidaa (l'Associazione Italiana Difesa Animali ed Ambiente) sono significativi: nel 2009 sono state almeno 37mila le liti condominiali in Italia scatenate da animali. Secondo i dati relativi alle segnalazioni raccolte nel 2009 dai servizi online gratuiti di Aidaa nei condomini italiani si litiga ogni 12 minuti per motivi legati alla presenza di animali. Sempre nel 2009 le liti condominiali provocate da animali hanno causato in 54 casi dei feriti.

Per quanto riguarda gli animali oggetto delle segnalazioni i cani rappresentano il 70% del totale, seguono i gatti con il 26%, i conigli con il 2%, mentre il restante 2% è riferito ad altri animali come tartarughe ed uccelli canterini.



Le regole della convivenza civile impongono al proprietario dell'animale di adottare alcuni accorgimenti per evitare il disturbo agli altri condomini e di osservare le corrette norme igieniche. Quindi è necessario avere cura dell'animale e pulirlo adeguatamente per garantirne il benessere psico-fisico e per un migliore rapporto con gli altri condomini.

Un elemento fondamentale del comportamento è la raccolta delle deiezioni dell'animale. E' indispensabile, inoltre, insegnargli a non danneggiare le parti comuni. I cani che vivono in condominio non possono abbaire giorno e notte disturbando i vicini di casa e i proprietari devono osservare scrupolosamente il regolamento condominiale per limitare al massimo i rumori molesti prodotti dal cane (Corte di cassazione sentenza n. 7856 del 28 marzo 2008).

Non essendo sempre possibile impedirgli di abbaiare si deve fare tutto il possibile per anticipare le possibili cause di agitazione ed eccitazione dell'animale, principalmente nelle ore notturne. Normalmente in caso di controversia ci si rivolge innanzitutto all'amministratore, cui spetta il compito di far rispettare il regolamento di condominio quando preveda il divieto di detenzione animali e di tutelare, in ogni caso, la fruizione libera degli spazi comuni in cui venissero lasciati liberi gli animali.

La Corte di Cassazione ha invitato i proprietari di animali domestici ad adottare particolari cautele per evitare che i cani possano arrecare danni a terzi quando si trovano all'interno di un condominio.

La S.C. (sentenza 4672/2009) spiega che chi vuole portare il proprio cane nel cortile condominiale deve custodirlo con particolare cautela e quindi munirlo di museruola e guinzaglio corto, poiché se l'animale aggredisce qualcuno si è responsabili anche sotto il profilo penale.

Molti regolamenti di condominio vietano esplicitamente di tenere in casa un animale domestico. Di solito le persone non tengono conto di questa regola, ma può succedere che un condomino minacci il ricorso al tribunale per ottenere l'allontanamento dallo stabile del cane.

Secondo la Cassazione il regolamento condominiale non è sufficiente per proibire gli animali domestici, dal momento che una norma del genere andrebbe ad impattare sul diritto di proprietà. Il divieto di tenere animali domestici negli appartamenti condominiali, pertanto, limitando il diritto esclusivo di ciascuno, non può essere contenuto negli ordinari regolamenti approvati a maggioranza semplice, non potendo detti regolamenti prevedere limitazioni delle facoltà comprese nel diritto di proprietà dei condomini sulle porzioni del fabbricato appartenenti ad essi in via esclusiva (Cass. civ. n. 12028/93).

Quindi per vietare gli animali domestici all'interno di un condominio è necessario indire un'assemblea condominiale e quindi ottenere l'unanimità dei condomini per ottenere l'allontanamento dell'animale.



Infine ecco alcune semplici regole tratte dal Decalogo redatte dall'Aidaa:

- portare sempre il cane al guinzaglio corto (m. 1,50) e con la museruola, nel giardino condominiale e nell'ascensore;
- ricordarsi di portare sempre con se un deodorante per togliere gli odori dell'animale e del materiale per l'eventuale pulizia degli ascensori qualora lo stesso perda il pelo;
- non lasciare mai il cane per le scale condominiali o negli spazi condominiali chiusi e nei giardini condominiali (tranne diverse disposizioni del regolamento condominiale);
- raccogliere sempre e con gli appositi sacchettiini le deiezioni dei propri cani e pulire con appositi prodotti (non nocivi ne per cani ne per bambini) qualora il cane faccia la pipì in spazi condominiali o nel giardino comune;
- se si possiede un giardino di proprietà utilizzato dal cane, questo deve essere sempre tenuto pulito in modo da evitare sgradevoli odori ai vicini;
- mai lasciare in giro negli spazi comuni ciotole con cibo o acqua per il proprio cane; se quest'ultimo mangia in spazi comuni o nel giardino privato o comunque all'aperto occorre lasciare la zona utilizzata così come era in precedenza, raccogliendo i rifiuti e spostando le ciotole;
- se il cane abbaia in casa negli orari del riposo, provvedere ad insonorizzare la zona dove vive il cane e predisporre gli spazi a lui riservati nella zona più lontana possibile rispetto alle scale ed alle finestre dei vicini;
- evitare di lasciare solo in appartamento il proprio cane per più di sei, sette ore al giorno: il cane si sentirebbe trascurato e ovviamente si lamenterebbe;
- Mai lasciarlo solo chiuso fuori casa sul balcone.

Basterebbe osservarlo per evitare un numero incredibile di contestazioni e liti.

Il Messaggero

Decoro architettonico

di LUCILLA QUADRIA

Verande? Solo se ammesse dalle "norme" condominiali

Per realizzare il manufatto non bastano i permessi comunali

Il problema delle verande assilla molti condomini: ma quando si esaurisce il proprio diritto e inizia quello del vicino? Sul tema è possibile trovare accordi oppure finisce sempre tutto in tribunale? "Di sicuro gli accordi esistono", sostiene l'avvocato Ferdinando Della Corte, consulente Associazione amministratori di condominio (Anac) Roma - ma in tanti anni non ho registrato, sul tema delle verande, alcuna causa interrotta senza una sentenza e nessuna conciliazione. Sono sempre andati tutti fino in fondo, fino alla pronuncia del giudice. Su molte altre litigie condominiali, invece, ho assistito al raggiungimento di diversi accordi".

Tipologie e materiali

Esistono tipologie di verande che, non essendo in muratura, possono essere montate senza troppi problemi? "Non conta la tipologia della costruzione", sottolinea Della Corte - "mattatura o legno che sia, ma se l'opera sia consentita o vietata dal regolamento condominiale contrattuale. Se il regolamento vieta la chiusura dei balconi o terrazze con una veranda, il materiale con cui è realizzata quest'ultima è del tutto irrilevante". E se sono sentenze che propongono un qualche orientamento diverso e più favo-

Il "sì" non dipende dalla tipologia della costruzione (muratura, legno o vetro). Le vertenze in tribunale

revole alla libertà di avere una veranda? "Se il regolamento condominiale contrattuale vieta la sua realizzazione e si finisce davanti al giudice, non vi è possibilità, per chi l'ha realizzata, di ottenere una sentenza favorevole e che legittimi in qualche modo l'opera realizzata in contrasto con la norma contrattuale del regolamento. Se invece il regolamento non è contrattuale, oppure non esiste affatto, la veranda è senz'altro più fattibile".

Decoro estetico

In caso di assenza di divieti da regolamento, il condominio potrebbe agire contro il condottino che ha realizzato la veranda soltanto lamentando un danno estetico all'edificio; ma l'estetica è un argomento arduo, determinato da valutazioni soggettive. Difficile prevedere con esattezza a priori quale sarà, sul punto, la valutazione del magistrato. Corte che sa le verande è un pugno in un occhio, visibile da ogni lato e su un palazzo di particolare pregio architettonico, facile pensare che il magistrato le boccia per violazione dell'estetica e

del decoro dell'edificio. Per superare la scelta estetica è opportuno coinvolgere nel l'iniziativa tutti i proprietari dei balconi che si affacciano sulla veranda. È consigliabile presenziare all'amministratore il relativo progetto, corredato di tutte le possibili informazioni (materiali usati, colori), per sottoporre così all'assemblea una richiesta ben documentata. È bene sottolineare che una delibera favorevole, anche a larga maggioranza, non mette al riparo da eventuali azioni giudiziarie da parte anche di un solo condottino che dovesse invocare l'alterazione del decoro. Se la veranda viene costruita su un terrazzo all'ultimo piano - si tratta cioè di una sopraelevazione - non si deve pregiudicare l'aspetto architettonico dell'edificio.

Diritti altrui

Chi realizza la veranda deve fare attenzione a non ledere i diritti dei singoli condomini, oltre che del condominio. "Altrimenti sempre", prosegue Della Corte al rispetto del diritto di veduta, luce e aria degli altri condomini. Alla fine il mio

suggerimento è, per chi vuole realizzare una veranda, di leggere con attenzione il regolamento e vedere se il palazzo è stato già dotato da modifiche intervenute nel corso degli anni, per cui il decoro iniziale non esiste più".

Condomini confinanti

In ogni caso prima di avviare le pratiche in Comune per il rilascio della concessione edilizia riguardante la costruzione di una veranda, è opportuno ottenere l'autorizzazione da parte dell'assemblea e assicurarsi, in particolare, che abbia una votata a favore - e che la circostanza risulti dal verbale - i condomini cui l'iniziativa potrebbe arrecare qualche danno. Stiamo parlando dei vicini o di chi vive al piano di sopra, ai quali è chiusa la galleria aria, luce e vista (libera e in appiccico) o perché non c'è lo distacco legale fra i due proprietà. In questo secondo caso è opportuno che l'autorizzazione venga formalizzata con atto notarile e successivamente alla Conservazione dei registri immobiliari (a tutela in caso di vendite).

Videosorveglianza... tutela dell'incolumità personale o terrore del Grande Fratello?

di Sarah Pacetti

Sempre di più si presenta l'esigenza e la richiesta di installazione di sistemi per la videosorveglianza, sia per l'incolumità delle persone che per la sicurezza delle parti comuni e delle proprietà dei singoli.

Innanzitutto dobbiamo riflettere su ciò che è tutelato dal Garante della Privacy ed analizzare quindi cosa si intende per dato e precisamente per dato personale.

"Dato" può essere inteso come sinonimo di "informazione" e comprende qualsiasi elemento di scrittura, di suono, di immagine che abbia un contenuto informativo (Alberto Zucchetti. "Privacy. Problemi e casi pratici" Giuffrè Editore, pag.117).

E' "dato personale" qualsiasi informazione che riguardi persone, società, enti, associazioni identificati o che possano essere identificati anche attraverso altre informazioni (ad esempio attraverso un numero o un codice identificativo).

Sono dati personali: nome, cognome, denominazione, indirizzo o sede, codice fiscale, ma anche una foto, la registrazione della voce di una persona, la sua impronta vocale o digitale. Difatti la persona può essere identificata anche attraverso altre informazioni, ad esempio associando la registrazione della voce della persona alla sua immagine, oppure alle circostanze in cui la registrazione è stata effettuata: luogo, ora, situazione (Garante per la protezione dei dati personali. "Glossario minimo della protezione dei dati", pag. 3).

In altre parole è "dato personale" una qualunque informazione attraverso la quale una persona è identificata o identificabile, anche indirettamente.

Giova evidenziare che tra i dati personali rientrano senz'altro anche le immagini e i suoni, trattandosi di elementi tramite i quali è possibile identificare una persona.

In proposito il Garante della privacy infatti ha tenuto a chiarire in modo molto rigoroso che la normativa sulla privacy: "è senz'altro applicabile anche ai trattamenti di suoni ed immagini effettuati attraverso sistemi di videosorveglianza, a prescindere dalla circostanza che tali informazioni siano eventualmente registrate in un archivio elettronico, o comunicate a terzi, dopo il loro temporaneo monitoraggio in un circuito di controllo". (Pareri del Garante del 17/12/1997, 28/5/1998, 23/3/1999, 21/10/1999, 29/11/2000).

D'ora in avanti chi intende installare impianti, sistemi, reti ed apparecchiature che permettono la ripresa e l'eventuale registrazione di immagini, in particolare ai fini della sicurezza, di tutela del patrimonio, di tutela di determinate aree e di monitoraggio degli accessi di veicoli, dovrà osservare le regole indicate dal Ga-

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

rante, rispettando innanzitutto il *principio di proporzionalità tra mezzi impiegati e fini perseguiti*, anche per evitare l'applicazione delle sanzioni previste dalle norme vigenti.

In ambito condominiale bisogna, innanzitutto, distinguere se l'utilizzo della videosorveglianza è per scopi privati o nell'interesse comune.

Nel primo caso è lecito installare apparecchiature di videosorveglianza a tutela del singolo purché le immagini raccolte non vengano rese note a terze persone, purché inquadrino esclusivamente l'accesso alla singola abitazione e purché sussistano le effettive e concrete situazioni di pericolo che costituiscono presupposti di liceità della stessa installazione (art.5, comma 3 del Codice).

Per gli impianti di videosorveglianza finalizzati esclusivamente alla sicurezza individuale (ad esempio il controllo dell'accesso alla propria abitazione) si ricorda che questi non rientrano nell'ambito dell'applicazione della legge 675/1996, ricorrendo le condizioni di cui all'art. 3. Occorre, però, che le riprese siano strettamente limitate allo spazio antistante tali accessi, senza forme di videosorveglianza su aree circostanti e senza limitazioni delle libertà altrui. Occorre, inoltre, che le informazioni raccolte non siano in alcun modo comunicate o diffuse.

Il condomino non può installare telecamere di controllo che riprendono ambienti comuni, anche se sono relative alla sicurezza le finalità legate all'installazione, a seguito di furti ed effrazioni. Il condominio stesso deve provvedere alla sua rimozione, a spese del condomino che ha installato l'impianto e sotto la sua responsabilità. Lo ha stabilito la Sezione Civile del tribunale di Varese con l'ordinanza n. 1273/2011. Il giudice ha infatti ritenuto che "nel silenzio della legge", il condomino non ha "alcun potere di installare, per sua sola decisione, telecamere in ambito condominiale, idonee a riprendere spazi comuni o addirittura spazi esclusivi degli altri condomini". Secondo il tribunale "nemmeno il condominio ha la potestà normativa per farlo, eccezion fatta per il caso in cui la decisione sia deliberata all'unanimità dai condomini, perfezionandosi in questo caso un comune consenso idoneo a fondare effetti tipici di un negozio dispositivo dei diritti coinvolti".

Il vuoto legislativo in questa materia si "incontra" con alcuni diritti fondamentali presidiati dalla Costituzione, come quello alla riservatezza e alla vita privata. "Il condominio è un luogo di incontri e di vite in cui i singoli condomini non possono mai sopportare, senza il loro consenso, un'ingerenza nella loro riservatezza seppur per il fine di sicurezza di chi video-riprende. Né l'assemblea può sottoporre un condomino a una rinuncia a spazi di riservatezza solo perché abitante del comune immobile, non avendo il condominio alcuna potestà limitativa dei diritti inviolabili della persona". Mancando dunque una norma specifica, continuano a essere significativi e troppo numerosi i problemi posti dalle videoriprese ed è per questa ragione che il Garante ha più volte sollecitato l'intervento del legislatore. Nel caso specifico di Varese, inoltre, il giudice ha ravvisato un'altra conseguenza importante: "l'utilizzo delle telecamere ha causato un impoverimento delle attività quotidiane della parte ricorrente e anche stati soggettivi che militano verso la patologia. Una situazione che richiede urgente e immediata tutela".

Nel caso di installazione di apparecchi di videosorveglianza da parte del condominio vi sono due condizioni preliminari:

- a) che sussistano effettive e concrete situazioni di pericolo per la sicurezza di persone o beni;
- b) la preventiva valutazione di inadeguatezza di altri sistemi di protezione quali cancelli, allarmi, porte blindate che siano stati già adottati.

In questo caso è necessario informare le persone che possono essere riprese attraverso l'affissione di un cartello posto all'ingresso degli spazi condominiali.

Chi intende svolgere attività di videosorveglianza deve quindi osservare almeno le seguenti cautele (decalogo delle regole per non violare la privacy), rispettando comunque il principio di proporzionalità tra mezzi impiegati e fini perseguiti:

- 1 - Tutti gli interessati devono determinare esattamente le finalità perseguite attraverso la videosorveglianza e verificarne la liceità in base alle norme vigenti. Se l'attività è svolta in presenza di un pericolo concreto o per la prevenzione di specifici reati, occorre rispettare le competenze che le leggi assegnano per tali fini solo a determinate amministrazioni pubbliche, prevedendo che alle informazioni raccolte possano accedere solo queste amministrazioni.
- 2 - Il trattamento dei dati deve avvenire secondo correttezza e per scopi determinati, espliciti e legittimi (art. 9, comma 1, lett. A) e b), legge 675/1996).
- 3 - Nei casi in cui la legge impone la notificazione al Garante dei trattamenti di dati personali effettuati da determinati soggetti (art. 7 legge 675/1996), questi devono indicare fra le modalità di trattamento anche la raccolta di informazioni mediante apparecchiature di videosorveglianza. Non è prevista alcuna altra forma di specifica comunicazione o richiesta di autorizzazione al Garante.
- 4 - Si devono fornire alle persone che possono essere riprese indicazioni chiare, anche se sintetiche, che avvertano della presenza di impianti di videosorveglianza, fornendo anche le informazioni necessarie ai sensi dell'art. 10 della legge n. 675/1996. Ciò è tanto più necessario quando le apparecchiature non siano immediatamente visibili.
- 5 - Occorre rispettare scrupolosamente il divieto di controllo a distanza dei lavoratori e le precise garanzie previste al riguardo (art. 4 legge 300/1970).
- 6 - Occorre rispettare i principi di pertinenza e di non eccedenza, raccogliendo solo i dati strettamente necessari per il raggiungimento delle finalità perseguite, registrando le sole immagini indispensabili, limitando l'angolo visuale delle riprese, evitando - quando non indispensabili - immagini dettagliate, ingrandite o dettagli non rilevanti, e stabilendo in modo conseguente la localizzazione delle telecamere e le modalità di ripresa.
- 7 - Occorre determinare con precisione il periodo di eventuale conservazione delle immagini, prima della loro cancellazione, e prevedere la loro conservazione solo in relazione ad illeciti che si siano verificati o ad indagini delle autorità giudiziarie o di polizia.
- 8 - Occorre designare per iscritto i soggetti - responsabili ed incaricati del trattamento dei dati (artt. 8 e 9 della legge 675/1996) - che possono utilizzare gli impianti e prendere visione delle registrazioni, avendo cura che essi accedano ai soli dati personali strettamente necessari e vietando rigorosamente l'accesso di altri soggetti, salvo che si tratti di indagini giudiziarie o di polizia.

C
O
n
d
O
m
i
n
i
O

- 9 - I dati raccolti per determinati fini (ad esempio, ragioni di sicurezza, tutela del patrimonio) non possono essere utilizzati per finalità diverse o ulteriori (ad esempio pubblicità, analisi di comportamenti di consumo), salvo le esigenze di polizia o giustizia, e non possono essere diffusi o comunicati a terzi.
- 10 - I particolari per la rilevazione degli accessi dei veicoli a centri storici e alle zone a traffico limitato devono essere conformi anche alle disposizioni contenute nel DPR 250/1999. E' altresì necessario che la relativa documentazione sia conservata per il solo periodo necessario per contestare le infrazioni e definire il relativo contenzioso e che ad essa si possa, inoltre, accedere solo ai fini di indagine giudiziaria o di polizia.

È necessario una autorizzazione preliminare da parte del Garante solo nel caso che i sistemi di videosorveglianza prevedano una raccolta delle immagini collegata e/o incrociata e/o confrontata con altri particolari dati personali (ad esempio dati biometrici) oppure con codici identificativi di carte elettroniche o con dispositivi che rendono identificabile la voce.

Esaminata la normativa e cosa prevede il Garante della Privacy, per gli operatori del settore resta il problema di quale quorum deliberativo applicare in assemblea.

Provando ad analizzare quanto espresso nell'art.1136 del c.c. possiamo ipotizzare tre soluzioni:

- 1 - Il terzo comma ci dice che "l'assemblea di seconda convocazione delibera in un giorno successivo a quello della prima e, in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla medesima; la deliberazione è valida se riporta un numero di voti che rappresenti il terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio". Pertanto, salvo che la spesa non sia ricompresa nei casi previsti dal quarto comma, potremmo pensare di applicare tale maggioranza.
- 2 - Il quarto comma ci dice che "Le deliberazioni che concernono... la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità devono essere sempre prese con la maggioranza stabilita dal secondo comma", e pertanto "Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio".
- 3 - Qualora, invece, configurassimo l'installazione del sistema di videosorveglianza quale spesa gravosa e voluttuaria, troveremmo risposta nell'art. 1121 c.c. che dice "Qualora l'innovazione importi una spesa molto gravosa o abbia carattere voluttuario rispetto alle particolari condizioni e all'importanza dell'edificio, e consista in opere, impianti o manufatti suscettibili di utilizzazione separata, i condomini che non intendono trarne vantaggio sono esonerati da qualsiasi contributo nella spesa. Se l'utilizzazione separata non è possibile, l'innovazione non è consentita, salvo che la maggioranza dei condomini che l'ha deliberata o accettata intenda sopportarne integralmente la spesa".

Assimilabile a questa linea di pensiero è la vigilanza armata dove nella sentenza Cassazione n. 4631 del 20 aprile 1993 si legge "In tema di condominio degli edifici, la delibera istitutiva di un servizio di vigilanza armata, per la tutela dell'incolumità dei partecipanti, è rivolta a perseguire finalità estranee alla conservazione e gestione delle cose comuni, e, quindi, non è riconducibile nelle attribuzioni dell'assemblea (art. 1135 c.c.)".

Ne deriva che tale delibera, ancorché presa a maggioranza, non opera nei confronti dei condomini assenti all'assemblea e non può essere fatta valere per una ripartizione della relativa spesa anche a loro carico.

Ma a questo punto è lecito chiedersi: il quorum varia a seconda che la verbalizzazione riporti che lo scopo è la tutela personale ovvero delle parti comuni?

A questo risponde il Tribunale di Salerno, tra l'altro non con una sentenza definitiva ma con un'ordinanza interlocutoria (datata 14 dicembre 2010) di sospensione dell'efficacia d'una deliberazione assembleare. La pronuncia, tuttavia, ha una sua importanza almeno per due motivi:

- a) in primis ribadisce il grave vuoto normativo in materia di videosorveglianza delle parti comuni di un edificio in condominio;
- b) in secondo luogo afferma l'incompetenza dell'assemblea, quanto meno nel caso di votazione adottata a maggioranza, a decidere sull'installazione di simili impianti.

Trattandosi, sostanzialmente, della prima pronuncia giurisprudenziale in materia vale la pena osservare da vicino che cosa ha detto il giudice adito e soprattutto perché ha concluso nel modo indicato.

Quanto ai riferimenti normativi il magistrato salernitano è stato chiarissimo. Si legge nell'ordinanza: *"lo specifico tema della videosorveglianza nei condomini è stato oggetto oltre due anni orsono di apposita segnalazione da parte del medesimo Garante per la protezione dei dati personali al Governo ed al Parlamento, segnalazione volta a manifestare l'opportunità' di un intervento legislativo (cfr. Segnalazione al Parlamento e al Governo sulla videosorveglianza nei condomini del 13 maggio 2008, in Boll., maggio 2008, n. 94, doc web 1523997 sul sito ufficiale del Garante, www.garanteprivacy.it). Di tal che la vicenda oggetto del presente giudizio sconta innanzitutto l'assoluta carenza del dato normativo, e va risolta facendo unicamente buona applicazione dei principi generali che sovrintendono ai "separati mondi" della protezione dei dati personali e del condominio negli edifici"* (Trib. Salerno 14 dicembre 2010).

In questo contesto, dunque, il Tribunale ha evidenziato come l'assemblea di condominio non possa in alcun modo essere considerata alla stregua d'un titolare del trattamento dei dati personali dei quali si entra in possesso in virtù del normale funzionamento dell'impianto di videosorveglianza.

L'assemblea, infatti, anche nel caso in cui volesse essere considerata un organo d'amministrazione del condominio (in realtà essa è definita come riunione di persone che decidono sulla gestione e conservazione delle parti comuni dell'edificio) non potrà mai essere titolare del trattamento dei dati, poiché le sue competenze si fermano all'amministrazione dei beni di cui all'art. 1117 c.c. e non possono, senza il consenso di tutti i comproprietari, invadere la sfera dei diritti individuali dei singoli condomini.

In questo senso, nell'ordinanza, si dice che *"l'assemblea di condominio non può infatti validamente perseguire, con una deliberazione soggetta al suo fisionomico carattere maggioritario, quella che è la tipica finalità di sicurezza del Titolare del trattamento il quale provveda ad installare un impianto di videosorveglianza, ovvero i "fini di tutela di persone e beni rispetto a possibili aggressioni, furti, rapine, danneggiamenti, atti di vandalismo, o finalità di pre-*

venzione di incendi o di sicurezza del lavoro". L'oggetto di una siffatta deliberazione non rientra dunque nei compiti dell'assemblea condominiale. Lo scopo della tutela dell'incolumità delle persone e delle cose dei condomini, cui tende l'impianto di videosorveglianza, esula dalle attribuzioni dell'organo assembleare. L'installazione della videosorveglianza non appare di per sé prestazione finalizzata a servire i beni in comunione, né giova addurre l'innegabile maggior sicurezza che ne deriva allo stabile nel suo complesso, di fronte ad una deliberazione che coinvolge il trattamento di dati personali di cui l'assemblea stessa non è affatto titolare, e che è volta ad uno scopo estraneo alle esigenze condominiali, di per sé cioè non rientrante nei poteri dell'assemblea (Cassazione civile, sez. II 20/04/1993 n. 4631)".

Pertanto qualora la delibera venga presa per la tutela delle persone e delle proprietà private, questa deve essere all'unanimità dei partecipanti al condominio, non rientrando, appunto, in una fattispecie relativa alle parti comuni.

Qualora, invece, la delibera avesse ad oggetto la tutela delle parti comuni contro eventuali danneggiamenti, la stessa, salvo che non rientri in una fattispecie prevista dal quarto comma dell'art. 1136 c.c. può essere presa con il voto favorevole di un terzo dei partecipanti al condominio che rappresentino almeno un terzo del valore millesimale (3° comma art. 1136 c.c.).

A supporto di tale tesi e in piena osservanza della tutela al diritto alla privacy giova ricordare che le immagini sono conservate in luogo non accessibile a terzi salvo al responsabile del trattamento, che le immagini devono essere cancellate entro le 24 ore dalla registrazione - fatte salve speciali esigenze di ulteriore conservazione in relazione a indagini - e che le stesse possono essere visibili solo in casi di reati su richiesta dell'Autorità Giudiziaria.

Inoltre, va sottolineato che i dati relativi al trattamento di videosorveglianza, devono essere protetti da idonee e preventive misure di sicurezza, riducendo al minimo i rischi di distruzione, perdita, anche accidentale, di accesso non autorizzato o trattamento non consentito o non conforme alle finalità della raccolta.

Le "misure minime di sicurezza" sono obbligatorie anche sul piano penale. Il titolare del trattamento che si avvale di un soggetto esterno deve ricevere dall'installatore una descrizione scritta dell'intervento effettuato che ne attesti la conformità alle regole in materia.

Tra le misure di sicurezza che devono essere adottate:

- locali con accesso protetto da badge
- armadi chiusi a chiave per la custodia dei supporti
- sistemi di controllo accessi (user-id, password) per visionare le registrazioni
- diversi profili di autorizzazione per accedere alla visione delle immagini registrate (ad esempio: per manutentore, per responsabile del trattamento, per forze di polizia)
- sistemi di cifratura delle registrazioni.

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

SERVIZIO QUESITI

Ai quesiti scritti proposti dagli associati in regola con il pagamento della quota annuale verrà data risposta entro quindici giorni dalla data del fax o del messaggio e-mail, previo pagamento di euro 100 per contributo spese da versare a mezzo bonifico bancario ad ANACI con le seguenti coordinate IBAN: IT 69 H 03512 03209 000000002700 (copia fotostatica del pagamento effettuato va trasmesso via fax).

Sono invece a disposizione degli associati tutti i consulenti (vedi elenco a pag. 5) con chiarimenti verbali e gratuiti sia telefonicamente che in sede.

Nella formulazione dei quesiti si raccomanda una esatta individuazione della fattispecie da considerare precisando l'eventuale esistenza del regolamento condominiale ed allegando disegni o planimetrie in caso di situazioni particolari.

La voce della giurisprudenza

di Nunzio Izzo

I comproprietari di una unità immobiliare sono tenuti in solido al pagamento degli oneri condominiali

*Cassazione, sezione seconda, 21 ottobre 2011, n. 21907
Presidente Triola - Rel. Giusti*

La Cassazione, nella particolare ipotesi di comproprietà *pro indiviso* di una unità immobiliare sita in condominio, anche se costituita da quote pervenute ai comproprietari in forza di titoli diversi, ha accolto il ricorso del condominio che aveva agito assumendo che i comproprietari erano obbligati in solido al pagamento della quota spettante a tale unità immobiliare. La Corte ha precisato che tale soluzione non contrasta con il principio della parziarietà dell'obbligazione di pagamento delle spese condominiali, enunciato dalle Sezioni Unite con la sentenza 8 aprile 2008 n.9148, perché trattasi di una fattispecie diversa, come ritenuto implicitamente dalla immediatamente successiva Cass. 4 giugno 2008 n.14813. Infatti, nella specie "detto obbligo di contribuzione grava sui titolari del piano o della porzione di piano inteso come cosa unica e i comunisti rappresentano un insieme", mentre - rispetto a tale unità immobiliare, significativamente in comproprietà *pro indiviso* - opera il principio della parziarietà enunciato dalla Sezioni Unite ai diversi fini della imputabilità del debito nei confronti del terzo creditore.

Il Giudice di Pace è competente anche per le cause di risarcimento danni relative ad immobili

*Cassazione, sezioni unite, 19 ottobre 2011, n. 21582
Presidente Vittoria - Rel. Travaglino*

Le Sezioni unite, chiamate a comporre il contrasto giurisprudenziale insorto in materia e pronunciandosi in relazione ad una controversia promossa da un condominio contro l'impresa costruttrice per il risarcimento dei danni ex art.1669 c.c., ha stabilito «la competenza del giudice di pace (nei limiti della sua competenza per valore) in ordine alle controversie aventi ad oggetto pretese che abbiano la loro fonte in un rapporto, giuridico o di fatto, riguardante un bene immobile, salvo che la questione proprietaria non sia stata oggetto di un esplicita

richiesta di accertamento incidentale di una delle parti e sempre che tale richiesta non appaia, *ictu oculi*, alla luce delle evidenze probatorie, infondata e strumentale - siccome formulata in violazione dei principi di lealtà processuale - allo spostamento di competenza dal giudice di prossimità al giudice togato". La decisione osserva «che da tale cognizione, di converso, devono ritenersi escluse le sole azioni reali immobiliari (le azioni la cui *causa petendi* sia, cioè, costituita da un diritto reale) ma non quelle personali, ancorché riferite ad un immobile, che ben potranno essere conosciute, viceversa, dal giudice di prossimità».

Il condomino non ha diritto al rimborso delle spese anticipate che non siano effettivamente urgenti

Cassazione, sezione seconda, 12 ottobre 2011, n. 21015
Presidente Triola - Rel. Petitti

Importante sentenza della Cassazione che ha confermato il rigetto della domanda di rimborso delle spese anticipate da un condomino per la riparazione dell'immobile comune perché non è stata provata l'effettiva urgenza delle stesse. La S. C. richiama il principio di diritto enunciato per il c. d. condominio minimo dalle Sezioni Unite con la sentenza 31 gennaio 2006 n.2046, ribadendo che, a differenza della disciplina della comunione ordinaria, la regola dell'art. 1134 c.c. vale per l'ipotesi che non sia stato nominato l'amministratore per essere i condomini in numero superiore a quattro, sottolineando che non risultava il consenso degli altri condomini.

L'amministratore non è legittimato ad agire per l'equa riparazione

Cassazione, sezione prima, 17 ottobre 2011, n. 21461
Presidente Salmé - Rel. Zanichelli

La S. C. ribadisce che il diritto all'equo indennizzo per la irragionevole durata di un processo non spetti all'ente condominiale che è preposto unicamente alla gestione della cosa comune in quanto l'eventuale patema d'animo conseguente alla pendenza del processo incide unicamente sui condomini che quindi sono titolari *uti singuli* del diritto al risarcimento. La sentenza osserva che "il condomino è privo di personalità giuridica in quanto unicamente ente di gestione delle cose comuni e che l'amministratore può agire in virtù della sola delibera assembleare anche non totalitaria a tutela della gestione delle stesse, mentre per quanto concerne i diritti che i condomini vantano unicamente *uti singuli* è necessario lo specifico mandato da parte di tutti i condomini (giurisprudenza pacifica: *ex multis* Cassazione civile, sez. 2^a, 26 aprile 2005, n. 8570), nella fattispecie insussistente, e che il difetto di legittimazione può essere eccepito anche per la prima volta in sede di legittimità (Cassazione civile, sez. 2^a, 13 marzo 2007, n. 5862)».

Il giudizio di impugnativa di delibera che vincola il condominio e tutti i condomini deve svolgersi nel contraddittorio anche del condominio.

*Cassazione, sezione seconda, 6 ottobre 2011, n. 20492
Presidente Triola - Rel. Bianchini*

In una tipica assemblea condominiale si formavano due gruppi che, nominato ciascuno il «proprio» presidente ed il segretario, deliberavano, poi, separatamente. Una parte dei condomini si rivolgeva però al tribunale chiedendo che fosse dichiarata nulla, annullabile o comunque inefficace la deliberazione adottata sotto la presidenza «avversaria» e che fosse accertata la validità di quella adottata dal proprio gruppo. Il tribunale accoglieva la domanda ma la Corte d'Appello accoglieva, però, l'impugnazione di tale sentenza, ritenendo che la mancata citazione, nel giudizio di appello, del Condominio - e di tutti i condomini non evocati nel giudizio di primo grado - non ledesse il principio di integrità del contraddittorio. La Cassazione è stata, invece, di contrario avviso affermando che «essendosi impugnata una delibera che, secondo prospettazione, vincolava il condominio e quindi tutti i condomini, doveva comunque essere garantita la presenza in giudizio anche dell'ente di gestione, al fine di permettere che la sentenza non fosse *inutiliter data* nei confronti dei condomini non evocati in causa (cfr. Cass. 13.716/1999, alla quale *adde*, più di recente. Cass. 3900/2010)».

Il mutamento di destinazione da garage ad abitazione può configurare un abuso edilizio

*Cassazione, sezione terza penale, 6 ottobre 2011, n. 36282
Presidente Ferrua - Rel. Andronio*

In relazione alla contestazione di un abuso edilizio consistente nel cambio di destinazione di uso di un garage ad abitazione, con la realizzazione di una tettoia, la S. C. non ha condiviso il rigetto dell'istanza di sequestro preventivo, in quanto la giurisprudenza di legittimità ha, più volte, affermato «la legittimità del sequestro preventivo di un immobile nel quale risultano realizzate opere interne che abbiano comportato il mutamento della destinazione d'uso, perchè tale mutamento integra di per sé un aggravamento del carico urbanistico (*ex multis*, Sez. 3, 19 aprile 2007, n. 22866; Sez. 4, 9 luglio 2010, n. 34976). Ciò che importa, infatti, non è l'intenzione dei proprietari di destinare l'immobile abusivamente modificato ad accogliere un ulteriore numero di persone, perchè tale intenzione è meramente soggettiva e, perciò, irrilevante. È, invece, determinante l'oggettiva idoneità dell'immobile stesso ad ospitare più persone, perchè tale idoneità è potenzialmente sufficiente a realizzare un maggiore carico sui servizi comunali, quali - ad esempio - acqua, elettricità, gas, viabilità». La Corte ha rilevato che «tali principi regolatori della materia vengono in rilievo

anche nel caso di specie, con la conseguenza che il Tribunale non avrebbe dovuto escludere *a priori* la sussistenza dell'aggravamento del carico urbanistico sul semplice e indimostrato rilievo della destinazione soggettiva dell'immobile, ma avrebbe dovuto fornire un'adequata motivazione circa l'idoneità oggettiva dei mutamenti realizzati a determinare un tale aggravamento».

L'esiguità dell'ammanto di cassa non salva l'amministratore

Cassazione, sezione sesta penale, 5 ottobre 2011, n. 36022
Presidente Milo - Rel. Fidelbo

La Cassazione ha annullato la sentenza di merito che aveva dichiarato l'insussistenza del reato di cui all'art. 646 c.p. in quanto l'esclusione del reato, sia sul piano oggettivo che soggettivo, era giustificata unicamente in relazione all'importo esiguo dell'ammanto (calcolato in L. 1.018.754 a fronte della somma di L. 23.637.922), affermando in maniera apodittica che tale minima differenza di cassa è "riconducibile a cause diverse", laddove, invece, non può certo escludersi che anche un minimo importo possa configurare un'ipotesi appropriativa.

Invalida la delibera se l'amministratore non consente l'esame della documentazione contabile

Cassazione, sezione seconda, 21 settembre 2011, n. 19210
Presidente Triola - Rel. Petitti

La Corte ha confermato la sentenza impugnata che aveva riconosciuto fondata l'impugnativa della delibera di approvazione del bilancio consuntivo di lavori effettuati e del relativo piano di riparto, proposta per la mancata possibilità di visionare la documentazione relativa, non avendo l'amministratore provveduto a mostrarla all'interessato, nonostante la esplicita richiesta prima dell'assemblea. La S.C. osserva che tale sentenza ha fatto applicazione del principio secondo cui «in tema di comunione dei diritti reali, ciascun comproprietario ha la facoltà (di richiedere e) di ottenere dall'amministratore del condominio l'esibizione dei documenti contabili in qualsiasi tempo (e non soltanto in sede di rendiconto annuale e di approvazione del bilancio da parte dell'assemblea) e senza l'onere di specificare le ragioni della richiesta (finalizzata a prendere visione o estrarre copia dai documenti), purchè l'esercizio di tale facoltà non risulti di ostacolo all'attività di amministrazione, non sia contraria ai principi di correttezza, e non si risolva in un onere economico per il condominio (dovendo i costi relativi alle operazioni compiute gravare esclusivamente sui condomini richiedenti)» (Cass. n. 8460 del 1998; Cass. n. 15159 del 2001)».

Nel caso di specie, la sentenza osserva: «lo stesso condominio riconosce che la richiesta è stata effettuata “poche ore” prima dell’inizio dell’assemblea - con ciò concordando con la deduzione sul punto del resistente - e non illustra le ragioni per le quali una richiesta effettuata ore prima dell’assemblea non possa ritenersi rispondente agli indicati criteri e crei ostacolo all’attività dell’amministratore. In proposito, appare opportuno rilevare che il condomino ha senz’altro il diritto di accedere alla documentazione contabile in vista della consapevole partecipazione all’assemblea condominiale e che a tale diritto corrisponde l’onere dell’amministratore di predisporre un’organizzazione, sia pur minima, che consenta la possibilità di esercizio di tale diritto e della esistenza della quale i condomini siano informati. Con il che, deve ritenersi che a fronte della richiesta del condomino di accedere alla documentazione contabile per gli indicati fini di partecipazione consapevole ad un’assemblea che su quei documenti debba esprimersi, l’onere della prova della inesigibilità della richiesta e della sua non compatibilità con le modalità previamente comunicate incombe sull’amministratore e, quindi, in sede di impugnazione della delibera assembleare, al condominio, ove intenda resistere all’azione del condomino dissidente».

E' vietata l'installazione di una caldaia privata nel vano scale

*Cassazione, sezione seconda, 21 settembre 2011, n. 19205
Presidente Triola Manna - Rel. Manna*

Al singolo condomino è consentito servirsi in modo esclusivo di parti comuni dell’edificio soltanto alla duplice condizione che il bene, nelle parti residue, sia

sufficiente a soddisfare anche le potenziali, analoghe esigenze dei rimanenti partecipanti alla comunione e che lo stesso, ove tutte le predette esigenze risultino soddisfatte, non perda la sua normale ed originaria destinazione, per il cui mutamento è necessaria l'unanimità dei consensi (Cass. nn. 1062/11, 13752/06, 972/06 e 1737/05). La Corte ha, pertanto, cassato la sentenza impugnata che, nello specifico caso, «ha valutato, per di più in maniera affatto generica quanto alla "parità" dell'uso, unicamente la prima delle due condizioni anzi dette, ossia la potenziale fruizione del vano scala da parte degli altri partecipanti al condominio "per le loro esigenze", date "le modeste dimensioni del manufatto installato", senza accertare se l'allocazione (non di una sola, ma) di tante caldaie quanti i condomini sia non solo e non tanto materialmente possibile, ma anche compatibile con l'originaria destinazione del vano scala comune, che nasce per la diversa finalità di dare accesso alle proprietà individuali».

L'amministratore può incaricare un tecnico per accertare le cause ignote delle infiltrazioni d'acqua

*Cassazione, sezione seconda, 14 settembre 2011, n. 18795
Presidente Triola - Rel. Mazziotti Di Celso*

La Corte ha cassato la sentenza impugnata che, in tema di risarcimento danni, aveva ritenuto, tra l'altro, il condominio responsabile per aver l'amministratore dato incarico ad un tecnico di procedere agli interventi necessari per verificare la causa delle infiltrazioni d'acqua lamentati dai condomini, così assumendo un'obbligazione in nome e per conto del condominio, senza chiarire i motivi in diritto posti a sostegno dell'affermazione di un'obbligazione risarcitoria assunta dal condominio per il solo fatto che l'amministratore aveva dato il detto incarico al tecnico.

Legittima l'inibizione dell'uso del camino perché non supera il colmo dell'edificio.

*Consiglio di Stato, sezione terza, 5 ottobre 2011, n. 5474
Presidente Cirillo - Rel. Capuzzi*

E' stata confermata la sentenza di primo grado, la quale, pur richiamando erroneamente il regolamento edilizio del Comune di Albano, ha correttamente accertato la oggettiva situazione fattuale e cioè che "... la canna - proprio in ragione della particolare architettura del fabbricato - non supera il colmo dell'edificio e trovasi, conseguentemente, a distanza inferiore a quanto disposto, dalle aperture e finestre prospicienti". La pronuncia osserva che, in concreto, è stata data quindi applicazione all'articolo 64 del regolamento di igiene del

Comune di Roma, approvato con deliberazione n.7.395 del 12.11.1932 e succ. modifiche e integrazioni, secondo il quale "Nella città e nei centri abitati i fumaioli dovranno essere elevati al di sopra del fabbricato e, ove questo sia più basso di quelli contigui, prolungati sino ad una altezza sufficiente per evitare danno o incomodo ai vicini". La decisione riveste particolare interesse pratico laddove - in relazione al rilievo dell'appellante che la canna fumaria supera il piano di copertura dell'edificio tenuto conto che l'immobile al cui interno è ubicato l'appartamento ha due distinti piani di copertura posti ad altezze diverse - il C. d Stato osserva che "nella peculiare configurazione architettonica a scaloni dello stabile che abbia due o più piani di copertura di diverso livello, le canne fumarie debbono innalzarsi oltre l'ultimo piano" al fine di evitare immissioni nocive a terzi, per cui la disposizione risulta violata in quanto «nel caso in esame, come risulta evidente dalla documentazione fotografica depositata, il comignolo dell'appellante, pur elevandosi oltre il piano in cui è ubicato l'appartamento di sua pertinenza, ha però sbocco proprio all'altezza del terrazzo dell'appartamento sito al piano superiore, determinando quindi la concreta possibilità di immissioni nocive nell'appartamento medesimo».

Sanzione pecuniaria per l'amministratore che rifiuta la consegna di copia delle tabelle millesimali

*Tribunale di Sant'Angelo dei Lombardi, 5 ottobre 2011, n. 478
G. U. dr Levita*

Un imprenditore, creditore di un condominio della somma di euro 19.793,98, al fine di procedere esecutivamente nei confronti dei singoli con-

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

domini, aveva formalmente, ma inutilmente, domandato all'amministratore la consegna di copia delle tabelle millesimali, onde agire *pro quota* per quanto effettivamente dovuto da ciascun condomino. A seguito dell'inerzia dell'amministratore che non ottemperava nonostante un formale interpello dell'Ufficiale Giudiziario, a ciò sollecitato dall'attore, ed in ragione dell'esito negativo di un pignoramento presso terzi, l'attore conveniva in giudizio l'amministratore onde vederlo condannare alla consegna delle tabelle millesimali comprensive delle generalità i tutti i condomini ed al risarcimento del danno. La difesa dell'amministratore convenuto, per esonerarsi da responsabilità, deduceva di aver provveduto, successivamente all'instaurazione del giudizio, all'effettuazione di pagamenti parziali in favore dell'attore, oltre l'avvenuto adempimento del debito da parte dei condomini e, in concreto, la possibilità per il creditore di rivolgersi alla Conservatoria per ottenere le tabelle *de quibus*.

Con una interessante ed approfondita decisione, il tribunale, rigettata la domanda di cessazione della materia del contendere e quella di risarcimento danni per mancata prova degli stessi, ha l'applicato il terzo comma dell'art. 96 c.p.c., come modificato dall'art. 45, comma 12, legge 18 giugno 2009, n. 9 che ha introdotto una vera e propria pena pecuniaria, indipendente dalla prova del danno causalmente derivato alla condotta processuale dell'avversario. Pertanto, ha: condannato l'amministratore a consegnare all'attore le tabelle millesimali del condominio comprensive delle generalità dei condomini e al pagamento, ex art. 96, terzo comma, c.p.c., in favore dell'attore della somma di euro 500,00, oltre interessi legali dalla sentenza all'effettivo soddisfo, oltre ancora la condanna il convenuto al rimborso delle spese processuali in favore dell'attore, liquidate in euro 100,00 per spese, euro 600,00 per diritti ed euro 700,00 per onorari, oltre rimborso forfetario per spese generali, IVA e CPA come per legge.

L'obbligo di rendiconto fa carico all'amministratore e non al condominio

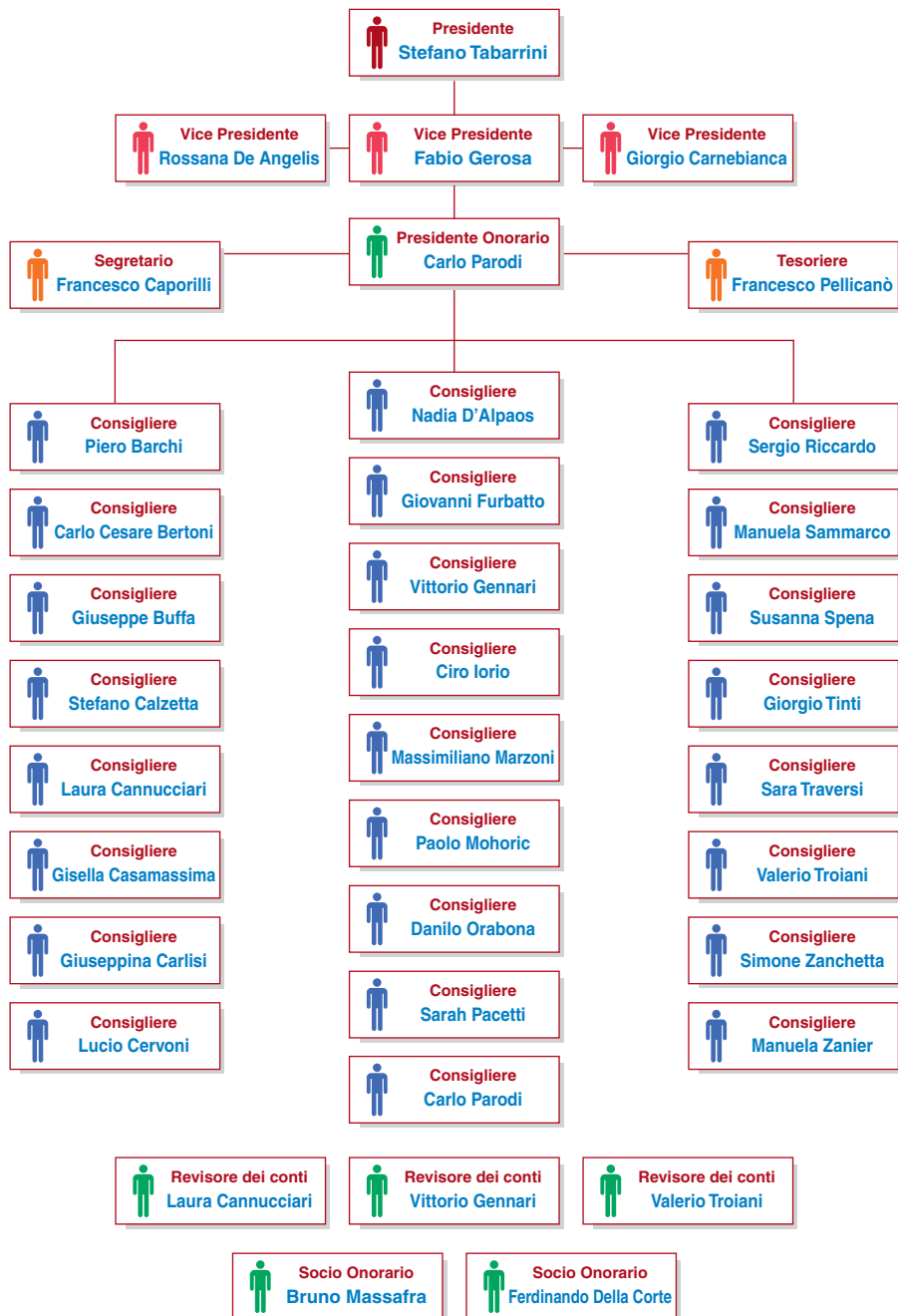
Tribunale Bari, sez. III, 22 settembre 2011, n. 2913

G. U. dott.ssa Baracchia

La domanda giudiziale diretta a far valere, nei confronti del condominio convenuto, l'obbligo di rendicontazione dei conti e delle spese della gestione condominiale deve essere rigettata, per difetto di legittimazione passiva, perché l'unico soggetto tenuto all'obbligo di rendiconto è l'amministratore del condominio e non il "condominio".

■

ORGANIGRAMMA ASSOCIATIVO



SINTESI DOSSIER 2011**Gennaio - Febbraio n. 121**

- La certificazione di qualità per l'amministratore di condominio
- L'Antitrust sanziona ACEA Ato2
- A proposito di approvazione delle tabelle millesimali
- Cronaca di un convegno romano (l'incontro con il Dott. Guariniello)
- L'altra Roma: il cipresso di S. Sebastianello

Marzo - Aprile n. 122

- Cosa cambia nel panorama condominiale con le pronunce delle S.U.
- Esenzione del costruttore dal pagamento delle spese condominiali
- Impugnazione di delibera
- La riforma del condominio: il nuovo amministratore
- L'altra Roma: la sedia del diavolo

Maggio - Giugno n. 123

- Garante della Privacy: una risposta che non convince
- Consumi idrici ACEA Acqua
- Condommunity: la parola ai giovani ANACI
- Ricorso o citazione?
- Mediazione e condominio
- L'altra Roma: l'arsenale pontificio Clementino

Luglio - Agosto n. 124

- Amministratore imposto per contratto
- Il distacco individuale: un ostacolo al contenimento energetico
- Condommunity: obiettivo sicurezza, l'antincendio nei condomini
- Bilancio unificato ANACI Roma 2010
- L'altra Roma: il Bagolaro di Via Margutta

Settembre - Ottobre n. 125

- Fonti energetiche e risparmio
- Bilancio passivo del condominio e credito dell'amministratore
- L'approvazione e la revisione delle tabelle millesimali
- L'altra Roma: "sentite che ve dice er Sor Capanna"

Novembre - Dicembre n. 126

- Il pagamento delle spese condominiali
- Come interpretare le clausole del regolamento contrattuale
- Condommunity: cani in condominio
- Videosorveglianza: tutela dell'incolumità personale o paura del Grande Fratello?
- L'altra Roma: Villa Paganini

CONVENZIONE ANACI CON STUDI CONTABILI E FISCALI

E' stata stipulata la nuova convenzione tra **ANACI** e i seguenti Studi contabili e fiscali:

- **Studio CORSETTI D'ARIENZO** - L.go Beltramelli, 36 - Tel. 06/4510640
- **Studio PELLICANO'** - Via Barisano da Trani, 8 - Tel. 06/5783637

per l'assistenza agli Amministratori di Condominio.

Le tariffe speciali riservate agli associati **ANACI** sono le seguenti:

	Forfait per tenuta contabilità	Modello UNICO dei familiari (la tariffa si intende per i quadri base) + bollettini ICI dei familiari	Modello UNICO dei singoli soci o associati (quadri base + reddito da partecipazione nell'Associazione, S.s. o S.n.c.)
Amministratore di Condominio con P.IVA singola in contabilità semplificata	€ 80/mese Mod. UNICO PF + 770 Semplificato. Studi di settore, Quadri AC € 200 una-tantum annuale.	€ 60 per familiare (senza P. IVA).	
Associazione ex L. 1815/39 o Società Semplice tra amministratori di condominio in contabilità semplificata.	€ 100/mese Mod. UNICO SP + 770 Semplificato. Studi di settore, Quadri AC € 200 una-tantum annuale.	€ 60 per familiare (senza P. IVA).	€ 70 per familiare.
S.n.c. tra amministratori di condominio in contabilità semplificata	€ 125/mese Mod. UNICO SP + 770 Semplificato. Studi di settore, Quadri AC € 200 una-tantum annuale.	€ 60 per familiare (senza P. IVA).	€ 70 per familiare.

Modello 770 del singolo Condominio:

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

Per il 770 dei condomini e per i Quadri AC, in caso di mancata fornitura, da parte dell'Amministratore, del **Codice Fiscale** dei percipienti e/o fornitori relativi (o di fornitura della sola Partita IVA di tali soggetti), ovvero di indicazione della sola "sigla" o "ditta" per le Ditte Individuali, verranno addebitati € 2,00 per ogni visura negli Archivi dell'Agenzia delle Entrate resasi necessaria per ottenere i suddetti dati in forma corretta.

Le tariffe si intendono come voce "Onorario", alla quale vanno aggiunti il 2% di Cassa Professionale e l'IVA, e va detratta la Ritenuta d'Acconto del 20%, e sono calcolate tenendo presente un volume **medio** di fatture emesse e di fatture di acquisto.

In caso di grossa quantità di movimenti, la tariffa andrà contrattata caso per caso.

OGGI IN BIBLIOTECA

Recensioni

D. Galoppa - G. Semeraro

CALCOLO DELLE TABELLE MILLESIMALI

EPC Libri Euro 59,00

Tutto quello che bisogna sapere per la redazione delle tabelle millesimali con un software professionale allegato al volume, innovativo nel campo del relativo calcolo. Dall'acquisizione degli elaborati grafici, misura le superfici dei vani trasformandole in virtualizzate e consente di calcolare le tabelle millesimali, mediante l'applicazione di opportuni coefficienti. I dati ottenuti, unitamente alla relazione tecnica, sono stampabili.

L'opera è completata da un'appendice con i testi legislativi di riferimento e da una raccolta giurisprudenziale riguardante le varie tematiche condominiali.



PROFESSIONISTI FIDUCIARI

SICUREZZA SUL LAVORO - VALUTAZIONE RISCHI

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

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

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

STUDI LEGALI

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

STUDI COMMERCIALISTI - FISCALISTI - LAVORO

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

*La redazione della rivista e la dirigenza ANACI
augurano a tutti i lettori, associati, condomini
ed interessati all'ambito condominiale,
un sereno Natale
ed un felice anno nuovo*

L'ALTRA ROMA

VILLA PAGANINI

di Sandro Bari

Il terreno (detto "vigna" secondo l'uso romano) fu acquistato nel 1585 dal Cardinale Mariano Pierbenedetti da Camerino, governatore di Roma sotto Sisto V (1585-1590), lo stemma del quale è riportato sulla fontana laterale verso le Mura e Porta Pia.

Era delimitata dal Vicolo della Fontana (che aveva inizio presso l'attuale piazza Fiume e percorreva via Nizza, Piazza Dalmazia, via Dalmazia, seguendo il corso di fondovalle del fosso di Sant'Agnesa, attuali corso Trieste, viale Eritrea, viale Libia) dagli attuali viale Gorizia, corso Trieste e via Nomentana.

La fontana predetta è attiva dal 1591, da quando papa Gregorio XIV vi fece arrivare una diramazione dell'Acqua Felice. Il Cardinale Pierbenedetti la rese pubblica in occasione del Giubileo del 1600.

La tenuta passò poi in proprietà alla famiglia Odescalchi.

Nel 1721 ne prese possesso il Cardinale Giulio Alberoni, che ricoprì importanti incarichi sotto Clemente XI (>1721), Innocenzo XIII (>1724), Benedetto XIII (>1730), Clemente XII (>1740) fino al 1754.



Ingresso attuale dell'ex casino nobile.

Dopo gli opportuni lavori, divenne residenza con Casino Nobile, viali e vialetti ortogonali, serre, vigneti, magazzini, cantina con 124 botti, agrumeti, ninfeo, ingresso monumentale sul Casino (30 stanze affrescate e arredate preziosamente). Fu in tal modo degna meta di feste grandiose e ricevimenti politici (vi fu ospitato re Giorgio II, intorno alla metà del '700).

La grotta-ninfeo centrale, con due scalinate esterne e balaustre e sta-

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

tue, conteneva una enorme statua del Nilo e una vasca con teste di drago spruzzanti.

La villa, dopo la morte dell'Alberoni, passò per diversi proprietari: venne venduta e smembrata e la grotta finì sul terreno che diverrà l'attuale LUISS, dove ancora si può vedere ottenendo un permesso di accesso.



Fontana ninfeo dentro la Luiss.

Sulla porta dell'ingresso monumentale era la scritta *Est Deus in Israel*, dedicata all'Alberoni scagionato dall'accusa (1719) di essere il principale responsabile dello scoppio della Guerra della Quadruplice Alleanza: Spagna contro Inghilterra, Francia e Austria.

Il Governatorato di Roma, retto dal principe Francesco Antonio Boncompagni Ludovisi (sotto il quale vennero realizzate importantissime opere come l'Aeroporto dell'Urbe, il ponte Littorio, il Foro Mussolini, l'Autostrada Roma Lido, il restauro delle Navi di Nemi, l'Ospedale del Littorio poi San Camillo nel 1929, la Ferrovia Roma Nord nel 1932, l'Ospedale Forlanini per la TBC e il Regina Elena per i tumori nel

Dopo il 1870 tutte le parti del complesso divennero proprietà di privati. La piccola parte restante intorno al Casino Nobile nel 1890 venne acquistata dal Senatore Roberto Paganini e finì coltivata a vigneto o lasciata a canneto.

Nel 1913 passò in proprietà al Conte Lutzow, che fece inglobare il Casino in un fabbricato enorme (opera dell'ing. Emilio Albertini nel 1914), il quale diverrà poi la scuola attuale con la totale distruzione dell'interno. Tutto ciò che resta della struttura originaria è solo un ninfeo esterno.





Fontana restaurata all'interno di Villa Paganini.

1933, la via dei Trionfi) rilevò la villa nel 1934 affidando all'arch. Raffaele de Vico la sua ristrutturazione. Venne infatti ripulita, fu costruito il laghetto con ponticelli di legno, fu chiusa con cancellate (poi tolte per "l'oro alla Patria", ora rimesse com'erano). Fu inaugurata solennemente alla presenza del Duce il 21 aprile 1934 (vedi il cippo mussoliniano a memoria).

La fontana, recentemente restaurata, c'è sempre stata al contrario delle asserzioni di Sergio Delli e di Claudio Rendina.

La montagnola al centro della villa, per ovvi motivi, veniva recentemente chiamata Monte dei drogati.

Il Monumento del 1935, opera bronzea di Arnaldo Zocchi, dedicato ai Caduti della I Guerra Mondiale, era inizialmente posto al centro dell'incrocio tra viale della Regina Margherita e via Nomentana. Nel 1938, per questioni di viabilità, fu spostato al limite della Villa verso via Nomentana, di fronte all'ingresso di Villa Torlonia, residenza della famiglia Mussolini.



Il laghetto.

C
O
n
d
o
m
i
n
i
o

SINTESI INSERZIONISTI DI QUESTO NUMERO

ORGANISMI NOTIFICATI

ELTI IV di copertina

PULIZIE E AMBIENTE

GREASE GROUP pag. 14

OLIMPO pag. 38

SOFTWARE CONDOMINIALE

MM Data pag. 16

ASCENSORI

ELEVATOR QUALITY pag. 4

DEL BO III di copertina

PARENTI Impianti pag. 24

IMPIANTISTICA

TECNOELETTRIO pag. 20

EDILIZIA

BAIOCOCCO pag. 56

DUEPI pag. 52

MENSORES pag. 44

RESINE IND.LI II di copertina

VACCA E. pag. 28

ENERGIA

BLUÉGAS pag. 11

E-ON Energia pag. 48

MIRC 2050 pag. 26

RISCALDAMENTO E CONTABILIZZAZIONE

CALOR CLIMA pag. 66

Consulting & Service pag. 40

METROTERMICA pag. 12

Multienergy & Service pag. 42

ROSSETTI pag. 30

THERM pag. 20

SICUREZZA

LINEA 795 pag. 52

SIRIO pag. 50

SERVIZI

MP STUDIO pag. 34

GIARDINI E PARCHI

LAURENTI HSR pag. 10

VI.MA. Garden pag. 8