

DOSSIER



CONDOMINIO

XXII anno



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari
SEZIONE DI ROMA - 00187 - VIA SALANDRA 1/A TEL. 06 4746903 - FAX 06 4881348
www.anaciroma.it - anaciroma@fiscali.it

SOMMARIO**MARZO - APRILE 2012****N. 128**

Editoriale: Dove va l'ANACI? di Francesco Pellicanò	pag. 3
Consulenti in sede	pag. 5
Non ne posso più del condominio! di Gisella Casamassima	pag. 7
Tre semplici contributi alla riforma del condominio di Fabio Gerosa	pag. 11
Elenco sportelli del condominio presso i Municipi	pag. 15
Recupero morosità e condominio apparente di Maurizio Asprone	pag. 17
Notizie	pag. 24
Il verbale d'assemblea di Valentina Sanzone	pag. 35
La voce della giurisprudenza di Nunzio Izzo	pag. 45
Oggi in Biblioteca	pag. 59
Professionisti fiduciari	pag. 60
L'altra Roma: Il Carnevale a Roma di Sandro Bari	pag. 61

Rivista bimestrale
ANNO XXII - n. 128 - MARZO - APRILE 2012
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

DOVE VA L'ANACI?

Cari amici, come sapete in questi ultimi anni, sono stato chiamato da voi a svolgere l'ingrato compito di Tesoriere, ossia colui che "fa i conti in tasca agli amministratori"; detta così sembra quasi una barzelletta sui colmi, comunque a parte tutto di conti ne ho fatti tanti, e quando sono stato chiamato dal nostro capo storico - Carlo Parodi - a scrivere questo editoriale, ho immaginato di "calcolare" il futuro della nostra associazione e della nostra professione.

Questa mia ossessione di "calcolare" il futuro mi è stata sicuramente trasmessa dai miei genitori, che da bravi meridionali immigrati a Roma alla tenera età di 16-17 anni, hanno dovuto costruire il loro futuro da soli, senza aiuto alcuno, e senza potersi permettere di sbagliare previsioni.

Per questo motivo ho sempre impostato ed organizzato il mio lavoro e la mia vita pensando a quello che sarebbe accaduto in futuro e oggi sono qui per farvi riflettere su alcuni punti.

La mediazione introdotta dall'ex Guardasigilli Alfano, sarà sicuramente un grimaldello che cambierà tutti i rapporti nel condominio, sia tra condomini che tra condomini e amministratore. Quello che ora, diciamoci la verità, è spesso un rapporto conflittuale e a volte basato sulla diffidenza, potrebbe diventare un rapporto nuovo dove venga riconosciuta la professionalità dell'amministratore e dove i rapporti con e tra i condomini possano essere basati sulla cordialità e non sulla conflittualità.

Mi fa piacere riportarvi l'esempio del mio professore, che paragonava la soluzione del conflitto attraverso il ricorso in Tribunale ad un incontro di box. In questo caso la controversia si chiude con un vincitore e un vinto, dove spesso nessuno è soddisfatto del risultato, il vincitore vorrebbe umiliare ancor di più il vinto, mentre questo ne esce con le ossa rotte e il cuore pieno di sentimento di vendetta, con il risultato che resta ancora tanta rabbia o odio.

Mentre paragonava la soluzione del conflitto attraverso il ricorso alla mediazione ad un ballo: in questo caso entrambi i ballerini devono muoversi in sintonia e in modo coordinato affinché il ballo sia armonia, se tutto va bene se ne esce soddisfatti dell'accordo e si salva il rapporto, se va male forse ci si è pestati i piedi ma almeno si è fatto un tentativo.

La conciliazione altro non è che l'agevolazione dell'accordo con il ricorso ad un professionista terzo, che aiuta le parti nella difficile strada della mediazione e dell'accordo.

Tutto ciò, che sembra astratto e fuori dalla realtà odierna, può far sembrare me un pazzo visionario, ma non è così è solo un nuovo modo di pensare e ve-

dere le cose che necessita di tempo per affermarsi, come tutte le novità. Quanto vi ho detto forse sembra più credibile se, ogni giorno e ogni volta che parliamo con gli altri, ci ricordiamo questi semplici motti:

- *"Il conflitto non ci appartiene, il problema invece è parte di noi e dobbiamo risolverlo"*
- *"Il conflitto non è un modo per risolvere il problema, ma per aggravarlo"*
- *"Bisogna essere duri con il problema e morbidi con le persone"*

Quasi sempre il conflitto nasce da un fraintendimento, ossia il nostro interlocutore interpretando il nostro messaggio verbale e quello non verbale (espressione del viso e del corpo), in modo negativo, (come un'accusa nei suoi confronti), ci attacca verbalmente. A questo punto noi, non avendo avuto alcuna intenzione di attaccare il nostro interlocutore, vedendoci ingiustamente aggrediti, reagiamo male e da lì nasce una lite. La questione può avere riflessi tanto più negativi quanto più il carattere delle persone è scarsamente conciliante.

Vi sarà capitato che guardando una nuvola ci vediate le sembianze di un cane, mentre un vostro amico ci veda quelle di un cervo o un altro quelle di un leone e così via? Questo semplice esempio vi fa capire come una semplice nuvola possa essere vista e interpretata in tanti modi. Pensate a quante sfumature diverse possono essere colte dai nostri interlocutori dinanzi ad una nostra frase o ad una nostra espressione del viso: qualcuno ci può vedere un'accusa, altri una lode, altri ancora una paura ecc. Una prova di quanto detto la possiamo constatare ogni sera, ascoltando le reazioni dei politici ad un fatto o ad una dichiarazione, sono tutte diverse, ma il punto di partenza era il medesimo.

Ora forse è più chiaro quello che volevo dire, spesso per prevenire un conflitto invece di rispondere "per le rime", basterebbe semplicemente chiedere:

"Signore forse non mi sono spiegato bene. Provo a spiegarglielo in modo più chiaro, forse sono stato frainteso..., magari riusciremo a spiegarci meglio davanti ad un caffè, che ne dice?", questo è quello che sopra ho definito "ballare insieme" in contrapposizione allo "boxare".

La legge ci obbligherà a breve a trattare le controversie condominiali attraverso la conciliazione, prima di poterci rivolgere alla giustizia ordinaria, si calcola che tra il 60-70% delle controversie si risolve in conciliazione con la conseguenza che il problema viene risolto: in poco tempo, con pochi soldi e cosa più importante mantenendo salvi i rapporti, il che significa per noi non dover perdere il condominio, aumentare il nostro lavoro perché saremo più richiesti e forse essere più apprezzati.

Proviamoci seriamente, dipende soprattutto da noi amministratori, facciamo un corso sulla conciliazione, ci aprirà un nuovo mondo e saremo più orgogliosi di essere amministratori ANACI che potrebbe diventare la nostra: *"Associazione Nazionale degli Amanti del Convivere Insieme"*.

Grazie Papà.

Francesco Pellicanò

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	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. De Medici	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
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.

Non ne posso più del condominio!

di Gisella Casamassima

Siamo amministratori di condominio. Siamo amministratori di condominio professionisti. Il condominio è il nostro pane quotidiano.

Sappiamo bene che è importante assumere l'amministrazione di un condominio perché il nostro lavoro è a tempo determinato e per lo più "precario", senza cioè nessuna garanzia di rinnovo né di durata.

Siamo abituati alle problematiche, alle beghe, agli attacchi frontali dei condomini.

Non ci spaventano. E sappiamo fronteggiare la conflittualità, l'arroganza, la protervia di quanti - solo perché "proprietari" - spesso sentono di essere e si comportano da "padroni".

Eppure, anche per noi, arriva alle volte il momento in cui diciamo: *"Basta, di questo condominio non ne posso più!"*.

Sembra facile passare dal pensiero all'azione. Sembra facile potersi liberare di quel condominio. E invece no!

Le responsabilità insite nel mandato conferito impongono la custodia dei documenti e la gestione anche in regime di prorogatio, fino a quando non sia possibile effettuare le consegne nelle mani di un altro amministratore. D'altra parte, la necessità che la compagine condominiale continui ad essere rappresentata e gestita senza soluzioni di continuità impedisce all'amministratore che sia dimissionario o al termine del mandato di abbandonare *sic et simpliciter* la gestione. La conseguenza sarebbe quella di far ricadere i poteri e le responsabilità proprie di quest'ultimo direttamente su ciascun condomino.

Le cause di estinzione del mandato previste dall'art. 1722 sono: morte, interdizione, inabilitazione, fallimento, revoca e rinuncia. Tutte, tranne l'ultima, non sono dipendenti dalla volontà del mandatario.

Il mandato che costituisce il contratto che lega l'amministratore al condominio è però un mandato particolare, per cui non sono applicabili i meccanismi di naturale o eventuale scioglimento liberatorio per entrambe le parti.

La funzione pubblicistica insita nella amministrazione del condominio (che in alcuni casi è persino obbligatoria) fa sì che questa facoltà sia negata all'amministratore.

Dottrina e giurisprudenza si sono per lo più occupate del caso in cui l'amministratore voglia continuare ad eseguire il suo mandato e per vari motivi l'assemblea non lo abbia confermato o lo abbia revocato (revoca senza nomina del successore; mancanza di quorum; mancata convocazione; ecc.), confermando

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

la cosiddetta prorogatio imperii e riconoscendo all'amministratore non riconfermato la proroga di tutti i suoi poteri.

Qui invece interessa esaminare l'ipotesi contraria, ossia quella in cui sia proprio l'amministratore, al termine o nel corso del mandato, a volersi sottrarre al proseguimento del rapporto. Le norme non prevedono tale caso, per cui tutto è rimesso a dottrina e giurisprudenza.

L'art. 1129 prevede che - nel caso in cui l'assemblea non provveda alla nomina dell'amministratore - ciascun condomino possa ricorrere all'Autorità Giudiziaria per la nomina di un amministratore giudiziario.

E' pacifico in dottrina che il chiaro tenore dell'art. 1129 citato, non consenta all'amministratore non condomino di attivarsi per la nomina dell'amministratore giudiziario. Non è chiaro però cosa questi possa fare.

Uno per tutti Terzago ha sostenuto che poiché l'art. 1129 - I c. - c.c. fa riferimento ai condomini, non è legittimato a proporre ricorso al Tribunale, in sede di volontaria giurisdizione affinché provveda alla nomina di amministratore giudiziario, l'amministratore uscente che non abbia qualità di condomino, nell'ipotesi in cui l'assemblea non lo abbia confermato, lo stesso abbia dato le dimissioni e il condominio non abbia provveduto alla sua sostituzione, nonostante l'assemblea sia stata sollecitata in tal senso.

Il Visco sostiene che l'amministratore possa dimettersi entro l'anno, senza che siano rilevanti i motivi e senza quindi essere soggetto a risarcimento dei danni. L'unico incombente sarà quello di convocare l'assemblea per la nomina del successore. Come è facile notare, queste affermazioni non risolvono il nostro

SERVIZIO 24 ORE



**ELEVATOR
QUALITY** s.r.l.

/ ASCENSORI
/ MONTACARICHI
/ SCALE MOBILI

Manutenzione, riparazione e installazione

Specializzati nell'abbattimento delle barriere architettoniche



Viale S. Gradi, 121-00143 Roma

Tel. 06.76906902 - Fax. 06.7674691

elevator.quality@libero.it - www.elevatorquality.it

DOMUSLIFT
Piattaforme
ELEVATRICI

SOA-OS4
classe - 5



UNI-EN ISO
9001:2000

problema, in quanto non offrono soluzioni per il caso in cui l'assemblea non sostituisca l'amministratore dimissionario.

Il Peretti-Griva parla di possibilità di rinuncia solo al termine del periodo di mandato (e cioè l'anno) in quanto esiste un obbligo contrattuale di durata ed il condominio ben potrebbe ricusare le dimissioni anticipate: anche questo argomento non risolve il nostro problema.

E la giurisprudenza è stata pressoché costante nel rigettare il ricorso proposto dall'amministratore che non sia anche condomino (Trib. Torino, 29.11.2000). Salvo cambiare indirizzo con una pronuncia del Tribunale di Milano del 9.12.2007 n.12150, che, riprendendone anche una del Tribunale di Roma del 7.7.1990, ha ammesso che *"anche l'amministratore dimissionario possa chiedere, in sede di volontaria giurisdizione, la nomina di un amministratore che lo sostituisca, laddove dimostri che l'assemblea non è stata in grado di provvedervi"*.

Francamente questa ultima posizione, ancorché più favorevole al nostro volere, non mi convince, sia per motivi letterali sia per motivi sistematici.

Ancor meno condivisibile poi la tesi sostenuta dal Tribunale di Roma (nella medesima sentenza 7/7/90) secondo cui sarebbe possibile consegnare atti e registri ad uno o più condomini, nel caso questi ritardassero la sostituzione.

Si porrebbe infatti il problema se tali consegne debbano essere ricevute obbligatoriamente dai condomini prescelti e con quali forme e cosa si dovrebbe fare se ancora una volta non fossero disponibili condomini per la ricezione di tali atti. Dunque, se veramente vogliamo liberarci di un condominio, dopo aver provocato almeno due/tre assemblee per la nomina e queste siano rimaste senza esito, non ci rimangono che poche strade:

- tentare il ricorso ex art. 1129 c.c. all'Autorità Giudiziaria per la nomina di un amministratore, sperando che sia seguito un orientamento più permissivo;
- individuare un condomino di buona volontà (al quale dovremo magari promettere l'esenzione da ogni spesa) che si presti alla proposizione di un ricorso ex art. 1129 all'Autorità Giudiziaria per la nomina di un amministratore;
- tentare un ricorso ex art. 700 cpc, cioè la richiesta di un provvedimento d'urgenza (residuale rispetto alle cause tipiche previste dal codice), per ottenere la nomina di un amministratore giudiziario.

Quest'ultima ipotesi, in attesa di una reale riflessione del legislatore su quegli aspetti dell'attuale normativa che veramente potrebbero essere oggetto di revisione e aggiornamento nella tanto reclamizzata riforma del condominio, mi sembra quella più concretamente conforme al dettato e all'interpretazione sistematica della attuale legislazione. In conclusione si potrebbe dire: a tanto darsi da fare per ottenere un condominio corrisponde un altrettanto e forse maggiormente gravoso lavoro per liberarsene!

Proposta di emendamento ANACI al progetto di riforma A.C. n. 4041

Art. 1129 - ... "se l'assemblea non vi provvede, la nomina di un amministratore è fatta dall'autorità giudiziaria su ricorso di uno o più condomini o dell'amministratore dimissionario".

Tre semplici contributi alla riforma del condominio

di Fabio Gerosa

Mentre stiamo assistendo ad una spinta innovativa nella giurisprudenza della Corte di Cassazione, sia sui temi di vincolatività dei regolamenti condominiali, sia sui temi dei complessi rapporti tra amministratore ed assemblea del condominio, la spinta al cambiamento, guarda con interesse ai lavori parlamentari, ed al nuovo testo che produrrà la riforma condominiale.

L'intento dei Magistrati pare quello di ridimensionare la rigidità delle maggioranze utili, di volta in volta, per deliberare, con il punto fermo delle Sezioni Unite n. 4806 del 7 maggio 2005, secondo cui la deliberazioni assembleari che non rispettino le maggioranze necessarie alla loro approvazione, secondo i dettami del codice civile, sono semplicemente annullabili.

L'intervento della giurisprudenza è notevole, pur in presenza di un complesso articolato codicistico, che ci differenzia, ad esempio da San Marino, ove le fonti del diritto nella materia condominiale si basano in gran parte sull'evoluzione giurisprudenziale.

Primo contributo

Uno dei temi di grande interesse nel condominio riguarda il tema dei parcheggi, con un primo intervento importante del legislatore avvenuto con la "legge ponte" nel 1967, laddove la legge n. 675, all'art.18 prevedeva che nelle nuove costruzioni dovevano essere previste aree riservate a parcheggi nella misura di almeno un metro quadrato per ogni venti metri di costruzione.

Successivamente, la materia venne novellata dalla legge n.122 del 1989, con il raddoppio degli spazi di parcheggio da realizzare, giungendo ad un metro quadrato ogni dieci metri di costruzione.

Premesso quindi l'interesse della collettività al possesso di un parcheggio, e l'inquadramento normativo, va evidenziato che il tema del frazionamento dei locali sotterranei in singoli boxes, nell'ambito di un condominio, genera molto contenzioso ed incertezze. Ove il caso senza dubbio più diffuso vede la suddivisione dei locali terranei di un edificio in separati boxes, ove sovente si crea di fatto un nuovo condominio "dei boxes".

C
O
n
d
O
m
i
n
i
O

L'autonomia del "separato" sub-condominio non può essere accettata, se non nel caso previsto dall'art. 61 disp. att. c.c., allorché si deliberi la possibilità di scissione. E rimanendo nell'ambito delle Disposizioni di Attuazione al Codice Civile, neppure l'art. 67 può essere invocato nella circostanza della convocazione di assemblea, poiché tutti i proprietari di boxes debbono essere convocati singolarmente, come anche disposto dalla seconda sezione della Cassazione nel 2000, con la sentenza n. 1830.

Ma così facendo, in modo legittimo, peraltro, si crea l'impossibilità pratica di convocare e deliberare in un consesso condominiale. Si pensi alla numerosa presenza di "nuovi" condomini che "pesano" un millesimo o poco più. Si determina sovente la presenza di millesimi sufficienti, ma non di "partecipanti" (cfr. art. 1136 c.c.), derivando l'impossibilità di amministrare l'edificio condominiale.

E l'importanza dei parcheggi viene sottolineata, in ambito condominiale, con la proposta di Riforma dell'art. 1117 c.c., al punto due, ove si prevede che "le aree destinate a parcheggio" sono parti comuni dell'edificio, e si introduce il concetto di "diritto a godimento periodico", ma non si introduce la modifica, senz'altro utile, di poter accorpere i "partecipanti" tramite un unico rappresentante di interessi.

Secondo contributo

Altro tema, di diverso argomento, ma lo stesso di utilità per la proprietà e gli amministratori, concerne il tema "caldo" riguardante la "conferma" dell'amministratore. Ma andiamo per ordine.

L'art. 1135 del codice civile, attribuisce all'assemblea il potere di provvedere a confermare un amministratore di condominio.

Facendo un passo indietro, e volgendo lo sguardo al Regio Decreto Legge n. 56 del 15 gennaio 1934, l'amministrazione non veniva meno con un amministratore cessato dalla carica, poiché l'art. 16 prevedeva la possibilità, a differenza sostanziale con l'attuale impianto codicistico, di continuare l'amministrazione attraverso il diverso (ed alternativo) organo rappresentato dall'assemblea. Infatti detto art. 16 disponeva espressamente al primo comma come "organi di amministrazione del condominio" l'amministratore e l'assemblea condominiale. Inoltre, per la nomina dell'amministratore non era richiesta una maggioranza "qualificata", a differenza della "revoca", con un evidente intento di favorire la prosecuzione della gestione nelle mani dello stesso soggetto.

I significati di "nominare" e "confermare" differiscono, peraltro. Il primo termine vuol dire "dare un nome", il secondo "mantenere" (cfr. R. Viganò, Atti Convegno ANACI, Rapporti tra assemblea e amministratore del condominio, Pescara, 2005).

Va annotato in dottrina, l'orientamento del prof. Triola, il quale se in precedenza (1976) commentava in senso contrario, successivamente (2003), si mostrava favorevole ad una maggioranza deliberativa differente per la conferma dell'amministratore dal caso della nomina.

La giurisprudenza si dimostra, fino ai più recenti sviluppi, costante nell'interpretazione che la nuova nomina coincida con la conferma.

Il complesso normativo si fonda sugli articoli 1129, 1135 n.1, 1136 comma 4, del codice civile; e l'art .66 att.

Ma recentemente si è aperta la strada, con la Sentenza del Tribunale di Roma, n. 10701, del 15 maggio 2009, che per la "conferma" dell'amministratore sia sufficiente il quorum indicato al terzo comma dell'art. 1136 c.c.

Orientamento confermato lo stesso anno, a Bologna il 17 settembre, con una nuova sentenza che riafferma il principio che per la conferma dell'amministratore è sufficiente un quorum semplice.

Ma nel testo della Riforma non si risolve la questione, ed anche qui sarebbe utile un piccolo sforzo del novello legislatore.

Per concludere, il terzo contributo

In alcuni passi del nuovo testo relativo alla riforma condominiale, si introducono casi, di varia natura, ove il singolo può richiedere la convocazione dell'assemblea. La preoccupazione risiede nel fatto che un condomino può paralizzare la vita di un grande edificio, per ragioni futili magari, richiamando l'amministratore a diverse convocazioni, con ad esempio "peso" di un solo millesimo, si pensi in un grande complesso al proprietario di un posto auto scoperto.

Che ben vengano le novità, ma che rimanga il vincolo di richiedere l'assemblea tramite la richiesta di almeno due condomini, che rappresentino almeno un sesto dei millesimi, attuale art. 66 disp. att. c.c.



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	15,00-17,00		Gennari - Gonnellini Pacetti
Via Dire Daut 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 Lo Savio - De Medici
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 - Maracci
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 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)			

Recupero morosità e condomino apparente

di Maurizio Asprone

Una risposta convincente al quesito in esame presuppone alcune brevi considerazioni volte all'esatto inquadramento del principio della c.d. "apparenza del diritto e della tutela dell'affidamento del terzo" e, soprattutto, alla sua effettiva sfera di applicazione in materia condominiale. Siffatto principio ha infatti determinato in giurisprudenza il sorgere di un acceso dibattito sul finire degli anni '90 in quanto netta era la contrapposizione tra coloro i quali ammettevano la configurabilità in ambito condominiale del concetto di apparenza del diritto e coloro che, di contro, negavano recisamente tale impostazione.

Entrando nel merito della questione il Giudice di Legittimità denunciava all'inizio dello scorso decennio la sussistenza di un contrasto dirimente poichè mentre un orientamento giurisprudenziale, riproposto con la sentenza n.2617 del 20.03.99, era dell'avviso che dovesse continuare ad essere sottoposto al pagamento degli oneri condominiali il venditore di una unità immobiliare facente parte dell'edificio condominiale, il quale, pur dopo il trasferimento della proprietà, avesse continuato ad esercitare i diritti apparenti del condomino (vedi anche *Cass., sent. 16.11.84 n. 5818; Cass., sent. 01.09.90 n. 9079*), un altro indirizzo, invero più attuale, sosteneva al contrario che obbligato al pagamento delle spese condominiali e quindi legittimato passivo fosse il vero proprietario della porzione immobiliare (*Cass., sent. 03.04.01 n. 4866; Cass., sent. 19.04.00 n. 5122; Cass., sent. 08.08.98 n. 6653*).

I fautori della prima tesi ritenevano anzitutto che l'apparenza non fosse un fenomeno patologico in grado di assumere rilevanza soltanto in ipotesi eccezionali ed anzi asserivano che l'apparenza dovesse assurgere a canone generale dell'ordinamento nazionale con conseguente applicabilità, per analogia, ad una molteplicità di rapporti giuridici. Detta impostazione, in buona sostanza, privilegiava un approccio sostanzialistico alla problematica oggetto dell'odierna analisi in quanto emerge che *"l'imperfetta organizzazione del sistema di pubblicità nel diritto italiano nonché l'insufficiente sviluppo degli strumenti del formalismo giuridico rendono necessario un mezzo che supplisca a codeste deficienze, garantendo pertanto la tutela di interessi considerati eminenti. La fattispecie complessa che viene a configurarsi nel caso dei rapporti tra condominio e condomino per quanto concerne le somme dovute da quest'ultimo, frapponendosi tra la pubblicità e la situazione di diritto apparente, allenta, o interrompe, addirittura, il legame fra i due elementi, consentendo di invocare utilmente il principio dell'apparenza come discriminante dell'errore,*

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

quando assume rilevanza giuridica autonoma" [cit. Cass., sent. 01.09.90 n. 9079].

In antitesi con l'orientamento dominante fino alla metà degli anni '90 si colloca il pensiero di coloro i quali sostengono che nell'ipotesi di rapporto tra il condominio ed il singolo condomino in ordine al pagamento da parte di quest'ultimo della sua quota di spese sostenute per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, ovvero per la prestazione dei servizi nell'interesse comune o per le innovazioni deliberate dalla maggioranza, non si porrebbe affatto l'esigenza di tutelare al riguardo l'affidamento incolpevole del condominio [*rectius* dell'amministratore] e, quindi, di dare, a tal fine, corpo ad una situazione apparente al fine di non pregiudicare il condominio medesimo. Si legge in Cass. 5122/00: "Invero, a prescindere dalla considerazione che il condominio non è terzo ma una parte del rapporto, in tal caso, non può, ai fini della tutela della buona fede del condominio, sorgere la necessità di collegare effetti giuridici ad una situazione apparente, come è a titolo esemplificativo nel caso esemplificati sopra, nei quali, se non si collegassero effetti giuridici alla situazione apparente, il terzo incolpevole non vedrebbe sorgere il rapporto sulla cui esistenza e validità aveva senza sua colpa confidato. Il rapporto giuridico tra il condominio e l'effettivo singolo condomino, proprietario esclusivo della unità immobiliare, esiste, infatti, in ogni caso nella realtà, essendo previsto dagli artt. 1123 c.c. e 63 disp. att. di detto codice, e trattasi di un rapporto che, risultando da una situazione obiettiva quale è quella della proprietà delle varie unità immobiliari, non può essere influenzato dal comportamento di alcuno" [cit. Cass. n.5122/00].

Investite della questione, le Sezioni Unite della S.C. hanno aderito alla seconda tesi prospettata con ciò individuando il proprietario effettivo dell'unità immobiliare quale soggetto legittimato passivo della richiesta monitoria promossa dall'amministratore dello stabile condominiale.

Invero, il ragionamento condotto dalle SS.UU. in Cass., sent. 08.04.02 n.5035, si fonda su una semplice comparazione delle tesi suesposte all'esito della quale è stata privilegiata la tesi c.d. "formalistica". Infatti, la S.C. ha inteso distinguere il rapporto tra amministratore e singolo condomino tra fase contenziosa e fase non contenziosa sancendo che solo con riferimento alla seconda opererebbe il principio della c.d. "apparenza del diritto". In simili circostanze – osserva la S.C. – il fatto che l'apparente condomino (es. soggetto non proprietario dell'unità immobiliare compresa nel condominio) non sollevi alcuna contestazione provvedendo al pagamento degli oneri condominiali esoneri implicitamente l'amministratore ad effettuare indagini e consultazioni presso i pubblici registri immobiliari tese ad accertare la titolarità effettiva dell'unità immobiliare.

Diversa è l'ipotesi contenziosa che ricorre allorchè l'amministratore, in presenza di mancato pagamento, deve agire giudizialmente per il recupero delle spese condominiali: in tale ipotesi, l'istituto dell'apparenza del diritto, avente natura sostanziale e non processuale, non può giustificare un'iniziativa giudiziaria svincolata dalla realtà. Pertanto, nel caso in cui l'amministratore agisca per il recupero delle spese di competenza, l'osservanza del dovere di consultazione dei registri immobiliari presso la conservatoria assume rilievo ed è pre-

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

minente per l'individuazione del vero condomino obbligato non solo perché corrisponde a regola di normale prudenza accertare l'effettivo legittimato passivo allorché si intende dare inizio ad un'azione giudiziaria, ma anche perché appare conforme al sistema della tutela del credito. Del resto, sotto quest'ultimo profilo, il sistema normativo delineato ex artt. 1123 c.c. e 63 disp. att. c.c. che, in tema di omesso pagamento delle spese condominiali, consente all'amministratore di ottenere decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione, stabilendo altresì che chi subentra nei diritti di un condomino sia obbligato solidalmente con questi al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente, è finalizzato non soltanto alla celerità ma anche al rafforzamento e soddisfacimento del credito per il buon andamento e operatività della gestione condominiale.

In piena continuità con il *dictum* delle SS.UU. dell'anno 2002 si schiera ormai la dominante giurisprudenza, tanto di merito quanto di legittimità, la quale ha in più occasioni ribadito la massima in base alla quale *"in caso di azione giudiziale dell'amministratore del condominio per il recupero della quota di spese di competenza di una unità immobiliare di proprietà esclusiva, è passivamente legittimato il vero proprietario di detta unità e non anche chi possa apparire tale poichè difettano, nei rapporti fra condominio, che è un ente di gestione, ed i singoli partecipanti ad esso, le condizioni per l'operatività del principio dell'apparenza del diritto, strumentale essenzialmente ad esigenze di tutela dell'affidamento del terzo in buona fede, ed essendo, d'altra parte, il collegamento della legittimazione passiva alla effettiva titolarità della proprietà funzionale al rafforzamento e al soddisfacimento del credito della gestione condominiale"*.

A mero titolo di esempio si consideri la sentenza n.574 del 12 gennaio 2011 pronunciata dalla S.C. in relazione al ricorso presentato da un condòmino il quale aveva impugnato una sentenza resa dal Giudice di Pace di Castrovillari a



seguito di opposizione proposta dal medesimo soggetto avverso decreto ingiuntivo concesso in favore di un condominio, in persona dell'amministratore *pro tempore*, per il pagamento di somme a titolo di oneri condominiali ed accessori. A sostegno delle proprie ragioni l'opponente intimato deduceva la carenza della propria legittimazione passiva non essendo costui, bensì la moglie, proprietaria esclusiva dell'unità abitativa cui si riferiva l'obbligazione. Pur ritenendo documentalmente provato che l'appartamento condominiale appartenesse al coniuge dell'opponente, il giudice di prime cure osservava che per moltissimi anni quest'ultimo aveva tenuto una condotta tale da farlo ritenere quale effettivo proprietario del bene, ricevendo la corrispondenza a lui indirizzata, incluse le convocazioni dell'assemblea, esercitando i relativi diritti e adempiendo le obbligazioni, senza mai eccepire la propria carente legittimazione. Tale fattispecie, reputava il primo giudice, integrava una situazione astrattamente corrispondente all'esercizio di un diritto, tale da giustificare la *"tutela dell'apparenza del diritto e quindi del terzo di buona fede"*, ossia dell'amministratore del condominio, il quale poteva invocare la tutela dell'affidamento incolpevole.

Investita dell'impugnazione, la S.C. ha disatteso le conclusioni cui era giunto il Giudice di Pace calabrese e, nel cassare la sentenza di prime cure, ha ribadito la non configurabilità del principio dell'apparenza del diritto in materia condominiale argomentando, in particolare, che *"il condominio negli edifici, così come configurato negli artt. 1117 e seg. c.c., costituisce un ente di gestione a partecipazione necessaria di tutti i soggetti titolari delle porzioni di piano di proprietà individuale, in ragione del valore delle rispettive unità immobiliari. La ripartizione delle spese comuni contemplate dall'art. 1123 c.c., co. 1° grava, salvo diversa convenzione, su ciascun condomino in base a un criterio di realtà, che come prescinde dal godimento effettivo della porzione di proprietà particolare, così non considera rilevante che altri, piuttosto che il proprietario, utilizzi l'unità immobiliare singola, fruendo delle cose e dei servizi comuni e concorrendo di fatto ai relativi oneri. Tale criterio, applicativo della più generale regola posta dall'art. 1104 c.c., deve ritenersi principio informatore della materia, in quanto fondante il carattere ambulatorio passivo dell'obbligazione di pagamento delle spese condominiali, che consente di individuare con certezza il soggetto tenuto anche nell'ipotesi di trasferimento del bene (tant'è che cedente e cessionario sono obbligati in solido, in funzione di rafforzamento del credito, entro il limite temporale di cui all'art. 63 disp. att. c.c., co. 2°)*. Nella fattispecie, la soluzione equitativa adottata dal giudice di primo grado si pone in contrasto frontale con l'anzidetto principio informatore della materia, che non può dipendere da fattori di apparenza, per loro natura incompatibili con le esigenze di certezza dei rapporti interni condominiali" [vedi anche Cass. Civ., Sez. II°, sent. 12.07.11 n. 15296 in cui si afferma che *"accertato che proprietario dell'immobile per il quale si chiedeva il pagamento delle quote condominiali era persona diversa da quella cui l'amministratore aveva chiesto il pagamento anche attraverso il decreto ingiuntivo, era conseguenziale la revoca del decreto ingiuntivo e la dichiarazione d'improcedibilità del procedimento giudiziario per mancanza di legitimatio ad causam dell'opponente"*; Cass. n. 1627/07; conf., Cass. n. 17039/07, n. 22089/07 e n. 17619/07].

NOTIZIE

AGGIORNAMENTO ISTAT - VARIAZIONI ANNUALI

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
Ottobre 2010 - Ottobre 2011	3,2% (75% = 2,400%)	G.U. 26/11/2011	n. 276
Novembre 2010 - Novembre 2011	3,2% (75% = 2,400%)	G.U. 19/12/2011	n. 294
Dicembre 2010 - Dicembre 2011	3,2% (75% = 2,400%)	G.U. 21/1/2012	n. 17
Gennaio 2011 - Gennaio 2012	3,2% (75% = 2,400%)	G.U. 29/2/2012	n. 50

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%	1990	6,28%	1998	2,63%	2006	2,75%
1983	11,06%	1991	6,03%	1999	3,10%	2007	3,49%
1984	8,09%	1992	5,07%	2000	3,54%	2008	3,04%
1985	7,93%	1993	4,49%	2001	3,22%	2009	2,22%
1986	4,76%	1994	4,54%	2002	3,50%	2010	2,94%
1987	5,32%	1995	5,85%	2003	3,20%	2011	3,88%
1988	5,59%	1996	3,42%	2004	2,79%		
1989	6,38%	1997	2,64%	2005	2,95%		

MISURA INTERESSI LEGALI

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

“ROMA FATTI BELLA”

La Camera di Commercio di Roma ha prorogato al 30 giugno 2012 il termine di presentazione delle istanze per il decoro urbano (riqualificazione facciate sulle vie consolari) con finanziamento decennale.

L'ANACI fa parte della Commissione istituita per la valutazione dei preventivi e presso l'ufficio della CCIAA è possibile acquisire informazioni in merito all'iniziativa (06/52082539).

IVA NON DOVUTA SU TASSA RIFIUTI

Con la sentenza della Cassazione n. 3756 del 9 marzo 2012 è stata ribadita la natura di entrata tributaria della TIA (ex TARSU), non assoggettabile ad IVA, con possibilità di rimborso da richiedere all'AMA. La decisione aderisce alla tesi della Corte Costituzionale (sentenza n. 238/2009) ed è in contrasto con il Dipartimento delle politiche fiscali che aveva individuato la natura patrimoniale della TIA con l'interpretazione contenuta nell'art. 14.23 del DL n. 78/2010.

ABBATTIMENTO ALBERI SU TERRENI PRIVATI

Il Dipartimento Ambiente del Comune di Roma ha evidenziato che per le alberature ubicate in aree non sottoposte a vincolo paesaggistico non è necessaria autorizzazione preventiva; per verificare le aree è possibile consultare il sito: <http://www.regione.lazio.it/PTPR/PTPRB> .

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). In caso di risoluzione anticipata del contratto è dovuta l'imposta di registro di euro 67,00 (entro 30 gg. dall'evento).

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 |
| • RISOLUZIONE ANTICIPATA | 113T | | |

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 (2,50% annuo) rapportati ai giorni di ritardo oltre la sanzione dello 0,20% per ogni giorno di ritardo; dal 15° giorno 3,00% dell'imposta dovuta se la regolarizzazione avviene entro sessanta giorni dalla scadenza contrattuale annuale e del 3,75% se entro un anno.

ELENCO DIPLOMATI 54° CORSO FORMACI

(settembre 2011 - gennaio 2012)



BARABOTTI Andrea
 CANATO Neris Grazia
 CHIANESE Margherita
 CIANO Alessandra
 CICCIU' Sabrina
 CIOCCA Federico
 DE STEFANO Maurizio
 DIONISI Giacomo
 D'ORAZIO Chiara
 FERRARO Daniele Mario Battista
 FORRESU Roberto
 GROSSI Alessandro
 IACOCAGNI Tatiana
 LEARDINI Carlo
 LOLLI Mario
 MASIELLO Diana
 MECOZZI Mauro

MELONI Stefano
 MUSICO' Giuseppe
 NEGRO Lidia
 ORSINI Mara
 PACI Maurizio
 PAOLETTI Gianluca
 PEREZ Simona
 QUADRACCIA Giulio
 RINZIVILLO Luigi
 ROMITI Antonella
 RONCIONI Mirene
 SAMPAIO MESSIAS Renato
 SCOLOZZI Paolo
 SGARLATA Francesca
 TINI Ernesto
 VALERIANI Mariaelena

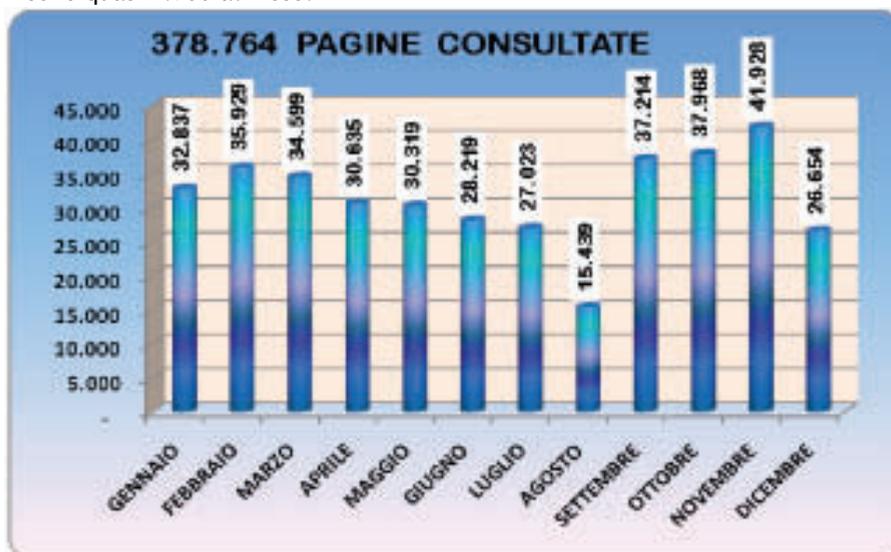
2011: oltre 1.000 pagine consultate ogni giorno

Il 2011 ha confermato il trend di crescita che caratterizza da anni i risultati del sito internet dell'ANACI di Roma.



Il numero dei visitatori ha superato la cifra simbolica delle 100.000 unità, attestandosi su 112.097 visitatori, con una media di oltre 300 persone al giorno ed un incremento del 42% rispetto al 2010 che era già stato un anno di record su tutti i fronti.

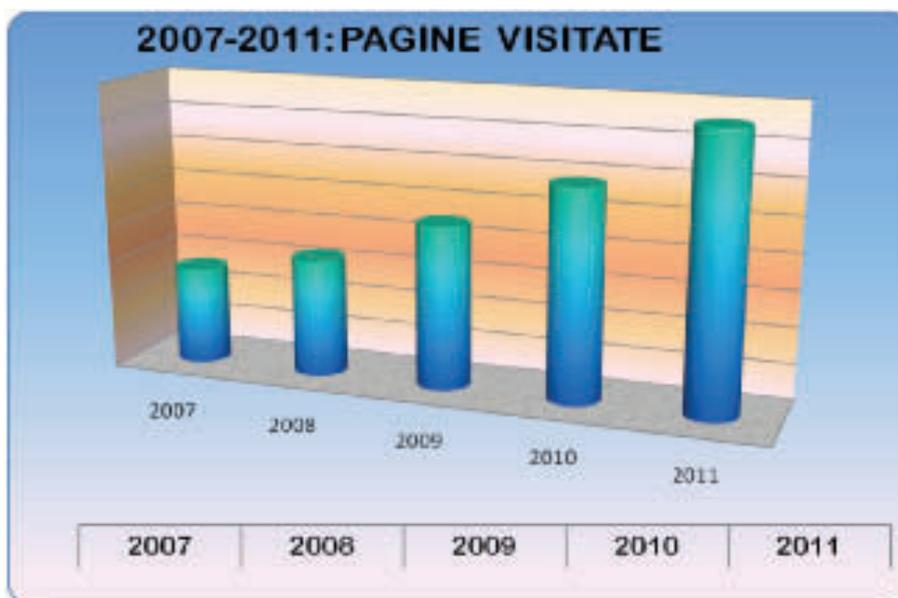
Risultati molto positivi emergono anche dall'analisi dei dati relativi ai nuovi visitatori, mediamente oltre 7.400 nuovi contatti al mese rispetto ai 5.000 del 2010, mentre i visitatori "stabili" sono quasi 1.900 al mese.



Le pagine consultate nel 2011 sono state 378.764, con una media di 31.564 pagine al mese, superando quindi due obiettivi molto significativi: oltre 1.000 pagine al giorno nell'ultimo anno e 1.196.060 di pagine da quando vengono registrati i dati di navigazione (2007);

2007-2011: oltre 1 MILIONE di pagine consultate

Con il 2011 si è completato il ciclo dei primi 5 anni di vita del sito www.anaciroma.it con un consuntivo incoraggiante. La crescita costante, il raggiungimento e superamento di obiettivi ambiziosi (le 1.000 pagine consultate ogni giorno, i 100.000 utenti all'anno e 1.000.000 di pagine in totale) sono una conferma della bontà del lavoro fin qui svolto per fornire un servizio di informazione e aggiornamento in materia condominiale sia agli amministratori sia, come dimostrano i numeri, ai condòmini che cercano notizie sulla vita in condominio.



La sfida continua e presto saranno messe online molte novità e miglioramenti per rendere sempre più snella la consultazione e rispondere al meglio alle esigenze di chi utilizza il sito dell'ANACI di Roma come strumento di lavoro e aggiornamento.

Il verbale d'assemblea

FUNZIONE E REQUISITI MINIMI

GLI ADEMPIMENTI DELL'AMMINISTRATORE

di Valentina Sanzone

Come sappiamo, il verbale assembleare costituisce la descrizione di quanto è avvenuto in una determinata riunione condominiale, la rappresentazione fedele per iscritto di ogni momento rilevante della riunione, con menzione dei condomini presenti all'Assemblea e delle delibere adottate.

Spesso steso senza l'ausilio di un *computer* ed affidato ad un condomino che si offre volontario, non è raro che il verbale contenga errori, imprecisioni e mancanze che, a seconda dei casi, possono non rivestire alcuna importanza, comportare conseguenze più o meno gravi o, nei casi peggiori, comportare addirittura la nullità oppure l'inesistenza della delibera assembleare.

Secondo quanto normalmente accade nella prassi, infatti, la redazione del verbale è affidata ad un Segretario, sotto la direzione del Presidente, entrambi soggetti nominati dall'assemblea stessa.

La norma di riferimento, l'art. 1136 c.c., stabilisce che "*delle deliberazioni dell'Assemblea si redige processo verbale da trascriversi in un registro tenuto dall'Amministratore*", ma la giurisprudenza ha ampliato e chiarito questa enunciazione, arrivando a dettare dei criteri-guida la cui osservanza aiuterà ad impedire eventuali errori o nullità delle delibere in esso contenute.

Dovere dell'amministratore sarà quello di trascrivere il verbale nell'apposito registro ma, prima di quel momento, dovrà vegliare sulla corretta compilazione del verbale e sull'osservanza dei requisiti minimi che questo deve contenere: *gli saranno quindi d'aiuto i criteri adottati dalla giurisprudenza degli ultimi anni, che ha ravvisato profili diversi ma estremamente utili per aiutare a comprendere la funzione e l'utilizzo di questo fondamentale atto che è l'espressione della volontà del condominio.*

Chiarimenti, questi, che si rendono necessari soprattutto nel momento in cui i condomini decidano di avanzare delle pretese, spesso fondate su ragioni puramente formalistiche ed ancorate al lato puramente letterale del testo frutto della verbalizzazione. La Suprema Corte ha escluso l'ipotesi che l'interpretazione del verbale condominiale debba seguire il senso letterale delle parole, in quanto il verbale, sottolinea la Cassazione, è stilato in modo tendenzialmente corretto ogniqualvolta consenta l'individuazione dei condomini che hanno votato a favore o contro la delibera, o che invece si siano astenuti.

Nei casi di vizi più radicali, i Giudici hanno addirittura ravvisato l'*inesistenza* della deliberazione, nel momento in cui, il verbale d'assemblea sia privo della sottoscrizione del Presidente (Corte d'Appello di Milano del 28.11.1976). Ricordiamo che il vizio dell'inesistenza si sostanzia nella mancanza di una fattispecie

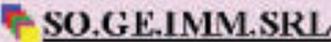
C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

socialmente rispondente alla nozione di atto giuridico che, nel caso che occupa la nostra attenzione, si ha quando non riscontriamo neppure una parvenza di delibera, palese nel caso della mancanza della sottoscrizione del Presidente.

Per quel che riguarda la *funzione* del verbale d'assemblea condominiale, dobbiamo dire che tradizionalmente le decisioni giudiziali al riguardo o gli conferiscono valore di *prova presuntiva* dei fatti che si afferma si siano verificati durante l'assemblea: infatti, secondo la Cassazione, spetta al condomino che impugna la deliberazione assembleare, nell'intento di contestare la rispondenza a verità di quanto riferito nel relativo verbale, di provare il suo assunto (Cass. n. 1156 del 1999). Ne consegue che non sarà possibile utilizzare la prova testimoniale per dimostrare una volontà assembleare diversa da quella che risulta trascritta sul verbale. (Cass. n. 2101/97) Ancora, secondo alcuni, il verbale di un'assemblea condominiale contenente l'indicazione delle spese occorrenti per la conservazione o l'uso delle parti comuni costituisce prova scritta idonea per ottenere decreto ingiuntivo, pur in mancanza dello stato di ripartizione delle medesime. Questo, tuttavia, si renderà necessario per il successivo passo, quello di ottenere anche la clausola di provvisoria esecuzione del provvedimento, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c. (Cass. n. 21.11.2000).

Veniamo ora a quelli che la giurisprudenza suggerisce come *requisiti minimi* del verbale assembleare. Nell'enuclearli, occorre osservare che una corretta compilazione del verbale assembleare assume importanza nella misura in cui la riveste l'annullabilità delle delibere assembleari. Fin dalle pronunce più risalenti, infatti, si è stabilito che è necessario che nel verbale dell'assemblea siano indicati "gli elementi indispensabili per il riscontro della validità della costituzione dell'assemblea e delle sue deliberazioni, pena la nullità delle deliberazioni adottate dall'assemblea" (Sent. n. 4923 Trib. Napoli, 12.5.1989).

Nella giurisprudenza sul tema, riscontriamo che l'annullabilità della delibera assembleare deriva dal non aver indicato sufficientemente i *quorum* costitutivi e deliberativi. In particolar modo, la Suprema Corte stabilisce che il verbale d'assemblea non può adottare una formula con la quale stabilisce di aver votato semplicemente "a maggioranza", non potendo non contenere l'indicazione no-



SO.GE.IMM.SRL

INGEGNERIA servizi/consulenze/prestazioni immobiliari
P.M.A. (ex lege) CONSULENZA

IMMAGINE TERRAZZE EDIMANDUO

IMMAGINE ELEVATORI

IMMAGINE ELETTRICI

EDILIZIA

PARTNER UNICO PER LA

GESTIONE DEI TUOI CONDOMINI

CONSULENZE GRATUITE

GRANDE PROFESSIONALITA'

PREZZI CONCORRENZIALI

So. Ge.Imm. SRL - Viale Galvani della Unipa, 20 - 00133 Roma - Tel. 06/72677957 - Fax 06/72620111 - E-mail: supgeom.01@libero.it



minativa dei singoli condomini favorevoli e contrari e delle quote di partecipazione al condominio (Cass. n. 10329 del 19.10.1998). Infatti, l'accertamento del raggiungimento del *quorum* dev'essere il primo criterio a cui l'amministratore dovrà attenersi all'apertura dell'assemblea, poiché costituirà requisito essenziale della validità delle delibere che saranno da adottare.

Infatti, secondo la Cassazione il vizio dell'annullabilità scaturisce da:

- vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea o alla formazione della volontà della maggioranza prescritta dalla legge;
- delibere adottate con maggioranze inferiori alle prescritte;
- delibere prive degli elementi essenziali;
- delibere adottate "*con maggioranza inesistente, apparente o inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale*" (Cass. n. 4806 del 7.3.2005).

E' opportuno sottolineare che il criterio della maggioranza di cui parliamo, richiesta per la validità delle approvazioni delle deliberazioni (come per la validità della costituzione stessa dell'assemblea) presuppone l'unione dell'elemento cosiddetto "*personale*", costituito dai partecipanti al condominio, insieme a quello cosiddetto "*reale*", espressione della quota proporzionale dell'edificio in millesimi, suscettibile di variazione in relazione al valore delle singole unità immobiliari.

In particolare, il tema è stato affrontato in modo particolarmente approfondito nella sentenza n. 18192 del 10 agosto 2009, dove la Cassazione ha osservato che, nell'individuare i requisiti minimi, *conditio sine qua non* di una valida verbalizzazione, non ci si debba attenere ad un criterio meramente formalistico. Infatti, in primo grado i condomini contrari avevano impugnato una delibera assembleare sulla base del fatto che il verbale di assemblea non contenesse i nomi di coloro che, invece, si erano espressi a favore della stessa delibera condominiale con l'indicazione delle relative tabelle millesimali.

Infatti, nel caso esaminato, il verbale conteneva le seguenti indicazioni:

- i condomini presenti, con i relativi millesimi;
- i condomini che avevano rilasciato delega, con l'indicazione del nome del rappresentante di ciascuno e del valore delle rispettive quote;
- i condomini che si erano astenuti;
- i condomini che avevano votato contro l'approvazione della delibera, con l'indicazione delle quote rappresentate dal totale sia degli astenuti che dei contrari;
- i condomini favorevoli, dei quali era espresso però *solo il numero*, con la relativa quota proporzionale dell'edificio espressa in millesimi, ma dei quali *non era indicato il nominativo*.

L'impugnazione dei condomini contrari alla delibera veniva rigettata sulla base del principio per cui dalla verbalizzazione traspariva chiaramente la maggioranza in base alla quale era stata adottata la deliberazione attinente al consuntivo. E' chiaro che nel verbale, in questo modo, potessero chiaramente distinguersi (operando una semplice differenza) quali fossero i condomini votanti a favore e quelli contro la delibera. In poche parole: si rispettava il dettato



7.000 PROFESSIONISTI PRESENTI SU TUTTO IL TERRITORIO NAZIONALE

PER AVERE piena dignità di professione liberale inserita in un contesto socialmente rilevante

PER MISURARCI con valori di qualità ed assicurare la massima tutela dei clienti amministrati

PER FORNIRE servizi di elevata specializzazione tecnica certificabili da una associazione autoregolamentata in dimensione europea

PER SELEZIONARE le risorse più affidabili verificando il rispetto di corretti comportamenti interpersonali

PER DIVENTARE gli interlocutori privilegiati della pubblica amministrazione nella soluzione di tutte le problematiche inerenti la casa considerato che l'esperienza dell'amministratore condominiale, direttamente a contatto con l'utenza, è determinante affinché normative e controlli possano avere una logica applicativa e quindi efficacia nei risultati

PER SOLLECITARE iniziative sia a livello legislativo che regolamentare intese a garantire trasparenza gestionale, semplificazione fiscale e maggior gettito per l'erario, rappresentatività a livello sindacale

PER PROMUOVERE cultura condominiale e definire la soggettività giuridica del condominio individuando l'amministratore quale protagonista della tutela del patrimonio edilizio privato



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori
Condominiali e Immobiliari

SEZIONE DI ROMA

Via A. Salandra, 1/a • 00187 Roma • Tel. 06 47.46.903 • Fax 06 48.81.348

dell'art. 1136 c.c. La decisione, confermata in secondo grado ed in Cassazione, ci è senz'altro utile nel momento in cui intendiamo enucleare quelli che sono i requisiti minimi del verbale condominiale, partendo dal dettato della norma citata.

Nel caso che ci occupa, la Cassazione ha infatti riscontrato che risultavano chiaramente individuabili quelli che sono i *quorum* che l'art. 1136 c.c. prescrive per la valida costituzione dell'Assemblea e per la sua delibera. Per questo motivo, bisogna puntualizzare che la pronuncia in questione mette in discussione il mero criterio letterale nell'interpretazione del verbale condominiale, ma sempre a patto che sia chiaramente individuabile il rispetto di questa norma. In questo senso, la pronuncia in esame non contraddice quelle precedentemente citate; al contrario, ne sottolinea la validità, rigettando contemporaneamente i formalismi fine a se stessi.

Inoltre c'è da chiedersi cosa accade nel caso in cui l'assemblea non pervenga ad alcuna delibera. Il verbale è senz'altro obbligatorio anche in questo caso, secondo la pronuncia n. 5014 del 1999 della Corte di Cassazione. Tale decisione appare interessante perché chiarisce il significato intrinseco del verbale dell'assemblea: uno degli adempimenti che devono essere osservati al pari delle altre formalità richieste dal provvedimento collegiale, la cui inosservanza comporta l'impugnabilità della delibera, in quanto non assunta in conformità della legge.

Come abbiamo avuto modo di riscontrare, l'amministratore non dovrà sottovalutare questo importante atto di espressione della volontà condominiale che è il verbale; osserviamo, a tal proposito, che le decisioni giurisprudenziali ci mostrano come il verbale possa essere impiegato per consacrare particolari accordi fra il condominio ed uno dei condomini, purchè il documento sia sottoscritto da tutti i contraenti. Nella sent. n. 2297 del 19.03.1996, la Cassazione aveva individuato nell'atto di cui parliamo, sottoscritto nel caso di specie da tutti i condomini, valore di transazione tra un condomino ed il condominio. Ne consegue che esso acquista effetto probante e la funzione propria della scrittura privata, fa fede della manifestazione di volontà contrattuale di tutti gli intervenuti e la sottoscrizione vale a conferire alla convenzione la forma scritta, sia nel caso che questa sia richiesta per la prova dell'atto, sia che sia richiesta per la sua validità "*ad substantiam*".

Saggiata l'enorme importanza che il verbale d'assemblea riveste, come confermano le decisioni giurisprudenziali citate, l'amministratore dovrà prestare particolare attenzione.

In particolare, sarà consigliabile che, conclusasi la riunione assembleare, il verbale venga riletto alla presenza di tutti i partecipanti, per saggiare che quanto scritto corrisponda a ciò che è stato detto, ma anche per inserirvi eventuali precisazioni.

In secondo luogo, non dovrà dimenticare l'ulteriore adempimento: quello di inviare il verbale a tutti i condomini perché questi vengano a conoscenza di quanto stabilito nella riunione. Quest'ultimo dovere riveste particolare importanza, in quanto - ai sensi dell'art. 1137 c.c. - l'invio del verbale è il mezzo a disposizione del condomino per poter esercitare il proprio diritto di eventuale

impugnativa della delibera adottata, il cui termine di 30gg decorre dal ricevimento del verbale stesso. Lo sottolinea il Trib. Di Roma, nella Sent. n. 19.11.1985, n. 15835 per il quale *"l'obbligo di trasmissione al condomino del verbale dell'assemblea e di ogni sua parte integrante è strumentale all'esercizio della facoltà di impugnazione"*.

Ancora: ricordiamo che, una volta che l'assemblea sia stata convocata, occorre dar conto, tramite la verbalizzazione, di tutte le attività compiute, anche se le stesse non si siano perfezionate e non siano state adottate deliberazioni, allo scopo di permettere a tutti i condomini, compresi quelli dissenzienti ed assenti, di controllare lo svolgimento del procedimento collegiale e di assumere le opportune iniziative.

Il codice civile però non ha stabilito alcuna norma specifica riguardo ai termini che l'amministratore dovrà rispettare per l'invio del verbale ai condomini; dobbiamo dire che l'invio tardivo non configura certo un vizio di validità delle delibere in esso contenute, come statuisce la Corte d'Appello di Milano nella Sent. del 22 luglio 1997, n. 2520, per la quale l'invio tardivo a tutti i condomini di copia del verbale delle deliberazioni assunte in assemblea non costituisce causa di nullità delle delibere suddette.

Da quanto esposto, tuttavia, è ipotizzabile che tali tempi debbano essere ragionevoli, più brevi possibile, tali da poter permettere in primo luogo la pronta conoscenza dell'atto a tutti i condomini ed in secondo luogo l'eventuale impugnazione della delibera.

Inoltre, un'altra prescrizione per l'amministratore, derivante dell'art.1136 c.c., sarà quella della trascrizione del verbale nel registro tenuto dall'amministratore, senza che questi possa togliere o aggiungere parti o effettuare correzioni che alterino il senso del verbale. E' assolutamente errata, ma non infrequente nella pratica, la consuetudine di prendere appunti durante l'assemblea e di redigere solo in un secondo momento, successivo alla conclusione dell'Assemblea il processo verbale. E' evidente che in questo modo si rischia di frustrare la stessa funzione di questo fondamentale atto, che è l'espressione della volontà del condominio.



MP STUDIO - ARCHITETTI Eugenio Mellace - Ugo Perotti

Via Merulana n. 38 - 00185 Roma

Tel./Fax: 06 48907095

Mobile: 3471276872 - 3937538196

mpstudioarchitettura.com

mpstudio@mpstudioarchitettura.com

- Progettazione Architettonica
- Restauro e Ristrutturazioni
- Architettura del Paesaggio
- Consulenti Tecnici del Tribunale
- Progettazione di Interni
- Certificazioni Energetiche
- Sicurezza Cantieri e Aziende
- Catasto
- Ascensori
- Elaborati Millesimali
- Prevenzione Incendi
- Bioarchitettura
- Architettura Sociale
- Genio Civile

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.



dal 1983

I servizi per la sicurezza e la salute sul lavoro

00165 Roma

Via F. Bernardini, 30

Tel. 06 393 783 31

Fax: 06 393 787 48

CORSI DI
FORMAZIONE
PER PORTIERI
D. LGS. 81/08

REDAZIONE
DOCUMENTO
DI VALUTAZIONE
DEI RISCHI
CONDOMINIALI



SORVEGLIANZA
SANITARIA
DEL MEDICO
COMPETENTE
PER PORTIERI

ASSISTENZA
CANTIERI EDILI
D. LGS. 81/08
REDAZIONE
P.S.C. e P.O.S.



CORSI
- ANTINCENDIO
- PRONTO
SOCCORSO
- ASCENSORI

REDAZIONE
D.U.V.R.
D. LGS. 81/08

PRATICHE
CERTIFICATO
PREVENZIONE
INCENDI
C.P.I.



www.siriosic.it info@siriosic.it

La voce della giurisprudenza

di Nunzio Izzo

Ripartizione spese manutentive del cortile condominiale che copre anche autorimesse sottostanti

*Cassazione, sezione seconda, 16 febbraio 2012, n. 2243
Presidente Triola - Relatore Giusti*

Interessante pronuncia di legittimità che prospetta una più articolata ripartizione - rispetto a quella indicata da Cass. 19 luglio 2011 n. 15841 (v. *Dossier* n.125) - delle spese di manutenzione straordinaria del cortile condominiale che abbia la funzione anche di copertura di autorimesse sottostanti facenti comunque parte dell'edificio in condominio. La Corte - richiamati i precedenti di Cass. 14 settembre 2005, n. 18194 e 5 maggio 2010, n. 10858 sulla inapplicabilità dei criteri previsti dall'art. 1126 c.c. e sulla necessità di procedere, invece, ad un'applicazione analogica dell'art. 1125 c.c. - ha cassato la sentenza di merito che aveva applicato il criterio di cui all'art. 1123, secondo comma, c.c., sul rilievo che il cortile assolveva soltanto ad una funzione di generico ed indifferenziato calpestio da parte dei condomini con l'accesso di furgoni che non integravano un traffico di mezzi pesanti, mentre la pavimentazione del



cortile serviva, essenzialmente, da copertura delle sottostanti autorimesse, con la conseguenza che l'entità del contributo doveva essere suddivisa soltanto tra i proprietari esclusivi delle autorimesse. La sentenza di legittimità precisa, in contrario, che «la Corte territoriale ha omesso di valutare il tipo di intervento in relazione al quale è intervenuta la delibera di riparto della spesa: se cioè l'opera di manutenzione straordinaria avesse riguardato esclusivamente la manutenzione o la riparazione della pavimentazione del cortile (spesa, questa, da porre a carico di tutti i condomini) o avesse riguardato anche la struttura sottostante, e cioè il solaio con la relativa impermeabilizzazione (spesa, questa, da ripartire invece in parti eguali tra tutti i condomini contitolari del cortile, *da un lato*, ed i proprietari esclusivi dei garage sottostanti, *dall'altro*)», prospettando, così, un criterio di ripartizione più articolato che appare più giusto e rispondente al principio di proporzionalità della spesa rispetto all'utilità concreta ricavabile dai condomini in relazione alle opere da effettuare.

L'interesse del disabile all'ascensore prevale sul fastidio degli altri condomini per la conseguente riduzione dello spazio delle scale

*Cassazione, sezione seconda, 14 febbraio 2012, n. 2156
Presidente Triola - Relatore Piccialli*

La sentenza è stata pronunciata sul ricorso presentato da due soli condomini avverso la decisione del giudice di appello nel giudizio instaurato dall'amministratore del condominio che non ha, poi, interposto alcun gravame in sede di legittimità, a causa del contrasto insorto al riguardo tra i condomini. La questione si inquadra nei principi costituzionali, espressamente richiamati in motivazione, della tutela della salute (art. 32 Cost) e della funzione sociale della proprietà (art. 42), ma forse anche della solidarietà sociale (art. 2 Cost.). La statuizione ha un significativo precedente nella sentenza della Corte costituzionale 10 maggio 1999 n. 167 che ha dichiarato costituzionalmente illegittimo l'art. 1052 comma 2 c.c., nella parte in cui non prevede che il passaggio coattivo a favore di un fondo non intercluso possa essere comunque concesso dall'autorità giudiziaria quando riconosca che la domanda risponde alle esigenze di accessibilità (di cui alla legislazione relativa ai portatori di *handicap*) degli edifici destinati ad uso abitativo. Nel caso di specie, la Corte osserva, che per i portatori di *handicap* l'installazione di un ascensore rappresenta, molto spesso, l'unico strumento per la fruizione del bene primario della vita, quello dell'abitazione, per cui tale interesse prevale rispetto all'eventuale disagio degli altri condomini per la conseguente riduzione delle scale che, comunque, deve rispettare i limiti previsti per la sicurezza ed, altresì, per la stabilità del fabbricato che nel caso concreto non erano stati accertati compromessi. La contrastata installazione dell'elevatore è conforme all'art. 1102 c.c. - prosegue la sentenza - perché ciascun condomino può servirsi della cosa comune, con facoltà di apportare a proprie spese le modificazioni alla stessa, alla duplice condizione che venga rispettato il pari uso e la sua destinazione. In proposito si osserva, infine, che la legge 9 gennaio 1989, n. 13 prevede,

peraltro, contributi per interventi atti al superamento delle barriere architettoniche su immobili privati già esistenti ove risiedono portatori di menomazioni o limitazioni funzionali permanenti (vedi in materia la circolare del Ministero dei Lavori Pubblici 22 giugno 1989, n. 1669).

Parcheggi: dalla pertinenza legale inderogabile alla possibile e limitata libera alienazione

*Cassazione, sezione seconda, 3 febbraio 2012, n. 1664
Presidente Oddo - Rel. Falaschi*

*Cassazione, sezione sesta, 30 gennaio 2012, n. 1331 (ord.)
Presidente Felicetti - Rel. Falaschi*

Le due pronunce in rassegna rappresentano il punto di arrivo della complessa evoluzione giurisprudenziale e normativa relativa alle aree destinate a parcheggio, di cui alla legge 6 agosto 1967, n. 765 (cd. legge ponte) che all'art. 18, aveva introdotto nella legge urbanistica, 17 agosto 1942 n. 1150, l'art. 41 *sexies*, la prescrizione rigorosa che «nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle stesse, debbano essere ricavati appositi spazi per parcheggio in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni venti metri cubi di costruzione». Alla progressiva attenuazione del rigorosa configurazione di pertinenza legale inderogabile, va aggiunto, ora, quello *in itinere* dell'art. 10 del d.l. 9 febbraio 2012 n. 5 (c.d. semplificazioni) che sostituisce il comma 5 dell'art. 9 della legge 24 marzo 1989, n. 122 (c.d. legge Tognoli) stabilendo, innovativamente, che la proprietà dei parcheggi di pertinenza delle abitazioni può essere trasferita separatamente dall'unità immobiliare di riferimento, a condizione che ciò avvenga solo con contestuale destinazione del parcheggio trasferito a pertinenza di altra unità immobiliare sita nello stesso Comune.

La prima pronuncia enuncia il principio di diritto secondo cui «i parcheggi realizzati in eccedenza rispetto allo spazio minimo richiesto dall'art. 2 legge n. 122 del 1989 non sono soggetti a vincolo pertinenziale a favore delle unità immobiliari del fabbricato, per cui l'originario proprietario-costruttore dell'edificio può legittimamente riservarsi o cedere a terzi la proprietà di tali parcheggi, purché nel rispetto del vincolo di destinazione nascente da atto d'obbligo».

La seconda pronuncia, anteriore in ordine di tempo, dopo un'accurata ricostruzione della giurisprudenza di legittimità e della legislazione susseguitesesi al riguardo ed alla quale si rinvia, precisa che se i posti auto erano previsti nel progetto approvato ma non più realizzati, perché utilizzati per altri scopi, l'acquirente ha diritto al risarcimento del danno ma non anche all'attribuzione del parcheggio. Se esso non è mai esistito allora vuol dire che non è mai sorto il vincolo di pertinenzialità. Per un esame dello sviluppo normativo vedi Izzo, *Gli spazi obbligatori per parcheggi: liberalizzazione e reazione giurisprudenziale apparentemente conservativa*, in *Giust. civ.* 2007, I, 957.

La notifica del titolo esecutivo al condomino-debitore solidale

*Cassazione, sezione terza, 30 gennaio 2012, n. 1289
Presidente Trifone - Rel. D'Amico*

Nonostante l'enfaticizzazione della statuizione contenuta nella sentenza in epigrafe, questa non contrasta, affatto, con il principio della parziarietà, enunciato dalle sezioni unite n. 9148 del 2008, non solo perché, in tal caso, la questione doveva essere rimessa alle sezioni unite ex art. 374, co. 3, c. p. c., ma soprattutto perché - lo precisa espressamente la sentenza - «nel caso in esame l'opponente agli atti esecutivi non pone in questa sede la questione se il titolo esecutivo giudiziale, intervenuto nei confronti dell'ente di gestione condominiale in persona dell'amministratore *pro tempore*, possa essere validamente azionato nei confronti del singolo condomino che è ormai definitivamente risolta nel senso che, esclusa la solidarietà, la responsabilità del condomino è solo parziale in proporzione alla sua quota, anche nei rapporti esterni». Tralasciata, pertanto, la motivazione - per alcuni versi discutibile perché si svolge in relazione alla riconosciuta non più valida configurazione della natura solidale dell'obbligazione condominiale azionata nella specie - deve evidenziarsi che, sostanzialmente, il *decisum* risulta conforme, in definitiva, al principio della parziarietà, in quanto la Corte ha dichiarato la nullità del precepto per il pagamento della somma complessiva di € 2.193,90 dovuta dal condominio e fatta valere come obbligazione solidale nei confronti di un solo condomino in contrasto il principio di diritto enunciato alle sezioni unite, senza entrare nel merito dell'attuazione pro quota del titolo esecutivo ottenuto nei confronti del condominio.

Non rimborsabili le spese di redazione del regolamento di condominio successivamente alla costituzione *de iure* del condominio e quelle per l'amministrazione da parte del venditore

*Cassazione, sezione seconda, 27 gennaio 2012, n. 1224
Presidente Triola - Rel. Matera*

Lineare e pregevole sentenza di grande importanza pratica che riafferma la specificità del condominio rispetto anche al mandato di diritto comune, facendo giustizia della tesi - sostenuta con convinzione da una parte della dottrina - della validità del mandato conferito dai primi acquirenti di porzioni dell'intero edificio al venditore, originario unico proprietario del fabbricato, di redigere, successivamente all'acquisto, il regolamento di condominio e di amministrare il condominio fino al completamento delle vendite di tutte le unità immobiliari. Recita la sentenza: «secondo il costante orientamento di questa Corte, il condominio negli edifici viene ad esistenza per la sola presenza di un edificio in cui vi sia una separazione della proprietà per piani orizzontali, a prescindere dalla approvazione di un regolamento di condominio e dalla completezza e validità dello stesso (Cass. 4-6-2008 n. 14813; v. anche Cass. 18-1-1982 n. 319; Cass.

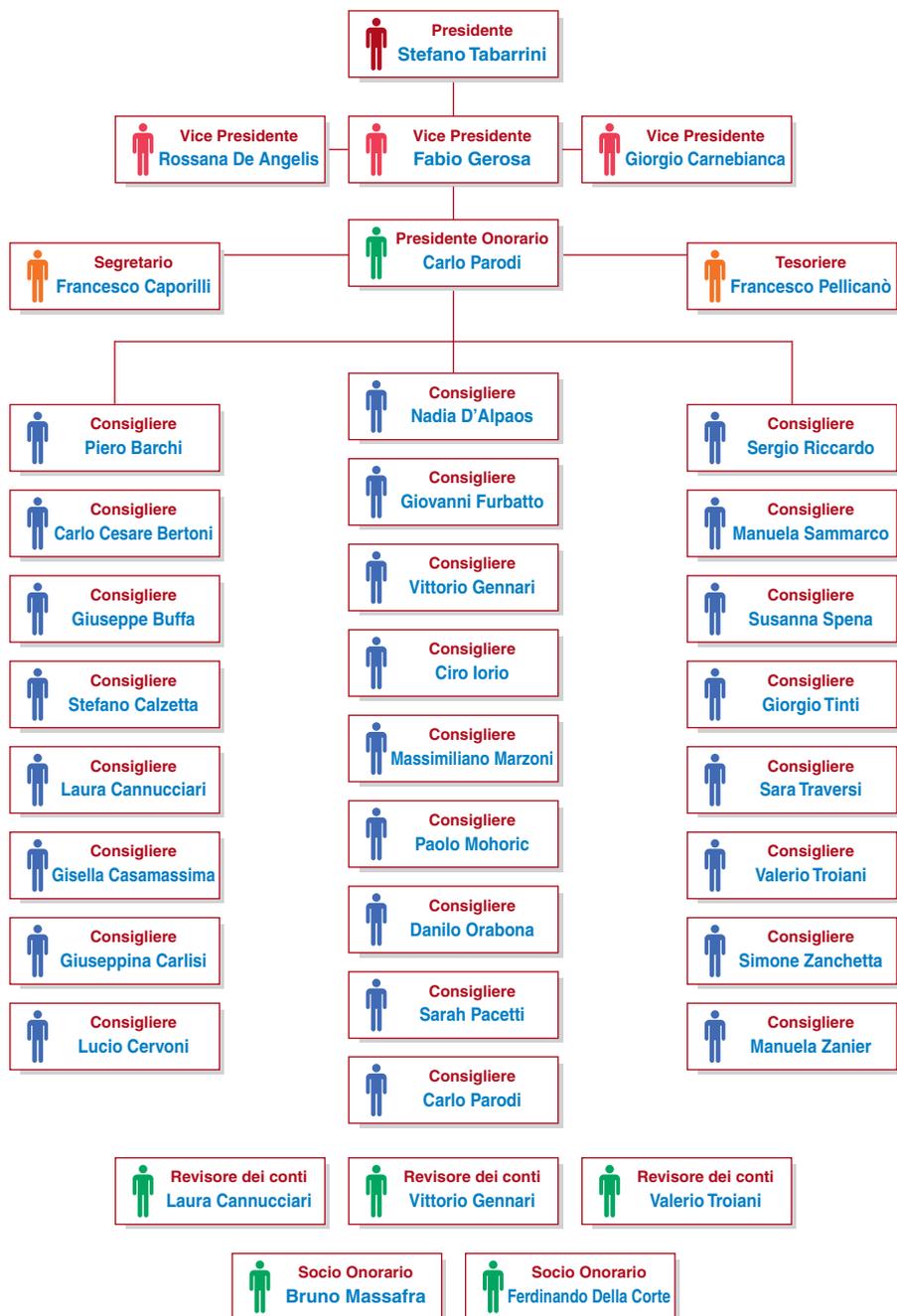
22-6-1982 n. 3787). Il semplice frazionamento della proprietà di un edificio per effetto del trasferimento delle singole unità immobiliari a soggetti diversi, pertanto, comporta il sorgere di uno stato di condominio. Tanto è sufficiente ai fini dell'applicazione delle apposite disposizioni di legge (artt. 1100-1139 c.c.), non richiedendosi preliminarmente la formazione del regolamento condominiale né l'approvazione delle tabelle millesimali. Ne discende l'infondatezza dell'assunto della ricorrente, secondo cui, nella specie, il condominio sarebbe venuto ad esistenza solo a seguito della formazione del regolamento condominiale e delle tabelle millesimali, con conseguente applicabilità fino a tale momento delle norme sul mandato. Al contrario, avendo insindacabilmente accertato che l'unità immobiliare alienata, faceva parte di un edificio condominiale, correttamente la Corte di Appello ha ritenuto operanti le norme sul condominio e rilevato che l'attrice, per ottenere conguagli e rimborsi per le anticipazioni sostenute per l'amministrazione del fabbricato, avrebbe dovuto in primo luogo farsi legittimare dall'assemblea nella carica di amministratrice ed in secondo luogo sottoporre all'approvazione dei condomini il regolamento e le tabelle millesimali, facendo, infine, approvare dall'assemblea le voci di spesa. In assenza di una deliberazione dell'assemblea, infatti, nemmeno l'amministratore può pretendere il rimborso delle spese da esso sostenute, in quanto il principio posto dall'art. 1720 c.c. (secondo il quale il mandante è tenuto a rimborsare le spese anticipate dal mandatario) deve essere coordinato con quelli in materia di condominio, secondo i quali il credito dell'amministratore non può considerarsi liquido né esigibile senza un preventivo controllo da parte dell'assemblea (cfr. Cass. 27-6-2011 n. 14197)». In estrema sintesi, risulta assorbente la considerazione che, con la nascita *iure* del condominio per effetto del primo atto di frazionamento dell'intero edificio, ogni competenza ad approvare il regolamento di condominio e a conferire il mandato ad amministrare spetta «esclusivamente» all'assemblea dei condomini, mentre l'originario unico proprietario dell'intero edificio perde, da tale momento, qualsiasi potere gestionale sulle parti comuni del fabbricato.

La collocazione di tavolini di un bar in una porzione del cortile comune rientra nell'uso legittimo della cosa comune

*Cassazione, sezione seconda, 23 gennaio 2012, n. 869
Presidente Oddo - Rel Bucciante*

La Corte ha confermato l'illegittimità della revoca del permesso, concesso nel 1991, di occupare una porzione del cortile comune con tavolini da bar perché la « collocazione dei tavolini in questione, per la limitatezza dello spazio e del tempo dell'occupazione, non costituisce un uso improprio della cosa comune, tale da alterarne la destinazione o da menomare la possibilità di fruizione da parte degli altri condomini. Circostanza che del resto - ha osservato ancora il giudice del merito - neppure era stato dedotto dal condominio, il quale anche in giudizio non aveva spiegato le ragioni dell'adozione della deliberazione in questione. A questi argomenti il ricorrente null'altro ha opposto,

ORGANIGRAMMA ASSOCIATIVO



se non la generica affermazione secondo cui si era trattato nella specie della "autonoma decisione di un condomino di accorpare in via esclusiva un'area comune per finalità esclusiva", né ha mosso contestazioni di sorta circa l'esattezza di quanto sul punto si legge nella sentenza impugnata, sicché la doglianza in esame difetta del tutto del requisito della specificità». La questione è stata risolta alla luce dell'art. 1102 nel senso della legittimità dell'uso che non limiti il pari uso degli altri condomini o la destinazione del cortile comune.

Viola la legge Merlin l'appartamento utilizzato per la prostituzione

*Cassazione, sezione terza penale, 18 gennaio 2012, n.1895
Presidente Mannino - Relatore Andronio*

La Corte ha rigettato il ricorso avverso l'ordinanza del Tribunale di Roma, in sede di riesame, che aveva confermato il decreto di sequestro preventivo emesso dal Gip presso lo stesso Tribunale il 5 gennaio 2011, in relazione al reato di cui alla L. n. 75 del 1958, art. 3, comma 2, ed avente ad oggetto il *computer* e la *pen drive* del ricorrente. La sentenza osserva che « l'ordinanza impugnata chiarisce, in punto di *periculum in mora*, che una delle tre donne che usufruivano, per l'attività di prostituzione, dell'appartamento messo a disposizione dall'indagato, ha chiaramente affermato che questo curava la pagina *web* relativa agli annunci erotici necessari per pubblicizzare l'attività di dette donne e che in tali dichiarazioni - indipendentemente dalle risultanze della consulenza tecnica effettuata - sta la prova dell'utilizzazione del *computer*, unitamente all'accessorio costituito dalla *pen drive*, per la commissione del reato. A fronte di una siffatta motivazione, incentrata sulle dichiarazioni accusatorie rese da una delle donne sfruttate, il ricorrente nulla rileva sulla valenza probatoria di tali dichiarazioni, limitandosi a contestare la ricostruzione della sussistenza del *periculum* sotto il profilo, estraneo alla *ratio decidendi*, della valutazione delle risultanze della consulenza tecnica». Con la successiva sentenza n. 7026 del 23 febbraio 2012 la stessa sezione della Corte, pronunciandosi in relazione al sequestro conservativo di tre appartamenti, ha poi precisato, ulteriormente, che non è configurabile il reato di favoreggiamento della prostituzione nel caso di semplice locazione a prezzo di mercato un appartamento ad una prostituta perché per la sussistenza del reato è necessario che i locali siano aperti al pubblico ed, inoltre, che sussista una forma, sia pure minima, di organizzazione.

Compete all'assemblea deliberare l'installazione o la soppressione dell'antenna centralizzata

*Cassazione, sezione seconda, 11 gennaio 2012, n. 144
Presidente Triola - Rel. Manna*

Pronuncia controvertibile laddove ritiene legittima la delibera di soppressione, *tout court* e senza una specifica ragione giustificatrice, della preesistente

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.

antenna centralizzata, applicando, in via analogica, il principio di diritto enunciato da Cass. n. 6915 del 2007 per la diversa fattispecie di «modifica del servizio di autoclave con relativa nuova ubicazione ed estinzione della connessa servitù attiva condominiale per mancanza di utilità». A prescindere dalla insussistenza dell'assunta analogia, perché non si tratta affatto di uno spostamento «al fine della migliore e più razionale utilizzazione, anche quando la sistemazione più funzionale del servizio comporta la dismissione o il trasferimento dei beni comuni» che nella specie non è stata né allegata né tantomeno provata, la sentenza non considera minimamente la disciplina speciale dettata per le antenne centralizzate. Infatti, la legge 20 marzo 2001 n. 66 di conversione con modificazioni del d.l. 23 gennaio 2001 n. 5, configura, normativamente, l'installazione di un'antenna centralizzata quale «*innovazione necessaria*» che, in quanto tale, diviene, logicamente, stabile e permanente, per cui - una volta installata in conformità alla delibera assembleare con la maggioranza deliberativa ridotta perché il legislatore intende adeguare i vecchi immobili a quelli nuovi che hanno tale dotazione strutturale - l'assemblea ha consumato definitivamente il relativo potere decisionale in merito. L'attribuzione discrezionale all'assemblea dei condomini di deliberare l'installazione dell'antenna centralizzata con una maggioranza deliberativa ridotta costituisce un modulo legislativo generalizzato per l'adeguamento graduale e progressivo dei vecchi e preesistenti edifici alle norme applicabili ai nuovi fabbricati (es, sicurezza impianti elettrici e ascensori) in luogo di un obbligo stringente di legge al riguardo. Ciò trova conforto nella espressa e testuale previsione legislativa dell'art. 3, comma 13 della legge 31 luglio 1997 n. 249 che prevede l'installazione di antenne collettive nei centri storici negli immobili, composti da più unità abitative di nuova costruzione ovvero in «quelli soggetti a ristrutturazione generale». La configurazione di «innovazione necessaria» è stata poi estesa, recentemente, dall'art. 1, ult. comma legge 18 giugno 2009 n. 69, anche alle opere di ammodernamento necessarie al passaggio dei cavi di fibra ottica. A fronte dell'interesse pubblico nazionale e comunitario, sembra conseguente ritenere che l'avvenuta installazione dell'antenna centralizzata non possa essere più rimossa senza una specifica e valida giustificazione - così come per l'autoclave - sussistendo, altrimenti una menomazione del diritto condominiale del singolo, con la nullità e non annullabilità della deliberazione di soppressione. L'assemblea è libera pertanto di installare l'antenna centralizzata nei vecchi edifici ma non può poi rimuoverla senza adeguata e valida giustificazione in ordine alla eventuale sopravvenuta mancanza di utilità comune.

Il risarcimento danni spetta per la rottura tra la condotta dell'appartamento e quella condominiale

*Cassazione, sezione seconda, 10 gennaio 2012, n. 778 (ord.)
Presidente Petitti - Relatore Parziale*

La Corte ha confermato la sentenza impugnata che aveva condannato il condominio al pagamento in favore dei proprietari di un appartamento per

il risarcimento dei danni subiti a causa di infiltrazioni d'acqua provenienti dalla condotta di scarico condominiale. La CTU aveva accertato che «le infiltrazioni non derivano da condotte delle unità immobiliari bensì dalla braga nella quale si innestano detti condotti; la perdita d'acqua doveva localizzarsi sulla braga della colonna di scarico verticale del condominio e precisamente nel punto d'innesto tra la braga e lo scagno nel quale s'inserisce lo scarico del lavello della cucina dell'appartamento di proprietà». La pronuncia condivide l'argomentazione del giudice del merito «con la quale ha dato prevalenza alla specifica conformazione della colonna verticale di scarico, della quale fa parte proprio la braga di collegamento (e senza la quale il funzionamento della colonna verticale verrebbe meno) rispetto alla funzione di collegamento con gli scarichi delle singole unità immobiliari. Il ragionamento compiuto dal giudice non appare affetto dai vizi denunciati, né appare violato l'art. 1117 c.c., comma 3, posto che correttamente quest'ultimo può essere interpretato nel senso che la proprietà dei tubi di scarico dei singoli condomini sulla colonna verticale è limitata fino al punto del loro raccordo con l'innesto nella stessa».

La mancata convocazione può essere fatta valere anche da altro condòmino.

*Corte Appello Roma, sezione IV, 11 gennaio 2012, n.123
Presidente Zezza - Rel. Petrolati*

Interessante statuizione che fa applicazione, condivisibile, dei principi generali elaborati in materia di collegi amministrativi, per i quali tutti i componenti hanno interesse a conoscere le valutazioni di ciascun componente il collegio in ordine all'o.d.g. per una decisione collegiale competente. La Corte territoriale afferma che «in quanto, ai sensi dell'art. 1137, comma 2, c.c., la legittimazione ad impugnare le delibere assembleari, per qualsiasi vizio implicante annullamento, è riservata ad *ogni condominio dissenziente* (o assente) senza alcuna limitazione in ordine all'immediata soggettiva incidenza del vizio; la giurisprudenza della Suprema Corte ha, del resto, da tempo chiarito che «*la legittimazione ad agire attribuita dall'art. 1137 c.c. ai condomini assenti e dissenzienti non è subordinata alla deduzione ed alla prova di uno specifico interesse diverso da quello alla rimozione dell'atto impugnato, essendo l'interesse ad agire, richiesto dall'art. 100 cod. proc. civ. come condizione dell'azione di annullamento anzidetta, costituito proprio dall'accertamento dei vizi formali di cui sono affette le deliberazioni*» (Cass. 10 febbraio 2010 n. 2999; in senso conforme Cass. 25 agosto 2005 n. 17276; Cass. 23 marzo 2001 n. 4270; Cass. 4 aprile 1997 n. 2912). La richiamata disposizione di cui all'art. 1137, comma 2, c.c. deve, invero, ritenersi speciale rispetto a quella generale di cui all'art. 1441 c.c., sulla legittimazione alla domanda di annullamento nella materia negoziale, onde non è necessaria la selezione, di volta in volta, del soggetto «*nel cui interesse*» l'annullamento «*è stabilito dalla legge*»; tuttavia è utile osservare che ogni condòmino è da ritenersi interessato alla convocazione

di tutti gli aventi diritto ai fini della garanzia che tutti i condòmini siano posti in condizioni di intervenire in assemblea per esprimere la rispettiva opinione ed eventualmente orientare quella di altri, così da assicurare la correttezza della dialettica quale presupposto indeclinabile per la gestione del condominio secondo il principio di maggioranza».

L'amministratore è tenuto a restituire tutti indistintamente i documenti senza alcun compenso ulteriore

Tribunale di Messina 9 gennaio 2012, n. 20, Giudice Unico dr Bonfiglio

La sentenza afferma che l'amministratore cessato, per qualunque causa, dalla carica è tenuto a restituire tutto ciò che ha ricevuto nell'esercizio del mandato per conto del condominio, inclusi «tutti indistintamente» i documenti, di qualsiasi natura e provenienza, relativi alla gestione condominiale, anche se riferiti a segmenti temporali, atti e rapporti compresi nei bilanci consuntivi già approvati dall'assemblea e indipendentemente dal periodo di gestione al quale essi ineriscono, oltre a quanto abbia in cassa (cfr. Cass. n.1851 del 2000). A tal riguardo viene richiamata la conforme giurisprudenza di merito (Trib. Roma 6 agosto 2009, n. 17206; Trib. Roma 25 gennaio 2007, n. 10818; Trib. Biella 13 novembre 2006; Trib. Milano 13 settembre 2005; Trib. Salerno 7 febbraio 2005 e Trib. Bologna 26 maggio 1998), osservando che l'omessa restituzione dei documenti integra il delitto di appropriazione indebita aggravata ai sensi dell'art. 61, n. 11 c.p., che si configura ogniqualvolta sussista una situazione che renda più agevole l'interversione del possesso (cfr. Trib. Roma 2 febbraio 2010, n. 1079; Trib. Roma 20 luglio 2007, n. 15945). Precisa, inoltre, la sentenza che l'amministratore non può trattenere i documenti concernenti la gestione condominiale di un condominio, finché non sia stato rimborsato delle somme anticipate per conto del condominio, invocando il principio *inadimplenti non est adimplendum*, in quanto non esiste corrispettività né interdipendenza tra dette prestazioni, originarie da titoli diversi, sottolineando che Cass. n. 13504/99 ha attribuito anche al nuovo amministratore la legittimazione ad agire per la restituzione, sul presupposto che il recupero della documentazione relativa alla gestione precedente costituisce atto prioritario e indispensabile per l'attività gestionale successiva. La sentenza, richiamando l'insegnamento di Cass. n. 3596/03 (in senso analogo, Trib. Messina 1° dicembre 2006), afferma che l'intera attività ordinaria e straordinaria, connessa ed indispensabile allo svolgimento dei suoi compiti istituzionali e non esorbitante dal mandato con rappresentanza, deve ritenersi compensata dal corrispettivo stabilito al momento del conferimento dell'incarico, per cui la sua onnicomprensività esclude che spetti un compenso aggiuntivo per la restituzione dei documenti condominiali.

■



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

La SEDE di ROMA:



- Promuove il continuo aggiornamento professionale degli amministratori
- Fornisce agli associati assistenza in materia condominiale
- Promuove l'istituzione di corsi propedeutici di avviamento e di qualificazione alla professione di amministratore condominiale ed immobiliare
- Istituisce presso i municipi un servizio al cittadino, lo "Sportello del Condominio", per risolvere immediatamente i quesiti riguardanti la vita condominiale



www.anaciroma.it

ANACI Sede di Roma certificata UNI EN ISO 9001:2008



E.L.T.I.



OGGI IN BIBLIOTECA

Recensioni

S. Bellintani - O. Tronconi

LA SICUREZZA IN CASA

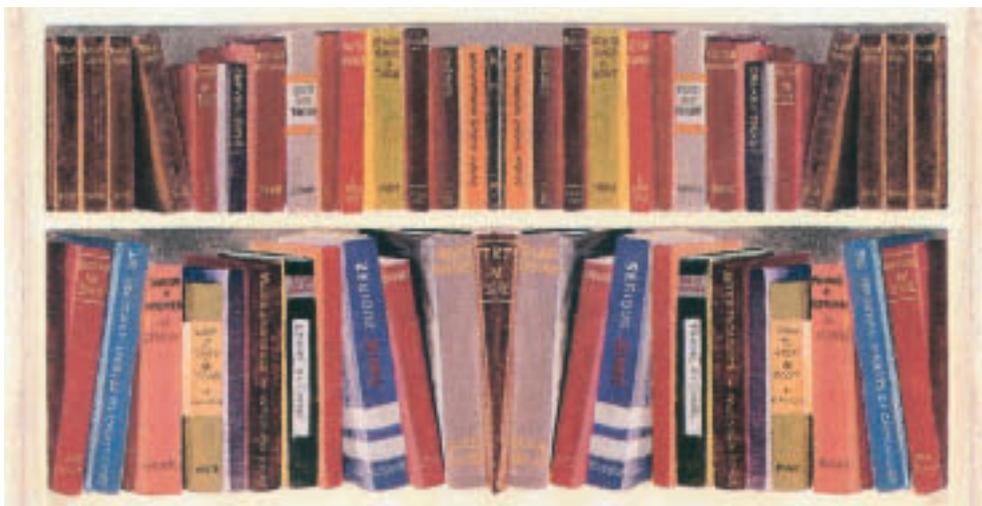
Gruppo24Ore - Euro 27,00

Il volume oltre che descrivere le caratteristiche di apparati e sistemi di sicurezza domotici per la residenza pone in evidenza la tematica della qualità riferita sia agli operatori/installatori che alla dimensione "servizio".

Vuole offrire al lettore una serie di argomentazioni tecniche finalizzate all'acquisizione di nozioni essenziali per accrescere la consapevolezza e la comprensione dei sistemi di sicurezza.

Si rivolge quindi agli utenti finali come contributo alla causa della sicurezza e dell'automazione domestica ed anche agli esperti del settore fornendo una riflessione più ampia sul mercato il cui sviluppo non potrà che discendere dall'innovazione non tanto dei sistemi ed apparati, quanto delle modalità organizzative che gli operatori sapranno esprimere.

■



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
MP STUDIO	Via Merulana, 38	06-4890 7095

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

Arch. Mariagrazia SPADARO NORELLA	Via G. Deledda, 2/C	06-8689 0760
Arch. Eugenio MELLACE	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
-------------------	--------------------------	-------------

PRONTO INTERVENTO MANUTENZIONI NUOVI IMPIANTI

Antenne Centralizzate Terrestri e Satellitari autorizzata



Impianti Citofonici e Videocitofonici

Automazione di cancelli

Impianti elettrici (L. 46/90)

TECNOELETTRÒ

DI ALESSANDRO BELDOMENICO

CELL: 335 842 6665 FAX: 06 218 6550

via Pisino 97 - 00177 ROMA

www.tcenoelettro.it

info@tcenoelettro.it

L'ALTRA ROMA

IL CARNEVALE A ROMA

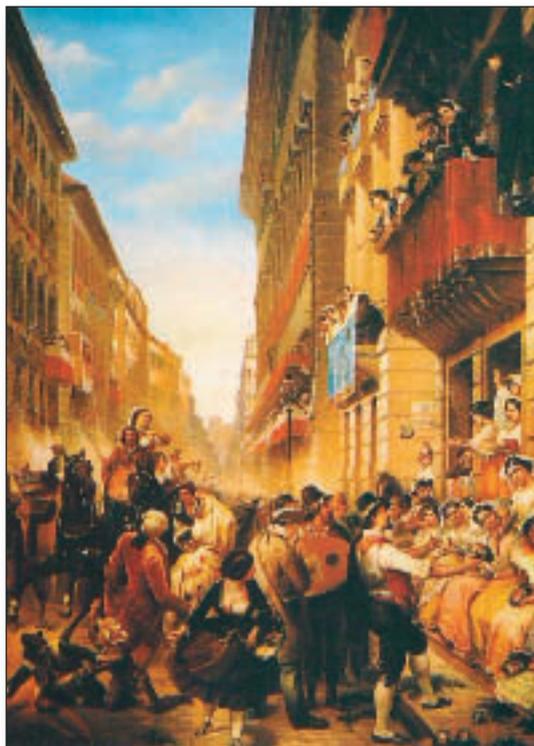
di Sandro Bari

È stata ripresa l'usanza del Carnevale a Roma, secondo le intenzioni dell'Amministrazione: decisione accolta favorevolmente, certo, anche se con qualche perplessità, sapendo quanto sia difficile cercare di ricreare una manifestazione spenta ormai da tanto tempo, al punto che quasi nessuno dei romani la ricorda più. Per fortuna i pittori dell'epoca, specialmente stranieri, ce ne hanno lasciato ricche immagini, che insieme alle cronache del tempo ci aiutano a ricostruire lo svolgersi della festa.

Il Carnevale romano, unico al mondo, che richiamava visitatori di ogni nazione, si svolgeva al Corso, la "principale strada di questa città di Roma" come era stato definito in editto del 1679. Il punto centrale del Corso, all'altezza dell'odierno largo Goldoni, era Palazzo Ruspoli, col suo "gradino" alto circa 70 cen-



Carl Max Quaedvlieg, 1823-1874, Carnevale in piazza Colonna.



Wilhelm Wider, 1818-1884,
Carnevale in via del Corso.

proprio per le corse che vi si svolgevano, con animali di ogni genere; quella più esaltante però era la corsa dei "barberi", cavalli africani allenati proprio a questo. Ne gareggiavano mediamente una quindicina, che a piazza del Popolo venivano tenuti fermi dai "barbareschi" fino a che il canapo che attraversava la piazza non veniva lasciato cadere dal giudice posto sul palco: era il segnale della "mossa", la partenza. Lasciati liberi, i cavalli, spronati dalle bisacce piene di spine che portavano legate sul dorso, si lanciavano per il Corso tra la folla, controllata a stento dai Dragoni a cavallo, sul selciato preventivamente ricoperto di sabbia, seminando scintille con gli zoccoli, cadendo e fracassandosi le ossa o travolgendo qualche esagitato spettatore, in una folle corsa denominata la "carriera". Gli spettatori privilegiati vi assistevano, nel momento del passaggio cruciale, da balconi e terrazze, tra Largo Goldoni (una volta piazza Gaetana, quando i Caetani erano proprietari del palazzo Ruspoli) e palazzo Fiano, poco prima di piazza Colonna. Alla fine del Corso, a piazza san Marco, l'attuale piazza Venezia, un grande telo bianco copriva la parete di fondo e lì i cavalli superstiti si arrestavano, dando luogo alla "ripresa" da parte dei barbareschi. Il Senatore di Roma (poi il Governatore) dal terrazzo del palazzo Venezia, proclamava il vincitore. Pochi minuti di corsa lasciavano sul terreno cavalli morti e feriti, ma anche spettatori malconci e talvolta qualcuno passato a miglior vita.

timetri sul quale centinaia di persone, specialmente signore o "minenti", prenotate le sedie in affitto, assistevano al passeggio mettendosi nel contempo in bella mostra. Gradino che fu tolto, con vero disappunto del popolo, intorno al 1830. Il Carnevale a Roma era tradizionale da sempre, erede forse dei Saturnalia e comunque di tutte le cerimonie pagane degli antichi romani, che non erano poche ed erano spesso sfrenate e libertarie. Era il periodo di pochi giorni dell'anno nel quale quasi tutto era permesso, ma specialmente la trasgressione sessuale ostentata, la confidenza tra il povero e il ricco, la "comunella" tra il nobile e il popolano. Si mangiava e beveva a profusione e si passeggiava ostentando le maschere più strane, buffe, ridicole, eleganti e ricche o fatte in casa con pochi stracci. I turisti, gli stranieri restavano allibiti, sconvolti e frastornati, ma ne parlavano, ne scrivevano, lo rappresentavano come un periodo di follia collettiva alla quale, però, si adeguavano e partecipavano volentieri.

Il Corso, l'antica via Lata, era stato così chiamato fin dal primo Seicento pro-

Per tutto il periodo del Carnevale si passeggiava per il Corso gettandosi confetti, sia dai passanti che dalle carrozze e dai balconi, fino al culmine della festa, il Martedì grasso, quando la sagra dei "moccoletti" impegnava tutta la città in una odissea spasmodica. Ognuno, mascherato, col suo lumetto in mano, protetto di carta lateralmente, passeggiava o correva tentando di spegnere l'altrui moccoletto, ben attento a tener acceso il suo. Chi lo spegneva ad un altro aveva il diritto di togliergli la maschera. Naturalmente il gioco aveva anche uno sfondo erotico, perché queste lotte a proteggere il proprio moccoletto erano spesso scuse per un corteggiamento e ne nascevano rapporti e amori nuovi, magari furtivi e fugaci. Il Corso era dunque illuminato a giorno da lampade e lumi ai balconi e alle finestre, dalle torce e dalle lanterne delle carrozze, dalle migliaia di moccoletti ondeggianti. Festa, urla, risate, confetti, maschere, scherzi, fischietti, salsicce, fiaschi di vino, canti, balli e suoni... finché a notte inoltrata, al suono della campana, tutto immediatamente si fermava per l'avvento della Quaresima e Roma tornava la sonnacchiosa città di sempre.

Naturalmente i conquistatori piemontesi, nel 1870, rimasero sconvolti da queste usanze per loro barbare: ci consideravano poco più che trogloditi, e oltre ad appropriarsi dei palazzi più belli per farne loro uffici e dei terreni più appetibili per costruirne casermoni tristi e grigi, fecero di tutto per civilizzarci, vietando tra l'altro queste manifestazioni crasse, violente, indegne di una capitale. La corsa dei "barberi", definita scandalosa subito dopo il 1870, dopo alterne vicende, fu definitivamente vietata prima della fine del secolo e pian piano, coi divieti polizieschi di assembramenti e mascheramenti, si spense anche l'usanza dei moccoletti.

I romani conquistati divennero così più civili, con grande tristezza loro e di tutti gli artisti, gli stranieri, i turisti che ormai vedevano scomparire giorno dopo giorno il fascino di questa città contraddittoria, cupa e ridanciana, malinconica e crapulona.



*Pietro Sassi
(attr.)
1834-1905,
la partenza
dei barberi
da piazza
del Popolo.*

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. 50

OLIMPO pag. 36

SOFTWARE CONDOMINIALE

CONDOMININFORMATI pag. 38

MM Data pag. 16

ASCENSORI

ELEVATOR QUALITY pag. 8

DEL BO III di copertina

PARENTI Impianti pag. 26

EDILIZIA

DUEPI pag. 46

RESINE IND.LI pag. 6

VACCA E. II di copertina

ENERGIA

BLUÉGAS pag. 46

E-ON Energia pag. 18

MIRC 2050 pag. 28

RISCALDAMENTO E CONTABILIZZAZIONE

CALOR CLIMA pag. 14

Consulting & Service pag. 34

METROTERMICA pag. 30

Multienergy & Service pag. 20

ROSSETTI pag. 22

THERM pag. 42

SICUREZZA

SIRIO pag. 44

SERVIZI

MP STUDIO pag. 43

SARA Servizi pag. 42

GIARDINI E PARCHI

LAURENTI HSR pag. 10

IMPIANTISTICA

BRIDGE International pag. 38

SO.GE.IMM pag. 37

TECNOELETTRIO pag. 60