

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

**SOMMARIO****MAGGIO - GIUGNO 2012****N. 129**

Editoriale di Fabio Gerosa .....	pag. 3	O
Consulenti in sede .....	pag. 4	n
Passaggio di consegne? Può farlo il portiere... di Elvezio Camerata .....	pag. 5	d
L'amministratore revocato senza giusta causa dall'assemblea Tutela risarcitoria di Antonino Spinoso .....	pag. 9	O
Elenco sportelli del condominio presso i Municipi .....	pag. 12	m
Notizie .....	pag. 18	i
ACEA Acque condannata al risarcimento danni .....	pag. 25	n
Furto in condominio di Marco Saraz .....	pag. 29	i
Condommunity: la parola ai giovani ANACI La mediazione: un cambio di filosofia e di cultura di Luigi Rinzivillo .....	pag. 39	O
Il perimento dell'edificio: Conseguenze e disciplina applicabile di Laura Gonnellini .....	pag. 45	
La voce della giurisprudenza di Nunzio Izzo .....	pag. 51	
Oggi in Biblioteca .....	pag. 67	
Professionisti fiduciari .....	pag. 68	
L'altra Roma: Villa Celimontana, da "villa di delizie" a "luogo dei misteri" di Francesca di Castro .....	pag. 69	

*Rivista bimestrale*  
ANNO XXII - n. 129 - MAGGIO - GIUGNO 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](http://www.anaciroma.it)*

*[www.anaciroma.it](http://www.anaciroma.it)*  
*e-mail: [anaciroma@tiscali.it](mailto: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

Con l'avvento di Internet la straordinaria mobilità delle idee, paragonabile alla mobilità dei fluidi, comporta, per il mondo degli amministratori condominiali, la sopravvivenza ad assemblee caratterizzate da eccessi di informazioni - non sempre attendibili - trasferite alla proprietà, ove le politiche di controllo debbono calibrarsi su basi sempre più dinamiche ed ampie.

Inoltre, la logica della condivisione, definita nel paradigma dei network, virtuali e sociali, produce valore attraverso processi di condivisione e scambio di riflessioni, al quale l'amministratore non può più sottrarsi.

Ma il limite della condivisione diviene massimo se le conoscenze in internet non sono significative e credibili, ma fuorvianti ed errate. Di qui l'esigenza crescente di un governo della variabilità, dell'incertezza e della correzione.

L'amministratore di condominio diviene quindi necessariamente la persona capace di offrire competenze chiave distintive sia per la competizione con i colleghi, sia per il corretto svolgimento della nuova e pregnante funzione di cerniera complessiva con gli amministrati.

In tale nuovo scenario di lavoro, ove il cliente è sempre più informato (o deviato), quattro divengono i caratteri distintivi che si vanno ad evidenziare nella moderna attività dell'amministratore immobiliare: il primo è il tradizionale impiego delle conoscenze acquisite "on the job"; il secondo è l'attestazione delle conoscenze, che per la nostra attività si traduce nel conseguimento della certificazione UNI 10801; il terzo risiede nella capacità di sfruttare l'organizzazione con altri professionisti, ovvero vivere attivamente la principale Associazione che è l'ANACI; il quarto tratto distintivo è possedere la cultura professionale, tradotto in un insieme di linguaggi, norme ed ethos della professione, che deve essere traghettato dal Centro Studi della nostra Associazione.

Dal punto di vista strategico, la sola scelta solitaria dell'inserimento in rete di alcuni "colleghi", determina la rinuncia agli altri capisaldi, che solamente l'appartenenza ad una struttura organizzata e qualificata come l'ANACI può garantire.

Soprattutto questa riflessione ci consente di riaffermare che, come anticipato da Benjamin Franklin, "l'investimento in conoscenza è quello che paga il più alto tasso di interesse".

E l'ANACI, avendone bisogno in dosi massicce, va gradualmente trasformata in una grande struttura decontaminata dalla politica e dalla burocrazia; che sia invece vettore dei corretti processi di conoscenza verso il suo poderoso network di professionisti. Anticipando con forza il processo di differenziazione rispetto alle altre organizzazioni, attraverso l'avvento di un grande Centro Studi Nazionale ad alta densità di intelligenza e professionalità.

*Fabio Gerosa*

## CONSULENZE A DISPOSIZIONE DEI SOCI IN SEDE

	MATTINA (11-13)	POMERIGGIO (16-18)
<b>LUNEDÌ</b>		
<b>LEGALE</b>	Avv. della Corte Avv. Arturi	Avv. Carloni
<b>CONTABILE</b>	Dott. Calzetta	Sig.ra Spena
<b>TECNICA</b>		Arch. Mellace Arch. Perotti
<b>ASSICURATIVA</b>	Dott. Bagnato	
<b>MARTEDÌ</b>		
<b>LEGALE</b>	Avv. Carnevali Avv. Ciaralli	Avv. Coricelli Avv. Spinoso
<b>CONTABILE</b>	Geom. Maggi	Dott. Iorio Amm. Franzitta
<b>FISCALE</b>	Dott. Pellicanò	
<b>MERCOLEDÌ</b>		
<b>LEGALE</b>	Avv. Felli Avv. Villirilli	Avv. Saraz Avv. Martorelli
<b>CONTABILE</b>	Dott. Troiani	Dott.ssa Pacetti
<b>TECNICA</b>		P.I. Schiavone (riscaldamento)
<b>GIOVEDÌ</b>		
<b>LAVORO</b>	Dott. Pazonzi	
<b>LEGALE</b>	Avv. Gonnellini Avv. De Medici	Avv. Pistacchi Avv. Sanfilippo
<b>ASCENSORE</b>	Dott. Silvestri	
<b>CONTABILE</b>	Dott.ssa Sammarco	Dott. Grasselli Geom. D. Ferrantino
<b>FISCALE</b>	Dott. D'Ambrosio	
<b>VENERDÌ</b>		
<b>LEGALE</b>	Avv. Patti	Avv. Casinovi Avv. Lisi
<b>CONTABILE</b>	Dott. Gennari	Dott. Zanchetta
<b>TECNICA</b>	Geom. Barchi	Arch. Barberini
<p><i>Il Presidente, Dott. Stefano Tabarrini, ed il Segretario, Francesco Caporilli, ricevono presso la sede in Via Salandra 1/A il mercoledì dalle 11 alle 13 previo appuntamento.</i></p>		

## Passaggio di consegne? Può farlo il portiere...

di Elvezio Camerata

Il titolo è una evidente provocazione che nasce da un provvedimento che definisco sconcertante del Collegio della V sezione del Tribunale Civile di Roma.

Nella mia breve carriera giuridica ho assunto pochissime certezze. Una di queste riguardava lo scopo e le modalità del passaggio delle consegne tra l'amministratore uscente e l'amministratore entrante.

Ho sempre saputo che il passaggio delle consegne si concretizza nella stesura di un elenco di tutti i documenti condominiali in possesso dell'amministratore sostituito, il quale li consegna al subentrante.

In pratica l'iter da seguire è molto semplice:

- 1) i due amministratori si incontrano, per prassi oramai consolidata presso lo studio dell'amministratore uscente;
- 2) viene predisposto un verbale di consegna in cui vengono elencati tutti i documenti condominiali;
- 3) entrambi gli amministratori sottoscrivono il verbale.

Tutto qui, niente di giuridicamente complicato.

Ma è noto che spesso e volentieri il passaggio non sia così semplice. Infatti accade che l'amministratore uscente ritardi il passaggio delle consegne adducendo scuse di ogni genere, o ancora che il passaggio delle consegne avvenga solo "parzialmente".

Che fare in questo caso? Sul punto la giurisprudenza è univoca.

L'amministratore entrante è legittimato ad esperire un ricorso ex art. 700 codice di procedura civile, per ottenere l'ordine della consegna della documentazione condominiale.

Mi sembra utile sottolineare che l'amministratore "deve" rivolgersi al Tribunale per chiedere la consegna in via coattiva di tutta la documentazione condominiale, al fine di tutelare la sua posizione personale oltre quella ovvia del condominio.

Infatti dal momento della sua nomina, l'amministratore è lui ed è lui che è responsabile sia sotto il profilo civilistico/amministrativo che penale.

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

Nel caso che mi ha lasciato perplesso, la situazione iniziale è quella classica. Consegna dei documenti lenta e molto parziale. Quindi, dopo qualche mese d'attesa, il condominio propone nei confronti dell'amministratore uscente il ricorso d'urgenza ex art. 700 c.p.c., per la restituzione della documentazione condominiale indebitamente trattenuta dall'amministratore dopo essere stato revocato dall'incarico.

Si costituisce in giudizio l'amministratore uscente, chiedendo il rigetto della domanda cautelare sull'assunto di aver già restituito tutti i documenti a suo dire essenziali, mentre gli altri, tra cui i documenti giustificativi delle spese e delle entrate degli anni pregressi, li ha "lasciati" nella portineria del complesso condominiale (si tratta di un supercondominio con centinaia di condomini).

Ebbene, con ordinanza del 30 settembre 2011, il Tribunale di Roma rigetta la domanda cautelare del condominio motivando che: *"la circostanza (documenti custoditi nella portineria del complesso condominiale) non solo non è stata contestata dal condominio ma trova conforto documentale: in vari atti si fa riferimento alla presenza dei documenti presso la portineria"*.

**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](http://www.elevatorquality.it)

**DOMUSLIFT**  
Piattaforme  
**ELEVATRICI**

**SOA-0S4**  
classe - 5



UNI-EN ISO  
9001:2000

Di conseguenza, sempre a dire del magistrato, *"sussistono sufficienti elementi per ritenere che la documentazione condominiale di cui si chiede la consegna non sia trattenuta dall'amministratore uscente"*.

E condanna anche il condominio alla rifusione delle spese. Poche righe che hanno contribuito a far vacillare di molto le mie minime certezze.

Quindi, secondo il Tribunale, è legittimo e corretto il comportamento dell'amministratore uscente che effettua il passaggio delle consegne (obbligo indiscutibile) solo in parte, decidendo lui che cosa sia importante e cosa no, abbandonando in un locale condominiale la restante documentazione, lasciata alla mercé di chiunque passi in portineria, ivi compreso il portiere. Il quale è un terzo estraneo al condominio? E la privacy?

Ma poi, qual è la prova certa che i documenti che si dice essere stati lasciati nella portineria, vi siano stati effettivamente lasciati e, seppure fosse vero, si trovino ancora nella portineria?

Allora, paradossalmente, secondo l'interpretazione del Tribunale di Roma l'amministratore uscente avrebbe potuto mettere tutti i documenti condominiali dentro un sacco, lasciarli in qualsiasi altro locale condominiale, e affermare legittimamente di non essere in possesso di altri documenti e di aver assolto l'obbligo di consegna.

L'incredulità è stata tanta che si è deciso di proporre reclamo ex art. 669 terdecies c.p.c. avverso la suddetta ordinanza.

Nel reclamo si è sostenuto che l'ordinanza è censurabile sia nella parte in cui ha escluso la sussistenza del *fumus boni iuris* (cioè la possibilità che il diritto vantato esista in concreto) sia per aver ritenuto insussistente il *periculum in mora* (pericolo/danno causato dal ritardo), atteso che la mancata consegna blocca, di fatto, la gestione condominiale.

Il collegio del Tribunale di Roma, sezione V ha rigettato il reclamo e confermato l'impugnata ordinanza osservando che: *"deve ritenersi che tale atto (la circostanza che i documenti non indicati nel verbale di consegna si trovino custoditi nel locale portineria) di fatto permetta all'amministratore attualmente in carica di entrare agevolmente in possesso della documentazione di cui necessita ai fini della gestione, atteso che la stessa si trova in locali di pertinenza del condominio e, oltretutto nella disponibilità del portiere, il quale è pur sempre un soggetto che esercita mansioni alle dipendenze del condominio stesso."*

A mio modesto parere la predetta affermazione è illogica e pericolosa, perché offre, seppure inconsapevolmente, una via di fuga agli amministratori infedeli, che potranno far "sparire" documenti condominiali a loro non graditi.

■

# L'amministratore revocato senza giusta causa dall'assemblea

## TUTELA RISARCITORIA

di Antonino Spinoso

Secondo una canzone degli anni '80, *"quando finisce un amore senza una ragione né un motivo, senti un nodo nella gola, un buco nello stomaco, un vuoto nella testa"*.

Certo, il rapporto tra condòmini ed amministratore non è annoverabile tra i "vincoli amorosi", ma non vi è dubbio che si tratta di una relazione molto profonda, perché basata su un fondamentale *pactum fiduciae*: come tutti i rapporti, persino i più intensi, esso può interrompersi per la volontà di una delle due parti, anche prima della scadenza naturale.

In effetti, in materia condominiale, non è infrequente il caso in cui il rapporto che lega l'amministratore ai condòmini viene revocato prima del termine, su iniziativa di questi ultimi: in tale eventualità l'amministratore, oltre ai probabili *"nodo nella gola e buco nello stomaco"*, si trova ad affrontare, più prosaicamente, varie problematiche di ordine giuridico ed in specie di natura economica.

La questione si pone in questi termini: considerato che *"l'amministratore dura in carica un anno"* (art. 1129 c.c. secondo comma)<sup>1</sup>, va accertato se la assemblea può procedere alla revoca prima della scadenza (e sul punto la risposta è semplice, come vedremo tra poco) e quali sono le conseguenze che emergono in una tale eventualità.

Diciamo subito, senza incertezze, che l'amministratore può essere revocato prima della scadenza annuale: l'art.1129 c.c. al secondo comma espressamente prevede tale ipotesi, conferendo all'Assemblea un potere di revoca *"in ogni tempo"*, mentre il terzo comma disciplina il caso di ricorso all'Autorità Giudiziaria per la destituzione dalla carica dell'Amministratore in casi specificamente previsti.

Il potere di revoca viene esercitato in via ordinaria dall'assemblea condominiale: la potestà conferita all'Autorità Giudiziaria ha infatti carattere eccezionale, urgente e sostitutivo della volontà assembleare.

<sup>1</sup> Si tratta di normativa non derogabile, né per delibera dell'assemblea, né per disposizione del regolamento di condominio (art.1138 c.c. terzo comma).

L'intervento del Giudice si giustifica dalla *"esigenza di assicurare una rapida ed efficace tutela, superiore rispetto a quella dei singoli condòmini e dei diritti dell'amministratore, ad una corretta gestione dell'amministrazione condominiale, a fronte del pericolo di grave danno derivante da determinate condotte dell'amministratore"*<sup>2</sup>.

Le fattispecie della revoca assembleare per giusta causa e, a maggior ragione, della revoca giudiziale non propongono particolari difficoltà interpretative.

Dalla lettera e dalla *ratio* dell'art.1129 c.c. si evince che il potere di revoca dell'amministratore è esercitabile dall'assemblea condominiale in qualsiasi tempo e senza limiti, non esige cioè la sussistenza di una giusta causa e può, dunque, essere esercitato senza motivo<sup>3</sup>.

Tale disciplina risponde all'esigenza di tutelare la natura fiduciaria che fonda il rapporto fra amministratore e condominio, natura che mal si concilierebbe con l'apposizione di limiti e condizioni al potere di revoca: sarebbe in altre parole insostenibile (e, va aggiunto, anche fonte di conseguenze pericolose) imporre ai condòmini la prosecuzione del rapporto con l'amministratore in mancanza di un patto fiduciario, sua vera base fondante.

La giurisprudenza della Cassazione con chiarezza ritiene che *"la revoca dell'amministratore di un condominio può avvenire in qualsiasi tempo e non richiede la menzione o la sussistenza di una giusta causa, dato che il rapporto tra amministratore ed assemblea riposa esclusivamente sulla fiducia che i partecipanti al condominio nutrono nei suoi confronti. Venuta meno tale fiducia, manca il fondamento stesso della permanenza in carica dell'amministratore il quale, con l'adozione della delibera di revoca, perde ogni potere inerente alle sue mansioni ed è tenuto, tra l'altro, a restituire ogni cosa di pertinenza del condominio"*<sup>4</sup>.

Si può dunque pervenire ad una prima conclusione sulla base della normativa vigente: l'amministratore dura in carica un anno, ma può essere revocato in ogni tempo dall'Autorità Giudiziaria e dall'Assemblea, in tale ultimo caso sia in presenza che in assenza di giusta causa.

In questo quadro, vanno individuate le conseguenze di ordine giuridico, segnatamente economico, che derivano dall'esercizio, da parte dei condòmini, del potere di revoca dell'amministratore prima della scadenza del termine.

Non occorrono molte parole per evidenziare che, se sussiste una giusta causa, non solo l'amministratore non ha il diritto di avanzare pretese economiche di sorta, ma potrebbe persino subire, sussistendone i presupposti, un'azione di danni.

---

<sup>2</sup> Cassazione a Sezioni Unite, sentenza del 29 ottobre 2004, n. 20957, in Dir. e giust. 2005, fasc. 2.

<sup>3</sup> La Suprema Corte è concorde in tal senso sin dalla sentenza n. 1865 dell'11 giugno 1968.

<sup>4</sup> Così testualmente la sentenza della Cassazione n. 11472 del 28 ottobre 1991.

Il problema è invece più interessante nell'ipotesi in cui, nonostante la durata annuale dell'incarico, l'assemblea decida di revocare prima del tempo l'amministratore in assenza di una giusta causa.

Evidentemente si pone l'esigenza di contemperare due interessi, entrambi rilevanti per l'ordinamento giuridico: quello in capo ai condòmini di far venire meno il rapporto con un soggetto di cui (nonostante la mancanza di specifici addebiti) non si fidano più e quello dell'amministratore che, essendo incolpevole ed avendo subito una revoca ingiustificata ed *ex abrupto*, può avanzare pretese economiche (vedremo subito di che tipo).

La base di partenza è l'inquadramento giuridico, ormai pacifico, della figura dell'amministratore condominiale che, come è ben noto, viene considerato un ufficio di diritto privato assimilabile al mandato con rappresentanza, nel quale il mandatario (l'amministratore) agisce in nome e per conto del mandante (anzi dei mandanti, i condòmini), nei cui confronti si producono direttamente gli effetti giuridici degli atti posti in essere.

Dunque tra l'amministratore ed i condòmini intercorre un rapporto di mandato, al quale va applicata la relativa normativa ed i principi dettati dagli artt. 1703-1730 c.c.<sup>5</sup>. Ovviamente, trattandosi di un mandato *sui generis*, le disposizioni previste dalla disciplina codicistica vanno adattate alla materia condominiale previa verifica della compatibilità<sup>6</sup>.

In materia di mandato, la "revoca da parte del mandante" è annoverata dal codice civile tra le cause di estinzione (art.1722 c.c. n. 2): in particolare, nel caso di mandato oneroso per un tempo determinato (quale è quello conferito all'amministratore condominiale), l'art. 1725 c.c. attribuisce un diritto di revoca al mandante, il quale però, se lo esercita prima della scadenza, è obbligato a risarcire i danni, salvo che ricorra una giusta causa.

Orbene, tale normativa è applicabile al rapporto tra i condòmini e l'amministratore, che può essere sì revocato dall'Assemblea prima della scadenza del termine, ma ha diritto al risarcimento dei danni se non sussiste una giusta causa.

È fondamentale porre l'attenzione sul fatto che la pretesa economica che può avanzare l'amministratore ingiustificatamente revocato prima della scadenza del suo mandato debba necessariamente essere inquadrata nell'ambito dell'istituto del risarcimento del danno.

Dunque l'amministratore, nemmeno in caso di anticipata revoca senza giusta causa, non ha alcun diritto al pagamento dell'intero compenso concordato in sede di conferimento dell'incarico, potendo egli chiedere una somma solo a

---

<sup>5</sup> Cfr. Cass., sentenza n. 850 dell'11 gennaio 1981 e sentenza n. 1720 del 24 marzo 1981.

<sup>6</sup> Ad esempio, la norma dell'art. 1129 c.c., comma 2, che stabilisce la durata annuale del mandato ed il potere di revoca assembleare in ogni momento, è incompatibile con l'art. 1726 c.c. (e ne impedisce l'applicazione), che, in tema di mandato collettivo, ammette la revoca soltanto quando viene fatta da tutti i mandanti all'unanimità e non dalla semplice maggioranza.

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

**SPORTELLO DEL CONDOMINIO**

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

titolo di risarcimento del danno per inadempimento dei condòmini che hanno risolto ingiustificatamente il rapporto prima del termine.

Emblematica in tal senso la sentenza del Giudice di Pace di Avellino del 22 settembre 2005 che ha motivato il rigetto della domanda di un amministratore evidenziando che non era stata avanzata alcuna richiesta di condanna dei condòmini al risarcimento del danno e che, in linea generale, l'amministratore revocato *"non ha diritto al pagamento dell'intero compenso stabilito per la normale durata dell'incarico, ma alla minor somma liquidata in proporzione al tempo di effettiva esecuzione del mandato"*.

È evidente quindi che l'amministratore è destinato a veder rigettata la sua domanda, se instaura un procedimento limitandosi a chiedere il pagamento del compenso e non il risarcimento dei danni per inadempimento degli obblighi nascenti dal rapporto di mandato: come vedremo, secondo la soluzione più corretta, l'importo del risarcimento corrisponde quantitativamente alla quota di compenso non pagata, ma, sotto il profilo dell'inquadramento giuridico, si tratta di due figure del tutto differenti.

Riteniamo di poter individuare il principio fondamentale nella materia di cui stiamo occupando: il rapporto di mandato intercorrente tra condòmini ed amministratore, pur avendo termine annuale, può essere, in conseguenza del carattere fiduciario dell'incarico, revocato in ogni tempo da parte dell'assemblea, talché l'amministratore, come evidentemente qualsiasi altro mandatario, non ha, in linea generale<sup>7</sup> e nemmeno in mancanza di giusta causa, né il diritto al pagamento del compenso per il periodo residuo, né quella che, con espressione giuslavoristica, potremmo chiamare "tutela reale", cioè non ha il diritto ad essere "reintegrato" nella sua carica<sup>8</sup>.

La normativa vigente riconosce, quindi, solo una "tutela risarcitoria o per equivalente" all'amministratore revocato prima del termine e senza giusta causa, essendo escluso qualsiasi risarcimento "in forma specifica"<sup>9</sup>.

Rimane il problema di capire come si quantifichi in concreto la tutela risarcitoria in favore dell'amministratore in caso di ingiustificata cessazione del rapporto.

Qui soccorre la normativa in materia di risarcimento del danno ed in particolare quella relativa al riconoscimento del c.d. "lucro cessante", nel senso che, di fronte ad un amministratore che vede venir meno la sua attività prima del tempo e senza motivo, è fondamentale commisurare l'entità del risarcimento alle aspettative di prosecuzione dell'incarico ed alla relativa retribuzione concordata.

<sup>7</sup> Salva diversa pattuizione (cfr. art. 1723 c.c. primo comma).

<sup>8</sup> Il meccanismo evidenziato trova peraltro conferma anche nella normativa codicistica prevista in materia di revoca degli amministratori di società: infatti l'art. 2383 prevede che *"gli amministratori sono ... revocabili dall'assemblea in qualunque tempo, anche se nominati nell'atto costitutivo, salvo il diritto dell'amministratore al risarcimento dei danni, se la revoca avviene senza giusta causa"*.

<sup>9</sup> Tale principio è stato autorevolmente sancito dalla citata sentenza del 29 ottobre 2004, n. 20957 delle Sezioni Unite della Cassazione.

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O



In sostanza, avendo l'incarico di amministratore condominiale durata annuale ex art. 1129 c.c. secondo comma ed avendo questi appunto un'aspettativa per tale periodo alla conservazione dell'incarico ed alla relativa retribuzione, il condominio, fatta salva ovviamente la dimostrazione circa la sussistenza di una giusta causa, è tenuto a rispondere dell'inadempimento dell'obbligazione contrattuale, dei danni che, ai sensi dell'art.1223 c.c., devono comprendere anche il mancato guadagno (c.d. lucro cessante)<sup>10</sup>.

Secondo la giurisprudenza di legittimità, il danno risarcibile si concreta nell'accrescimento patrimoniale effettivamente pregiudicato o impedito dall'inadempimento dell'obbligazione contrattuale, secondo un "rigoroso giudizio di probabilità"<sup>11</sup>.

In altre parole, se un'assemblea condominiale nomina per l'anno 2010 un soggetto come amministratore e delibera il relativo compenso, questi, alla luce di una valutazione assolutamente rigorosa e fondata, ha incontestabilmente la legittima aspettativa a riscuotere il compenso per l'intero anno.

---

<sup>10</sup> Il Tribunale di Milano, con sentenza della 8ª Sezione 25 ottobre 2006, n. 11632, ha disposto, in materia di revoca ingiustificata di amministratore societario a tempo determinato, che il risarcimento va parametrato non già alle aspettative di durata dell'incarico fino al termine della vita lavorativa dell'amministratore, ma a quelle relative al periodo previsto per l'incarico.

<sup>11</sup> Cass. 19 dicembre 2006, sentenza n. 27149, in Mass. Foro It., 2007, 692.

Dunque, se l'assemblea, con successiva delibera, revoca, prima della scadenza dell'anno, il mandato all'amministratore senza addurre la sussistenza di una giusta causa, è necessario che il condominio (o meglio, i condomini<sup>12</sup>) gli risarciscano i danni derivanti dall'inadempimento della obbligazione di carattere contrattuale, quindi il mancato guadagno, cioè l'importo originariamente stabilito per l'incarico annuale ovvero la differenza tra tale importo e l'eventuale somma versata quale anticipo: la giurisprudenza di merito<sup>13</sup> identifica il risarcimento cui ha diritto l'amministratore ingiustamente revocato prima della scadenza, nell'importo pari alla "differenza tra il totale dei compensi relativi al periodo cd. differenziale, cioè dal momento della revoca a quello determinato come finale del rapporto, unica voce di danno da ritenersi provata essendo in re ipsa in relazione al mancato adempimento della prestazione".

Occorre bene ribadire come tale importo, anche se quantitativamente corrisponda a quello deliberato come compenso per l'incarico (o a parte di tale compenso), sia giuridicamente da inquadrare come risarcimento del danno, il che comporta, come fondamentale conseguenza, che la somma liquidata deve essere sì aumentata degli interessi legali, ma non per la svalutazione monetaria, in quanto, quando un illecito contrattuale determina la perdita di una somma di denaro, il relativo debito risarcitorio rappresenta un debito di valuta, soggetto al principio nominalistico<sup>14</sup>.



---

<sup>12</sup> La legittimazione passiva nel caso di richiesta di risarcimento dei danni a seguito della revoca dell'amministratore sono i condomini e non il condominio, in quanto i condomini esercitano un diritto proprio e non agiscono in virtù di un mandato reciproco esistente tra tutti i condomini (Cass., Sez. II, 9 dicembre 1995, n. 12636).

<sup>13</sup> Cfr. Tribunale di Catania sentenza dell'11 luglio 1999 (pubblicata sul sito [www.anaci.it](http://www.anaci.it)).

<sup>14</sup> La svalutazione monetaria rileva solo se il creditore allega e dimostra che la stessa gli ha arrecato un danno maggiore di quello compensata degli interessi legali. Al contrario tale importo, quantunque corrisposto a titolo di risarcimento dei danni, costituirà imponibile Irpef per l'amministratore, alla luce dell'articolo 6, comma 2 del Tuir, secondo cui "i proventi conseguiti in sostituzione di redditi a titolo di risarcimento di danni, consistenti nella perdita di redditi, esclusi quelli dipendenti da invalidità permanente o da morte, costituiscono redditi della stessa categoria di quelli sostituiti o perduti".

# NOTIZIE

## AGGIORNAMENTO ISTAT - VARIAZIONI ANNUALI

Aprile 2010 - Aprile 2011	2,6% (75% = <b>1,950%</b> )	G.U. 21/5/2011	n. 117
Maggio 2010 - Maggio 2011	2,6% (75% = <b>1,950%</b> )	G.U. 27/6/2011	n. 147
Giugno 2010 - Giugno 2011	2,7% (75% = <b>2,025%</b> )	G.U. 21/7/2011	n. 168
Luglio 2010 - Luglio 2011	2,7% (75% = <b>2,025%</b> )	G.U. 23/8/2011	n. 195
Agosto 2010 - Agosto 2011	2,8% (75% = <b>2,100%</b> )	G.U. 23/9/2011	n. 222
Settembre 2010 - Settembre 2011	3,0% (75% = <b>2,250%</b> )	G.U. 22/10/2011	n. 247
Ottobre 2010 - Ottobre 2011	3,2% (75% = <b>2,400%</b> )	G.U. 26/11/2011	n. 276
Novembre 2010 - Novembre 2011	3,2% (75% = <b>2,400%</b> )	G.U. 19/12/2011	n. 294
Dicembre 2010 - Dicembre 2011	3,2% (75% = <b>2,400%</b> )	G.U. 21/1/2012	n. 17
Gennaio 2011 - Gennaio 2012	3,2% (75% = <b>2,400%</b> )	G.U. 29/2/2012	n. 50
Febbraio 2011 - Febbraio 2012	3,3% (75% = <b>2,475%</b> )	G.U. 24/3/2012	n. 71
Marzo 2011 - Marzo 2012	3,2% (75% = <b>2,400%</b> )	G.U. 17/4/2012	n. 90

## 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%	<b>2011</b>	<b>3,88%</b>
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)

## 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>.

## ORDINANZA SINDACO ZANZARA TIGRE

Il sindaco Alemanno ha emesso il provvedimento n. 73 del 14 marzo 2012 nel quale si dà disposizioni per il periodo 15/3 - 15/12/2012 anche agli amministratori di condominio di comunicare entro il 30 giugno al decimo dipartimento Tutela Ambientale (rita.didomenicantonio@comune.roma.it) l'elenco dei condomini amministrati per i quali sia stato attivato un programma di interventi di verifica dei focolai ed eventuale esecuzione di interventi larvicidi.

## LIBERALIZZAZIONI ED ASSICURAZIONE RC AUTO

Nella legge n. 27/2012 sono introdotte novità per livellare il premio assicurativo RC auto alla media UE. Ogni agente dovrà presentare tre diversi preventivi al cliente; diventa automatica la variazione della classe di rischio per gli automobilisti virtuosi, l'obbligo di risarcimento del danno furto incendio è indipendente dal rilascio del certificato di chiusa inchiesta.

E' stata introdotta una sanzione per i periti assicurativi per stime false e la sostituzione di talloncini cartacei del contratto con chip elettronici.

## 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.

# ACEA Acque condannata al risarcimento danni

**COLPEVOLE NEGLIGENZA NELLA CONTABILIZZAZIONE**

**INGIUSTIFICATA MINACCIA DI SOSPENSIONE  
DELLA FORNITURA DIRETTAMENTE AI CONDOMINI**

IL TRIBUNALE CIVILE DI ROMA - Sez. VIII  
in persona del Giudice dott. Marco Cirillo, ha emesso la seguente

## SENTENZA

- nella causa civile di 1° grado iscritta al n. 74339 del ruolo generale per gli affari contenziosi dell'anno 2008 ritenuta in decisione su conclusioni precisate all'udienza del 5/12/11 vertente

### TRA

M. M., elett. dom. in Roma, Via Montello n. 20, presso lo studio dell'avv. Daniela Angeli, che lo rappresenta e difende per delega a margine dell'atto di citazione, ATTORE  
E

Acea S.p.A., quale mandataria di Acea Ato 2 S.p.A., elett. dom. in Roma, P.le Ostiense n. 2, presso lo studio dell'avv. Roberto Sarra, che la rappresenta e difende per delega in calce alla copia notificata dell'atto di citazione, CONVENUTA:

CONCLUSIONI: All'udienza del 5/12/2011 i procuratori delle parti concludevano come da verbale.

### FATTO E DIRITTO

Con citazione notificata il 24/10/2008 M. M. conveniva in giudizio davanti al Tribunale di Roma la Acea Ato 2 S.p.A. perché fosse condannata al risarcimento dei danni da liquidarsi in via equitativa, per aver dato causa alla compromissione della propria reputazione professionale e del rapporto di fiducia con i condomini che amministrava, sollecitando il pagamento di fatture relative alle somministrazioni idriche e mostrandolo moroso agli occhi dei condomini amministrati, nonostante egli avesse sempre puntualmente curato il pagamento di ciascun rapporto di fornitura, e giungendo persino ad interrompere gratuitamente la fornitura idrica del Condominio di Via P. Barison n. 110.

Si costituiva la Acea S.p.A., quale mandataria di Acea Ato 2 S.p.A., eccependo che con riguardo al Condominio di Via P. B. n. 110 risultava la morosità dell'utenza n. 928550214 in relazione alle fatture n. 2008/485728 di € 1136,55, scaduta l'8/5/08, e n.

2008/556228 di € 781,99, scaduta il 19/6/08, donde il legittimo esercizio del distacco effettuato il 10/9/08, sia pure per la morosità ridottasi in data 2/9/08 ad € 44,34, in conseguenza dell'accredito di € 1875,10, a seguito della rideterminazione della fatturazione trimestrale secondo un più ampio periodo. Sentiti i testi, la causa sulle conclusioni delle parti era riservata per la decisione.

La domanda è fondata e merita accoglimento per quanto di ragione.

M. M. ha documentato il pagamento intervenuto il 24/11/06, entro i rispettivi termini di scadenza, delle sei fatture relative alle somministrazioni idriche dei Condomini che amministrava in Via Venezia, in Viale XXI Aprile, in Via Del Garofano, in Via del Boschetto, in Via S. Angela Merici e in Via Urbana 37.

È di tutta evidenza che i solleciti di pagamento relativi alle sei fatture che pervenivano a M. M. con lettere raccomandate del 4 e del 19 ottobre 2007, e cioè a distanza di circa un anno dal pagamento, è dovuto ad un ritardo di contabilizzazione, evidentemente circoscritto alle rimesse del 24/11/06, del quale tuttavia la Acea S.p.A. è colpevolmente responsabile, dovendo esigersi la corretta e tempestiva contabilizzazione di ogni pagamento da società affidataria in concessione del Servizio Idrico Integrato per il Comune di Roma e per altri 111 Comuni del Lazio che serve una popolazione di circa 3.700.000 abitanti.

Può convenirsi con la Acea S.p.A. che, nonostante la colpevole negligenza, la spedizione di semplici raccomandate all'amministratore dei condomini volte a sollecitare i pagamenti o a darne altrimenti prova, non è produttiva di danno, rientrando la conservazione delle ricevute di pagamento fino alla prescrizione dei relativi diritti negli ordinari doveri professionali di un amministratore di condominio.

Al contrario, la contemporanea sollecitazione a regolarizzare le morosità rivolta al singolo condomino, con minaccia di sospensione della fornitura, che addebiti la colpa del ritardo all'amministratore del condominio, è destinata a comprometterne la sua reputazione professionale e ad incrinare il rapporto di fiducia con i condomini, proprio per la normale tendenza ad accordare credibilità alle risultanze contabili di una grande organizzazione societaria rispetto alle giustificazioni di un semplice amministratore di condominio.

È, pertanto, innegabile che l'accusa rivolta all'amministratore di aver reso moroso il condominio senza curarne gli interessi, e divulgata ai singoli condomini, generalmente disposti ad accreditare le risultanze contabili di una grande società di distribuzione della risorsa idrica, è fonte di danno reputazionale.

Aggravano, poi, la condotta della Acea Ato 2 S.p.A. le modalità con cui venne screditata presso i condomini la figura professionale dell'amministratore, risultando dalla deposizione testimoniale di Tedeschi Andrea che presso il condominio di Via del Boschetto l'addebito gratuito di colpa del ritardo venne affisso nei locali condominiali, in palese violazione di qualsiasi principio di riservatezza.

Pertanto, non si fa fatica a credere quanto pure assumono i collaboratori di studio di M.M. in ordine alle contestazioni sul suo operato e sulla sua professionalità provenienti da numerosi condomini.

Lascia perplesso anche l'iniziativa della Acea Ato 2 S.p.A. di provvedere, circa un anno dopo, al distacco della fornitura idrica al condominio di Via P. B. n. 110, le cui ultime due fatture risultavano pure non pagate, ma per l'evidente motivo che si era in attesa di una fatturazione di conguaglio che equivalesse per importo al debito scaduto, tanto che l'iniziativa del distacco venne presa solo dopo l'emissione di quest'ultima fatturazione. Ebbene, la circostanza che il credito di € 1136,55, pure scaduto l'8/5/2008, e di € 781,99, pure scaduto il 19/6/08, non fosse integralmente compensato dal debito di € 1875,10, somma già in precedenza incassata della Acea Ato 2 S.p.A., dando luogo ad un residuo di appena € 44,34, non giustifica l'iniziativa risolutoria della somministrazione, avuto riguardo alla esorbitante reazione rispetto ad un inadempimento dal valore irrisorio in rapporto al valore globale della prestazione, che urta contro elementari principi di buona fede oggettiva integrativa del contratto, che impone tolleranza nel pretendere l'adempimento.

Anche quest'ultima gratuita iniziativa della Acea Ato 2 S.p.A. ha colpevolmente compromesso la reputazione dell'Amministratore presso i condomini di Via P. B. n. 110, i quali hanno finito evidentemente per dubitare della correttezza e serietà professionale di M. M.

La perdita della reputazione professionale di M. M. cagionata dalla falsa accusa a lui rivolta, con modalità lesive della sua riservatezza, sulla base di colpevole negligenza nelle verifiche contabili, e da ultimo con il gratuito intervento risolutivo, va risarcita equitativamente, come danno non altrimenti monetizzabile, con la somma di € 10.000,00, avuto riguardo alla gravità del fatto lesivo, al grado della colpa, e alla incidenza su una organizzazione di servizi professionali di gestione condominiale estesa sul territorio.

La somma, in quanto debito di valore, deve incrementarsi degli interessi legali e della rivalutazione. In particolare, poiché la somma è liquidata con riferimento all'epoca del fatto, spettano gli interessi legali e la rivalutazione dal tempo dell'illecito, ottobre 2007, con gli interessi calcolati sulla sorte capitale via via rivalutata anno per anno secondo gli indici ISTAT fino all'effettivo soddisfo. Le spese seguono la soccombenza e vanno liquidate come da dispositivo. P. T. M. il Tribunale così definitivamente provvede:

– accoglie la domanda e, per l'effetto, condanna la Acea S.p.A. quale mandataria di Acea Ato 2 S.p.A., al risarcimento dei danni, in favore di M. M., nella misura di € 10.000,00, oltre, sulla somma alla data del fatto (ottobre 2007) ed annualmente rivalutata secondo gli indici ISTAT dei prezzi al consumo delle famiglie degli impiegati ed operai, gli interessi legali dalla data del fatto sino al soddisfo;

– condanna la Acea S.p.A., quale mandataria di Acea Ato 2 S.p.A., a rifondere a M. M. le spese processuali, liquidate in totali € 4.426,00, di cui € 70,00 per spese, € 2.121,00 per diritti ed € 2.235,00 per onorari, oltre IVA, CPA e rimborso forfettario come per legge.

*Così deciso in Roma il 27/2/2012.*

## Furto in condominio

di Marco Saraz

Allorchè l'assemblea condominiale abbia deliberato importanti lavori di ristrutturazione dello stabile, i condomini ben sanno lo stillicidio (non solo economico) che ne consegue: presenza di ponteggi e maestranze per mesi e mesi, rumori incessanti dalle prime ore della mattinata, polvere in dispersione che costringe in molti casi a tenere ben serrate le finestre.

Tra tali e tanti noti disagi, si accompagna anche il timore che per mezzo delle impalcature dei ponteggi "*i soliti ignoti*", come (purtroppo) frequentemente avviene, traggano facile accesso all'interno delle proprietà esclusive raziandone beni ed oggetti di valore.

Gli autori del furto rimangono solitamente ignoti, ed al condomino vittima del furto, una volta presentata la regolare denuncia all'Autorità Giudiziaria, resta il problema di individuare su chi rivalersi del danno subito, vuoi per il valore dei beni sottrattigli vuoi per le ulteriori spese che dovrà sostenere riguardo la sostituzione di infissi, finestre e vetri scassinati nel compimento del furto.

Qui di seguito ne esamineremo gli aspetti di maggior rilievo, per precisare quali i soggetti tenuti al risarcimento ed i limiti, e la misura, entro i quali essi ne siano eventualmente responsabili.

### **D. Quali sono i soggetti nei confronti dei quali possono ricaderne le responsabilità?**

R. Innanzitutto l'impresa appaltatrice cui è stata affidata l'esecuzione delle opere tecniche, nonché, di riflesso, lo stesso condominio che le ha affidato le lavorazioni.

### **D. A quale titolo l'Impresa è chiamata a risponderne ?**

R. La Suprema Corte di Cassazione si è costantemente pronunciata, anche recentemente, riguardo la responsabilità dell'impresa appaltatrice allorchè, con l'ausilio dei ponteggi non sufficientemente custoditi, ignoti si siano introdotti nelle singole proprietà esclusive e perpetrato il furto.

Tale responsabilità trova fondamento sul principio dell'art. 2043 c.c., ravvisandone la responsabilità nel dovere dell'imprenditore impegnato nell'esecuzione dei lavori tramite l'utilizzo dei ponteggi, di adottare ogni

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

cautela idonea ad impedire l'uso anomalo, nel nostro caso illecito, delle impalcature: ed esattamente *"tutte le volte in cui lo stesso, trascurando le più elementari norme di diligenza e perizia, e cioè la doverosa adozione di cautele idonee ad impedire l'uso anomalo delle impalcature, in violazione del principio del neminem laedere, abbia colposamente creato un agevole accesso ai ladri, ponendo in essere le condizioni del verificarsi del danno* (Cass. civ. 10 gennaio 2011, n. 262, Cass. civ. 17 marzo 2009, n. 6435; Cass. civ. 12 aprile 2006, n. 8630; Cass. civ. 25 novembre 2005, n. 24897). Riguardo sempre la responsabilità dell'impresa, è stata altresì ipotizzata la sua responsabilità anche nell'ipotesi in cui *"sia emerso che il cantiere sia rimasto incustodito, anche se per poco tempo, durante la pausa pranzo"* Trib. Milano 22.12.2007 n. 14079

#### **D. A quale titolo il condominio può esserne chiamato a risponderne ?**

R. Del danno patito da persona il cui appartamento sia stato svaligiato da ladri, introdottivisi attraverso ponteggi installati per il restauro del fabbricato e privi sia di illuminazione che di misure di sicurezza, *"possono essere chiamati a rispondere non solo l'impresa che ha realizzato i ponteggi stessi, ma anche il condominio, per un duplice titolo: sia quale custode del fabbricato, ai sensi dell'art. 2051 c.c., sia per culpa in vigilando od in eligendo, allorché risulti che abbia ommesso di sorvegliare l'operato dell'impresa appaltatrice, ovvero ne abbia scelta una manifestamente inadeguata per l'esecuzione dell'opera"* Cass. 17.3.2009 n. 6435, Cass. 6 ottobre 1997 n. 9707, Cass. 9 febbraio 1980 n. 913.



La questione di una concorrente responsabilità del condominio è legata strettamente a quella dell'imprenditore e si ricollega *"all'accertato mantenimento della struttura in assenza di cautele e tutela dei singoli condomini"*, pertanto sebbene sia vero che in tema di appalto il committente si affidi in tutto per tutto alla diligenza ed alla capacità dell'impresa, *"ciò non esonera il condominio dall'obbligo di sorveglianza nei confronti dell'attività svolta dall'appaltatore"* (Cass. 17.3.2009 n. 6435);

Il principio secondo il quale anche il condominio è da considerarsi corresponsabile della carente vigilanza dei ponteggi ha trovato di recente il suo consolidamento in quanto precedentemente gli orientamenti della Cassazione a riguardo apparivano oscillanti; anzi, a ben vedere, apparivano maggiormente orientati ad escluderla (Cass. 18 ottobre 2005, n. 20133, nel merito, Trib. Napoli 2.5.2007 e Trib. Milano 17 novembre 1994).

Diversamente, l'attuale orientamento, ribadiamo, si mostra orientato al riconoscimento della corresponsabilità condominiale, ciò in quanto:

*"Del danno patito da persona il cui appartamento sia stato svaligiato da ladri, introdottivisi attraverso ponteggi installati per il restauro del fabbricato e privi sia di illuminazione che di misure di sicurezza, possono essere chiamati a rispondere non solo l'impresa che ha realizzato i ponteggi stessi, ma anche il condominio, per un duplice titolo: sia quale custode del fabbricato, ai sensi dell'art. 2051 c.c., sia per culpa in vigilando od in eligendo, allorché risulti che abbia ommesso di sorvegliare l'operato dell'impresa appaltatrice, ovvero ne abbia scelta una manifestamente inadeguata per l'esecuzione dell'opera.* Cassazione civile sez. III 17 marzo 2009, n. 6435, (ed in senso conforme Cass. 11 febbraio 2005 n. 2844,; Cass. 10 giugno 1998 n. 5775; Cass. 6 ottobre 1997 n. 9707; Cass. 6 ottobre 1997 n. 9707; Cass. 9 febbraio 1980 n. 913.).

## **D. Quali precauzioni potrebbe adottare il condominio per non essere chiamato a risponderne?**

R. Il condominio, in tale circostanza, può rimanere indenne da responsabilità (e dalle correlate pretese risarcitorie) quando non venga rinvenuta alcuna sua colposa omissione, ovvero quando l'ente condominiale non si sia riservato l'onere di esercitare un generico potere di sorveglianza sul cantiere. Inoltre allorché in sede assembleare viene prescelta l'impresa che dovrà realizzare l'appalto dei lavori, sarà bene verificare che la stessa non mostri *"una manifesta inadeguatezza per l'esecuzione dell'opera"* (Cass. 17.3.2009 n. 6435).

Nel contempo si renderà necessario, verificare che l'impresa adotti ogni precauzione necessaria, e nell'ipotesi contraria, sarà bene che l'amministratore *"la solleciti a dotare il cantiere di adeguate difese per impedire l'accesso al ponteggio"* quali *"la dotazione di luci esterne nelle ore notturne, e/o antifurto o personale di vigilanza"* (Cass. Cass. 17.3.2009 n. 6435), nonché assicurandosi che ogni accesso al ponteggio sia effettivamente chiuso ed impedito al termine della giornata lavorativa, controllando che siano rimosse le scalette mobili o i piani di lavoro nella parte inferiore de-

l'edificio, "atteso l'obbligo di vigilanza e custodia gravante sul soggetto che ha disposto il mantenimento della struttura (condominio)" Cass. 6.10.1997 n. 9707.

Ulteriore precauzione da assumere alla sottoscrizione del contratto d'appalto si mostra l'inserimento dell'obbligo in capo all'impresa esecutrice, di dotarsi di una specifica polizza assicurativa che la garantisca dal rischio che a mezzo i ponteggi possano introdursi i malintenzionati, che benchè non sarà utile a scongiurare i furti, provvederà comunque a sollevare le sorti economiche dei condomini (e della stessa impresa) dall'onere di risarcire la vittima dei danni subiti.

In ultimo poi, sarà utile precisare che la concorrente responsabilità condominiale, si mostra comunque in via subordinata a quella principale della impresa appaltatrice, quindi in capo al condominio sussisterà comunque il diritto di vedersi rimborsare da questa le somme eventualmente anticipate in favore del derubato; pertanto a tal proposito, sarà sempre preliminarmente utile (in difetto di attuazione di tutte le altre precauzioni già enunciate) verificarne la solidità economica.

#### **D. Quindi è sufficiente subire un furto nell'abitazione in presenza di ponteggi, per aver diritto al risarcimento dei danni patiti?**

R. Assolutamente no, la vittima del furto deve necessariamente dimostrare:

- che i ladri si siano introdotti nella sua abitazione;
- che ciò sia avvenuto usando l'impalcatura allestita dall'impresa appaltatrice;
- che questa fosse priva di adeguati sistemi di sorveglianza, o che questi non fossero funzionanti, e del personale addetto a tale compito.

La Cassazione ha infatti precisato che incombe al danneggiato dimostrare che per l'espletamento del furto i ladri si siano serviti delle impalcature, "*In tema di furto in appartamento agevolato dall'esistenza di una impalcatura sulla facciata del fabbricato, il criterio di imputazione della responsabilità ex art. 2051 comporta sì la responsabilità del custode proprietario dell'impalcatura (salvo che provi il fortuito) per i danni cagionati dalla cosa, ma non comporta affatto la presunzione di nesso causale fra la cosa ed il danno, che va comunque provato dal danneggiato. Il che è certamente possibile anche tramite un procedimento di inferenza induttiva (presunzione), tuttavia inevitabilmente correlato all'apprezzamento delle circostanze concrete*" Cass. 5 aprile 2011 n. 7722

Tra gli elementi utili a dimostrare che i ladri si siano introdotti nell'abitazione, rivolge particolare rilievo probatorio il rinvenimento dei vetri di una finestra rotta utilizzata come accesso ed in prossimità dei ponteggi.

#### **D. Ma può assumere rilievo anche il comportamento della vittima del furto ?**

R. Sì, nella dimostrata ipotesi che anche il danneggiato abbia posto in essere delle azioni che possano aver favorito il furto, questi ne sarà tenuto a ri-

spondere nella misura che verrà stabilita dall'Autorità giudicante, e per l'effetto vedrà proporzionalmente ridotto l'ammontare del complessivo risarcimento economico spettante.

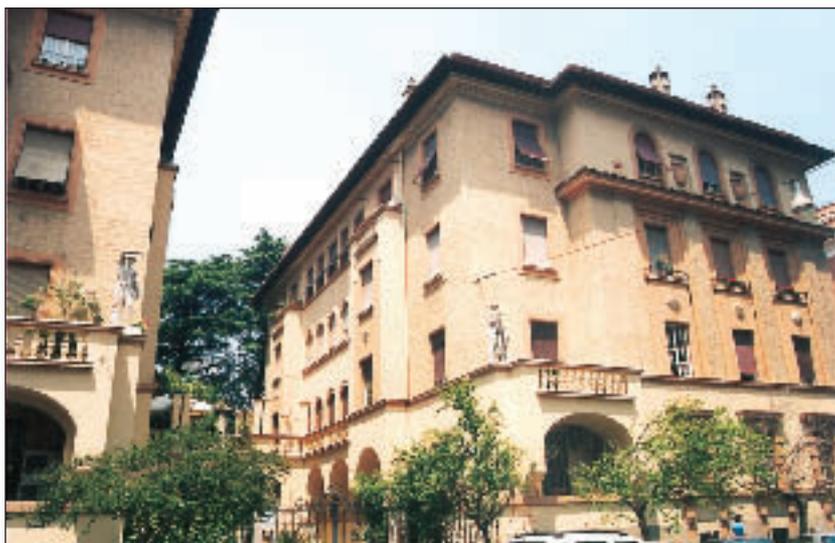
E' questa l'ipotesi in cui la vittima del furto abbia favorito l'azione dei ladri facendo sì che la chiave della cassaforte fosse facilmente reperibile, e ciò sia che l'avesse lasciata nella tasca di un abito, sia che l'avesse lasciata in un cassetto.

In tal caso, e fattispecie simili, si è in presenza di un concorso di colpa del creditore riconducibile all'art. 1227 c.c. 2° comma, assumendo rilievo che il danneggiato *"aveva concorso a cagionare il danno, per non aver nascosto adeguatamente la chiave del caveau o l'avesse tenuta con sè"* e pertanto a causa di ciò *"la perpetrazione del furto sarebbe stata più difficile, posto che i ladri avrebbero dovuto scassinare la serratura della cassaforte"* Cass. 10.1.2011 n. 292

Altra ipotesi: *"Il risarcimento va diminuito ex art. 1227 c.c. per il concorso di colpa del derubato che abbia lasciato incustoditi in casa valori e gioielli"* Tribunale Milano 31.5.2006.

In siffatte ipotesi, la Corte d'Appello di Torino sent. del 14.3.2006 n. 402, *"ha quantificato nella misura del 30% il concorso di colpa del danneggiato"*.

La ragionevolezza di tale misura di corresponsabilità ha trovato il consenso della stessa Cassazione che ha precisato *"la quantificazione nella misura del 30% dell'incidenza causale della responsabilità del danneggiato appare conforme a criteri di ragionevolezza e di comune buon senso, tenuto conto che la valutazione dell'elemento della gravità della colpa deve essere rapportata alla misura della diligenza violata (Cass. civ., 21 gennaio 2010, n.*



1002), e che "la diligenza che il legislatore esige dal creditore, ex art. 1227 c.c., non implica l'assunzione di attività straordinarie e particolarmente onerose per limitare gli effetti dannosi determinati dall'illecita condotta altrui (confr. Cass. civ. 11 gennaio 2002, n. 317).

## **D. Ma come può essere dimostrato l'effettivo valore dei beni oggetto di furto ?**

R. Innanzitutto i beni che si presumono sottratti furtivamente debbono essere dettagliatamente elencati in occasione della denuncia presentata all'Autorità Giudiziaria, oppure *-nella frequente ipotesi che l'inventario definitivo debba necessariamente avvenire successivamente o che solo dopo svariato tempo ci si accorga della illecita sottrazione di alcuni ulteriori beni-* per mezzo dell'effettuazione di un supplemento di denuncia onde indicare l'esatto ammontare della refurtiva.

Ciò preliminarmente premesso, gli strumenti maggiormente idonei a dimostrare il valore delle merci rubate si mostrano, qualora il danneggiato ne sia in possesso, le fatture di acquisto dei beni sottratti, quindi, per gradi, la produzione in giudizio di prezzi di listino di beni analoghi, ovvero l'espletamento in sede processuale di Consulenza Tecnica volta a determinarne il valore.

In ultimo, in mancanza di quanto sopra, però, potrà altresì legittimamente soccorrere una valutazione equitativa dei beni dei quali è stata fornita dimostrazione della sottrazione; *"andrà liquidato equitativamente i danni connessi alla perdita di oggetti, come macchine fotografiche, orologi e gioielli delle migliori marche, considerata l'estrema difficoltà di ricostruire e documentare, per ciascuno di essi, epoca di acquisto, provenienza e prezzo"* Cass. 10.1.2011 n. 292.

## **D. Altre ipotesi di condomini che hanno subito furti ed hanno richiamato la responsabilità del condominio?**

R. Questi alcuni casi diversi e le conseguenti valutazioni della Giurisprudenza: *"Il condominio non può essere chiamato a rispondere ex art. 2051 c.c. del furto subito da un condòmino il quale - causa l'impossibilità di accedere al cortile condominiale per il mancato funzionamento del cancello elettrico - abbia parcheggiato la vettura sulla pubblica via, dovendo il danno essere ascritto alla responsabilità dei terzi autori del fatto illecito e non alla condotta del condominio, inquadrabile - piuttosto - nel rango della mera occasione"* Tribunale Napoli 02 febbraio 2010 n. 50.

*"E' ipotizzabile concorso di colpa del condominio per aver lasciato aperto il portone di accesso allo stabile"* Trib. Milano 22.12.2007 n. 14079.



**Condommunity:** la parola ai giovani ANACI**La mediazione: un cambio di filosofia e di cultura**

di Luigi Rinzivillo

Anche quando andavo a scuola, preferivo le interrogazioni dirette piuttosto che le domande a piacere, per questo quando mi è stato chiesto un contributo dicendomi "scrivi quello che vuoi", per questa pubblicazione mi sono sentito un po' smarrito e disorientato.

Pensare di scrivere su un periodico, letto in maggior parte da colleghi più collaudati ed esperti, incute sicuramente timore! Ho cercato quindi di essere come quell'uomo che tira fuori dal suo tesoro cose nuove e cose vecchie.

Siamo stati abituati a pensare il condominio come un "semplice" ente di gestione, rincorrendo le varie sentenze che affrontano la questione e che, a ragione, occupano grande spazio della nostra riflessione. Non bisogna però dimenticare, che proprio pensando il condominio come sfornito di *personalità giuridica distinta da quella dei condomini*, stiamo riconoscendo tutta la sua ricchezza ed unicità. Oltre alla c.d. *personalità giuridica*, i condomini mostrano la loro *personalità* nel senso più alto del termine, quello del loro essere *persona* e come tali hanno deciso di conferirci un incarico perché con la nostra professione e professionalità possiamo realizzare, o almeno provarci, il bene del condominio e quindi, il bene comune delle persone che lo compongono. Se uniamo a ciò l'affermazione di Jacques Maritain: *per condurre una comunità di persone verso il loro bene comune, bisogna che alcuni in particolare s'incarichino di tale condotta*, ecco trovato, potremmo dire, il fondamento extragiudiziale ed oso dire ontologico, del nostro essere amministratori di condominio !

A questo punto proviamo a pensare il condominio in modo diverso ... forse più avvincente ... sicuramente più arricchente.

È quanto ha fatto Arisa nel 2010, intitolando proprio *Il condominio* una sua canzone dove descrive il "nostro" ente di gestione come un gruppo sociale che *raccoglie uomini e diversità, dove ognuno ha la sua verità*. Il condominio come metafora perfetta del vivere sociale, come luogo dove i caratteri e le persone si rivelano per quello che sono. Un po' quanto aveva già fatto il "sommo poeta" nella sua Commedia. Perché non pensare allora in chiave condominiale il tanto famoso *Vuolsi così colà dove si puote / ciò che si vuole, e più non dimandare ?*

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

Il significato in prosa è più o meno : questa è la volontà di chi detiene il potere, non chiedere altro *si vuol così là, dove si può*. Nel linguaggio comune l'espressione è usata per indicare, anche in maniera sarcastica, la volontà di qualcuno che non può essere messa in discussione, cioè l'ordine di chi ha il potere ultimo di decisione, contro il quale ogni lamentela è inutile, sottintendendo quindi a una gerarchia inoppugnabile. Il *colà* inteso come luogo dove si decide, assomiglia per analogia a quello dell'espressione della cosiddetta "stanza dei bottoni". Potremmo pensare che Dante descriva quella che è ormai la base della democrazia rappresentativa, il convegno ove chi siede è tenuto a prendere decisioni serie ed importanti per il bene collettivo, e dove l'interesse del singolo a volte porta l'Uomo contro l'Uomo a discutere aspramente fino alla rissa: ma non trattasi di parlamentari o senatori, bensì dell'assemblea condominiale.

Il condominio, almeno per i più, diviene un luogo di conflitto, contrariamente a quanto gli studiosi delle società tradizionali hanno spesso affermato, descrivendo il vicinato come il luogo della socialità, delle solidarietà, della convivenza. Colpisce davvero vedere piccole beghe nate come irrisorie trasformarsi in "un'apocalittica" resa dei conti; decisioni più o meno rilevanti, scatenare le ire più imprevedute, gli odi sopiti, facendo saltare qualsiasi regola della civile e più elementare convivenza.

Nel 1975 James G. Ballard scrisse un romanzo di fantascienza, riedito in italiano con il titolo *Il condominio*, ambientandolo in un modernissimo grattacielo costruito in una zona residenziale di Londra. Partendo da una serie di eventi pressoché irrisori, come dei piccoli *blackout*, i dissidi tra i condomini si fanno sempre più esasperati, in una serrata escalation che li porta a regredire, sia nei comportamenti sia nello stile di vita, alla condizione di uomini primitivi. Sorgono così dei *clans* rivali, in base al piano, al reddito e alla classe sociale, in un clima



di violenza crescente tra sabotaggi di ascensori, barricate, rappresaglie, madri armate ed uccisioni. I protagonisti, diventano gli emblemi di mondi diversi che tentano di convivere.

Al di là della fantascienza, nelle riunioni di condominio dei nostri palazzi, metri di giudizio inflessibili e arroganti nel vivisezionare i comportamenti altrui diventano improvvisamente buonismo e sorrisi nel giustificare le proprie "piccole" eccezioni. Dinanzi all'amministratore, come nella vita. Nulla di nuovo sotto il sole, sia chiaro. Ma tanto, veramente tanto di triste.

La microsocietà del condominio diventa metafora della macrosocietà, dove viviamo tutti. Il problema è: che cosa si può fare per migliorare la situazione? Oppure dobbiamo dare per persa la partita?

In poche parole basterebbe trovare quanto possa opporsi a quello che Thomas Hobbes afferma essere lo stato di natura dell'uomo (e quindi dei nostri condomini), ovvero la mentalità del *tutti contro tutti* (*bellum omnium contra omnes*), e del *ogni uomo è lupo per gli altri uomini* (*homo homini lupus*).

Nell'attuale struttura sociale e giuridica, un "nuovo" istituto potrebbe diventare il rovescio della logica appena esposta: la mediazione.

La mediazione è un procedimento non formale, nel quale le parti sono aiutate a dialogare tra di loro del conflitto che le vede coinvolte e a proposito di tutto ciò che può avere rilevanza perché direttamente o meno influisce sulla lite e sul rapporto tra le parti.

Poco importa in questa sede individuare la *ratio* che ha spinto il legislatore ad emanare il Decreto Legislativo 4 marzo 2010, n. 28. Andando quindi oltre la motivazione delle palesi difficoltà nel garantire in modo consono ai cittadini ed alle imprese la tutela dei propri diritti, possiamo affermare che la mediazione è incentrata sull'identità e sul riconoscimento dell'umanità. Si tratta di un processo storico, ermeneutico, di riflessione, prima ancora che giuridico, che conduce, o almeno dovrebbe portare, all'affermazione dell'unità nel conflitto, alla ricostruzione di una relazione sociale tra le parti in gioco.

Dalla notte dei tempi ai giorni nostri il dilemma è sempre lo stesso: qual è la natura della specie umana? "animale sociale" o *homo homini lupus*? A qualcuno potrebbero sembrare fuori luogo citazioni che hanno a che fare con la filosofia e non con materie contabili o giuridiche. Ma è proprio con la natura umana che la mediazione si confronta, tanto che secondo Robert A. Baruch Bush e Joseph P. Folger, gli ideatori del metodo trasformativo, i diversi modelli di mediazione, hanno alla base idee diametralmente opposte dell'uomo. La mediazione trasformativa ha come preoccupazione principale quella di aiutare le parti prima di tutto a comunicare e attraverso il dialogo riappropriarsi di quelle capacità di gestire la situazione che il conflitto gravemente compromette, essendo in genere alienante e disumanizzante. L'obiettivo è portare ciascuna parte a prendere atto degli interessi e del punto di vista dell'altra aumentando la possibilità di riappropriarsi del controllo sulla situazione e sulla relazione.

Non volendo esaminare e analizzare in questa sede la materia della mediazione civile e di altri strumenti di risoluzione alternativa delle controversie, ci basta porre l'accento su come essa metta al centro la persona, con tutto il suo essere, le sue emozioni e le sue aspirazioni. Tentando di sintetizzare in modo

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O



estremo, si potrebbe dire che, se al centro del processo c'è la legge e la tutela degli interessi delle parti, come riconosciuti nell'ordinamento, al centro della mediazione ci sono le persone nel loro insieme ed in tutti i loro aspetti, in tutta la loro umanità e la relazione tra di esse.

In tutta umiltà riteniamo che la filosofia soggiacente all'idea di mediazione, possa obbligarci a rispolverare una verità: la natura stessa dell'uomo. Solo tornando a prendersi cura di essa, come ciò che rende l'uomo un essere destinato alla relazione e uscendo da un individualismo dilagante ed eccessivo, è forse possibile costruire un mondo migliore. Certamente nell'attuale società dei diritti, la mediazione mette in gioco non solo il miglioramento della giustizia, ma soprattutto quello dell'intera società a patto che se ne condividano la filosofia (anche di vita) e la cultura (non solo giuridica).

Non abbiamo voluto scrivere un manuale sulla mediazione, ancor meno farne un'apologia. Abbiamo cercato di fornire ai nostri "venticinque" lettori, lasciando da parte l'analisi della *ratio* che possa giustificare l'introduzione della mediazione nell'ordinamento giuridico, qualche spunto di riflessione su un cambio di filosofia e di cultura che un istituto di diritto ci impone di compiere se vogliamo che esso sia una vittoria per l'ordinamento e un miglioramento delle relazioni sociali. Partendo dalla microsocietà del condominio, abbiamo potuto parlare della macrosocietà in cui viviamo, ora il compito di poter percorrere il cammino inverso portando nel "nostro" mondo quanto di buono abbiamo potuto osservare durante il viaggio ... un cambio di prospettiva s'impone anche nella vita del nostro ente di gestione. Ce la faremo? Ai posteri l'ardua sentenza ... a noi, il dover rimboccarci le maniche! Senza dimenticare che è *un'universo il condominio; ci si sta bene nel condominio, ci si sta male nel condominio, ma io ci vivo nel condominio...* e del condominio!



## Il perimento dell'edificio: CONSEGUENZE E DISCIPLINA APPLICABILE

di Laura Gonnellini

Molto spesso, anche di recente, abbiamo appreso dai media che edifici in condominio sono crollati per cause murarie, terremoti, incendio o scoppio.

La normativa specifica applicabile, in materia di perimento parziale o totale e di ricostruzione dell'edificio, è dettata dall'articolo 1128 del codice civile.

L'art. 1128 c.c. stabilisce che se l'edificio perisce interamente o per una parte che rappresenti i tre quarti del suo valore, ciascuno dei condòmini può richiedere la vendita all'asta del suolo e dei materiali, salvo che sia stato diversamente convenuto.

Nel caso di perimento di una parte minore, l'assemblea dei condòmini delibera circa la ricostruzione delle parti comuni dell'edificio, e ciascuno è tenuto a concorrervi in proporzione dei suoi diritti sulle parti stesse.

L'indennità corrisposta per l'assicurazione relativa alle parti comuni è destinata alla ricostruzione di queste.

Il condòmino che non intende partecipare alla ricostruzione dell'edificio è tenuto a cedere agli altri condòmini i suoi diritti, anche sulle parti di sua esclusiva proprietà, secondo la stima che ne sarà fatta, salvo che non preferisca cedere i diritti stessi ad alcuni soltanto dei condòmini.

Quanto all'ambito di applicabilità della norma, va precisato che il perimento dell'edificio deve dipendere da fatti estranei alla volontà dei condòmini, sicché rientrano nella fattispecie i crolli dovuti a vetustà, difetti di manutenzione, esplosioni o disastri naturali (es. sisma, incendio, scoppio, etc.). Rimane, invece, estranea all'ambito di applicabilità della norma l'ipotesi di demolizione dell'edificio, per volontà dei condòmini, a scopo di ricostruzione, salvo che la demolizione si sia resa necessaria per evitare crolli conseguenti alla vetustà dell'edificio, che avrebbero potuto cagionare danni a persone e cose. (Cass. 28-6-1980, n. 4102).

L'art. 1128 c.c. prende in esame due diverse ipotesi: il 1° comma prevede il caso in cui l'edificio sia perito totalmente o il suo valore sia ridotto a non oltre un quarto di quello originario, mentre il 2° comma prevede il perimento di una parte minore dell'edificio, ovvero inferiore ai tre quarti.

Il primo problema da affrontare è quello relativo alla determinazione del valore della parte dell'edificio che sia perita. La soluzione che ha raccolto i maggiori consensi in dottrina è quella in base alla quale è necessario avere riguardo al valore che l'edificio aveva prima della distruzione, senza considerare il suolo.

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

**Perimento totale** - Nel caso di perimento totale o dei tre quarti, il condominio si estingue ed al suolo e ai materiali di risulta si applicano le regole sulla comunione. Di questi ultimi beni ciascun condòmino può chiedere la vendita all'asta, salvo che sia diversamente convenuto. La relativa deroga può risultare, oltre che dal titolo, da un contratto o dal regolamento approvato da tutti i condòmini.

La ricostruzione del fabbricato può avvenire solo con la unanime volontà dei condòmini, cioè in seguito ad accordi tra di loro, essendosi esaurito il potere deliberativo dell'assemblea. I condòmini dissenzienti non sono vincolati a contribuire alle spese di ricostruzione.

Pertanto, un condòmino non può richiedere la vendita all'asta del suolo e dei materiali, attribuita nel caso di perimento dell'edificio, ove la demolizione sia voluta da tutti i condòmini al fine di ricostruire lo stabile condominiale.

Viene da domandarsi, tuttavia, cosa succeda nel caso in cui la ricostruzione sia eseguita su iniziativa di uno o alcuni dei condòmini, senza il consenso degli altri. Secondo la giurisprudenza ciascun condòmino ha il diritto di ricostruire, qualora ciò si rendesse necessario per il godimento di parti di proprietà esclusiva, oltre a queste ultime, anche parti originariamente di proprietà comune o di proprietà esclusiva di altri condòmini. Perciò ove uno dei condòmini proceda di sua esclusiva iniziativa alla ricostruzione secondo le caratteristiche sostanziali del fabbricato preesistente ed in modo da riprodurre le singole unità immobiliari che vi erano comprese, gli altri non possono chiedere la demolizione della costruzione, ma hanno l'alternativa tra il cedere al costruttore le loro quote o il concorrere alle spese di ricostruzione e riavere le loro unità immobiliari.

Principio generale, valido anche nel caso di perimento e ricostruzione parziale dello stabile, inoltre, è che il singolo che non intenda concorrere alla ricostruzione delle parti comuni dovrà cedere agli altri condòmini o a terzi i propri diritti, compresi quelli sulla parte di sua esclusiva proprietà, a prezzi di stima fissati da periti incaricati dagli interessati o, nel caso di contrasto, dal perito nominato dal giudice (art. 1128 c.c., ultimo comma).

Non può, invece, parlarsi di ricostruzione nel caso in cui un condòmino occupi il suolo comune di risulta con parte di un edificio diverso, da lui costruito su un'area attigua di sua proprietà esclusiva. Con la conseguenza che gli altri condòmini possono chiedere, a norma dell'art. 2933 c.c., la riduzione in pristino relativamente al suolo comune illegittimamente occupato (Cass. 21-10-1974, n. 2988).

Con il perimento totale dell'edificio il condominio viene meno e permane solo la comunione sul suolo e sui materiali di risulta. Se il fabbricato viene ricostruito come era in precedenza, si ripristina il condominio, mentre nel caso di ricostruzione eseguita ad iniziativa di alcuni soltanto dei condòmini, con caratteristiche sostanziali diverse da quelle del preesistente fabbricato il condominio stesso non rinasce e quanto edificato costituisce un'opera realizzata sul suolo comune, come tale soggetta alla disciplina della accessione e, quindi, da attribuire secondo le quote originarie ai comproprietari del suolo (Cass. 16 marzo 2011, n. 6198; Cass. 20 maggio 2008, n. 12775).

**Perimento parziale** - L'art. 1128, 2° comma, c.c. prevede l'ipotesi del perimento di una parte dell'edificio inferiore ai tre quarti del suo valore. In tale ipotesi l'assemblea dei condòmini delibera circa la ricostruzione delle parti comuni dell'edificio e ciascuno è tenuto a concorrervi in proporzione dei suoi diritti sulle parti stesse. Il fatto che la norma parli espressamente di «assemblea dei condòmini» è sufficiente per affermare che con il perimento parziale dell'edificio il condominio ed i suoi organi non vengono meno.

La delibera che stabilisca la ricostruzione dell'edificio deve essere adottata con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore dell'edificio (art. 1136, 2° e 4° comma., c.c.). L'assemblea può deliberare soltanto la ricostruzione delle parti comuni ma non il rifacimento dei singoli piani, inerendo quest'ultimo alla sfera individuale di ciascun condòmino, salvo che la sua mancata realizzazione impedisca la ricostruzione delle stesse parti comuni. Il condòmino, dal canto suo, non è obbligato a ricostruire la propria unità immobiliare, salvo che ciò si renda indispensabile al fine della ricostruzione di parti comuni dell'edificio.

La mancanza della delibera assembleare di ricostruzione o, addirittura, l'esistenza di una delibera contraria, non impedisce ai singoli condòmini di ricostruire le loro unità immobiliari parzialmente perite e, conseguentemente, le parti comuni necessarie al godimento di esse (Cass. 25-10-1980, n. 5762). Parte della giurisprudenza ha tuttavia affermato che l'assemblea dei condòmini ha un vero e proprio obbligo di deliberare la ricostruzione delle parti comuni, con la conseguenza che il condòmino ha il diritto di pretendere che tali opere siano compiute (Cass. 2-8-1968, n. 2767).

**Indennità di assicurazione** - L'art. 1128, 3° comma, c.c. stabilisce che l'indennità corrisposta per l'assicurazione delle parti comuni è destinata alla ricostruzione di queste. Tale indennità viene, in tal modo, vincolata alla ricostruzione delle parti per le quali l'assicurazione era stata contratta, con divieto per la maggioranza (ma non per l'unanimità) di distoglierla ad altri scopi. Questa possibilità deve tuttavia ammettersi nell'ipotesi in cui la maggioranza dei condòmini decida di non ricostruire.

Ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 1128 c.c., il condòmino che non intende partecipare alla ricostruzione dell'edificio è tenuto a cedere agli altri condòmini i suoi diritti. Tale obbligo, in mancanza di spontanea adesione, può essere imposto giudiziarmente. Per la cessione è necessaria la forma scritta. ■

**SO.GE.IMM.SRL**

**INGEGNERIA** - certificazione prevenzione incendi,  
P.M.E. (ex Art. 1) - 02/52527102...

**IMPIANTI TERMICI CONTINUUI**

**IMPIANTI ELEVATORI**

**IMPIANTI ELETTRICI**

**ENERGIA**

**PARTNER UNICO PER LA**  
**GESTIONE DEI TUOI CONDOMINI**

CONSULENZE GRATUITE

GRANDE PROFESSIONALITA'

PREZZI CONCORRENZIALI

## La voce della giurisprudenza

di Nunzio Izzo

### **L'apertura di un vano nel muro condominiale è legittima alle condizioni di cui all'art.1102 c.c.**

*Cassazione, sezione seconda, 24 aprile 2013, n. 6483  
Presidente Felicetti - Relatore Nuzzo*

Nella specie si trattava dell'apertura di un varco nel muro condominiale per la trasformazione di una cantina in un *box* che non necessita del consenso di tutti i condomini se l'opera non altera la destinazione del bene comune né impedisce agli altri condomini di fare parimenti uso delle parti interessate dall'intervento edilizio. In senso conforme v. *infra* Cass. 17 aprile 2012 n. 6004.

### **Il danno per infiltrazioni d'acqua comprende il canone per un alloggio temporaneo**

*Cassazione, sezione seconda, 19 aprile 2012, n. 6128  
Presidente Schettino - Relatore Bucciante*

Se la causa delle infiltrazioni di umidità, manifestatesi in un appartamento di proprietà esclusiva sito nel condominio, risiede nella mancanza di manutenzione dello spazio posto tra i due fabbricati che il condominio avrebbe dovuto rendere ispezionabile ed accessibile, per poter evitare il ristagno di acque che vi si verificava, con conseguente loro deflusso verso la proprietà limitrofa, con inconvenienti che infatti erano cessati dopo i lavori di impermeabilizzazione, aerazione e canalizzazione che il condominio stesso aveva eseguito in quell'intercapedine, il risarcimento dei danni comprende il rimborso, sia delle spese risultanti dalle fatture prodotte (escluse quelle per le opere di rifacimento di un solaio, la cui lesione non era riferibile alle infiltrazioni) sia dei canoni di locazione corrisposti dal danneggiato per fruire di un altro alloggio durante i lavori di riparazione, poiché l'appartamento era stato reso interamente inabitabile dall'umidità, i cui effetti si erano estesi anche agli ambienti non direttamente interessati. Il ricorso del condominio, fondato sul giudizio di sola probabilità espresso sul punto dal consulente tecnico di ufficio espletata quando lo stato

## 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

00185 Roma

Via F. Bernardino 30

Tel 06 393 783 31

Itel 06 393 787 48

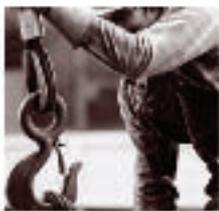
CORSI DI  
FORMAZIONE  
PER PORTIERI  
D. LGS. 81/08

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.I.  
D. LGS. 81/08

PRATICHE  
CERTIFICATO  
PREVENZIONE  
INCENDI  
C.P.I.



[www.siriosic.it](http://www.siriosic.it) [info@siriosic.it](mailto:info@siriosic.it)

dei luoghi era stato modificato, è stato respinto perchè - osserva la Corte - l'esistenza delle infiltrazioni era un dato acquisito e incontrovertito, mentre l'individuazione della loro causa richiedeva particolari competenze tecniche, sicché la consulenza disposta dalla Corte d'appello non può essere considerata di carattere esplorativo, come il condominio sostiene.

### **Vietata la costruzione sul cortile comune di terrazze aggettanti**

*Cassazione sezione seconda, 17 aprile 2012, n. 6004*  
*Presidente Oddo - Relatore Nuzzo*

La Corte ha cassato la sentenza impugnata che aveva riconosciuto legittima la costruzione di una terrazza aggettante che, secondo i ricorrenti, comprimeva, invece, il pari diritto dei condomini sulla colonna d'aria e comprometteva la possibilità di manovra dei mezzi aventi altezza superiore a mt. 2,13, osservando che « alla luce della consolidata giurisprudenza di questa Corte, la costruzione di manufatti nel cortile comune di un fabbricato condominiale è consentita al singolo solamente ove non alteri la normale destinazione di quel bene, e non, invece, quando, si traduca in corpi di fabbrica aggettanti - come avvenuto nella specie quanto alle terrazze aggettanti - realizzati sul mappale (...), in comproprietà tra D..P. ed A. C. s.r.l.; tali terrazze comportano, infatti, l'incorporazione di una parte della colonna d'aria sovrastante e la utilizzazione della stessa a fini esclusivi (Cass. n. 3098/2005; n. 17208/08)».

### **Senza delibera assembleare l'amministratore non può liquidare il compenso del tecnico**

*Cassazione, sezione sesta, 16 aprile 2012, n. 5984, ord*  
*Presidente Goldoni - Relatore Giusti*

La Corte ribadisce il principio di diritto enunciato da Cass. 27 giugno 2011 n. 14197 (v. *Dossier* n.125) secondo il quale l'amministratore di condominio non ha -salvo quanto previsto dagli art. 1130 e 1135 c.c. in tema di lavori urgenti- un generale potere di spesa, in quanto spetta all'assemblea condominiale il compito generale non solo di approvare il conto consuntivo, ma anche di valutare l'opportunità delle spese sostenute dall'amministratore, per cui ne consegue che, in assenza di una deliberazione dell'assemblea, l'amministratore non può esigere il rimborso delle anticipazioni da lui sostenute, perché, pur essendo il rapporto tra l'amministratore ed i condomini inquadrabile nella figura del mandato, il principio dell'art. 1720 c.c. - secondo cui 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'as-

semblea. Nel caso di specie, si trattava del rimborso del compenso corrisposto al direttore dei lavori alla facciata dell'edificio condominiale che era stato chiesto dall'amministratore del condominio per la sua qualità di mandatario sul presupposto che non fosse rilevante la mancata ratifica della spesa da parte dell'assemblea.

Il giudice dell'appello, nel respingere la pretesa dell'amministratore, aveva osservato che «non è discutibile che la delibera... autorizzava l'amministratore a nominare un tecnico incaricato di determinare i lavori da eseguire, ma nulla deliberava in ordine al compenso da attribuire al medesimo. Inoltre, in evidente adempimento del mandato, l'amministratore comunicava al condominio su quale soggetto era caduta la scelta e la somma dal medesimo indicata a titolo di preventivo per il suo compenso, così implicitamente, ma chiaramente, dando notizia della scelta compiuta e rimettendo al condominio la successiva decisione in ordine al compenso da riconoscere al tecnico. E' dunque chiaro che la decisione in ordine al compenso alla ditta prescelta era rimasta nel potere deliberativo dell'assemblea e non poteva essere effettuato alcun pagamento dall'amministratore. In particolare, trattandosi di un esborso per spese di manutenzione straordinaria, egli non era tenuto alla erogazione delle spese che l'art. 1130 c.c., n. 4, riferisce soltanto a quelle per la manutenzione ordinaria». Oltre al richiamo della predetta sentenza, la Corte sottolinea che «già con la sentenza 7 maggio 1987, n. 4232 - sulla premessa che i poteri dell'amministratore e dell'assemblea sono delineati con precisione dalle disposizioni del codice civile, limitando le attribuzioni dell'amministratore all'ordinaria amministrazione e riservando all'assemblea dei condomini le decisioni in materia di amministrazione straordinaria (salvo i lavori di carattere urgente) - è stato affermato che, là dove si versi in fattispecie di amministrazione straordinaria, l'iniziativa dell'amministratore senza la preventiva deliberazione dell'assemblea è consentita solo se tali lavori presentino il carattere dell'urgenza, sicché, difettando tale presupposto, le iniziative assunte dall'amministratore stesso con riguardo ad attività di straordinaria amministrazione non creano obbligazioni per i condomini».

### **In assenza della prova del nesso causale, il condominio va esente da responsabilità se qualcuno inciampa su una grata visibile**

*Cassazione, sezione sesta, 16 aprile 2012, n. 5977 ord  
Presidente Preden - Relatore Giacalone*

Una persona cade e viene trovata a terra in prossimità di una grata non perfettamente livellata e sporgente di uno o due centimetri, ma perfettamente visibile, in prossimità della quale esistevano, inoltre, altri ostacoli parimenti idonei a costituire possibile causa di inciampo. Entrambi i giudici del merito avevano respinto la domanda risarcitoria per responsabilità oggettiva del condominio ex art.2051 in relazione alla custodia del predetto manufatto, non avendo la danneggiata dimostrato il nesso casuale dell'evento dannoso. Il ricorso degli eredi della danneggiata è stato respinto per manifesta infondatezza, perché, come statuito da Cass. 11 marzo 2011 n. 5910 e, in senso conforme, da Cass. 25 lu-

glio 2008 n. 20427 e 19 febbraio 2008 n. 4279, la norma dell'art. 2051 c.c., che stabilisce il principio della responsabilità per le cose in custodia, non dispensa il danneggiato dall'onere di provare il nesso causale tra queste ultime e il danno, ossia di dimostrare che l'evento si è prodotto come conseguenza normale della particolare condizione, potenzialmente lesiva, posseduta dalla cosa.

### **Nel condominio di due persone la determinazione del condomino maggioritario non equivale a delibera**

*Cassazione, sezione sesta, 3 aprile 2012, n.5288 ord.  
Presidente Goldoni - Relatore Proto*

La comunicazione con la quale il condomino maggioritario comunica all'altro condomino la ripartizione delle spese non può essere considerata equipollente ad una delibera assembleare ed è inesistente, atteso che nel condominio, in mancanza dell'unanimità si può ricorrere all'autorità giudiziaria come, peraltro affermato per il c. d. condominio minimo da Cass. Sez. un. n.2046 del 2006.

### **Le norme ordinarie sulle distanze si applicano al condominio in quanto compatibili**

*Cassazione. sezione seconda, 30 marzo 2012, n. 5140  
Presidente Triola - Relatore Petitti*

La sentenza impugnata in Cassazione aveva condannato alla demolizione di due balconi realizzati sulla facciata prospiciente la strada comunale, in corrispondenza di due finestre del sottostante appartamento perché sottraevano allo stesso luminosità ed aerazione, oltre a concretare un pregiudizio architettonico per la stabilità dell'edificio. La Corte, nel cassare la sentenza con rinvio, sottolinea che è stato più volte affermato il principio che «in tema di condominio, le norme sulle distanze volte a regolare con carattere di reciprocità i rapporti fra proprietà individuali, contigue e separate, sono applicabili anche tra i condomini, «purché siano compatibili con la disciplina particolare relativa alle cose comuni», quando cioè l'applicazione di quest'ultime non sia in contrasto con le prime. Nell'ipotesi di contrasto, la prevalenza della norma speciale in materia di condominio determina l'inapplicabilità della disciplina generale sulla proprietà, quando i diritti o le facoltà da questa previsti siano compressi o limitati per effetto dei poteri legittimamente esercitati dal condominio secondo i parametri previsti dall'art. 1102 c.c., atteso che, in considerazione del rapporto strumentale fra l'uso del bene comune e la proprietà esclusiva, non sembra ragionevole individuare, nell'utilizzazione delle parti in comune, limiti o condizioni estranei alla regolamentazione o al contemperamento degli interessi in comune». Pertanto, considerato che, nella specie, è indubbio che la realizzazione dei due balconi è

avvenuta su una parte comune del fabbricato e che i ricorrenti hanno quindi agito ai sensi dell'art. 1102 cod. civ., i giudici di merito avrebbero dovuto valutare, nell'ambito di applicazione di tale disposizione, se l'utilizzo particolare della cosa comune posto in essere dai ricorrenti fosse incompatibile con quello degli altri titolari di analogo diritto sulla medesima parte comune, accertando se l'intervento edilizio contrastasse con i divieti posti dall'art. 1102 c.c., comma 2, e se pregiudicasse in qualche modo il godimento del bene di proprietà esclusiva; accertamento che non emerge con chiarezza dalla sentenza.

### **Il condominio non è responsabile per l'uso anomalo ed improprio della canna fumaria**

*Cassazione, sezione terza, 29 marzo 2012, n.5072  
Presidente Massera - Relatore Segreto*

Interessante sentenza secondo cui l'uso anomalo o improprio della cosa comune esclude qualsiasi responsabilità del custode, a tal punto che, ove sia evidente tale uso improprio, non sussiste più nemmeno il dovere del custode di segnalare il pericolo connesso a tale uso, per cui va esclusa la responsabilità del condominio per la morte di alcuni condomini a causa dell'occlusione della condotta fumaria e la conseguente dispersione di monossido di carbonio. Nel caso di specie vi era stato un uso anomalo da parte del proprietario dell'appartamento locato ai condomini deceduti, avendo lo stesso collegato lo scarico dei gas dello scaldabagno alla condotta di raccolta ed allontanamento dei vapori e dei gas, provenienti dagli apparecchi di cottura dei cibi per cui sussisteva una utilizzazione anomala della canna di aspirazione contrastante con le caratteristiche proprie delle canne fumarie di cui alle norme UNI CIG 7129/72. La Corte territoriale riteneva che tale condotta del proprietario dell'appartamento, costituisse un uso imprevedibile ed anomalo della condotta, ignota all'amministratore che non aveva il potere di ispezione degli appartamenti dei vari condomini e, quindi, una condotta del terzo che per la sua imprevedibilità integrava il caso fortuito.

### **Il singolo condomino può impugnare la sentenza sfavorevole per il condominio**

*Cassazione, sezione seconda, 28 marzo 2012, n. 4991  
Presidente Goldoni - Relatore Giusti*

In conformità ad un orientamento che può ritenersi ormai consolidato, la Corte conferma che nel condominio di edifici l'esistenza dell'organo rappresentativo unitario non priva i singoli condomini del potere di agire in difesa dei diritti connessi alla loro partecipazione, né quindi del potere di avvalersi dei mezzi di impugnazione per evitare gli effetti sfavorevoli della sentenza pronunciata nei confronti dell'amministratore stesso che vi abbia fatto acquiescenza. È stata

pertanto cassata la decisione di merito che aveva escluso la possibilità per il singolo condomino di impugnare la pronuncia con la quale il giudice di pace aveva acconsentito all'apposizione di alcune insegne sulla facciata perimetrale di un condominio. In senso conforme si registra Cass. 17 febbraio 2012 n.2363 che richiama i precedenti di Cass. 28 agosto 2002, n. 12588, 11 novembre 2004, n. 21418 e 21 febbraio 2007, n. 4014.

### **La soffitta comune è divisibile solo se non comporta un uso incomodo**

*Cassazione, sezione seconda, 28 marzo 2012, n. 4978  
Presidente Triola - Relatore D'Ascola*

Una proprietaria di un appartamento sito al terzo piano dello stabile condominiale e di una quota della soffitta posta al piano sottotetto immediatamente sopra al suo appartamento, domandava al tribunale la divisione materiale della soffitta. Il giudice d'appello, nel confermare la sentenza di primo grado, osservava: *a)* che la trasformazione di un bene condominiale in bene di proprietà esclusiva di uno dei condomini o di un gruppo di condomini può essere validamente deliberata solo all'unanimità, con decisione avente valore contrattuale e *b)* che in ogni caso la divisione materiale della soffitta *de qua* sarebbe stata impossibile, perché avrebbe richiesto costose opere, che comportavano scomodità d'uso e creazione di servitù. La sentenza in epigrafe osserva che, ai sensi dell'art. 1119 c.c., le parti comuni dell'edificio non sono soggette a divisione, a meno che la divisione possa farsi senza rendere più incomodo l'uso della cosa a ciascun condomino, con un accertamento riservato al giudice del merito che è incensurabile in sede di legittimità e che nel caso di specie ha escluso quest'ultima possibilità con adeguata e congrua motivazione, valutato che sarebbe impossibile provvedere a una suddivisione in sei parti, una - maggiore - di 617,94 millesimi e le altre per ciascuno degli appellati, titolari complessivamente dei restanti 382,06 millesimi. La sentenza sottolinea, inoltre, che la logica che regge la regola di indivisibilità dei beni condominiali è diversa da quella egoistica postulata da parte ricorrente, che non ne coglie la essenza perché ispirata al diverso principio del "favor" verso la divisione.

### **L'appaltatore ed il direttore dei lavori rispondono in solido per i vizi dell'opera**

*Cassazione, sezione terza, 20 marzo 2012, n.4398  
Presidente Segreto - Relatore Amatucci*

La ditta appaltatrice ed il direttore dei lavori ottengono l'ingiunzione di pagamento delle loro rispettive pretese per l'appalto di lavori di manutenzione straordinaria dello stabile condominiale, ma il condominio propone opposizione

chiedendo in riconvenzionale i danni per le opere non eseguite a regola d'arte. L'opposizione veniva respinta dal primo giudice, ma quello d'appello, riformando parzialmente la sentenza, condannava in solido la ditta appaltatrice ed il direttore dei lavori al pagamento in favore del condominio della somma di Euro 21.504,9. La Cassazione ha rigettato il primo motivo del ricorso degli interessati, osservando che il giudice d'appello «ha ritenuto che i vizi fossero addebitabili «anche» al direttore dei lavori e non «esclusivamente» all'appaltatrice ed ha fatto applicazione del principio assolutamente consolidato enunciato dalla sentenza richiamata (Cass. n. 10728/08) secondo il quale, in tema di responsabilità conseguente a vizi o difformità dell'opera appaltata, il direttore dei lavori per conto del committente presta un'opera professionale in esecuzione di un'obbligazione di mezzi e non di risultati ma, essendo chiamato a svolgere la propria attività in situazioni involgenti l'impiego di peculiari competenze tecniche, deve utilizzare le proprie risorse intellettive ed operative per assicurare, relativamente all'opera in corso di realizzazione, il risultato che il committente si aspetta di conseguire, onde il suo comportamento deve essere valutato non con riferimento al normale concetto di diligenza, ma alla stregua della "diligentia quam in concreto". Pertanto, rientrano pertanto nelle obbligazioni del direttore dei lavori l'accertamento della conformità sia della progressiva realizzazione dell'opera al progetto, sia delle modalità dell'esecuzione di essa al capitolato e/o alle regole della tecnica, nonché l'adozione di tutti i necessari accorgimenti tecnici volti a garantire la realizzazione dell'opera senza difetti costruttivi; pertanto, non si sottrae a responsabilità il professionista che ometta di vigilare e di impartire le opportune disposizioni al riguardo, nonché di controllarne l'ottemperanza da parte dell'appaltatore e di riferirne al committente; in particolare l'attività del direttore dei lavori per conto del committente si concreta nell'alta sorveglianza delle opere, che, pur non richiedendo la presenza continua e giornaliera sul cantiere nè il compimento di operazioni di natura elementare, comporta il controllo della realizzazione dell'opera nelle sue varie fasi e pertanto l'obbligo del professionista di verificare, attraverso periodiche visite e contatti diretti con gli organi tecnici dell'impresa, da attuarsi in relazione a ciascuna di tali fasi, se sono state osservate le regole dell'arte e la corrispondenza dei materiali impiegati».

### **Non spetta il rimborso delle spese anticipate dal condomino salvo che sussiste l'urgenza**

*Cassazione, sezione sesta, 19 marzo 2012, n. 4330, ord  
Presidente Goldoni - Relatore Proto*

La sentenza ribadisce il principio enunciato da Cass. 12 ottobre 2011 n. 21015 (v. *Dossier* n.126) ed è coerente con l'analoga situazione interessante l'amministratore del condominio (v. *supra* Cass. 16 aprile 2012 n. 5984). Un condomino aveva chiesto la condanna al pagamento delle somme rispettivamente dovute, *pro quota* e quali condomini (esclusa la quota di 1/3 dovuta

## 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 <b>singola</b> 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).	
<b>Associazione</b> ex L. 1815/39 o <b>Società Semplice</b> 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.
<b>S.n.c.</b> 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.

dallo stesso attore quale proprietario del lastrico solare) per l'esecuzione di opere sul lastrico solare fatte eseguire in via di urgenza quale condomino che aveva pure provveduto al relativo pagamento all'appaltatore per Euro 33.000. Il Giudice di Pace accoglieva la domanda che veniva, però rigettata dal giudice dell'appello perché il richiesto rimborso non era dovuto in quanto le opere erano state eseguite in assenza di autorizzazione dell'organo condominiale competente e, inoltre, la spesa mancava del requisito dell'urgenza richiesto dall'art. 1134 c.c. La Corte, nel respingere per manifesta infondatezza il ricorso del condomino, sottolinea che il connotato dell'urgenza deve essere valutato alla luce dei rigorosissimi criteri indicati dalla giurisprudenza di legittimità secondo cui: *a)* ai fini dell'applicabilità dell'art. 1134 c.c., va considerata urgente la spesa, che deve essere eseguita senza ritardo (Cass. 26 marzo 2001, n. 4364); *b)* è urgente la spesa, la cui erogazione non può essere differita senza danno o pericolo, secondo il criterio del buon padre di famiglia (Cass. 12 settembre 1980, n. 5256); *c)* per aver diritto al rimborso della spesa affrontata per conservare la cosa comune, il condomino deve dimostrarne l'urgenza, ai sensi dell'art. 1134 cod. civ., ossia la necessità di eseguirla senza ritardo, e quindi senza poter avvertire tempestivamente l'amministratore o gli altri condomini (Cass. 4 agosto 1997, n. 7181 richiamata da Cass. 23/6/2001 n. 4364). Inoltre, precisa la Corte, l'accertamento dell'urgenza, come tutti gli accertamenti dei fatti di causa, compete al giudice di merito, le cui valutazioni al riguardo non sono censurabili con il ricorso per cassazione, se adeguatamente motivati.

### **Rifacimento del tetto e pioggia improvvisa: dei danni da infiltrazione risponde l'appaltatore e non il condominio**

*Cassazione, sezione seconda, 17 febbraio 2012, n. 2363  
Presidente Triola - Relatore Giusti*

Sentenza di grande interesse pratico. I proprietari di un appartamento chiedono i danni da loro subiti per la copiosa inondazione verificatasi nel loro appartamento nel corso dei lavori di appalto affidati dal condominio per porre rimedio alle infiltrazioni d'acqua provenienti dal sovrastante terrazzo. Il Tribunale condanna l'appaltatore a risarcire i danni lamentati, mentre il giudice dell'appello attribuisce la causa dell'evento dannoso a colpa concorrente del condominio e dell'appaltatore in quanto, trattandosi di rimozione dell'esistente stato di impermeabilizzazione, ha concretizzato grave imprudenza l'aver il condominio disposto l'esecuzione della stessa nel periodo autunnale, notoriamente piovoso e che pari imprudenza è ravvisabile anche a carico dell'appaltatore per il fatto di avere accettato di procedere all'esecuzione, tenendo, peraltro, un comportamento negligente nell'omettere l'adozione di qualsivoglia opera precauzionale. Di avviso diverso è stato il Supremo Collegio perché l'appaltatore esplica l'attività che conduce al compimento dell'*opus perfectum* in piena autonomia, con propria organizzazione ed a proprio rischio, salvo che si verificano particolari e specifiche eccezioni, come quelle di violazione del prin-

cipio del *neminem laedre* da parte del committente, di *culpa in eligendo* per essere stata l'opera affidata ad impresa che palesemente difetta delle necessarie capacità tecniche ed organizzative per eseguirla correttamente, oppure quando l'appaltatore sia stato un semplice esecutore di ordini del committente e privato della sua autonomia a tal punto da aver agito come *nudus minister* di questo ed, infine, quando il committente si sia, di fatto, ingerito con singole e specifiche direttive nelle modalità di esecuzione del contratto o abbia concordato con l'appaltatore singole fasi o modalità esecutive dell'appalto; per le quali è, quindi configurabile una corresponsabilità (Cass., Sez. 2<sup>a</sup>, 12 maggio 2003, n. 7273; Cass., Sez. 3<sup>a</sup>, 20 aprile 2004, n. 7499; Cass., Sez. 3<sup>a</sup>, 21 giugno 2004, n. 11478) che non è ipotizzabile, invece, per la sola circostanza temporale del periodo autunnale, potendo l'appaltatore «collocare opportuni manti impermeabili idonei a prevenire gli effetti della pioggia, normalmente più copiosa in quel periodo, neutralizzando, così, la scelta del periodo di esecuzione del contratto che era, nella specie, imposta dalla necessità di ovviare al più presto alle infiltrazioni lamentate dagli occupanti il sottostante appartamento».

### **I rumori molesti non sono penalmente sanzionabili se percepiti solo dai condomini confinanti**

*Cassazione, sezione prima penale, 19 gennaio 2012, n.270  
Presidente Chieffi - Relatore Iannelli*

Il titolare di una gioielleria era stato condannato alla pena di euro 30.000 di ammenda per il reato di cui all'art. 659 c.p. perché aveva causato disturbo del riposo e delle occupazioni delle persone per via di un condizionatore rumoroso. La Cassazione ha annullato la sentenza impugnata perché « in tema di disturbo delle occupazioni e del riposo delle persone, i rumori e gli schiamazzi vietati, per essere penalmente sanzionabile la condotta che li produce, debbono incidere sulla tranquillità pubblica - essendo l'interesse specificamente tutelato dal legislatore quello della pubblica tranquillità sotto l'aspetto della pubblica quiete,

## **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*

la quale implica, di per sé, l'assenza di cause di disturbo per la generalità di consociati - di guisa che gli stessi debbono avere tale potenzialità diffusa e che l'evento di disturbo abbia la potenzialità di essere risentito da un numero indeterminato di persone, pur se, poi, in concreto soltanto alcune persone se ne possano lamentare. Ne consegue che la contravvenzione in esame non sussiste allorché i rumori arrechino disturbo, come nel caso di specie, ai soli occupanti di un appartamento, all'interno del quale sono percepiti, e non ad altri soggetti abitanti nel condominio in cui è inserita detta abitazione ovvero nelle zone circostanti; infatti, in tale ipotesi non si produce il disturbo, effettivo o potenziale, della tranquillità di un numero indeterminato di soggetti, ma soltanto di quella di definite persone, sicché un fatto del genere «può costituire, se del caso, illecito civile, come tale fonte di risarcimento di danno, ma giammai assurgere a violazione penalmente sanzionabile (v, per tutte, Sez. 1, 17.3/17.5.2010; Sez. 1, 12.12.1997/5.2.1998)».

Il principio della irrilevanza penale è stato confermato da Cass. sez. I pen. 20 aprile 2012 n.15230 per l'insopportabile latrare del cane del vicino di casa che portava il condomino sull'orlo di una crisi di nervi in conformità a Cass. sez. I pen. n.1109 del 9 dicembre 1999 e n.1394 del 6/3/2000. In considerazione della maggiore portata deterrente dell'iniziativa in sede penale, rispetto a quella civile, l'insegnamento che si trae dal censuato indirizzo, ormai consolidato per entrambe le predette tipologie di disturbo, è quello che l'eventuale denuncia sia accompagnata e corroborata, necessariamente, da validi elementi probatori circa l'incidenza generalizzata del disturbo, risvegliando, semmai, la solidarietà condominiale, vincendo la diffusa pavidità (se non omertà) che alberga in condominio e rinunciando, soprattutto, a trincerarsi dietro presunti, ma inesistenti, compiti repressivi dell'amministratore. Per la seconda fattispecie, riguardante il latrare intollerabile dei cani, va forse valorizzata la giurisprudenza e la vigente normativa sul maltrattamento degli animali (cfr. Cass. sez. III pen. n. 46291/2003), con un'opportuna modifica, però, della finalità formale, immediata e diretta, della denuncia alle autorità, in tal caso, anche individuale, in mancanza di una difficile partecipazione corale.

Infatti, il latrare del cane costituisce la dimostrazione palmare delle sofferenze che l'animale patisce, di norma, per essere lasciato solo e «momentaneamente» abbandonato nell'appartamento del suo proprietario. Tale situazione potrebbe configurare, infatti, il reato di cui all'art. 544-ter c. p. (l. 20 luglio 2004, n. 189) oppure all'art. 727, co.2, c.p. per una crudeltà obiettiva (Cass.11 ottobre 1996 n. 601) di un tale isolamento momentaneo o discontinuo (cfr. Cass. penale sez. III, 04.03.2002 n° 8547 per la collocazione in un luogo angusto e Trib Verona 26.04.2010 n° 854 se lasciato denutrito e al sole), contro il quale l'animale si ribella latrando per una sevizia, se non per una lesione, inflittagli dal suo proprietario, atteso che la Convenzione europea per la protezione degli animali da compagnia del 13.11.1987, ratificata dall'Italia con l. n. 201 del 2010, stabilisce che «nessuno causerà inutilmente dolori, sofferenze o angosce ad un animale da compagnia»: una tutela specifica del cane che finisce per tutelare efficacemente anche la salute dell'uomo che può essere così ripagato del suo altruismo nel denunciare un tale maltrattamento.

# OGGI IN BIBLIOTECA

Recensioni

**A. Celeste - L. Salciarini**

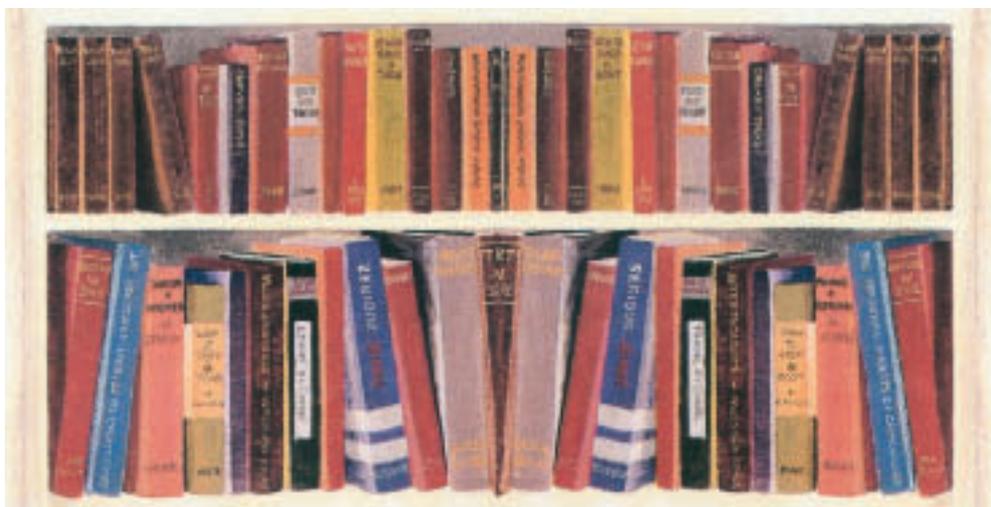
## **LA MEDIAZIONE OBBLIGATORIA NEL CONDOMINIO**

*Giuffrè editore - Euro 39,00*

Il volume approfondisce le problematiche connesse alla trasposizione della complessa realtà condominiale nell'istituto della mediazione obbligatoria dal 21 marzo 2012, che rappresenta un efficace strumento di prevenzione delle liti e, al contempo, consente di alleggerire il lavoro dei giudici professionali, con vantaggi anche per il cittadino in termini di tempo e denaro.

Viene delineata l'evoluzione legislativa della mediazione tracciando la cornice di riferimento normativo nei suoi aspetti procedurali e ordinamentali. Sono individuate le singole fattispecie a tale filtro pre-contenzioso ed evidenziate le peculiarità del procedimento di mediazione applicato alle controversie condominiali.

Inoltre l'opera chiarisce il delicato ruolo del mediatore nelle liti condominiali ed affrontate le interferenze della relativa disciplina sul piano del procedimento di mediazione, in particolare in rapporto alla figura dell'amministratore ed al ruolo dell'assemblea. L'opera è articolata in sette capitoli. ■



C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

## 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.tcnoclettro.it](http://www.tcnoclettro.it)

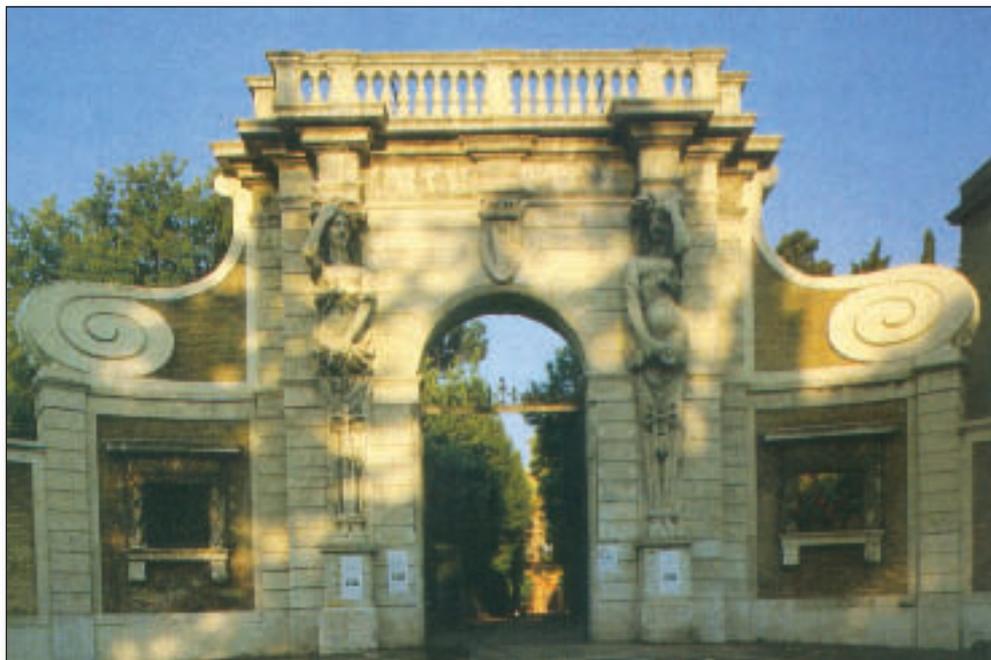
[info@tcnoclettro.it](mailto:info@tcnoclettro.it)

## L'ALTRA ROMA

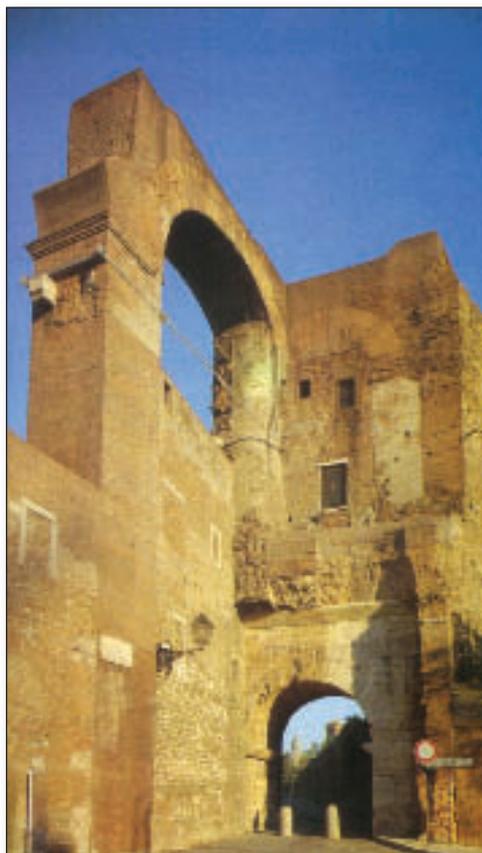
### VILLA CELIMONTANA, da "villa di delizie" a "luogo dei misteri"

di Francesca di Castro

Sul colle che prende il nome da quel Celio Vibenna etrusco che combattè per Roma - colle che i Romani chiamavano *Querquetulanum* perché coperto da un fitto bosco di lecci - nel 1553 Giacomo Mattei acquistò una vigna compresa tra il Vicus Scauro e Santa Maria in Domnica alla Navicella. Ma fu Ciriaco Mattei alla fine del Cinquecento a trasformare il luogo in un giardino di delizie «con tanta magnificenza e splendore che oggi è una delle ville più frequentate dai forestieri per la rarità delle statue e dei marmi che sono nel suo casino e per li viali e similmente sulla loggia che guarda le Antoniane». Così scriveva il Vasi nel 1761 nel suo libro *Delle magnificenze di Roma Antica e Moderna*, celebre guida dell'epoca.



Ingresso monumentale di villa Celimontana.



*L'antica porta Celimontana all'esterno della villa.*

Compresa tra le antiche rovine del Palatino, dell'acquedotto di Claudio e Nerone e le Terme di Caracalla, la villa costò «molte spese et tempo» a Ciriaco Mattei - come egli ammette nel suo testamento - ma da essa trasse «recreatione et trattenimento». In pochi anni, dal 1581 al 1610, data della sua morte, Ciriaco trasformò il *Querquetulanum* in un giardino curatissimo, al centro del quale fece costruire il casino dove raccolse la sua celebre collezione di scultura antica. Fu chiamato a compiere l'opera l'architetto Giacomo Del Duca che adattò l'ideale schema del giardino manierista ai dislivelli naturali del terreno.

Punto nobile, centro dell'attenzione della villa, era l'obelisco - ancora oggi esistente - intorno al quale era stato creato un teatro. Un'enorme testa di Alessandro Magno, rinvenuta sull'Aventino, faceva da sfondo su un emiciclo a gradinata ornato di statue. L'obelisco era stato donato a Ciriaco nel 1582 dal Senato Romano perché restasse quale memoria della pubblica benevolenza verso di lui, come dichiaravano le originarie iscrizioni sul basamento, oggi andate perdute.

L'amore per l'antichità di Ciriaco Mattei è ancora più evidente leggendo le disposizioni testamentarie in cui raccomanda la sua collezione ai figli Gianbattista ed Alessandro, pregandoli «a tenerne conto et a piuttosto aumentarla che a deteriorarla», proibendo l'alienazione di qualsiasi oggetto pena la perdita della proprietà. I successori di Ciriaco ampliarono sia la raccolta che il giardino e trasformarono l'originario schema in un complesso ordito di viali con finalità scenografica e di effetto. La pianta della villa, disegnata da G.B. Falda, mostra un parco più strutturato e complesso: ci sono giardini segreti, vialetti nascosti e labirinti. Fontane spettacolari, come quella del Tritone o dell'Aquila, entrambe del Bernini, fanno da punti di partenza e di arrivo dei viali. In un'incisione del Venturini si osserva lo splendido scenario che doveva apparire al visitatore entrando dalla porta di San Giovanni e Paolo: la fontana del Tritone, rivolta verso il viale delle fontanelle, si ergeva tra sipari verdi di lauri che facevano convergere la vista verso il punto focale, i ruderi delle Terme di Caracalla sparsi nell'aperta campagna sottostante.

Ma delle meraviglie del luogo, della raccolta di marmi, come della spettacolarità del parco, rimane oggi ben poco. Cominciò Giuseppe Mattei nel 1766 a vedersi costretto a vendere parte della collezione, ma - per liberarsi dell'obbligazione testamentaria di Ciriaco - occorreva la diretta autorizzazione del papa. E Clemente XIII acquistò direttamente gran parte della collezione che andò così ad integrare il Nuovo Museo Pio Clementino.

Nel 1851 la proprietà passò alla principessa Marianna D'Orange Nassau, figlia minore di Guglielmo I. Innamorata di Roma, la principessa riprese gli scavi archeologici nella villa e formò una ricca collezione di bronzi e sculture che poi portò via con sé quando lasciò Roma nel 1856.

Ultimo proprietario fu il barone Hoffmann. Dopo la prima guerra mondiale, la villa divenne demanio dello Stato che la cedette al Comune di Roma nel 1926 per farne un parco pubblico e la sede dell'Istituto Geografico.

Nel suo articolo su *Capitolium* di quell'anno, Eugenio Casanova plaudiva all'iniziativa, «sicuro nel futuro risorgere dei giardini di cui finalmente il popolo romano può godere e dissipare così misteri e incanti che le voci fanno circolare sul luogo». Ma visitando oggi Villa Celimontana ci si rende conto dell'inesorabile abbandono in cui per lungo tempo è rimasta ed è difficile leggerne l'antica eccezionale bellezza.



L'obelisco di villa Celimontana, già Mattei.

# SINTESI INSERZIONISTI DI QUESTO NUMERO

## ORGANISMI NOTIFICATI

ELTI IV di copertina

## PULIZIE E AMBIENTE

GREASE GROUP pag. 58

OLIMPO pag. 46

## SOFTWARE CONDOMINIALE

CONDOMININFORMATI pag. 48

MM Data pag. 16

## ASCENSORI

ELEVATOR QUALITY pag. 6

DEL BO III di copertina

PARENTI Impianti pag. 20

## EDILIZIA

DUEPI pag. 54

RESINE IND.LI II di copertina

VACCA E. pag. 38

## ENERGIA

BLUÉGAS pag. 54

E-ON Energia pag. 24

MIRC 2050 pag. 36

## RISCALDAMENTO E CONTABILIZZAZIONE

CALOR CLIMA pag. 14

Consulting & Service pag. 44

METROTERMICA pag. 60

Multienergy & Service pag. 34

ROSSETTI pag. 28

## SICUREZZA

SIRIO pag. 52

## SERVIZI

MP STUDIO pag. 64

SARA Servizi pag. 48

## GIARDINI E PARCHI

LAURENTI HSR pag. 8

## IMPIANTISTICA

SO.GE.IMM pag. 49

TECNOELETTRICO pag. 68