

DOSSIER



CONDOMINIO

XXII anno



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

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

www.anaciroma.it - anaciroma@fiscali.it

SOMMARIO**LUGLIO - AGOSTO 2012****N. 130**

Editoriale di Sarah Pacetti	pag. 3	C O
Consulenti in sede	pag. 4	n
La dignità della professione di amministratore condominiale di Benedetta Coricelli e Riccardo Carnevali	pag. 5	d
Elenco sportelli del condominio presso i Municipi	pag. 12	O
Mediazione civile e commerciale di Paola Carloni	pag. 13	m
Notizie	pag. 20	i
Tre sentenze da meditare di Giovanni D’Aloe	pag. 25	n
Facoltà di impugnativa del singolo condomino anche se nel giudizio è parte solo l’amministratore di Maurizio Asprone	pag. 29	i
Quando lo stalker varca la soglia del condominio di Floria Carucci	pag. 37	O
Bilancio unificato ANACI Roma 2011	pag. 41	
La voce della giurisprudenza di Nunzio Izzo	pag. 51	
Oggi in Biblioteca	pag. 63	
Professionisti fiduciari	pag. 64	
L’altra Roma: Villa Torlonia: per stupire di Francesca Di Castro	pag. 65	

Rivista bimestrale
ANNO XXII - n. 130 - LUGLIO - AGOSTO 2012
Spedizione in abbonamento postale 70% - Roma

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

Direttore Responsabile: Carlo Parodi

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

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

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

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

Copertina: Paolo Mohoric



Associato all'Unione
Stampa Periodica Italiana

Stampa: A. SPADA - Ronciglione (VT)

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

EDITORIALE

La nostra vita si svolge oramai a ritmi frenetici, giorno dopo giorno questo ritmo impostoci dalla società ci consuma rendendoci, a volte, simili a dei robot e facendoci dimenticare la natura meravigliosa dell'esistenza dell'essere umano.

Ognuno di noi durante il proprio cammino si sarà chiesto almeno una volta qual è il senso della vita, cos'è che ruota intorno alla nostra presenza, al nostro destino e se c'è un disegno superiore che inconsapevolmente dobbiamo realizzare ... è una domanda a cui ognuno di noi risponde a seconda di quello che crede personalmente e che sente, o può sentire dentro, per trovare un senso o uno scopo al perché viviamo.

Einstein disse: *"Colui che considera la sua vita destituita di qualsiasi significato, non solo è infelice, ma è anche incapace di vivere"*.

Credo che la vita sia un dono e come tale non vada sprecato, credo che il rispetto a questo enorme dono sia quello di trascorrere ogni giorno come se fosse l'ultimo, assaporando ogni più piccola cosa che ci viene offerta, dal vedere un fiore sbocciare, il sole sorgere o il sorriso sul viso di chi abbiamo accanto.

La maggior parte delle persone trascorre la propria esistenza pensando al futuro o con la nostalgia del passato, così il presente nel quale ci troviamo diventa passato in ogni istante, sembra quasi una corsa, una corsa che però non possiamo vincere. Dobbiamo prendere coscienza, fermarci e prendere la vita nelle nostre mani.

Il segreto è nel dire "oggi", "ora", "in questo preciso momento". Quando vedo un'onda lunga dirigersi verso la mia spiaggia, non mi chiedo se le onde di domani saranno più grosse, prendo la mia tavola da surf ed entro in mare, in quel preciso momento. Il futuro quando verrà lo vivremo.

Quanto al passato, ormai è tempo andato, non tornerà più ... Perciò smettiamo di sentirci colpevoli per ciò che abbiamo fatto o per quanto non è stato, per prima cosa perdoniamo noi stessi e, se siamo abbastanza fortunati per poter dire ancora "mi dispiace" alle persone a cui abbiamo fatto del male, non perdiamo quest'occasione. Usciremo liberati da quest'esperienza, ci regaleremo l'opportunità di lanciarci in un nuovo inizio, liberi dal senso di colpa e dal dolore.

Le cose che hanno e che danno veramente un valore ad ogni giorno sono proprio quelle cose che non hanno una forma fisica ... che non si possono vedere con gli occhi né toccare con mano... ma che sappiamo che esistono, sappiamo che possono salvarci o ucciderci dentro... valori e sentimenti come l'amore, la libertà, l'amicizia, il perdono, il sacrificio.

Lungo il nostro percorso incontriamo persone che arricchiscono istanti più o meno lunghi e qualora il destino ce li porti via dobbiamo pensare alla fortuna che abbiamo avuto nell'averli con noi, nel aver potuto ridere o piangere con loro, nell'aver condiviso qualcosa di noi ... la loro scomparsa seppur dolorosa non può farci dimenticare tutto ciò che di bello ci è stato dato ... le persone che amiamo non le perdiamo mai, restano e resteranno sempre dentro di noi!

Il nostro cuore è un gabbiano che vola libero nei cieli della vita, dobbiamo lasciarlo andare senza paura, e ci saprà condurre alla felicità ...

E allora quello che mi dico ogni giorno è di non perdere il tempo, di non rimandare la gioia dell'incontro con una persona cara, l'incontro con la natura, il piacere di un sorriso e di una sana risata, si perché ridere mette di buonumore, fa bene alla salute e soprattutto è contagioso.

Perché è così che si dovrebbe vivere, se si vuole vivere ... è così che si dovrebbe amare se si ama davvero ... con coraggio e illusione, con perseveranza, con l'idea illogica e allegra di poter prima o poi volare!

Sarah Pacetti

SERVIZIO 24 ORE



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

- / ASCENSORI
- / MONTACARICHI
- / SCALE MOBILI

Manutenzione, riparazione e installazione

Specializzati nell'abbattimento delle barriere architettoniche



Viale S. Gradi, 121-00143 Roma

Tel. 06.76906902 - Fax. 06.7674691

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

DOMUSLIFT
Piattaforme
ELEVATRICI

SOA-0S4
classe - 5



UNI-EN ISO
9001:2000

La dignità della professione di amministratore condominiale

DIFFICOLTÀ DERIVANTI DAL CONTESTO SOCIALE

di Benedetta Coricelli e Riccardo Carnevali

Ci scusiamo fin da subito con i lettori per il prologo piuttosto lungo, ma a nostro avviso necessario per inquadrare la problematica trattata dall'articolo.

Ci scusiamo altresì per l'inevitabile uso di un termine assai volgare nella redazione dell'articolo.

Il quale articolo risulterà forse più "politico" che giuridico, per una volta.

Ma in qualche modo, esso vuole costituire la denuncia di una grave situazione ai danni della figura dell'amministratore di condominio, intesa in senso generale.

Dunque, quali appartenenti ad uno studio legale specializzato nel diritto immobiliare ci troviamo a condividere quotidianamente la nostra attività con il professionista amministratore di condominio e di immobili.

E come noto, tra professionisti ci si confida e si scambiano opinioni sul comportamento dei clienti, non sempre riconoscenti rispetto all'impegno profuso in loro favore, o rispettosi del ruolo del professionista stesso.

Certamente per l'avvocato il rapporto con il cliente è più semplice: salvo i casi di *class action* ci si trova solitamente dinanzi un singolo soggetto, o comunque un numero gestibile di interlocutori.

Peraltro per l'avvocato la sede usuale di discussione della problematica è l'udienza, alla quale solo raramente assiste il cliente, e che rappresenta comunque un momento particolare, in cui la presenza del Giudice impone una serie di norme comportamentali.

Per l'amministratore le cose vengono complicate da due fattori.

In primo luogo il numero dei condomini - clienti: accanto alla maggioranza che ha inteso eleggere il professionista, preferendolo ad altri per le qualità ed i servizi offerti, vi è infatti da considerare la percentuale degli "scontenti", coloro che avrebbero preferito il vecchio amministratore, magari non professionista ma a basso costo annuo, o quelli che per diletto - a prescindere dalla conoscenza dell'argomento trattato in assemblea - contestano tutto e tutti.

Il secondo fattore è dato dalla sede della discussione: la delibera è sì frutto delle volontà collettive, espresse dalle maggioranze di legge... ma viene comunque assunta nel corso di una assemblea, durante la quale chiunque può esercitare il suo diritto di voto ed addurre le relative argomentazioni.

C
O
n
d
o
m
i
n
i
o

il servizio
è sospeso nella
pausa estiva

CONSULENZE A DISPOSIZIONE DEI SOCI IN SEDE

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

Se a ciò si unisce la naturale tendenza di alcuni ad ignorare le minimali regole del vivere civile in condominio, o - in capo alla stessa tipologia di condomini - l'idea di sentirsi perennemente derubati ogni qual volta è necessario partecipare alla spesa comune, le difficoltà dell'amministratore condominiale nel creare un rapporto con questi soggetti appaiono in tutta la loro evidenza.

Cortesìa, disponibilità e pazienza nel gestire il particolare bene "casa" sono certamente doti necessarie per l'amministratore.

Vi è però un superamento dei limiti, da parte del cliente - condominio, che è tema del presente articolo, e che non può e non deve esser tollerato per assicurare alla professione di amministratore di condominio ed immobili la giusta dignità ed il giusto grado di serenità nello svolgimento del mandato.

Entrando nel vivo del tema trattato è necessario rammentare in via sintetica il contenuto di alcune disposizioni normative penali.

Il Capo II del Libro II del Codice Penale disciplina i reati contro l'onore.

L'articolo 594 (*Ingiuria*) al primo comma stabilisce la punizione per chiunque offende *l'onore ed il decoro* di una persona presente; al secondo comma l'articolo commina la medesima punizione per chi commette il fatto con comunicazioni telegrafiche, telefoniche, scritti o disegni diretti alla persona offesa.

Il terzo comma, poi, prevede l'aumento di pena se viene attribuito alla persona offesa un fatto determinato; da ultimo l'articolo prevede un ulteriore aumento della pena se l'offesa è commessa in presenza di più persone.

Il successivo articolo 595 (*Diffamazione*) prevede invece la punizione per chi fuori dai casi dell'art.594 c.p. sopra indicati, nel comunicare con più persone, offende l'altrui *reputazione*.

L'aumento di pena è previsto sia nel caso in cui il fatto attribuito sia determinato, sia a mezzo stampa o qualsivoglia mezzo di pubblicità o in atto pubblico.

Da ultimo le pene sono ancora aumentate qualora vengano offesi un Corpo politico, amministrativo o giudiziario ecc.

Due differenti beni, attinenti la sfera intima della persona, vengono quindi tutelati dalle norme prese in considerazione: il senso dell'onore che il soggetto ha di se stesso (onore e decoro, riflesso soggettivo), e quello riflesso nella immagine che gli altri hanno del soggetto (reputazione, riflesso oggettivo).

Con una differenza fondamentale: nel primo caso il reato viene commesso in presenza dell'offeso, nel secondo caso la persona offesa è assente.

Quanto al concetto di onore la somma dottrina dell'Antolisei parla di complesso delle condizioni da cui dipende il valore sociale della persona: più precisamente l'insieme delle doti morali (onestà, lealtà, ecc.) intellettuali (intelligenza, istruzione, educazione, ecc.) fisiche (sanità, prestanza) e delle altre qualità che concorrono a determinare il pregio dell'individuo nell'ambiente in cui si vive.

Orbene, molti tra i lettori - nel corso della loro esperienza professionale - avranno certo dovuto fronteggiare situazioni in cui la terminologia utilizzata

da un condomino particolarmente maleducato o verboso può avere assunto sfumature sgradevoli.

Ora, la professione non può diventare teatro di continue guerre tra condominio mandante e amministratore mandatario, e come sopra si accennava particolari doti di mediazione e pazienza devono necessariamente far parte del bagaglio del professionista.

Se però le espressioni o i comportamenti adottati verso l'amministratore assumono una determinata intensità, essi non devono essere tollerati, ed è giusto appellarsi alla giustizia penale.

Ed ecco il caso.

Nel corso di una qualsiasi assemblea condominiale l'amministratore prospetta le problematiche del condominio.

Uno dei condomini - in evidente disaccordo - insorge.

Anzi che limitarsi ad osservazioni pertinenti l'argomento all'ordine del giorno in trattazione, si rivolge all'amministratore condominiale con la inequivocabile espressione "vaffanculo".

Ci siamo scusati in premessa per l'uso del termine, e lo facciamo ancora con i lettori.

Perché senza sfociare nel puritanesimo assoluto, un epiteto del genere non è francamente accettabile, e certo non è entrato a far parte del gergo con cui comunemente ci si rivolge agli altri.

In ogni caso, non siamo in presenza di una espressione dal contenuto equivoco, e la portata offensiva della espressione stessa, accentuata dal particolare contesto dell'assemblea condominiale, emerge in tutta la sua evidenza.

Tornando quindi al nostro amministratore di condominio.

Questi decide di sporgere una denuncia - querela (i reati di cui agli articoli 594 e 595 c.p. prevedono infatti che la parte offesa si attivi in tal senso).



Della vicenda è competente l'Ufficio del Giudice di Pace.

Trascorso il (lungo) periodo delle indagini l'amministratore in questione si vede notificare con somma sorpresa la richiesta di archiviazione che i lettori trovano in allegato al presente articolo.

Il Pubblico Ministero adduce a sostegno della propria istanza un precedente giurisprudenziale di legittimità (Cass. Pen. n. 27966/2007) che già all'epoca della sua emissione destò non poche perplessità.

Perchè se è vero che la funzione della normativa in esame è quella di garantire ai cittadini il rispetto della loro personalità sociale, non sembra che la giurisprudenza di Cassazione rispecchi la *ratio* della norma.

Anzi, sembra trascurarla del tutto.

Ma ancor più grave appare la circostanza che - anzi che rimanere un provvedimento isolato e minoritario - la sentenza del 2007 continui a costituire un riferimento come nel caso di specie.

Già - ad avviso di chi scrive - la sentenza n. 31596/08, con cui la Cassazione Penale aveva assolto un condomino rivoltosi all'amministratore con una dura missiva in cui espressamente il professionista veniva accusato di falsità (non risultata comprovata), appare non riflettere la funzione di tutela della normativa in questione.

La sentenza, in particolare, veniva motivata in ragione della legittima critica all'operato dell'amministratore condominiale, da potersi fare anche usando frasi certamente aspre perchè "*è fuori di dubbio che a ciascun condomino spetta il diritto di controllare i comportamenti dell'amministratore e di denunciare eventuali riscontrate irregolarità*".

Seppure, aggiunge la Suprema Corte, ciò non deve comportare una aggressione morale dell'amministratore stesso.

Ma un diritto di critica spinto fino a questo limite costituisce un pericolo evidente: a fronte di una molteplicità di denunce infondate, che vengono quotidianamente sporte in sede penale contro gli amministratori condominiali per sospette irregolarità di gestione (censure che dovrebbero attenere la sola ed esclusiva sfera del diritto civile, ed essere eventuale oggetto di una causa per responsabilità civile!) gli amministratori si trovano eccessivamente "esposti" verso i loro mandanti.

In sostanza, non appare - allo stato - che vi sia garanzia reciproca nella tutela assicurata al mandatario verso il mandante e viceversa, con evidente discriminazione della posizione del professionista.

Il caso che è stato riportato ha un triste epilogo.

L'amministratore in questione - giustamente frustrato - non ha inteso presentare la richiesta motivata di prosecuzione delle indagini preliminari (e se ne comprende l'animo demotivato).

Va però detto che il professionista non apparteneva ad alcuna associazione di categoria.

Pur comprendendo che la battaglia non è semplice (l'assenza di un Albo professionale, il grado di ignoranza ed aggressività di alcuni condomini, la tensione sociale dilagante in questo particolare momento storico quando si af-

il servizio
è sospeso nella
pausa estiva

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

SPORTELLO DEL CONDOMINIO

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

Mediazione civile e commerciale

**FACCIAMO IL PUNTO CON I DATI DELLA RELAZIONE STATISTICA
DEL MINISTERO DELLA GIUSTIZIA DEL 31.3.2012
E UNA RASSEGNA DELLE SENTENZE EMESSE DAI TRIBUNALI**

di Paola Carloni

La Corte Costituzionale ha fissato al 23 ottobre 2012 l'udienza pubblica sulla questione di legittimità costituzionale sollevata dal Tar del Lazio con l'ordinanza di rinvio del 12 aprile 2011 riguardo al procedimento di mediazione civile.

Fra l'altro, l'ordinanza di rimessione sulla quale sarà chiamata a pronunciarsi la Consulta, affronta la questione di legittimità costituzionale dell'art. 5 del D. Lgs. n. 28 del 2010, comma 1 - che introduce a carico di chi intende esercitare in giudizio un'azione relativa alle controversie nelle materie espressamente elencate l'obbligo del previo esperimento del procedimento di mediazione, che prevede la condizione di procedibilità della domanda giudiziale, (l'improcedibilità deve essere eccepita dal convenuto o rilevata d'ufficio dal giudice) - in relazione agli artt. 24 e 77 della Costituzione.

Nel frattempo dalla Direzione generale di Statistica del Ministero della Giustizia sono giunti i primi dati sulle mediazioni civili e commerciali, con l'analisi delle iscrizioni per materia, valore e geografica, durata delle procedure e confronto con la giustizia ordinaria.

Dalla Relazione della Direzione, aggiornata a fine marzo 2012, con proiezione nazionale, si rilevano i seguenti dati:

- a) il numero totale delle iscrizioni è stato di 91.690 casi, con la registrazione di un picco massimo nel mese di marzo (12.175 casi, quasi 2.500 in più rispetto a febbraio), dovuto all'allargamento della mediaconciliazione al condominio (da 94 a 363 liti iscritte) e al risarcimento danni da incidenti stradali (da 115 a 856 liti iscritte);
- b) la regione con il maggior numero di procedimenti è la Campania con il 15,7% del totale nazionale, seguita dalla Lombardia;
- c) il valore medio della lite è di 118.299 € e questa si conclude in media in 61 giorni a fronte di oltre 1.000 se si sceglie la strada giudiziaria;
- d) esito delle mediazioni definite [21 marzo 2011 - 31 marzo 2012]:
 - Aderente comparso: 65% no - 35% sì
 - Esito della mediazione con aderente comparso: 52% accordo non raggiunto - 48% accordo raggiunto
- e) Assistenza legale [21 marzo 2011 - 31 marzo 2012]:

- Proponenti assistiti da avvocato: 84% sì - 16% no
- Aderenti comparsi e assistiti da avvocato: 86% sì - 14% no

In attesa della pronuncia della Corte Costituzionale, che dirà tra l'altro se il procedimento per le materie previste rimane obbligatorio, vale la pena dare anche un'occhiata alle pronunce che si sono susseguite sino ad oggi, per trarne spunti di riflessione o regole da tenere a mente.

- Tribunale di Termini Imerese, ordinanza del 9.5.2012

Il giudice istruttore ha condannato la parte convenuta al versamento in favore dell'Erario di una somma di importo corrispondente al contributo unificato dovuto per il giudizio, per la ingiustificata mancata partecipazione al procedimento obbligatorio di mediazione.

Ricordiamo, a tal proposito che ai sensi dell'art. 8, comma 5, del D.Lgs n. 28 del 2010, nel testo modificato dall'articolo 2, comma 35-sexies del D.L. 13 agosto 2011, n. 138, va pronunciata condanna al versamento all'entrata del bilancio dello Stato di una somma di importo corrispondente al contributo unificato dovuto per il giudizio nei confronti della parte costituita che, nei casi previsti dall'articolo 5 del medesimo decreto legislativo, non ha partecipato al procedimento senza giustificato motivo.

E' interessante la motivazione resa in merito alla mancanza di giustificato motivo:

- *"rilevato che la difesa dei convenuti ha giustificato la mancata partecipazione al tentativo obbligatorio di mediazione affermandone l'inutilità in ragione del fatto che tale tentativo era stato espletato dopo la proposizione del giudizio ed affermando l'impossibilità di una rinuncia anche parziale alle contrapposte ragioni delle parti "anche in ragione della acclarata ed atavica litigiosità tra le suddette" (cf. fax dell'11/04/2012 inviato all'organismo di mediazione, prodotto in giudizio dalla difesa della parte convenuta);*
- *ritenuto che le giustificazioni addotte non possono in alcun modo ritenersi valide, in considerazione del fatto che l'espletamento del tentativo obbligatorio di mediazione anche successivamente alla proposizione della controversia è espressamente contemplato dall'art. 5 del decreto legislativo n. 28/2010, ed in considerazione altresì del fatto che la sussistenza di una situazione di litigiosità tra le parti non può di per se sola giustificare il rifiuto di partecipare al procedimento di mediazione, giacché tale procedimento è precipuamente volto ad attenuare la litigiosità, tentando una composizione della lite basata su categorie concettuali del tutto differenti rispetto a quelle invocate in giudizio e che prescindono dalla attribuzione di torti e di ragioni, mirando al perseguimento di un armonico temperamento dei contrapposti interessi delle parti".*

- Tribunale di Milano, ordinanza 24.4.2012

Il Tribunale di Milano ha affermato che nell'istanza di accertamento tecnico svolta ex art. 696 bis c.p.c., è da escludere in via preliminare l'improcedibilità

per mancato pregresso esperimento del procedimento di mediazione, condizione che si reputa riferita ai soli procedimenti di natura contenziosa e non già ai procedimenti, quale il presente, con finalità di conciliazione della lite. I due procedimenti non sono alternativi tra loro, ma è ben possibile far ricorso dapprima all'ATP e, in caso di esito infruttuoso, al successivo procedimento di mediazione (dove sono prevalenti le tecniche relazionali di mediazione e nel quale ci si potrà comunque avvalere dell'accertamento tecnico già svolto).

- Tribunale di Lamezia Terme, decreto del 17.2.2012

Il verbale di accordo raggiunto nel procedimento di mediazione civile, può essere omologato quando non è contrario all'ordine pubblico o a norme imperative (art.12 D.lgs.28/2010).

A tal fine, la verifica di ordine pubblico non può prescindere da una delibazione sulla corretta instaurazione del contraddittorio tra tutti i soggetti giuridicamente interessati alla situazione sostanziale dedotta in lite.

- Tribunale di Modena, sentenza 9 marzo 2012

Le spese sostenute per la mediazione civile sono recuperabili dalla parte che ha vinto il processo.

Le spese di "avvio del procedimento" sono a carico di ciascuna parte che aderisce alla mediazione, spese che ciascuna parte ha sopportato anticipatamente. Le "spese di mediazione" invece sono dovute in solido da ciascuna parte, secondo "l'importo indicato nella tabella allegata al decreto" (art. 16, 3° comma, D.M. cit.). Stante la riconducibilità eziologica del procedimento di composizione della lite all'accertato inadempimento del convenuto, le spese sostenute per l'obbligatoria mediazione sono recuperabili dal vincitore, in quanto esborsi (art. 91 c.p.c.). Il convenuto va perciò condannato pure al rimborso della somma complessiva sostenuta per espletamento della mediazione.

- Tribunale di Ostia, ordinanza 26.3.2012

Il mancato avvio della mediazione entro l'udienza successiva alla prima in cui il giudice ha invitato le parti ad adire un organismo determina l'improcedibilità della domanda.

Il D.Lgs. 28/2010 sulla mediazione obbligatoria prevede all'art. 5 primo comma, che l'esperimento del procedimento di mediazione è condizione di procedibilità della domanda giudiziale. La norma va interpretata nel senso che quando le parti non avviano il procedimento di mediazione entro l'udienza successiva a quella in cui il giudice li ha invitati ad adire un organismo, viene dichiarata l'improcedibilità della domanda.

Queste sono alcune delle pronunce che si registrano negli ultimi mesi.

Dal punto di vista del procedimento è interessante notare come i giudici applicano le sanzioni per il mancato avvio del procedimento (improcedibilità della domanda), o per la mancanza di un giustificato motivo a comparire avanti al mediatore a seguito di invito del proponente (condanna al versamento di

una somma pari al contributo unificato previsto per il giudizio), in tal modo ricordando alle parti in conflitto che tale tentativo deve essere esperito con serietà, e non tanto per adempiere ad una formalità propedeutica al futuro giudizio.

Sotto altro aspetto, le pronunce in commento danno evidenza a ciò che dovrebbe rappresentare la mediazione: come evidenzia il ragionamento del giudice del Tribunale di Termini Imerese, la mediazione non necessariamente ha come finalità quella di addivenire alla soluzione della controversia, ma principalmente di aiutare le parti a comunicare e attraverso il dialogo a prendere atto degli interessi e del punto di vista dell'altra, per trovare una soluzione al conflitto insorto tra le stesse, abbandonando il punto di vista dei torti e delle ragioni.

Qui sta il vero nodo della mediazione.

Di contro, anche i dati offerti dal Ministero evidenziano che è maggiore la percentuale delle mediazioni non riuscite (tra cui probabilmente quelle in cui ci si presenta solo per rendere procedibile/proseguibile la futura azione giudiziaria), rispetto a quelle definite con il raggiungimento di un accordo.

Infine, altro aspetto non secondario, la relazione del Ministero evidenzia che nella stragrande maggioranza dei casi le parti si presentano in mediazione con l'assistenza di un avvocato, segno che lo spirito e la sintesi della mediazione, e cioè "il mettersi d'accordo", "trovare l'accordo" avendo a parametro l'interesse alla soluzione del conflitto e non il diritto, non hanno fatto ancora breccia nella nostra forma mentis.

Pura formalità o opportunità per i cittadini e vittoria dell'ordinamento? Ai posteri l'ardua sentenza.



C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

AGGIORNAMENTO ISTAT - VARIAZIONI ANNUALI

Giugno 2010 - Giugno 2011	2,7% (75% = 2,025%)	G.U. 21/7/2011	n. 168
Luglio 2010 - Luglio 2011	2,7% (75% = 2,025%)	G.U. 23/8/2011	n. 195
Agosto 2010 - Agosto 2011	2,8% (75% = 2,100%)	G.U. 23/9/2011	n. 222
Settembre 2010 - Settembre 2011	3,0% (75% = 2,250%)	G.U. 22/10/2011	n. 247
Ottobre 2010 - Ottobre 2011	3,2% (75% = 2,400%)	G.U. 26/11/2011	n. 276
Novembre 2010 - Novembre 2011	3,2% (75% = 2,400%)	G.U. 19/12/2011	n. 294
Dicembre 2010 - Dicembre 2011	3,2% (75% = 2,400%)	G.U. 21/1/2012	n. 17
Gennaio 2011 - Gennaio 2012	3,2% (75% = 2,400%)	G.U. 29/2/2012	n. 50
Febbraio 2011 - Febbraio 2012	3,3% (75% = 2,475%)	G.U. 24/3/2012	n. 71
Marzo 2011 - Marzo 2012	3,2% (75% = 2,400%)	G.U. 17/4/2012	n. 90
Aprile 2011 - Aprile 2012	3,2% (75% = 2,400%)	G.U. 18/5/2012	n. 115
Maggio 2011 - Maggio 2012	3,0% (75% = 2,250%)	G.U. 20/6/2012	n. 142

SERVIZIO PAGHE E CONTRIBUTI

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

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

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

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

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

NOTIZIE

COEFFICIENTI DI RIVALUTAZIONE TFR

1982	8,39%	1990	6,28%	1998	2,63%	2006	2,75%
1983	11,06%	1991	6,03%	1999	3,10%	2007	3,49%
1984	8,09%	1992	5,07%	2000	3,54%	2008	3,04%
1985	7,93%	1993	4,49%	2001	3,22%	2009	2,22%
1986	4,76%	1994	4,54%	2002	3,50%	2010	2,94%
1987	5,32%	1995	5,85%	2003	3,20%	2011	3,88%
1988	5,59%	1996	3,42%	2004	2,79%		
1989	6,38%	1997	2,64%	2005	2,95%		

MISURA INTERESSI LEGALI

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

MODIFICA DETRAZIONI FISCALI

L'art. 11 del DL 22 giugno 2012, n. 83 pubblicato sulla G.U. n. 147 del 26 giugno 2012 (misure urgenti per la crescita), ha elevato la detrazione fiscale dall'imposta lorda dal 36% al 50% per gli interventi di recupero edilizio e di efficientamento energetico con il limite di euro 96.000 ad unità immobiliare.

Tale maggiore detrazione è ammessa per le spese documentate, sostenute dalla data di entrata in vigore del decreto (26 giugno 2012) fino al 30 giugno 2013.

ALESSANDRINI CI HA LASCIATI

Terenzio se n'è andato in punta di piedi dopo che l'interpretazione fiscale dello statuto associativo lo aveva privato di una guida che deve rappresentare un esempio per ogni dirigente ANACI. Era Presidente da lungo tempo di una sede intercomunale da Lui creata, che aveva reso più importante di tanti capoluoghi di provincia, non solo per numero di aderenti ma anche per l'appassionata attività continua con corsi di formazione per aspiranti amministratori, convegni, seminari con relatori qualificati, in un'atmosfera sempre gioiosa e la disponibilità di autorità comunali che hanno favorito un interscambio culturale di tutto rispetto e la presenza dell'ANACI sul territorio. Lo ricordiamo affettuosamente come esempio per i giovani e come bandiera di spirito associativo.

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.



Tre sentenze da meditare

di Giovanni D'Aloe

Prima di cominciare, debbo esprimere i miei ringraziamenti all'Avv. Renato D'Isa, illustre esponente del Foro Napoletano, che mi ha segnalato le sentenze oggetto del mio lavoro di esègesi, tutte importanti per la loro novità e ricchezza di motivazioni.

1) Con la prima (Sez. VI Civile, Giudice Relatore Dott. Alberto Giusti, sentenza n. 5984/2012) si precisano i poteri dell'amministratore di condominio in materia di esecuzione di lavori di carattere straordinario, di nomina del tecnico incaricato di tali lavori e di pagamento del suddetto tecnico.

Assume la sentenza impugnata che:

"L'amministratore di condominio non ha - salvo quanto previsto dagli artt. 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; 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'assemblea (Cass., Sez. II, 27 giugno 2011, n. 14197)."

Pur essendo la motivazione sopra citata del tutto esente da censura in punto di diritto, è evidente la necessità di informare gli amministratori dei rischi che essi corrono, se operano in assenza di precisa deliberazione dell'assemblea; in questo senso ritengo utile segnalare detti rischi.

2) Con la seconda (Sez. VI Civile, ordinanza 3 aprile 2012 n. 5288) si affronta la questione del "condominio minimo" - cioè quello costituito da due soli proprietari - in materia di ripartizione delle spese tra il condomino di maggioranza e quello di minoranza.

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

Afferma la Suprema Corte che la delibera di approvazione delle spese deve seguire l'iter previsto dell'art. 1136 c.c., che regola la costituzione dell'assemblea, anche nella richiamata ipotesi di condominio composto da due sole persone: per cui, ove non sia possibile raggiungere la maggioranza prevista dalla legge, l'assemblea va dichiarata inesistente.

L'inesistenza potrebbe poi essere ovviata mediante il ricorso all'Autorità Giudiziaria, come previsto dal collegato disposto degli artt. 1105 e 1139 c.c., e come già ritenuto con la sentenza n. 2044/2006 delle Sezioni Unite.

A mio avviso, il condominio di due soli soggetti non può essere considerato come condominio: per cui sarebbe più utile applicare la disciplina della Società di persone (società semplice: art. 2251 e seguenti c.c.), che prevede tutti i casi di uso illegittimo delle cose sociali (art. 2256) e le modalità dell'amministrazione (congiuntiva o disgiuntiva) della società.

Ciò renderebbe più facili i rapporti tra i due proprietari ed eviterebbe inutili e costose azioni giudiziali.

Si auspica, pertanto, che il suddetto suggerimento sia accolto ed inserito nel progetto di riforma del condominio.

3) Con la terza (ordinanza 20 marzo 2012, n. 4399) si ribadisce la legittimazione passiva dell'amministratore del condominio per tutte le azioni, ivi comprese quelle di natura reale, promosse da condomini o da terzi, con il solo obbligo di riferire all'assemblea.

In conseguenza, la sua presenza in giudizio esclude la necessità di litisconsorzio con e nei confronti di tutti i condomini; e, soprattutto, consolida la giurisprudenza prevalente del Supremo Collegio (cfr. Sez. II Civile, 29 novembre 2011, n. 25337) in materia di irrilevanza della ratifica dell'assemblea all'operato dell'amministratore (che aveva depositato, nella specie, un controricorso in Cassazione per resistere al ricorso presentato nei confronti del condominio).

Non sono infatti ignote a chi scrive le diverse opinioni manifestate dalla Suprema Corte con le due sentenze nn. 18331 e 18332 del 6 agosto 2010, con le quali si affermava che l'amministratore, per resistere alla lite promossa nei confronti del condominio da lui rappresentato, al di fuori delle sue attribuzioni, deve munirsi di una delibera assembleare che ratifichi il suo operato (cfr. la completa ed esauriente disamina di Alberto Celeste, in "Amministrare Immobili" gennaio 2012).

Concordiamo infatti con l'illustre estensore, che sostiene il potere-dovere dell'amministratore di costituirsi in giudizio, nelle liti passive, indipendentemente da qualsiasi ratifica dell'assemblea: fermo rimanendo il diritto di dissenso alla lite da parte di singoli condomini.

■

C
O
n
d
O
m
i
n
i
O

Facoltà di impugnativa del singolo condomino

ANCHE SE NEL GIUDIZIO È PARTE SOLO L'AMMINISTRATORE

di Maurizio Asprone

La giurisprudenza di legittimità più volte si è pronunciata sull'importante e delicato problema relativo alla posizione dei singoli condomini in relazione alla facoltà di agire in giudizio a difesa *degli interessi, esclusivi e comuni*, inerenti all'edificio condominiale, esistendo un organo rappresentativo unitario, quale l'amministratore di condominio, in considerazione del fatto che il condominio è un ente di gestione sprovisto di personalità giuridica distinta da quella dei singoli condomini.

Sulla questione non vi è un'interpretazione uniforme da parte dei giudici di *ultimae curae*.

La legittimazione attiva dell'amministratore di condominio è disciplinata nel *primo comma dell'art. 1131 c.c.* il quale dispone che l'amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti e può agire in giudizio sia contro i condomini sia contro i terzi, nei limiti delle attribuzioni di cui all'art. 1130 c.c. o dei maggiori poteri conferiti all'amministratore dal regolamento di condominio o dall'assemblea.

Mentre secondo un primo e datato orientamento (Cass., sez. II 3 luglio 1998, n. 6480; conforme Cass. 2 agosto 1997 n. 8257) è stato affermato il principio secondo il quale, l'esistenza di un organo rappresentativo unitario nel condominio di edifici, quale l'amministratore, non priva i singoli condomini del potere di agire in difesa dei diritti connessi alla loro partecipazione, né quindi il potere di intervenire nel giudizio in cui tale difesa sia stata legittimamente assunta dall'amministratore e di avvalersi dei mezzi di impugnazione per evitare gli effetti sfavorevoli della sentenza pronunciata nei confronti dell'amministratore stesso che vi abbia fatto acquiescenza. Secondo questa linea interpretativa, tale principio non trova applicazione relativamente alle controversie aventi ad oggetto la *gestione di un servizio comune* che tendono a soddisfare esigenze soltanto collettive della gestione stessa, senza attinenza diretta con l'interesse esclusivo di uno o più partecipanti. Con la conseguenza che la legittimazione ad agire e quindi anche ad impugnare spetta in via esclusiva all'amministratore, la cui acquiescenza alla sentenza esclude la possibilità di impugnazione da parte del singolo condomino.

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

Questa linea interpretativa è stata abbandonata dai giudici di legittimità che chiamati successivamente a pronunciarsi sul punto hanno adottato un diverso orientamento, superando l'esclusione del susedposto principio per quanto riguarda la gestione di un servizio comune e, riconoscendone l'applicazione nel caso in cui i singoli condomini agiscono per la difesa sia di interessi esclusivi che di interessi comuni.

La Suprema Corte di Cassazione, proprio in considerazione della configurazione del condominio quale ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei singoli condomini, ha affermato che l'esistenza di un organo rappresentativo unitario, quale l'amministratore di condominio non priva i singoli condomini della facoltà di agire a difesa degli *interessi, esclusivi e comuni*, inerenti all'edificio condominiale, con la conseguenza che essi sono legittimati ad impugnare personalmente, anche in Cassazione, la sentenza sfavorevole emessa nei confronti della collettività condominiale ove non vi provveda l'amministratore.

In questi casi, ovviamente, il gravame deve essere notificato anche all'amministratore, persistendo la legittimazione del condominio a stare in giudizio nella medesima veste assunta nei pregressi gradi, in rappresentanza di quei partecipanti che non hanno assunto individualmente l'iniziativa dell'impugnazione (Cass. Sez. III, 21 gennaio 2010, n. 1011).

Quest'ultimo orientamento giurisprudenziale costituisce ormai la linea interpretativa maggioritaria e tende a consolidarsi nelle recenti pronunce della Cassazione. Infatti in recentissime sentenze della giurisprudenza di legittimità è stato sostenuto e ribadito che l'amministratore, per effetto della nomina ex art. 1129 c.c., ha soltanto una rappresentanza *ex mandato* dei vari condomini, e che la sua presenza non priva quest'ultimi di agire personalmente a difesa dei propri diritti sia esclusivi che comuni.

La seconda sezione civile della Suprema Corte di Cassazione, con sentenza 17 febbraio 2012, n. 2363, ha così disposto:

"Configurandosi il condominio come un ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei singoli condomini l'esistenza di un organo rappresentativo unitario, quale l'amministratore, non priva i singoli partecipanti che intendano evitare gli effetti della sentenza pronunciata nel giudizio cui essi hanno partecipato attraverso l'amministratore, della facoltà di valersi dei mezzi di impugnazione dati alla parte.

Ne consegue che ciascun condomino è legittimato a proporre autonomamente ricorso per Cassazione avverso la sentenza di appello emessa nei confronti della collettività condominiale, non spiegando influenza alcuna, in contrario, la circostanza della mancata impugnazione di tale sentenza da parte dell'amministratore in rappresentanza dell'intero condominio".

Tale orientamento è stato confermato da un'ulteriore e recente sentenza della seconda sezione civile della Corte di Cassazione (Sez. II Civile - Sentenza 21 aprile 2012, n.4991).

La Suprema Corte di legittimità, in quest'ultima decisione, ha sostenuto che, anche se l'amministratore ha rappresentato in giudizio condomini ed ha

deciso di far acquiescenza alla sentenza di primo grado, resta il diritto del singolo condomino di agire in difesa dei propri diritti (sia esclusivi che comuni) e quindi si deve ritenere ammissibile l'impugnazione.

Tale affermazione è stata motivata in base al principio secondo cui nel condominio di edifici, che costituisce un ente di gestione, 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.

In ordine alla natura del condominio, considerate le conseguenze sul piano pratico di una sua qualificazione, è opportuno in questa sede, ricordare che esistono due diverse teorie in dottrina: secondo alcuni quest'ultimo sarebbe assimilabile (e/o equiparabile) ad una società (Cfr. Cass. 1994/2393; Cass. 1997/8257), senza autonomia patrimoniale e senza soggettività distinta da quella di coloro che ne fanno parte; secondo altri studiosi, si potrebbe ricostruirlo facendo riferimento alla nozione di semplice comunione di diritti reali.

Tali diversi profili avrebbero una serie di conseguenze in termini di autonomia dell'ente rispetto ai singoli condomini. In ogni caso, giova segnalare che la teoria prevalente, accolta dalla giurisprudenza di legittimità, è quella che ritiene il condominio ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei singoli partecipanti. Il corollario di tale concezione è il riconoscimento della legittimazione processuale concorrente del singolo condomino, senza che questa possa essere esclusa dall'esistenza di un organo, quale l'amministratore, deputato in via istituzionale a rappresentare unitariamente il condominio.

Per completezza espositiva e anche per le conseguenze pratiche che ciò comporterebbe, giova ricordare quell'orientamento giurisprudenziale, secondo cui *"il condominio può essere qualificato "consumatore", essendo l'amministratore mero mandatario dei singoli condomini, da considerarsi consumatori "in quanto persone fisiche operanti per scopi estranei ad attività imprenditoriale o professionale" ed a nulla rileva il fatto che l'amministratore sia un professionista, dovendosi far riferimento solo alla qualità dei soggetti rappresentati"* (Cfr. Tribunale di Genova Sez.IV, 15/12/2008).

Sulla riconducibilità del condominio all'interno della figura del cosiddetto consumatore, esistono tuttavia pochissime pronunce: Giudice di Pace di Foggia 2 del 7 febbraio 2000, Tribunale di Bologna del 31 ottobre 2000, Tribunale di Pescara del febbraio 2003, Corte suprema di Cassazione sez. III, 24 luglio 2001 n. 10086 e Tribunale di Modena del 20.10.2004.

E' di tutta evidenza che, seppur parliamo di un numero minimo di sentenze che ricostruiscono la fattispecie in discorso in questo modo, quest'ultime costituiscono un costante orientamento giurisprudenziale.

■

CONVENZIONE ANACI CON STUDI CONTABILI E FISCALI

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

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

per l'assistenza agli Amministratori di Condominio.

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

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

Modello 770 del singolo Condominio:

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

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

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

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

ELENCO DIPLOMATI 56° CORSO

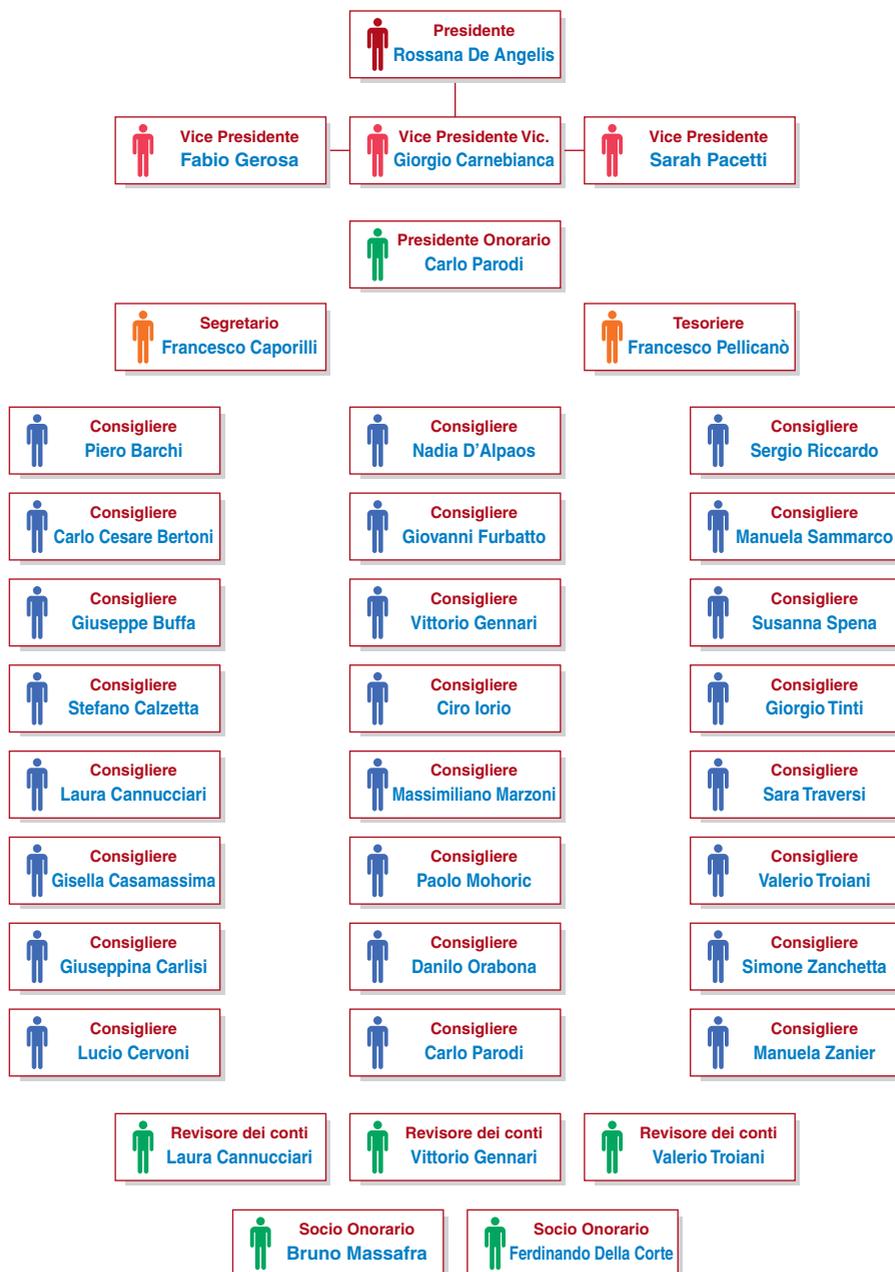
(10 maggio 2012 presso la sede ANACI Roma di Via Salandra)



- | | |
|----------------------------|---------------------------|
| 1 - ADDIMANDI Vincenzo | 17 - GAMBINO Maria Stella |
| 2 - BACIARELLO Irene | 18 - GAROFALO Livio |
| 3 - BAGALÀ Luigina | 19 - LONGO Daniela |
| 4 - BERTONI Francesco | 20 - MOCCIA Daniele |
| 5 - CAPPABIANCA Dario | 21 - MORALDI Claudia |
| 6 - CERVONE Fabiana | 22 - MUSSOLINO Davide |
| 7 - CIRCI Manuel | 23 - NAVARRA Franco |
| 8 - COLOTTI Isa Anna Maria | 24 - PATTA Bachisio |
| 9 - CULINI Monica | 25 - PAVONE Gustavo |
| 10 - CULINI Gianluca | 26 - PEDANESI Fabio |
| 11 - DI BATTISTA Angela | 27 - PIERPAOLI Monica |
| 12 - FERRANTE Nicola | 28 - PUGLIESE Nicola |
| 13 - FIORETTI Alessandro | 29 - ROPINI Giovanni |
| 14 - FLAMINI Marco | 30 - TARTAGLIA Michele |
| 15 - FRANCAVILLA Maria Pia | 31 - VELTRO Giordano |
| 16 - GALLI Angel | 32 - VOTTO Edoardo |

ANACI SEDE PROVINCIALE DI ROMA

ORGANIGRAMMA ASSOCIATIVO



Quando lo stalker varca la soglia del condominio

di Floria Carucci

Con Decreto Legge 23.02.2009, n. 11 (convertito, con modificazioni, in Legge 23.04.2009, n. 38) il legislatore nazionale ha inteso adeguare la normativa italiana a quella già vigente nel resto d'Europa, introducendo un nuovo istituto giuridico a garanzia della sempre più insistente esigenza sociale di prevenire e, ove necessario, punire in modo adeguato quei comportamenti valutati come molesti e persecutori, convenzionalmente indicati mediante il richiamo all'istituto di diritto anglosassone dello "*stalking*", termine inglese che significa – appunto – "*perseguitare*".

La redazione e la approvazione di questo disegno di legge, fortemente voluto dall'allora Ministro delle Pari Opportunità On. Mara Carfagna, ha portato – quindi – all'introduzione nel codice penale vigente di una nuova ipotesi di reato, attualmente prevista e punita all'art. 612 *bis* c.p. (rubricato come "*Atti persecutori*" e, più comunemente, noto come "*stalking*") che punisce chiunque minaccia o molesta in maniera prolungata o ripetuta qualunque persona, in modo tale da provocare ansia, paura o un fondato timore per l'incolumità propria o dei familiari, o da provocare un cambiamento del proprio stile di vita.

Il reato di "*stalking*" è, dunque, caratterizzato dal fatto che le specifiche condotte di "*molestia o minaccia*" (già di per sé stesse costituenti, comunque, reati c.d. "*semplici*" disciplinati agli artt. 612 e 660 c.p.) vengono qualificate come il più grave delitto di "*atti persecutori*" nel caso in cui i comportamenti minacciosi o molesti siano reiterati nel tempo "*per almeno due volte*" (CFR. CASSAZIONE, SEZ. V PENALE, SENTENZA 6417/2010, RV 245881).

E dunque, come è facile comprendere, l'elemento che distingue il delitto di "*atti persecutori*" da quello di molestia o di minaccia è rappresentato proprio dal fatto che nello "*stalking*" questi illeciti atteggiamenti vengono reiterati più volte, tanto da provocare e cagionare nell'animo della vittima un persistente stato di ansia e di timore per la incolumità propria e di terzi, condizione di prostrazione idonea ad indurre la persona offesa a modificare le proprie abitudini di vita con l'intento (purtroppo, il più delle volte deluso) di evitare ulteriori vessazioni da parte dello stalker.

Il reato così come previsto e disciplinato dall'art. 612 *bis* c.p., però, non trova applicazione solamente nel caso in cui il comportamento persecutorio sia stato compiuto per almeno due volte ai danni della stessa persona.

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

Secondo la Suprema Corte di Cassazione – infatti – gli atti vessatori, oltre a danneggiare in maniera diretta ed immediata la persona verso la quale sono rivolti, possono avere ripercussioni negative (penalmente rilevanti) anche rispetto a soggetti diversi dal principale destinatario.

E ciò avviene tutte le volte in cui questi ultimi – costretti, loro malgrado, a subire minacce o molestie – modifichino le proprie abitudini di vita pur di evitare ogni contatto e confronto con lo *stalker* che, dal canto suo, per realizzare i propri propositi criminali (indirizzati verso una specifica persona) aggredisce ed intimorisce chiunque altro intervenga nel posto o nel momento in cui pone in essere la sua azione di reato.

E allora, se il reato di “*stalking*” può trovare applicazione anche nei confronti di soggetti diversi dall’immediato e diretto “*perseguitato*”, v’è da ritenere che – grazie a tale interpretazione estensiva della norma – la materia possa assumere interesse ed importanza anche rispetto al condominio.

Proprio di recente, infatti, la Corte di Cassazione è stata chiamata a pronunciarsi in ordine ad una vicenda processuale che vedeva imputato tale sig. A.F., il quale era accusato di aver ripetutamente minacciato di morte una donna e le altre inquiline che con ella vivevano, e di aver proferito le medesime intimidazioni anche nei confronti di un parroco che era intervenuto in difesa della giovane con l’intento di proteggerla, tentando (invano) di convincere l’imputato a desistere dai propri ripetuti comportamenti delinquenti.

La reazione del prevenuto, in quella occasione, non fu limitata alle sole minacce nei confronti della ragazza (che era, evidentemente, la principale destinataria del reato) e del sacerdote, ma venne estesa ad un numero elevato di altre persone che, nell’uscire ovvero nel far rientro all’interno del condominio



ove tali fatti si stavano verificando, si trovarono (loro malgrado) coinvolte nei violenti comportamenti dell'imputato che, nei loro confronti, pose in essere azioni aggressive o, comunque, idonee a limitarne la libertà di movimento, giungendo finanche ad inseguirle in strada ovvero a bloccare il movimento dell'ascensore ove si erano rifugiate per sfuggire alle sue azioni violente.

Nel confermare la responsabilità del sig. A.F. in ordine al delitto previsto e punito all'art. 612 *bis* c.p., la Corte di Cassazione ha precisato che il reato di "atti persecutori" sussiste non soltanto nel caso in cui si verificano "almeno due azioni poste in essere ai danni della stessa persona", ma anche nella diversa ipotesi in cui siano state commesse singole azioni "ai danni di più persone residenti tutte nello stesso stabile, costituendo per ciascuna motivo di ansia, ben sapendo di non avere scampo se si fossero incrociate con il prevenuto (...) se ogni condotta, pur rivolta ad una persona, ha cagionato l'evento ai danni di altre (...)" (CASSAZIONE, SEZ. V PENALE, 07.04.2011 – 25.05.2011, N. 20895).

La Corte ha, quindi, concluso il proprio ragionamento affermando che: "(...) è ineludibile l'implicazione che l'offesa arrecata ad una persona per la sua appartenenza ad un genere turbi di per sé ogni altra che faccia parte dello stesso genere (nel caso particolare, il condominio). E se la condotta è reiterata indiscriminatamente contro tal'altra, perché vive nello stesso luogo privato, si da esserne per questa ragione occasionalmente destinataria come la precedente persona minacciata o molestata, il fatto genera all'evidenza turbamento in entrambe" (CASSAZIONE, SEZ. V PENALE, 07.04.2011 – 25.05.2011, N. 20895).

E – dunque – per principio giurisprudenziale affermato dalla Suprema Corte in tema di reato di "stalking", deve ritenersi sussistente tale fattispecie materiale tipica di reato sia nel caso in cui venga perseguitata, in modo reiterato, la stessa persona sia nella diversa situazione in cui singole azioni moleste o minacciose vengano poste in essere, in un unico contesto temporale e spaziale, verso più persone tutte costrette a subire l'azione delittuosa per l'oggettiva impossibilità di sottrarsi ad ogni contatto o condizionamento da parte del responsabile del reato.

L'attenzione che il legislatore ha voluto riservare a questa nuova fattispecie di reato trova ulteriore conferma nel fatto che si è deciso di concedere alla persona offesa il termine di "sei mesi" per presentare una denuncia-querela nei confronti del responsabile, scadenza – evidentemente – di gran lunga più ampia rispetto a quella generale ed ordinaria indicata, invece, in "tre mesi" ai sensi dell'art. 124 c.p..

Ancor prima di presentare la querela, però, la persona offesa – tenuto conto del lungo termine semestrale concesso per il deposito – ha facoltà di chiedere l'intervento del Questore, il quale – ove ritenga fondate le doglianze – deve provvedere ad "ammonire oralmente" l'autore dell'azione persecutoria invitandolo a tenere "una condotta conforme alla legge".

Se, nonostante questo avvertimento, lo stesso persiste nella propria illecita condotta, la pena nei suoi confronti applicata sarà aumentata.

ANACI

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari
SEDE PROVINCIALE DI ROMA

BILANCIO UNIFICATO PER L'ESERCIZIO 2011 approvato dall'assemblea dell'11 luglio 2012

STATO PATRIMONIALE ATTIVO

	ANACI	FORMACI	GRAFICANACI	TOTALE
B) Immobilizzazioni				
I. Immateriali				
1 - Valore Originario	-	-	671,39	671,39
2 - Fondi di ammortamento	-	-	-671,39	-671,39
Totale immobilizzazioni immateriali	-	-	-	-
II. Materiali				
1 - Valore Originario	3.383,43	1.960,52	9.616,01	14.959,96
2 - Fondi di ammortamento	-3.383,43	-1.960,52	-6.931,89	-12.275,84
Totale immobilizzazioni materiali	-	-	2.684,12	2.684,12
B) Totale Immobilizzazioni	-	-	2.684,12	2.684,12
C) Attivo circolante				
II. Crediti				
1 - Crediti Vs/Clienti	-	-	87.120,00	87.120,00
3 - Crediti Vs/Collegate: Anaci, Grafica, For.	-	-	-	-
4 - Crediti per imposte Irap e Iva	567,00	-	4.149,00	4.716,00
5 - Crediti verso altri	-	-	-	-
5a - Crediti verso altri (Regionale)	5.000,00	-	-	5.000,00
5b - Crediti per deposito cauzionale sede	6.197,48	-	-	6.197,48
- Acconti Imposte 2011	1.181,00	-	-	1.181,00
Totale crediti	12.945,48	-	91.269,00	104.214,48
IV. Disponibilità liquide				
1 - Banca c/c	91.911,66	51.213,68	6.497,12	149.622,46
3 - Denaro e valori in cassa	-14.119,37	18.271,17	-4.272,62	-120,82
Totale disponibilità liquide	77.792,29	69.484,85	2.224,50	149.501,64
C) Totale attivo circolante	90.737,77	69.484,85	93.493,50	253.716,12
D) Ratei e Risconti attivi				
1 - Ratei attivi	-	-	-	-
2 - Risconti attivi costi acq. Computer corsi	-	-	-	-
D) Totale ratei e risconti attivi	-	-	-	-
Totale stato patrimoniale attivo	90.737,77	69.484,85	96.177,62	256.400,24

STATO PATRIMONIALE PASSIVO

	ANACI	FORMACI	GRAFICANACI	TOTALE
A) Patrimonio netto				
I. Capitale sociale	-	-	2.582,28	2.582,28
VIII. Risultato gestionale da esercizi pr. (+/-)	57.595,95	45.899,80	51.271,25	154.767,00
IX. Risultato gestionale dell'esercizio (+/-)	4.200,23	23.334,50	36.551,09	64.085,82
A) Totale Patrimonio Netto	61.796,18	69.234,30	90.404,62	221.435,10
C) Trattamento fine rapporto di lavoro				
1 - Trattamento Fine Rapporto al 31.12.2010	24.237,14	3.244,43	-	27.481,57
1 - T.F.R. al 30.12.10 versato nel 2011	-24.237,14	-3.307,13	-	-27.544,27
C) Totale T.F.R.	-	-62,70	-	-62,70
D) Debiti				
7 - Debiti Vs/Fornitori e Dipendenti	-	-	4.046,00	4.046,00
9 - Debiti Vs/Collegate: Anaci, Grafica, For.	-	-	-	-
12 - Debiti tributari Fondo imposte esercizio	10.316,00	-	1.727,00	12.043,00
12 - Debiti tributari per F24	-	313,25	-	313,25
14 - Altri debiti	15.325,59	-	-	15.325,59
D) Totale debiti	25.641,59	313,25	5.773,00	31.727,84
E) Ratei e Risconti				
1 - Ratei passivi	-	-	-	-
- Sopravv. passiva saldo imposte	-	-	-	-
2 - Risconti passivi quote 2012 incas. 2011	3.300,00	-	-	3.300,00
E) Totale ratei e risconti	3.300,00	-	-	3.300,00
Totale stato patrimoniale passivo	90.737,77	69.484,85	96.177,62	256.400,24

VALORE DELLA PRODUZIONE

	ANACI	FORMACI	GRAFICANACI	TOTALE
A) Valore della produzione				
1 - ANACI Ricavi delle vendite e prestazioni				
Quote associative (vedi specifica)	90.470,00	-	-	90.470,00
Incassato dal Nazionale per quote	106.985,00	-	-	106.985,00
Versamento quote al Nazionale	-39.360,00	-	-	-39.360,00
Risconti quote 2012 (vedi s.p. passivo)	-3.300,00	-	-	-3.300,00
Contributo dal Regionale	5.000,00	-	-	5.000,00
Quote 2011 incassate nel 2010	4.300,00	-	-	4.300,00
1 - GRAFICA Ricavi delle vendite e prestaz.ni				
Ricavi dagli inserzionisti	-	-	166.600,00	166.600,00
1 - FORMACI Ricavi delle vendite e prestaz.ni				
50 corso ott.10-feb.11 (1 rata)	-	4.300,00	-	4.300,00
51 corso sabato nov.10-mag.11 (2 rate)	-	22.200,00	-	22.200,00
52 corso mar-lug.11 ore 18-20 (3 rate)	-	30.100,00	-	30.100,00
53 corso mar-lug.11 ore 15-17 (3 rate)	-	26.100,00	-	26.100,00
54 corso ott.11-gen.12 (quota 2011-2 rate)	-	26.550,00	-	26.550,00
55 corso sabato nov.11-giu.12 (2 rate)	-	21.150,00	-	21.150,00
56 corso mar/gio nov.11-apr.12 (1 rata)	-	13.900,00	-	13.900,00
corsi vari (informatica)	-	2.000,00	-	2.000,00
5 - Altri ricavi e proventi				
Ristorno consulenti	2.167,31	-	-	2.167,31
Rimb. da Grafica per Ricerca sponsor	15.812,95	-	-	15.812,95
Quesiti	7.850,00	-	-	7.850,00
Affitto sala	120,00	-	-	120,00
Altri ricavi (corso BLS)	400,00	-	-	400,00
Master fiscale	3.650,00	-	-	3.650,00
Convegno giuridico	10.620,00	-	11.000,00	21.620,00
Contributo da collegate Grafica Formaci	36.000,00	-	-	36.000,00
A) Totale valore della produzione	240.715,26	146.300,00	177.600,00	564.615,26

ONERI DELLA PRODUZIONE

	ANACI	FORMACI	GRAFICANACI	TOTALE
B) Oneri della produzione				
6 - Per materie prime, di consumo e merci				
Cancelleria, tipografia, spedizioni	1.850,26	1.004,72	21.535,00	24.389,98
Pony e francobolli	859,14	-	4.874,58	5.733,72
Seminari e convegni	1.525,80	3.583,30	-	5.109,10
Assemblee, Giunte, Consigli prov.li	2.348,20	-	-	2.348,20
Consigli Naz., Congr., Convegni esterni	-	-	-	-
Congresso Nazionale	-	-	-	-
7 - Per servizi generici				
Energia elettrica	1.786,79	-	-	1.786,79
Assicurazione ufficio	206,00	-	-	206,00
Spese condominio e riscaldamento	1.783,20	-	-	1.783,20
Pulizie ufficio	2.439,39	327,61	-	2.767,00
Telefoniche	4.271,41	-	-	4.271,41
Gestione e manutenzione ufficio	3.921,35	-	-	3.921,35
Manutenzione Hardware e Software	2.987,87	-	10.654,66	13.642,53
Spese bancarie e postali	1.136,28	1.132,74	214,21	2.483,23
Abbonamenti riviste, programmi, ecc.	289,00	-	-	289,00
Spese pubblicità	23.679,21	-	21.512,95	45.192,16
7 - Per servizi specifici				
Professionisti	5.496,81	249,60	18.719,63	24.466,04
Corso avanzato (Master fiscale)	757,90	-	-	757,90
Convegno giuridico (FEBB E OTT. 2011)	5.678,00	1.393,51	12.907,14	19.978,65
Certificazione UNI 10801 soci Roma	11.160,00	-	-	11.160,00
Targhe amministratore soci Roma	3.463,68	-	-	3.463,68
50 corso ott'10-feb'11 (quota 2011)	-	12.275,44	-	12.275,44
51 corso nov'10-mag'11 (quota 2011)	-	11.758,32	-	11.758,32
52 corso mar-lug 2011 serale	-	16.019,71	-	16.019,71
53 corso mar-lug 2011 pomeriggio	-	16.019,71	-	16.019,71
54 corso ott'10-feb'11 (quota 2011)	-	3.646,85	-	3.646,85
55 corso sabato nov'10-giu'11 (quota 2011)	-	3.646,84	-	3.646,84
56 corso nov'10-mag'11 (quota 2011)	-	2.077,90	-	2.077,90
1/3 costi corso inform.(costi 17.780,04/3)	-	5.926,68	-	5.926,68
docenza corso informatica	-	600,00	-	600,00
8 - Per godimento beni di terzi				
Affitto sede	39.464,11	-	-	39.464,11
Contributo sede pag. da Grafica a Anaci	-	-	36.000,00	36.000,00



	ANACI	FORMACI	GRAFICANACI	TOTALE
Spese garages consulenti	2.629,00	9.575,00	-	12.204,00
9 - Per il personale				
a) Salari e stipendi	45.917,80	11.884,63	-	57.802,43
Collaborazione (Bertolini)	-	10.513,35	2.250,00	12.763,35
b) Oneri sociali inps + inail	24.979,81	6.943,19	-	31.923,00
c) Pagato T.F.R al 31-12-11	5.238,43	1.101,05	-	6.339,48
e) Ritenute irpef Regione e Comune	18.102,08	2.097,01	-	20.199,09
Servizi sostitutivi mensa	2.371,40	1.188,35	-	3.559,75
10 - Ammortamenti e svalutazioni				
a) Ammortamenti imm. Materiali	-	-	1.181,57	1.181,57
14 - Oneri diversi di gestione				
Spese di rappresentanza	3.156,78	-	-	3.156,78
Gestione qualità sede	1.080,00	-	-	1.080,00
Versamenti al Regionale-Nazionale	3.640,00	-	-	3.640,00
Altri oneri (depuratore acqua)	1.880,00	-	-	1.880,00
Acconti imposte	1.181,00	-	-	1.181,00
Altri oneri diversi (versamento a Onlus)	836,00	-	4.232,17	5.068,17
B) Totale oneri della produzione	226.116,70	122.965,50	134.081,91	483.164,11
PROVENTI E ONERI FINANZIARI				
C) Proventi e Oneri finanziari				
- Proventi finanziari	-	-	-	-
- Oneri finanziari	-	-	-	-
C) Totale proventi e oneri finanziari	-	-	-	-
PROVENTI STRAORDINARI				
E) Proventi straordinari				
20 - Proventi straordinari	-	-	-	-
- Sopravv. Passive	-	-	5.240,00	5.240,00
21 - Oneri straor. (RAV 2007-2008-2010)	82,33	-	-	82,33
D) Totale partite straordinarie	82,33	-	5.240,00	5.322,33
Totale oneri	226.199,03	122.965,50	139.321,91	488.486,44
Risultato prima delle imposte	14.516,23	23.334,50	38.278,09	76.128,82
22 - Imposte dell'esercizio (previsione)	10.316,00	-	1.727,00	12.043,00
23 - Utile o perdita dell'esercizio	4.200,23	23.334,50	36.551,09	64.085,82
Totale a pareggio	240.715,26	146.300,00	177.600,00	564.615,26

La voce della giurisprudenza

di Nunzio Izzo

Per la sorte del posto auto di un appartamento in edificio privo di concessione edilizia è determinante l'interpretazione del preliminare

*Cassazione, sezione seconda, 24 aprile 2012 n. 6475
Presidente Schettino - Relatore Correnti*

La sentenza, cassa con rinvio la sentenza impugnata, rilevandone l'intima contraddittorietà perché, da un lato, sottolinea che il primo giudice aveva ritenuto la mancanza di prova della destinazione a parcheggio dell'area condominiale, sottovallutando l'art. 6 del preliminare circa la proprietà del cespite con tutti gli accessori, pertinenze, servitù, diritto in comunione ed in particolare diritti proporzionali su parti comuni e condominiali come per legge e destinazione e, dall'altro lato, afferma, poi, che l'area cortilizia, probabilmente non sufficiente al parcheggio delle auto di tutti i condomini, sussisteva e doveva intendersi promessa in vendita *pro quota* ai sensi dell'art. 6 del preliminare, ed il promissario aveva dato mandato irrevocabile alla promettente di redigere il regolamento condominiale, mentre, infine, ribadisce il grave inadempimento, asseritamente non oggetto di specifico motivo di censura, costituito dal rifiuto a prestare il consenso per la stipula, senza tener conto del pagamento del prezzo.

In caso di vendita dell'edificio il sottosuolo può non essere oggetto di trasferimento

*Cassazione, sezione seconda, 24 aprile 2012 n. 6470
Presidente Schettino - Relatore Manna*

La Corte osserva che «la possibilità, ammessa dall'ordinamento, di suddividere la proprietà fondiaria per piani orizzontali, riguardanti il suolo, il sottosuolo ed il soprassuolo, comporta che l'estensione del diritto al sottosuolo, previsto dall'art.840 c.c., si arresta non solo di fronte ad interessi pubblici che la legge riconosce meritevoli di particolare tutela, come lo sfruttamento delle miniere, la tutela del patrimonio artistico ed archeologico, delle acque e delle opere ad esse relative, ma anche per effetto della libera autonomia delle parti, cioè in virtù di contratto, quando chi potendo disporre della proprietà del suolo e del sottosuolo, quale proprietario, manifesti la volontà di disporre separatamente del bene, trasferendo dello stesso soltanto una parte concettualmente e giuridicamente separabile (Cass. n.56/72), per cui il venditore di un fabbricato elevato fuori terra non risponde dell'altruità dei vani interrati, se il contratto, interpretato ai sensi degli artt.1362 e ss. c.c., non faccia espressamente o implicitamente riferimento anche ad essi come oggetto di cessione». Nella specie si trattava di decidere se il contratto preliminare di vendita includesse o meno, quale oggetto di cessione, anche il vano sottostante all'immobile promesso in vendita che la sentenza esclude possa essere ritenuto «implicitamente compreso» ex art.840 c.c. essendo, invece, necessaria una specifica manifestazione di volontà al riguardo, perché le parti sono libere di «contrattare» liberamente i beni in cui può scomporsi la proprietà fondiaria.

SERVIZIO QUESITI

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

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

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



dal 1983

I servizi per la sicurezza e la salute sul lavoro

00165 Roma

Via F. Bernardino 30

Tel 06 393 783 31

Fax 06 393 787 48

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

REDAZIONE
DOCUMENTO
DI VALUTAZIONE
DEI RISCHI
CONDOMINIALI



SORVEGLIANZA
SANITARIA
DEL MEDICO
COMPETENTE
PER PORTIERI

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



CORSI
- ANTINCENDIO
- PRONTO
SOCCORSO
- ASCENSORI

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

PRATICHE
CERTIFICATO
PREVENZIONE
INCENDI
C.P.I.



www.siriosic.it info@siriosic.it

Il giudizio di equità sull'opposizione a decreto ingiuntivo per il pagamento della quota parte di lavori straordinari non è liberamente appellabile

*Cassazione, sezione sesta, 16 aprile 2012 n. 5985 ord.
Presidente Goldoni - Relatore Giusti*

Il giudice di Pace aveva rigettato l'opposizione al decreto ingiuntivo emesso per la somma di € 463,90, oltre accessori e spese, per il mancato pagamento della quota parte in ordine a lavori straordinari eseguiti dal Condominio sul lastrico solare e per lo spostamento di serbatoi idrici, assumendo che la eccepita invalidità della delibera assembleare avrebbe dovuto essere fatta valere in sede di impugnazione ai sensi dell'art. 1137 c.c., mentre il giudice di appello, in riforma della impugnata pronuncia, aveva revocato il decreto ingiuntivo, rilevando che nel giudizio di opposizione il Condominio non aveva fornito la prova né della natura né della effettiva realizzazione dei lavori, maggiori e diversi rispetto a quelli preventivati. Il condominio risulta, però, vittorioso in Cassazione che ha cassato la sentenza del giudice di appello, in quanto - rilevato che la sentenza del Giudice di pace è stata pronunciata secondo equità, essendo controversa la debenza di spese condominiali richieste in misura inferiore a quella massima prevista per il giudizio di equità - « dall'assetto scaturito dalla riforma di cui al D.Lgs. n. 40 del 2006 e particolarmente dalla nuova disciplina delle sentenze appellabili e delle sentenze ricorribili per cassazione, emerge che, riguardo alle sentenze pronunciate dal giudice di pace nell'ambito del limite della sua giurisdizione equitativa necessaria, l'unico rimedio impugnatorio ordinario ammesso, se si esclude la revocazione per motivi ordinari, è l'appello a motivi limitati, previsto dal terzo comma dell'art. 339 cod. proc. civ. (Cass., Sez. 3ª, 4 giugno 2007, n. 13019; Cass., Sez. 3ª, 24 aprile 2008, n. 10774 e n. 10775). Ai sensi dell'art. 339 c.p.c., comma 3, le sentenze del giudice di pace pronunciate secondo equità a norma dell'art. 113 c.p.c., comma 2, sono appellabili esclusivamente per violazione delle norme sul procedimento, per violazione delle norme costituzionali o comunitarie ovvero dei principi regolatori della materia».

Senza delibera l'amministratore non può chiedere il rilascio del locale concesso in comodato

*Cassazione, sezione seconda, 28 marzo 2012 n. 4988
Presedente Schettino - Relatore Bursese*

La Corte ribadisce il principio di diritto enunciato da Cass. S.U. n. 18331 del 6.8.2010 (v. *Dossier* n.119) e confermato da Cass. n. 2179 del 31.1.2011, secondo cui l'amministratore non ha autonomi poteri, ma si limita ad eseguire le deliberazioni dell'assemblea ovvero a compiere atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio (art. 1130 c.c.). Ne consegue che, anche in materia di azioni processuali il potere decisionale spetta solo ed esclusivamente all'assemblea che dovrà deliberare se agire in giudizio, se resistere e se impugnare i provvedimenti in cui il condominio risulta soccombente. Un tale potere decisionale non può competere all'amministratore che, per sua natura, non è un organo decisionale ma meramente esecutivo del condominio. E' stata, pertanto, cassata la sentenza impugnata che aveva dichiarato la legittimazione attiva del condominio relativamente ai contratti di comodato che venivano dichiarati cessati, con la condanna al rilascio ed alla restituzione al Condominio dei beni ivi indicati, nonché al risarcimento del danno.

Modifica del verbale assembleare non è reato se prodotto come copia

*Cassazione, sezione quinta penale, 13 marzo 2012 n.9608
Presidente Amato - Relatore Oldi*

L'amministratrice di un condominio produce in un giudizio civile una copia del verbale di assemblea condominiale difforme dall'originale per la rimozione di un ca-

povero e per l'aggiunta di altro capovero, estraneo al testo della delibera adottata, per cui viene riconosciuta responsabile del delitto di cui all'art. 485 c.p. La Cassazione annulla la sentenza di condanna rilevando che « è principio ormai da tempo consolidatosi nella giurisprudenza di legittimità quello per cui l'alterazione della copia fotostatica di un documento, priva di attestazione di autenticità, esibita come tale e senza farla valere come originale, non integra il delitto di falsità materiale; ciò in quanto la copia, pur avendo la funzione di assumere l'apparenza dell'originale, mantiene tuttavia la sua natura di mera riproduzione e non può acquisire una valenza probatoria equiparabile a quella del documento originale, se non attraverso l'attestazione di conformità legalmente appostavi (v. Cass. Sez. 5, n. 7385/08 del 14/12/2007; Sez. 5, n. 34340 del 08/06/2005; Sez. 5, n. 4406 del 04/03/1999). Risultando accertato in fatto che l'interessata ebbe a versare in giudizio la riproduzione redatta al *computer* - non firmata e non autenticata - del testo manoscritto di un verbale di delibera assembleare, presentandola come copia e non come originale, deve concludersi che il fatto non integra gli estremi del delitto di cui all'art. 485 c.p., né di alcun'altra ipotesi di falso documentale».

Destinazione a parcheggio di area comune condominiale: delibera a maggioranza

*Cassazione, sezione sesta, 4 luglio 2012 n. 11177
Presidente Goldoni - Relatore Bertuzzi*

*Cassazione, sezione seconda 15 giugno 2012, n. 9877
Presidente Triola - Relatore Carrato*

Le sentenze attengono a deliberazioni assembleari per l'utilizzazione di spazi comuni per il parcheggio di autovetture, adottate a maggioranza e non all'unanimità: la prima relativa ad un'area a verde per la quale si assumeva la configurazione di un'innovazione richiedente la maggioranza qualificata e la seconda afferente la (presunta) violazione di una contraria disposizione del regolamento di condominiale c.d. contrattuale. In entrambe le ipotesi, la Corte ha respinto le cennate configurazioni giuridiche. Per la prima perché, trattandosi di porzione «minima» e non l'intera area comune, per la ricorrenza di una innovazione è necessario considerare la rilevanza effettiva e l'apprezzabilità della modificazione del bene comune, mentre per la seconda è stato ribadito il principio (v. Cass.n.943/1999, n. 642/1996 e Cass. n. 158/1966) che non tutte le clausole del regolamento condominiale c.d. contrattuale hanno natura contrattuale (richiedenti, quindi, l'unanimità per la loro modificazione), ma soltanto quelle che limitano i diritti dei condomini sulle proprietà esclusive o comuni ovvero attribuiscono ad alcuni condomini maggiori diritti rispetto agli altri. La delibera di destinazione del cortile comune a parcheggio di autovetture disciplina le modalità d'uso e di godimento del bene comune con valenza regolamentare e non contrattuale, per cui può essere adottata a maggioranza con modifica della relativa norma del regolamento condominiale.

Responsabilità del condominio per i danni al minore causati dalla chiusura del portone

*Cassazione, sezione terza, 28 giugno 2012 n. 10860
Presidente Uccella - Relatore Amendola*

Siccome, nel caso di specie, il condominio «non aveva nè dedotto nè dimostrato, in giudizio, il buon funzionamento del dispositivo MAB di cui era dotato il pesante portone d'ingresso e la correlativa addebitabilità del danno all'utente (nella specie minore) che si era attardato, contro le più elementari regole di prudenza, nel raggio di chiusura, rimanendo così investito dal rientro del battente», la Corte ha ribadito il pacifico e consolidato principio secondo cui «la responsabilità ex art. 2051 del codice civile per i danni cagionati da cose in custodia ha carattere oggettivo e perché

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

essa possa, in concreto, configurarsi è sufficiente che il danneggiato dimostri soltanto il verificarsi dell'evento dannoso e del suo rapporto di causalità con il bene, salvo la prova del fortuito, incombente sul custode". Considerato che non risulta «esplicitamente» dalla sentenza chi abbia azionato il meccanismo di apertura e chiusura del pesante portone e valutata la responsabilità patrimoniale «solidale», perché extracontrattuale, di tutti i condomini, trattandosi di diritto alla vita e alla salute, sembra che sia sempre attuale la cautela «minimale» dell'amministratore di apporre «visibili» cartelli che vietino ai minori di anni 12, se non accompagnati da persone di età più elevata (art.17 DPR n. 214/2010 di modifica del DPR n. 162/1999 e regolamento condominiale), l'uso degli impianti comuni, potenzialmente dannosi e pericolosi (es. ascensori, portoni automatici etc.), al fine di escludere la responsabilità dei condomini e dell'amministratore che spesso viene invocata non sempre obiettivamente, come, peraltro, sembrerebbe evincersi, nella specie, dalla inattendibilità del teste, reputata dal giudice del merito. Comunque, deve, in ogni caso, dedursi espressamente e dimostrarsi il caso fortuito e l'imprevedibilità dell'evento dannoso..

Valida la delibera di modifica a maggioranza delle tabelle anche se precedente al *dictum* delle Sezioni Unite

Cassazione, sezione sesta, 27 giugno 2012 n. 10762 (ord)
Presidente Goldoni - Relatore Carrato

Condivisibile pronuncia della Cassazione. Infatti, se la giurisprudenza di legittimità, specialmente se delle sezioni unite (nella specie Cass. n. 18477 del 2010), viene qualificata come «diritto vivente» questa consiste, pur sempre, in un'interpretazione delle norme esistenti e non integra, affatto, una nuova norma di legge, con l'inapplicabilità, pertanto, della regola della sua efficacia solo per il futuro. Peraltro, non trova applicazione nemmeno il nuovo principio del c.d. del *prospective overruling* (inapplicabilità del nuovo principio interpretativo alla parte che abbia confidato nel precedente indirizzo giurisprudenziale), in quanto esso si applica per le

 **SO.GE.IMM.SRL**

 **INGEGNERIA** - servizi di progettazione, direzione lavori, collaudi, periti, perizie, perizie, perizie, perizie...

 **IMPIANTI TERMICI** - CALORE, FREDDO, CLIMA

 **IMPIANTI ELEVATORI**

 **IMPIANTI ELETTRICI**

 **ENERGIA**

PARTNER UNICO PER LA GESTIONE DEI TUOI CONDOMINI

CONSULENZE GRATUITE

GRANDE PROFESSIONALITA'

PREZZI CONCORRENZIALI

sole norme processuali e non per quelle di diritto sostanziale per le quali si verte in ipotesi di interpretazione correttiva. Risulta, poi, ovvio che la preclusione alla delibera di modifica a maggioranza può consistere nell'eventuale esistenza di un giudicato che riguardi, però, la stessa ed identica situazione di fatto e non le modifiche dello stato dei luoghi sopravvenute all'accertamento contenuto nella sentenza passata in giudicato.

Il limite di tollerabilità di cui all'art. 844 c.c. non ha carattere assoluto, ma relativo

*Cassazione, sezione seconda, 25 giugno 2012, n. 10587
Presidente Oddo - Relatore Nuzzo*

*Cassazione, sezione terza, 11 giugno 2012 n. 9434
Presidente Trifone - Relatore Lanzillo*

A differenza della configurazione del reato di cui all'art.659 c.p. per il disturbo della quiete «pubblica» che riguarda la generalità dei cittadini (Cass. Sez. I pen. 26 giugno 2012 n. 20225, in senso conforme a Cass. 19 gennaio 2012 n. 279 cfr. *Dossier* n.129), la Suprema Corte, in relazione ai rapporti privati tra gli abitanti in condominio, riafferma, con le due pronunce in epigrafe, il principio della valutazione caso per caso. La *prima* decisione attiene al giudizio di merito instaurato ex art. 844 c.c. dai proprietari di un appartamento sito sopra una macelleria, che hanno ottenuto la condanna del proprietario del negozio ad eliminare i rumori in eccesso prodotti dai frigoriferi installati nel suo locale, in quanto eccedenti il limite della normale tollerabilità valutata, però, nel caso concreto. E' stata rigettata il motivo fondato sull'erronea applicazione del combinato disposto dell' art. 844 c.c. e delle disposizioni del D.P.C.M. 1 marzo 1991, relativamente alle attività produttive, sul presupposto (erroneo) che doveva tenersi conto delle leggi e dei regolamenti che fissano le modalità di rilevamento dei rumori e i limiti massimi di tollerabilità delle immissioni rumorose, in quanto tali norme - ribadisce la Corte - hanno natura esclusivamente pubblicistica, come precisato da Cass. n. 17051/2011, n. 17281/2005 e n. 10735/2001. La *seconda* decisione riguarda le immissioni sonore, provenienti dal piano sottostante, per l'esercizio continuo al pianoforte delle due figlie dell'occupante del relativo appartamento (condomino o inquilino non importa) per motivi di studio, essendo iscritte al conservatorio di musica. La Cassazione ribadisce il predetto principio dovendosi tener conto delle peculiarità del caso concreto (*ex multis* Cass. 25 agosto 2005 n. 17281), condividendo, quindi, la valutazione discrezionale del giudice del merito in ordine alla sufficienza dei limiti di orario imposti all'uso del pianoforte dalla sentenza di primo grado e confermando la sentenza di condanna alla somma di €28.750,00 per il risarcimento, richiesto per danni biologici e morali, nonché patrimoniali (pari a 2.500 euro all'anno per il periodo fra la data della proposizione della domanda introduttiva del giudizio e la data della pubblicazione della sentenza di primo grado), oltre agli interessi ed al pagamento delle spese processuali, non rilevando la circostanza che, dopo il provvedimento di urgenza, le interessate avessero cessato di suonare il piano.

Il regolamento condominiale non sottoscritto dal condomino non ha effetti per il conduttore

*Cassazione, sezione seconda, 21 giugno 2012 n. 10185
Presidente Triola . Relatore San Giorgio*

Il regolamento condominiale vincola anche il conduttore, con esclusione però del caso in cui non sia stato sottoscritto dal condomino-locatore, non potendo valere, ex art.1987 c.c., l'impegno unilaterale dell'inquilino ad osservarlo.

Il nuovo amministratore non può approvare incassi e spese effettuate dal vecchio amministratore

*Cassazione, sezione seconda, 28 maggio 2012 n. 8498
Presidente Oddo - Relatore Piccialli*

La Cassazione ribadisce i due principi di diritto secondo cui «il nuovo amministratore di un condominio, se non autorizzato espressamente dai partecipanti alla comunione, non ha il potere di approvare incassi e spese condominiali risultanti dai prospetti sintetici consegnatigli dal precedente amministratore, per cui l'accettazione di tali documenti non costituisce prova idonea del debito nei confronti di quest'ultimo da parte dei condomini per l'importo corrispondente al disavanzo tra le rispettive poste contabili, spettando invece all'assemblea dei condomini approvare il conto consuntivo, onde confrontarlo con il preventivo ovvero valutare l'opportunità delle spese affrontate d'iniziativa dell'amministratore», giusta Cass. n. 5449 del 1999. Viene confermato, inoltre, che «la deliberazione dell'assemblea di condominio che procede all'approvazione del rendiconto consuntivo emesso dell'amministratore ha valore di riconoscimento di debito solo in relazione alle poste passive specificamente indicate, per cui ove il rendiconto - che è soggetto al principio di cassa - evidenzia un disavanzo tra le entrate e le uscite, l'approvazione dello stesso non consente di ritenere dimostrato in via di prova deduttiva, che la differenza sia stata versata dall'amministratore con denaro proprio, poiché la ricognizione di debito richiede un atto di volizione, da parte dell'assemblea su un oggetto specifico posto all'esame dell'organo collegiale», giusta Cass.n. 10153 del 2011.

Il condominio risponde delle infiltrazioni provenienti dal terrazzo sovrastante

*Cassazione, sezione seconda, 23 maggio 2012 n. 8172
Presidente Triola - Relatore Mazzacane*

La Corte, in ragione (anche) della funzione tipica di copertura dell'edificio o parte di esso, ha accolto il motivo di ricorso secondo cui la responsabilità per le infiltrazioni d'acqua provenienti dal terrazzo sovrastante, in parte aggettante ed in parte di proprietà esclusiva, deve ritenersi imputabile al condominio in quanto, nel caso di specie, l'art. 3 del regolamento di condominio avente natura contrattuale disponeva che «costituiscono proprietà comuni a tutti i condomini, in modo indivisibile ed in parti proporzionali ai millesimi, di proprietà di ciascun appartamento:... le terrazze del piano attico e del piano superattico che costituiscono piano di copertura del fabbricato e come tale risultano proprietà comune. Agli effetti della manutenzione si fa espresso richiamo al codice civile, art. 1126». Pertanto nessuna rilevanza poteva essere attribuita al fatto che una parte del terrazzo fosse in aggetto, considerato altresì che, come evidenziato dal CTU, la terrazza in questione era costituita, senza soluzione di continuità, da parti aggettanti e non, necessariamente con unica impermeabilizzazione ed altrettanto unica sua manutenzione, risultando di fatto impossibile distinguere, ai fini della manutenzione o di eventuali infiltrazioni, l'una parte del terrazzo dall'altra.

L'amministratore è responsabile del maggior costo della video-ispezione delle canne fumarie

*Corte di Cassazione, sezione seconda, 11 maggio 2012 n. 7401
Presidente Schettino - Relatore D'Ascola*

In conformità al principio della inesistenza di un generale potere di spesa in capo all'amministratore (v. Cass. 16 aprile 2012 n. 5984 in *Dossier* n.129) e dell'obbligo,

inoltre, del medesimo di esecuzione delle delibere assembleari, la Suprema Corte ha confermato la responsabilità patrimoniale dell'amministratore per il maggior costo della video-ispezione delle canne fumarie, rispetto a quanto deliberato, respingendo la tesi del mero errore riconoscibile (art.1431 c.c.) di quanto verbalizzato in assemblea, sottolineando come per tutto il corso del giudizio di primo grado l'amministratore non ha evidenziato nè discusso il preteso errore di verbalizzazione, a fronte di un tenore chiarissimo del verbale e del comportamento omissivo successivamente adottato dall'amministrazione (condominiale) che si era ben guardata "dall'interpellare nuovamente il condominio", sebbene il preteso errore comportasse il raddoppio dei costi complessivi, essendo stata pagata la somma di L. 67.285.000 in luogo di L. 31.500.000 previste.

L'amministratore è obbligato a far affluire le quote condominiali su apposito conto corrente intestato al singolo condominio

*Cassazione, sezione prima, 10 maggio 2012 n. 7162
Presidente Carnevale - Relatore Dogliotti*

La Corte afferma una regola generalmente osservata dagli amministratori di condominio secondo cui l'amministratore di condominio, pur in assenza una specifica disposizioni di legge, è tenuto all'obbligo di far affluire i versamenti delle quote condominiali su un apposito e separato conto corrente intestato al condominio, per evitare confusioni e sovrapposizioni tra il patrimonio del condominio e il suo personale od eventualmente quello di altri differenti condomini. ■

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.tecnoelettro.it info@tecnoelettro.it

OGGI IN BIBLIOTECA

Recensioni

S. Attolini - M. Villani

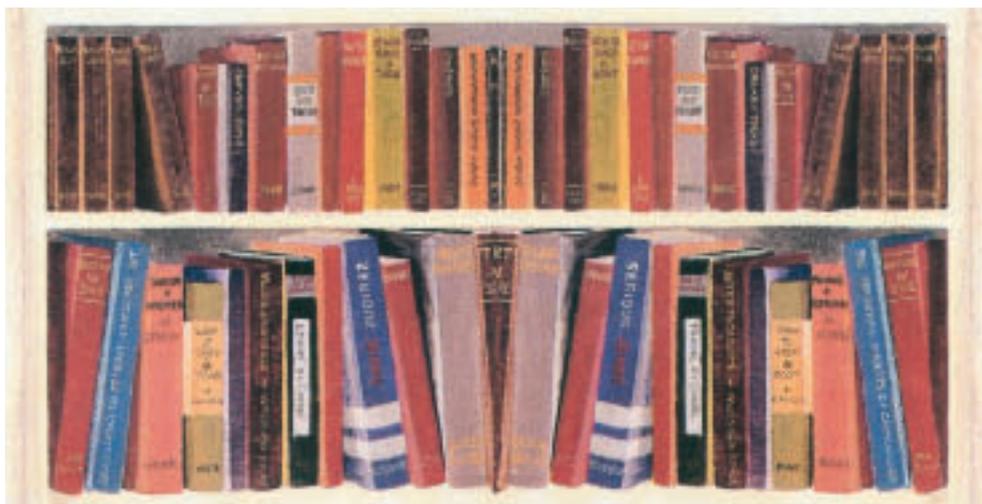
COME DIFENDERE IL CONTRIBUENTE DAGLI STUDI DI SETTORE

Maggioli Editore - Euro 33,00

Si tratta di un volume di 342 pagine della collana "Legale - trattato di diritto civile" (edizione luglio 2012) i cui autori sono il noto e brillante avvocato tributarista di Lecce Maurizio Villani, relatore di numerosi convegni ANACI, ed una sua esperta collaboratrice.

Argomenti trattati: il contraddittorio con il contribuente, aspetti probatori e giurisprudenza, le presunzioni, assistenza durante il contraddittorio, approfondimento sulle attività di accertamento, ambito soggettivo, esclusione dei contribuenti minimi dall'applicazione degli studi di settore, i parametri contabili ed adeguamento alle relative risultanze, contribuenti che esercitano due o più attività.

■



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 CASINOVÌ	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
-------------------	--------------------------	-------------

CENTRO COPIE SERVICE BORRELLO

FOTOCOPIE A COLORI e B/N
PLOTTAGGI A COLORI e B/N
XEROX COPIE A METRAGGIO
RILEGATURE e PLASTIFICAZIONI
LAVORI DI TIPOGRAFIA

Via Ippolito Nievo 14/16/18 00153 Roma
Tel 06.5898396 Fax 06.58390560
salvatoreborrello2@virgilio.it

RITIRO E CONSEGNA A DOMICILIO

L'ALTRA ROMA

VILLA TORLONIA: per stupire

di Francesca Di Castro

Villa Torlonia, esempio dell'ultimo fasto ottocentesco, fantastica creazione voluta dal banchiere Giovanni Torlonia e continuata da suo figlio Alessandro, divenuto, non senza critiche, il personaggio più in vista della società romana. Raccontare villa Torlonia senza un accenno alla storia quasi leggendaria – sebbene molto nota – delle fortune dei Torlonia è impossibile. Proveniente dalle campagne francesi, Jean Torloni era un piccolo rigattiere parigino che seppe condurre così bene i suoi affari da riuscire ad aggiudicarsi l'appalto delle for-



Casino Nobile di Villa Torlonia.



Capanna Svizzera, detta Casina delle Civette, in rovina.

il titolo di Principe acquistando dai Pallavicini il Principato di Civitella Cesi, e sempre più ricco dopo l'impresa del prosciugamento del lago del Fucino, il figlio di Giovanni, Alessandro, decise di costruire per la propria famiglia una villa principesca adeguata alle proprie ambizioni. La tenuta sulla via Nomentana, già appartenuta ai Colonna e al barone De Jannotte Markenfeld, venne acquistata nella prima decade dell'Ottocento e i primi lavori di adattamento furono opera di Giuseppe Valadier: egli trasformò i due edifici preesistenti nel Palazzo e nell'odierno Casino dei Principi, inoltre costruì le Scuderie e un ingresso, oggi demolito a causa di un ampliamento di via Nomentana. L'architetto risistemò

nitire dei viveri dell'esercito repubblicano che andava a combattere in Italia. Giunto a Roma nel 1792, Jean seppe guadagnarsi la piena fiducia dell'ambasciatore Ugo Basville, al quale prestava grandi somme di denaro. Anche grazie ad un buon matrimonio, Jean entrò a far parte del giro della borghesia romana ed accettò di italianizzare il nome in Giovanni Torlonia, diventando in breve il banchiere dell'aristocrazia europea. Ottenuto



Casina delle Civette restaurata.

il parco, creando viali simmetrici e perpendicolari, con statue, sarcofagi, fontane ed elementi classici propri del gusto dell'epoca.

Nel 1832 Alessandro Torlonia, succeduto al padre Giovanni, incaricò Giovan Battista Caretti di continuare i lavori sulla villa e nel parco e il Caretti si occuperà della costruzione del Tempio di Saturno, dei Falsi Ruderì e della Tribuna con Fontana, oltre che della Kaffehaus, della Cappella di Sant' Alessandro e dell'Anfiteatro, oggi scomparsi.

Di grande importanza per l'assetto definitivo del parco sarà la collaborazione con Giuseppe Jappelli, che si occupa della sistemazione della parte meridionale della villa, dove realizza la Capanna Svizzera e la Serra Moresca, e con Quintiliano Raimondi, che interviene sul Teatro e sull'Aranciera.

Mentre la parte strettamente collegata al Palazzo nobile mantiene l'impronta neoclassica dei primi interventi del Valadier (anche se oggi non più chiaramente leggibili), gli interventi nella parte meridionale sono ispirati al giardino paesaggistico inglese che il veneto Giuseppe Jappelli interpreta all'insegna dell'imprevisto e dello straordinario: ecco che appaiono a sorpresa seguendo i viali che scompaiono tra quinte fiorite, fontane, corsi d'acqua e laghetti, e nuovi edifici come la Capanna Svizzera, la Serra, la Torre, la Grotta Moresca e il Campo da Tornei. Nel 1842, Alessandro Torlonia fece erigere i due obelischi di granito rosa in memoria dei genitori. La storia del trasporto dei monoliti, provenienti dalle cave di Baveno, ha del romanzesco e meriterebbe un approfondimento a parte, perché trasportati su un veliero che scese i canali padani fino all'Adriatico, circumnavigando l'Italia ed entrando nella foce del Tevere, che risalì alla traina addentrandosi nell'Aniene fino all'ansa di Sacco Pastore, poco a valle di Monte Sacro. Quindi il veliero, tirato a riva e posto su ruote, percorse la via Nomentana fino alla Villa. Lo spettacolo fu eccezionale così come la cerimonia per il loro innalzamento, festa alla quale fu invitata una grande quantità di pubblico con libagioni, cibarie a profusione e fuochi d'artificio.

Successore di Alessandro, Giovanni fece trasformare la Capanna Svizzera nell'attuale Casina delle Civette, fantasiosa e affascinante costruzione liberty ampiamente decorata da Duilio Cambellotti, oltre al nuovo Villino Medievale e al Villino Rosso.

Nel 1919 viene scoperto, nei sotterranei della Villa, un cimitero ebraico. Nel 1925 la villa diventa dimora di Benito Mussolini e nel 1978 Parco pubblico. Solo recentemente, un accurato restauro ha restituito la bellezza della Casina delle Civette così come parte della villa e del parco, sedi di mostre e di iniziative culturali. ■



*Casina delle Civette,
I pavoni - vetrata di Umberto Bottazzi.*

SINTESI INSERZIONISTI DI QUESTO NUMERO

ORGANISMI NOTIFICATI

ELTI IV di copertina

PULIZIE E AMBIENTE

GREASE GROUP pag. 58

OLIMPO pag. 42

SOFTWARE CONDOMINIALE

CONDOMININFORMATI pag. 44

MM Data pag. 16

ASCENSORI

ELEVATOR QUALITY pag. 4

DEL BO III di copertina

PARENTI Impianti pag. 22

EDILIZIA

DUEPI pag. 54

RESINE IND.LI II di copertina

VACCA E. pag. 26

ENERGIA

BLUÉGAS pag. 54

E-ON Energia pag. 24

MIRC 2050 pag. 48

RISCALDAMENTO E CONTABILIZZAZIONE

CALOR CLIMA pag. 14

Consulting & Service pag. 40

METROTERMICA pag. 60

Multienergy & Service pag. 18

ROSSETTI pag. 28

SICUREZZA

SIRIO pag. 52

SERVIZI

BORRELLO pag. 64

MP STUDIO pag. 56

SARA Servizi pag. 44

GIARDINI E PARCHI

LAURENTI HSR pag. 8

IMPIANTISTICA

SO.GE.IMM pag. 56

TECNOELETTRIO pag. 61