

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@fiscalt.it

SOMMARIO

SETTEMBRE - OTTOBRE 2012

N. 131

Editoriale di Carlo Parodi	pag. 3
Consulenti in sede	pag. 4
Balconi aggettanti, frontalini, sottobalconi e fioriere: proprietà esclusiva quando non rivestono particolare pregio architettonico di Paola Carloni	pag. 5
Elenco sportelli del condominio presso i Municipi	pag. 12
Le piscine condominiali di Laura Gonnellini	pag. 13
Notizie	pag. 20
L'uso e il godimento delle parti comuni di Gisella Casamassima	pag. 25
Addebito consumi idrici ACEA di Carlo Parodi e Fabio Masotta	pag. 37
Il conto corrente condominiale di Carlo Parodi	pag. 43
La voce della giurisprudenza di Nunzio Izzo	pag. 51
Oggi in Biblioteca	pag. 63
Professionisti fiduciari	pag. 64
L'altra Roma: Cassandra e il muro del Pincio di Francesca Di Castro	pag. 65

Rivista bimestrale

ANNO XXII - n. 131 - SETTEMBRE - OTTOBRE 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

Per iniziativa del giornalista Oscar Giannino è stato pubblicato il 28 luglio scorso su vari quotidiani un manifesto (una intera pagina) con un messaggio sottoscritto da oltre duecento imprenditori, docenti e professionisti con dieci proposte di interventi per la crescita, auspicando la creazione di una nuova forza politica ed un rinnovamento nei contenuti.

Un breve approfondimento delle ipotesi formulate per il cambiamento mi ha fatto riflettere sulla realtà dell'ambito condominiale dove l'assemblea rappresenta una scuola di democrazia popolare nella forma più genuina dove si può sperimentare il fenomeno della formazione di maggioranze e minoranze, la differenza fra potere deliberativo ed esecutivo, tra libertà di voto, assunzione di responsabilità e partecipazione.

Senza scomodare il divino poeta ("la piccola aiuola dove gli uomini si combattono con tanta ferocia" – Paradiso XXII, 151) gli esperti Dogliotti-Figone (Il condominio - Torino 1992) hanno affermato che "per ovviare all'individualismo sfrenato, alla volontà di potere, alle prepotenze ed alle prevaricazioni, che sono il motivo conduttore di molte assemblee condominiali, non bastano probabilmente i generosi tentativi di una parte della dottrina particolarmente attenta e sensibile ai valori della persona; bisognerebbe cambiare la disciplina, ma ancor di più un certo costume, un modo di pensare che ancor oggi vede sempre, comunque e senza eccezione, la proprietà come diritto di disporre dei propri beni in modo pieno ed esclusivo, senza minimamente preoccuparsi delle esigenze ed aspirazioni altrui."

Ogni amministratore sa che il cittadino medio (com'è noto l'80% degli italiani vive in appartamenti di proprietà) vive l'ambito assembleare senza alcun contributo di carattere sociale, snobbando i richiesti interventi per l'abbattimento delle barriere architettoniche, non partecipando alle riunioni nelle quali occorre deliberare su argomenti non rinviabili (es. sicurezza impianti), utilizza il voto di scambio anche per sostituire l'ignaro ed incolpevole amministratore, raccoglie deleghe da utilizzare per propri obiettivi, concede deleghe senza conoscere quali siano gli argomenti da deliberare.

Modelli che funzionano con le stesse regole del potere che oggi critichiamo!

Caro Giannino, sono questi i nuovi rappresentanti che Lei propone, liberi da personalismi ma pronti a finanziare il nuovo corso? Protagonisti responsabili, senza secondi fini, convinti nel voler servire la causa del bene comune con trasparenza e spirito di sacrificio? C'è necessità di un sussulto etico e spirituale; i giovani dovrebbero essere in prima linea per questa rivoluzione morale.

Carlo Parodi

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
<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>		

Balconi aggettanti, frontalini, sottobalconi e fioriere:

PROPRIETÀ ESCLUSIVA QUANDO NON RIVESTONO PARTICOLARE PREGIO ARCHITETTONICO

di Paola Carloni

Le "liti" sui balconi rappresentano una discreta percentuale di contenzioso in ambito condominiale.

Accade spesso che l'assemblea deve deliberare il rifacimento della facciata ed ecco che subito si comincia a discutere su chi deve pagare le spese riguardanti i balconi, se tutti i condomini o solo quelli che ne dispongono.

La causa principale delle discussioni che si generano tra i condomini risiede nel fatto che vi è l'idea secondo cui il balcone, in quanto è strutturalmente inserito nella facciata, e pure componente decorativa, faccia parte integrante di essa e dunque vada considerato alla stregua di un bene comune.

In particolare, i contrasti sorgono allorché si tratti di ripartire spese attinenti alcune specifiche componenti del balcone, come ad esempio i frontalini, i sottobalconi, le fioriere.

Dottrina e giurisprudenza concordemente ritengono che, in materia condominiale, il problema della ripartizione delle spese di manutenzione dei balconi deve essere risolto di volta in volta, soprattutto stabilendo nel concreto se le opere da eseguirsi concernono parti costituenti proiezione della proprietà individuale ovvero elementi che, per la loro attinenza alla facciata, debbono essere considerati parti comuni dell'edificio, a norma degli artt.1117 c.c..

Nella prima tipologia vengono fatte rientrare tutte le opere dirette a preservare e consentire l'utilizzo della superficie praticabile del balcone; mentre, viceversa, vengono inseriti nella seconda categoria tutte le opere concernenti elementi del balcone che, prospettando all'esterno dell'edificio, hanno, perciò, inerenza con la facciata e, assieme a questa, concorrono a conferire allo stabile, attraverso l'armonia ed unità di linee e di stile, quel decoro architettonico che costituisce bene comune, economicamente valutabile e, come tale, autonomamente tutelabile.

I criteri di ripartizione delle spese variano infatti a seconda della tipologia del balcone su cui dovranno essere effettuati gli interventi manutentivi e dell'elemento oggetto di intervento.

C
O
n
d
o
m
i
n
i
o

Sulla base di quest'impostazione è decisiva la funzione del bene e pure quella dei singoli elementi per determinare il regime giuridico, che può essere quello della proprietà esclusiva o quello della proprietà comune con le relative conseguenze in tema di spese.

Sulla scia dei casi oggetto di trattazione giudiziaria, si è anche ormai chiarito che occorre distinguere tra balconi c.d. aggettanti e balconi c.d. incassati.

La prima tipologia fa riferimento al balcone che sporge rispetto alla facciata dello stabile, costituendo così il prolungamento della corrispondente unità immobiliare, che si protende nel vuoto senza essere compreso nella struttura portante verticale dell'edificio, che ha autonomia statica in quanto agganciato esclusivamente al solaio interno ed è completamente avulso dai balconi sovrastanti e sottostanti ("I beni comuni", di Alberto Celeste e Luigi Salciarini, Giuffrè Editore, 2009).

Il balcone incassato è invece il balcone posto all'interno del perimetro esterno dell'edificio, inserito nella sua struttura portante, che non si protende autonomo nel vuoto. Forma una rientranza nella facciata dell'edificio e non sporge rispetto ai muri perimetrali, restando incassato nel corpo dell'edificio.

SERVIZIO 24 ORE



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

/ ASCENSORI
/ MONTACARICHI
/ SCALE MOBILI

Manutenzione, riparazione e installazione

Specializzati nell'abbattimento delle barriere architettoniche



Viale S. Gradi, 121-00143 Roma

Tel. 06.76906902 - Fax. 06.7674691

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

DOMUSLIFT
Piattaforme
ELEVATRICI

SOA-OS4
classe - 5



UNI-EN ISO
9001:2000

Vi sono varie tipologie di balconi incassati, alcuni sono anche chiamati balcone a loggia o a castello.

Riguardo ai balconi incassati non sorgono generalmente problemi circa la spettanza delle spese di rifacimento dei sottobalconi: essi infatti vengono ritenuti in comproprietà tra i due titolari delle unità immobiliari sovrapposte, con applicazione dell'art. 1125 c.c., poiché in tal caso il balcone ha funzione, contemporaneamente, di sostegno del piano superiore e di copertura del piano inferiore. (Cass. sent. n. 15913/2007; Cass. 21 gennaio 2000 n. 637).

Per i balconi aggettanti, in sede di assemblea le maggiori discussioni sorgono allorché si debba porre riparo a frontalini e sottobalconi ammalorati.

L'idea (più o meno in buon fede) che il balcone, ancorché sporgente e non compreso nella struttura portante verticale, è elemento strutturalmente inserito nella facciata che, in qualche modo, fornisce un decoro o abbellimento allo stabile, determina liti e genera contenzioso.

Un dato è certo: la giurisprudenza è oggi consolidata nell'orientamento secondo cui i balconi aggettanti, non svolgendo alcuna funzione di sostegno né di necessaria copertura dell'edificio, non possono considerarsi al servizio dei piani sovrapposti e, quindi, di proprietà comune di proprietari dei piani: infatti, dal punto di vista strutturale, sono del tutto autonomi rispetto agli altri piani, poiché possono sussistere indipendentemente dall'esistenza di altri balconi nel piano sottostante o sovrastante; non avendo quindi funzione di copertura del piano sottostante, il balcone aggettante non soddisfa una utilità comune ai due piani, e non svolge neppure una funzione a vantaggio di un condomino diverso dal proprietario del piano (vedi in tal senso Cass. 21-1-2000 n. 637).

Dunque, non dovrebbero poter sussistere dubbi che la spesa di rifacimento del sottobalcone spetta al proprietario del balcone. Con la precisazione che, fanno eccezione solo quei sottobalconi che presentano particolari fregi o rilievi, generalmente visibili in stabili d'epoca: in tal caso, il fregio in questione è elemento di stile e di decoro architettonico, che contribuisce a dare abbellimento al prospetto, e tale funzione viene a favore di tutti i proprietari degli appartamenti, che devono dunque concorrere a mantenerla (sia che posseggano un balcone di tal fatta, sia che non lo posseggano).

A conferma della proprietà personale e non comune del sottobalcone si sono pronunciati i giudici della Cassazione con varie sentenze. Di recente, nel caso deciso S.C. con la sentenza 30.04.2012 n. 6621, la proprietaria di un appartamento lamentava che i convenuti, proprietari dell'appartamento sottostante, avevano installato, mediante impalcatura ancorata al sottobalcone "in oggetto" di essa attrice, una struttura metallica reggente una tenda parasole.

In tale pronuncia ha ribadito: *"secondo la giurisprudenza in materia di questa Corte, i balconi aggettanti, sporgenti cioè dalla facciata dell'edificio, costituiscono solo un prolungamento dell'appartamento dal quale protendono, con la conseguenza che, non svolgendo una funzione di sostegno né di necessaria copertura dell'edificio, non possono considerarsi a servizio dei piani sovrapposti e, quindi, di proprietà comune dei proprietari di tali piani. Ad essi*

non può, perciò, applicarsi il disposto dell'art. 1125 c.c. dovendosi ritenere i balconi "aggettanti" di proprietà esclusiva dei titolari degli appartamenti cui accedono e dovendosi escludere, in tal caso, il potere del proprietario dell'appartamento, sito al piano inferiore di agganciare la struttura metallica al sottobalcone superiore, se non con il consenso del proprietario del balcone aggettante (Cass. n. 15913/2007; n. 14576/2004; n. 5541/86)".

Quanto ai frontalini dei balconi aggettanti, anche essi sono ritenuti beni personali del proprietario del corrispondente manufatto, *quando non s'inseriscono nel prospetto dell'edificio e non contribuiscono a renderlo esteticamente gradevole.*

Nel caso deciso da Cassazione Civile, Sez. II, 16.02.2012, n. 2241 alcuni condomini convenivano in giudizio, davanti al Tribunale di Roma, il condominio per ivi sentirlo condannare al pagamento delle spese necessarie per il consolidamento e la rimessa in pristino del frontalino di un balcone dell'appartamento di proprietà di essi attori e del relativo sottobalcone.

Si costituiva il condominio in persona del suo amministratore pro tempore, contestando la domanda avversaria e deducendo la responsabilità esclusiva dei proprietari in ordine alle opere di cui sopra.

Il Tribunale di Roma, con sentenza n. 19378 del 2001, rigettava la domanda degli attori.

La Corte di Appello di Roma, con sentenza n. 2011 del 2005, rigettava l'appello proposto dai proprietari dei balconi osservando che:

- a) i balconi di un edificio condominiale strutturalmente non necessari per l'esistenza del fabbricato e non destinati all'uso o al servizio di esso, in linea generale, costituivano parte integrante dell'appartamento di pertinenza come prolungamento del piano e non rientravano tra le parti comuni ex art. 1117 c.c.;
- b) come ha evidenziato la CTU il deterioramento dell'intonaco del balcone di pertinenza degli appellanti era palesemente originata dalla progressiva infiltrazione delle acque meteoriche e quindi imputabile alla insufficiente manutenzione del balcone da parte dei proprietari.

La Corte di Cassazione con la citata sentenza 2241/2012, rigettando il ricorso del condominio, ha osservato che:

"a) la Corte di Appello non ha errato nell'aver imputato la relativa spesa al condomino, atteso che, in tema di condominio negli edifici e con riferimento ai rapporti tra la generalità dei condomini, i balconi "aggettanti", costituendo un "prolungamento" della corrispondente unità immobiliare, appartengono in via esclusiva al proprietario di questa.

A sua volta, i rivestimenti e gli elementi decorativi della parte frontale e di quella inferiore dei balconi "aggettanti" si devono considerare beni comuni a tutti, ex art. 1117 c.c., solo quando s'inseriscono nel prospetto dell'edificio e contribuiscono a renderlo esteticamente gradevole (ipotesi non ricorrente nel caso in esame). E, di più, anche nei rapporti con il proprietario di analogo manufatto che sia posto al piano sottostante sulla stessa verticale, nell'ipotesi

di strutture completamente "aggettanti" - in cui può riconoscersi alla soletta del balcone funzione di copertura rispetto al balcone sottostante e, trattandosi di sostegno, non indispensabile per l'esistenza dei piani sovrastanti - non può parlarsi di elemento a servizio di entrambi gli immobili posti su piani sovrastanti, nè, quindi, di presunzione di proprietà comune del balcone aggettante riferita ai proprietari dei singoli piani".

Queste conclusioni si rinvencono in moltissime e pur recenti pronunce, eppure liti e contrasti si appuntano proprio sul significato della locuzione *"quando s'inseriscono nel prospetto dell'edificio e contribuiscono a renderlo esteticamente gradevole"*, che diviene dirimente per stabilire se i frontalini e i sotto-balconi devono considerarsi, caso per caso, beni comuni ex art. 1117 c.c. ovvero personali.

L'espressione *"esteticamente gradevole"* si riferisce alle componenti del balcone che rendono piacevole e abbelliscono un prospetto (rivestimento ed elementi decorativi).

Anche nel caso deciso da Cassazione civile, Sezione II, sentenza 30 aprile 2012, n. 6624 la Corte si esprime in tal senso; si trattava di fioriere in cemento armato poste a coronamento e copertura del cordolo sulla sommità delle murature perimetrali dell'edificio, la cui spesa era stata posta a carico dei condomini proprietari delle terrazze per la parte interna delle fioriere in questione, lasciando a carico del condominio solo quelle riguardanti il lato esterno delle fioriere stesse.

La Cassazione ha sentenziato che, *se non sono di particolare pregio architettonico*, non sono di proprietà comune: *"sulla base della CTU espletata e tenuto conto della conformazione di tali manufatti (comuni "vasconi" trape-*



zoidali di calcestruzzo posati sul cordolo e non sporgenti) deve escludersi o almeno deve dubitarsi, che gli stessi abbiano un qualche pregio artistico e facciano parte del decoro architettonico dell'edificio ovvero costituiscano parte integrante della struttura dello stabile; avuto riguardo inoltre alla loro prevalente funzione di protezione della terrazza, di cui fungono da parapetto non essendo al riguardo sufficiente ai fini protettivi il solo corrimano, così come in concreto realizzato. Ciò posto non può condividersi il ragionamento della corte capitolina secondo cui le c.d. fioriere farebbero parte "di un progetto complessivo dello stabile quale parte integrante del profilo architettonico" per cui esse devono ritenersi appartenere al condominio e non ai soli condomini proprietari del lastrico solare a cui accedono, come invece sembrerebbe più corretto e logico".

Dall'esame degli orientamenti giurisprudenziali appare chiaro che il criterio per stabilire il riparto delle spese relative agli elementi e alle componenti esteriori/esterne del balcone è quello della loro funzione prevalente e della utilità, da riferirsi in primo luogo alla struttura balcone in sé, ma anche al fabbricato nel suo complesso.

I frontalini, i parapetti, i sottobalconi, le fioriere non necessariamente influiscono nell'architettura del fabbricato, ma possono determinarne l'estetica.

La valutazione delle loro caratteristiche di abbellimento, pregio, stile non sono tuttavia suscettibili di essere catalogate per schemi generali.

La funzione estetica che tali componenti potrebbero svolgere è infatti intimamente collegata al particolare fabbricato cui afferiscono.

Ulteriore difficoltà è data dal fatto che il codice civile non definisce il concetto di decoro architettonico, si limita semplicemente a dire che le innovazioni di cui all'art. 1120 c.c. non possono alterarlo. Dottrina e giurisprudenza sono intervenute colmando questa lacuna codicistica, affermando che per decoro "*deve intendersi l'estetica del fabbricato data dall'insieme delle linee e delle strutture che connotano lo stabile stesso e gli imprimono una determinata, armonica fisionomia ed una specifica identità*" (Cass. 851 del 2007).

Tale definizione peraltro non è riferibile solo agli immobili di particolare pregio storico-artistico o con particolari decorazioni presenti sul prospetto, ma anche agli immobili più semplici, ai "condomini normali": secondo la Cassazione si può parlare di decoro architettonico anche laddove, "*... possa individuarsi nel fabbricato una linea armonica, sia pure estremamente semplice, che ne caratterizzi la fisionomia ...*" (così Cass. 8830 del 2008).

Conseguentemente, sull'insegnamento della Suprema Corte l'analisi va condotta caso per caso, con l'unico ausilio dei criteri della funzione, anche estetica, e della utilità, per poter stabilire se le opere da eseguirsi su tali componenti concernono esclusivamente il balcone quale proprietà individuale ovvero se si possa stabilirne una attinenza alla facciata, e considerarli parti comuni dell'edificio, a norma degli artt. 1117 c.c..



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

SPORTELLO DEL CONDOMINIO

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

Le piscine condominiali

di Laura Gonnellini

In alcuni edifici condominiali più moderni, soprattutto nelle località di villeggiatura, si trova talvolta anche una piscina destinata ai condomini. La presenza della piscina condominiale senza dubbio impreziosisce la situazione complessiva dell'edificio, fornendo ai condomini un'utilità in più, ma determina anche ulteriori problemi per quanto riguarda il suo uso, la ripartizione delle spese e soprattutto la questione fondamentale della responsabilità per i danni che gli utenti eventualmente possono subire a seguito del suo uso.

Inoltre, come in ogni situazione di convivenza, la piscina può essere fonte di litigi tra i condomini. Per questi motivi, l'assemblea condominiale o il regolamento di condominio debbono disciplinare in maniera chiara le modalità di utilizzo, anche se questo non potrà escludere contrasti tra i condomini.

L'uso

Se non è specificato nel regolamento condominiale, l'assemblea, per assicurare l'igiene, la sicurezza, ed ottimizzare il godimento del bene, deve poi disciplinare l'uso della piscina, tramite un regolamento di servizio che preveda limitazioni di orario, capienza di utilizzatori ed eventuali turni, la possibilità di far accedere ospiti dei condomini, ecc..

I condomini debbono attenersi al regolamento interno, igienico e di sicurezza, della piscina affisso in prossimità dell'ingresso dell'impianto natatorio.

Nel regolamento sono disciplinate, fra l'altro, le modalità di accesso alla vasca, la sua capienza, il periodo, in cui è consentito l'accesso all'impianto e l'orario di funzionamento; le indicazioni minime del regolamento di uso della piscina sono le seguenti:

- raccomandazione di non bagnarsi a meno di tre ore dal pasto;
- segnalazione della presenza o assenza del servizio di assistenza bagnanti;
- ubicazione dei servizi igienici;
- periodo di accesso ed orario;
- profondità dell'acqua ed eventuali punti a profondità ridotta;
- divieto di ingresso ai minori di 12 anni se non sono accompagnati da maggiorenni;
- obbligo di doccia e di pediluvio prima di bagnarsi;
- divieto di effettuare tuffi (se non in presenza di strutture adeguate).



L'amministratore condominiale o, se nominato, il responsabile dell'impianto, dovrà occuparsi del funzionamento della piscina non solo da un punto di vista gestionale-organizzativo, ma anche dal punto di vista tecnologico quindi avrà l'obbligo di verificare il rispetto dei requisiti igienico sanitari, incluse le procedure di autocontrollo, le pulizie e la disinfezione.

Nel caso di un complesso condominiale che abbia una piscina ci si pone il problema se sia o meno necessaria la presenza di un bagnino per poter fare il bagno in sicurezza.

Dal punto di vista normativo non esiste una disciplina apposita che riguardi le piscine c.d. condominiali ossia le piscine facenti parte di un complesso condominiale. Tali piscine essendo destinate ad una collettività sono equiparate dalla dottrina e dalla giurisprudenza alle piscine pubbliche per quel che riguarda la normativa applicabile.

La disciplina base in materia è costituita: dall'Atto d'intesa tra Stato e Regioni, proposto nel 1992 dal Ministero della Sanità, relativo agli aspetti igienico sanitari concernenti la costruzione, la manutenzione e la vigilanza delle piscine ad uso natatorio" (pubblicato nella G.U. il 17.2.92); dal D.M. 18.3.96 dettante norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio di impianti sportivi e, da ultimo, dall'atto d'intesa Stato Regioni del 16.01.2003.

Alla luce di tali atti, che non costituiscono norme giuridiche in senso stretto con valore vincolante per la generalità dei destinatari, si ritiene di applicare la normativa delle piscine pubbliche anche a quelle condominiali che impongono la presenza del bagnino nella piscina.

Qualora l'atto d'intesa non sia stato recepito dalle singole Regioni, come nel caso della Regione Lazio, è chiaro che non vi è nessun vincolo di legge a carico del condominio che imponga la presenza di un bagnino nella piscina condominiale.

Per quanto riguarda l'uso della piscina il problema fondamentale riguarda la possibilità o meno che un condomino possa invitare ospiti (estranei al condominio). Poiché la piscina costituisce una cosa comune, in proposito trova applicazione l'art. 1102 c.c., che consente a tutti i condomini di usare il bene condominiale purché l'uso che ne viene fatto non impedisca agli altri partecipanti di farne pure pari uso secondo il loro diritto. In una decisione non molto recente (Pret. Roma 13 luglio 1989) è stato individuato un limite al diritto di invitare gli ospiti nella piscina condominiale ed è stato deciso che, in applicazione del principio contenuto nell'art. 1118, comma 1, e nell'art. 1123 c.c., il diritto di invitare ospiti nella piscina comune, costituendo un modo di fruizione del bene comune, deve essere esercitato da ciascun condomino in proporzione alla sua quota di proprietà.

La ripartizione delle spese

La ripartizione delle spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria della piscina deve essere attuata in funzione di quanto previsto dal regolamento condominiale, criterio derogabile soltanto all'unanimità. Se però non è previsto nulla, le spese relative all'impianto dovranno essere ripartite sulla base della tabella generale.

Vengono esonerati dalla contribuzione alle spese i condomini che non utilizzano la piscina per ragioni indipendenti dalla loro volontà ossia per ragioni strutturali dell'edificio o perché così previsto nel regolamento condominiale (cioè quando la piscina è comune soltanto ad alcune unità immobiliari).

Con riferimento non solo alla piscina, ma in generale anche ad altri servizi condominiali suscettibili di utilizzo separato, la Suprema Corte ha infatti affermato (Cass. n. 5179 del 29 aprile 1992) che nel condominio il principio di proporzionalità fra spese e uso previsto dall'art. 1123, comma 2, c.c., secondo cui le spese per la conservazione e il godimento delle parti comuni dell'edificio devono essere ripartite, qualora si tratti di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, in proporzione dell'uso che ciascuno può farne, comporta che qualora la possibilità dell'uso sia del tutto esclusa, con riguardo alla destinazione delle quote immobiliari di proprietà esclusiva, per ragioni strutturali indipendenti dalla libera scelta del condomino, deve essere escluso anche l'onere del condomino stesso di contribuire alle spese di gestione del relativo servizio.

La responsabilità in caso di danni

Chi usa la piscina può subire qualche incidente (eventualmente anche mortale) o contrarre un'infezione quando l'acqua non viene disinfettata in maniera adeguata.

In caso di incidente possono sorgere tre ordini di responsabilità - amministrativa, civile e penale - a carico dei condomini quali proprietari, quindi a carico dell'amministrazione e del gestore della piscina.

La responsabilità amministrativa è dovuta alla violazione delle eventuali norme emanate a livello regionale che impongano la presenza obbligatoria del bagnino, qualora l'atto d'intesa fosse stato recepito dalla Regione.

La responsabilità civile, invece, trova il fondamento negli artt. 2043 e 2051 del codice civile.

Secondo l'art. 2043 c.c., la responsabilità extracontrattuale è connessa ad un mero comportamento doloso o colposo che cagiona un danno ingiusto ed obbliga, per l'appunto, colui che l'ha commesso (nel caso di infortunio in piscina, il condominio) a risarcire il danno.

Mentre l'art. 2051 c.c. prevede la responsabilità del custode, per tutti i danni cagionati dalle cose da lui custodite (come nel caso della piscina), salvo il caso fortuito. In altri termini ciò sta a significare che per un danno subito nella piscina condominiale, il condominio per non essere giudicato responsabile deve dimostrare di aver adottato tutte le misure richieste dalla legge in materia di sicurezza e gestione.

Va rilevato, comunque, che l'esercizio della piscina può essere considerata come attività pericolosa ex art. 2050 c.c., che rende punibile anche la colpa lievissima.

E' chiaro che se il condominio avesse ritenuto di incaricare un apposito gestore dell'impianto, ogni responsabilità in ordine ai danni conseguenti all'uso della piscina si trasferirebbe in capo al medesimo gestore.

Infine, l'eventuale sinistro potrebbe essere altresì fonte di responsabilità penale a carico del proprietario della piscina (nel nostro caso il condominio), in capo al quale si potrebbe configurare il reato di lesioni personali colpose ex art. 590 c.p. o del più grave reato di omicidio colposo ai sensi dell'art. 589 c.p.



C
O
n
d
o
m
i
n
i
o

AGGIORNAMENTO ISTAT - VARIAZIONI ANNUALI

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
Giugno 2011 - Giugno 2012	3,1% (75% = 2,325%)	G.U. 18/7/2012	n. 166
Luglio 2011 - Luglio 2012	2,9% (75% = 2,175%)	G.U. 22/8/2012	n. 195

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.

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)

DICHIARAZIONE UNICA CONFORMITÀ IMPIANTI

L'art. 9 del DL 9/2/2012, n. 5 convertito nella legge 4/4/2012, n. 35 ha stabilito che con decreto interministeriale Ambiente, Sviluppo economico ed Infrastrutture dovrà essere approvato un modello di dichiarazione unica di conformità in sostituzione dei modelli di cui al DM n. 37/2008.

BENEFICI FISCALI PIÙ CONVENIENTI

Con legge 7/8/2012, n. 134 di conversione del D.L. n. 83 del 22 giugno 2012 (art. 11) la detrazione IRPEF per gli interventi di recupero edilizio relativi a spese sostenute dal 26 giugno 2012 fino al 30 giugno 2013, è stata elevata al 50%, fino ad un ammontare complessivo delle stesse non superiore a 96.000 euro per unità immobiliare. Anche il beneficio fiscale 55% per gli interventi intesi al contenimento energetico (detrazione IRPEF ed IRES) è utilizzabile fino al 30/6/2013).

MOBILITÀ SOSTENIBILE

In sede di conversione del DL n. 83/2012 con legge n. 134 del 7/8/2012 sono state inserite "Disposizioni per favorire lo sviluppo della mobilità mediante veicoli a basse emissioni complessive". Dal primo giugno 2014 i regolamenti comunali dovranno prevedere, per conseguire l'abilitazione edilizia degli edifici di nuova costruzione ad uso non residenziale, l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli alimentati ad energia elettrica.

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.

L'uso e il godimento delle parti comuni

di Gisella Casamassima

Prima di affrontare il tema specifico delle innovazioni in senso tecnico e la disciplina del codice, sarà bene dare un inquadramento generale della materia, partendo dal concetto di bene comune in relazione alla proprietà privata e all'uso di esso nelle varie forme.

Nel condominio - si sa - coesistono parti private e parti comuni, queste ultime funzionalmente connesse e correlate alle prime e destinate a garantire la fruizione di quelle sia in termini di necessità (ad es. le scale) sia in termini di ottimizzazione (ad es. ascensore).

L'uso di un bene è una facoltà intrinseca al diritto di proprietà. Quindi chi è proprietario di un bene ha diritto di usarne. E quindi ancora chi è proprietario di beni in comune con altri soggetti è, per il fatto stesso di esserne proprietario, anche facoltizzato al loro uso in concorso con gli altri.

Il compossesso pro indiviso si può esercitare diversamente, a seconda che le cose siano oggettivamente utili alle singole unità immobiliari o siano soggettivamente utili, nel senso che la loro utilità per il privato sia determinata dall'uso che esso esercita in concreto.

E' chiaro che la facoltà di usare il bene - se esperita su una cosa di proprietà individuale - è massima, fino al punto che, addirittura, si può arrivare a distruggere liberamente la cosa propria.

Nell'ambito di una proprietà condivisa, invece, l'esercizio di questa facoltà necessita di una disciplina specifica per un corretto, ordinato e soddisfacente per tutti utilizzo e godimento.

Nel codice civile, la regolamentazione dell'uso del bene comune è contenuta nell'art. 1102 sulla comunione, estensibile - per il rinvio dell'art. 1139 - al condominio:

"Ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il proprio diritto. A tal fine può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il migliore godimento della cosa."

Si evidenziano dunque immediatamente i limiti entro cui è lecito e legittimo l'uso del bene comune: nessuno può modificare o fare del bene comune un uso non conforme alla sua destinazione funzionale, o attraverso modifiche o innovazioni, limitare o impedire il pari uso anche a uno solo degli altri condomini.

Ciò non significa che la cosa comune non possa essere utilizzata da alcuni condomini in modo più intenso di altri o non possa essere modificata o addirittura non possano effettuarsi innovazioni. Significa solo che tale uso trova un limite in ciascuna delle due condizioni sopra indicate: pari uso (limite quantitativo) e alterazione della funzione (limite qualitativo).

Legittimato a giudicare se nell'uso specifico della cosa comune sia o meno stato superato uno dei due limiti legali (qualitativo o quantitativo) è il giudice di merito, il quale dovrà valutare la permanenza della possibilità dell'uso - anche potenziale - in capo a ciascun condomino secondo la prevalente destinazione del bene e secondo il diritto di ciascuno, in presenza di un uso parzialmente difforme o più intenso posto in essere dal singolo.

La facoltà concessa per legge al singolo di trarre dalla cosa comune il massimo vantaggio è operante senza necessità che ci si sottoponga a specifica autorizzazione dell'Assemblea, dell'Amministratore o degli altri condomini.

Ben potrebbe - come spesso accade - il Regolamento disciplinare l'uso dei beni comuni, anche sottoponendo alla preventiva autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea quanto il singolo abbia in mente di fare, ma solo ai fini di coordinare e individuare le modalità di esercizio di quel diritto in modo tale che sia garantito il migliore utilizzo per tutti.

LIMITE QUANTITATIVO

L'art. 1102 parla di uso e godimento secondo la destinazione propria del bene, con ciò esprimendo una modalità di esercizio del diritto che deve intendersi attuabile in modo promiscuo (cioè indistintamente da tutti i condomini), contemporaneo (cioè da più persone nello stesso tempo) e paritetico (ciascuno secondo il proprio diritto).

IL PARI USO

L'uso deve svolgersi secondo modalità e forme che rendano sempre e comunque possibile il pari utilizzo da parte degli altri aventi diritto.

L'uso più intenso è dunque legittimo fino al limite massimo purché faccia salvo il pari diritto degli altri.

Pari uso non significa uso uguale o in identica misura, significa *equilibrio tra le concorrenti utilizzazioni, attuali o potenziali, degli altri comproprietari secondo il diritto di ciascuno* (Cass. 23.3.95 n. 3368; Cass. 19.1.2005 n.1072.).

Varie sono state le interpretazioni del concetto contenuto nell'art. 1102 "impedire il pari utilizzo". Un excursus della giurisprudenza porta a verificare come nel tempo si sia allargato il limite di ciò che è considerato lecito, riducendo e limitando sempre più il concetto di impedimento ad un effettivo grave pregiudizio dell'esercizio del diritto, a garanzia che il limite in parola non acquisisca caratteri di mera emulazione, mentre si è accordata sempre più al singolo partecipante la possibilità di pieno e libero godimento del bene comune.

L'USO DIFFERENZIATO

In alcuni casi la normativa prevede diversità di uso e ne garantisce la legittimità, disciplinando l'esercizio differenziato.

L'art. 1123, 2 comma, ammette che l'uso di un bene comune possa essere di misura diversa tra vari condomini (Le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio... sono sostenute dai condomini in misura proporzionale all'uso che ciascuno può farne) e conseguentemente stabilisce un apposito criterio di ripartizione delle spese.

L'art. 1124 prevede l'adozione del criterio della diversa altezza dal suolo di ciascun piano sottintendendo che l'uso del bene scale è differente tra piano e piano (Le scale sono mantenute e ricostruite dai proprietari dei diversi piani a cui servono. La spesa relativa è ripartita tra essi per metà in ragione del valore dei singoli piani, per metà in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo).

Non per questo si pone però in entrambi i casi un limite quantitativo ulteriore al diritto di uso del bene comune rispetto al quale l'esercizio è libero e totale.

Un'ulteriore previsione di uso differenziato si ha nell'art. 1121 che parla di innovazioni soggette ad utilizzazione separata esonerando da ogni spesa colui che non voglia trarne vantaggi e anche l'art. 1126 prevede una situazione in cui vi sia un uso esclusivo del bene comune lastrico solare che determina poi una diversa contribuzione alle spese.

LA PROMISCUITA'

La promiscuità nell'uso del bene garantisce che in qualsivoglia momento chiunque degli aventi diritto possa usufruirne a pieno.

Nel caso in cui le risorse siano però limitate si pone un problema di organizzazione dell'uso i tali beni.

Ecco che allora soccorrono norme disciplinari previste nel regolamento (art. 1138) o emanate dall'amministratore nell'ambito della competenza a lui riservata (art. 1130 n.2), con le quali si mira ad assicurare il miglior godimento per ciascun condominio.

USO FRAZIONATO

Con il cosiddetto uso frazionato si "dividono" gli spazi, assegnandone l'uso in modo "riservato" a più soggetti, non a tutti, contemporaneamente.

L'uso sarà dunque possibile sì in maniera contemporanea, da parte di tutti i condomini, ma non più promiscua, avendo ciascun gruppo di condomini un proprio spazio assegnato.

LA CONTEMPORANEITA'

A volte la disponibilità limitata del bene comune rispetto all'esigenza di tutti i condomini può determinare la necessità che si ponga un limite anche all'utilizzo contemporaneo.

L'USO TURNARIO

Si introduce allora il concetto di uso frazionato turnario o alternato che, oltre alla promiscuità, sacrifica la contemporaneità.

Su questo principio si basa l'istituto della multiproprietà.

IL LIMITE QUALITATIVO

LA DESTINAZIONE D'USO

La destinazione d'uso del bene comune non può essere alterata perché altrimenti si sottrarrebbe all'originario uso garantito per tutti.

Sull'interpretazione anche di questo termine la dottrina e la giurisprudenza hanno consumato inchiostro in misura notevole.

Si parla di destinazione "naturale", "usuale", "normale", "destinazione attuale", senza che si sia in grado di definire precisamente cosa debba intendersi.

Qui si vuole sottolineare come – in linea di massima – la destinazione di un bene sia da riconnettere all'utilitas che da esso ciascuno può trarne per meglio godere della sua proprietà.

Quindi non una destinazione preordinata nel tempo o da qualcuno (costruttore), ma una destinazione sottoposta al mutare del tempo e delle esigenze ed anche alla attività del condominio che può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie appunto al miglior godimento della cosa.

Rispetto dunque ad una destinazione d'uso prevalente, ben può ammettersi una destinazione d'uso accessoria impressa dal singolo condomino a suo esclusivo favore, purché non sia impedito agli altri di trarne parimenti vantaggio e comunque non sia alterata l'originaria destinazione, nel senso di sottrarre agli altri l'originaria fruizione.

Essenziale che il godimento delle cose comuni da parte dei singoli si svolga senza violazione dello stato di fatto o della destinazione del bene di talché ne



Area Condominio

SARA

SERVIZI

www.saraservizi.it

[mail: info@saraservizi.it](mailto:info@saraservizi.it)

 **Sicurezza**

 **Privacy**

 **Numero Verde**
800.145554

risulti impedito o solo ristretto il godimento spettante a ciascuno. Nel qual caso sarebbe legittimato ciascuno degli altri condomini ad esperire l'azione di reintegrazione volta al ripristino dell'originaria situazione.

AMBITO DEL CONDOMINIO

Il migliore godimento per ciascun condomino va poi riferito all'uso delle cose comuni rispetto alle proprietà singole ad esse connesse funzionalmente.

Non è dunque ammissibile che un bene comune facente parte di un condominio sia utilizzato (senza il consenso unanime degli altri proprietari) per il miglior godimento di un bene di proprietà privata di un singolo condomino, situato in un altro stabile.

Infatti, ciò determinerebbe costituzione di una servitù a carico del bene condominiale con evidente pregiudizio per gli altri condomini (Cass. 2/12/72 n.3489 e Cass. 18/2/1998 n. 1708).

Il diritto del partecipante a servirsi della cosa comune deve esaurirsi nella sfera giuridico-patrimoniale di essa cosa e non può estendersi ad entità economiche estranee.

Verrebbe infatti meno il vincolo "reale" tra la cosa privata servita e la cosa comune usata per il miglior godimento di essa e si scardinerebbe il rapporto di partecipazione alla proprietà comune che è proporzionato al valore di piano o porzione di piano di cui il condomino è proprietario (art. 1118: *Il diritto di ciascun condomino sulle cose indicate dall'articolo precedente è proporzionato al valore del piano o porzione di piano che gli appartiene, se il titolo non dispone altrimenti*).

L'USO INDIRETTO

Quando non sia possibile l'uso promiscuo della cosa comune, neppure mediante il frazionamento o la turnazione – oppure quando sia assunta la relativa delibera dall'assemblea all'uopo convocata – si può consentire di utilizzare la cosa mettendola a frutto e ripartendo poi i frutti da essa derivanti.

Si parla allora di uso indiretto, cioè mediato attraverso la messa a disposizione del bene ad un singolo soggetto anche terzo il quale corrisponderà al condominio un corrispettivo che sarà poi soggetto a redistribuzione tra i condomini in proporzione al valore del diritto di ciascuno.

Poiché la delibera viene validamente adottata a maggioranza, da parte di alcuni si è insinuato il dubbio che sia illegittima la sottrazione all'uso del bene "diretto" spettante a ciascun condomino, mediante la sottoposizione al volere della maggioranza anche di quella parte dei condomini minoritaria che fosse dissenziente.

La ratio di tale legittimazione è proprio insita nel limite della destinazione del bene per cui l'eventuale mantenimento del bene all'uso diretto sarebbe praticamente impossibile per il limite intrinseco comunque contrastante con il pari diritto dei condomini (Cass. 22/3/2001 n. 4131).

L'ASSURDA MORTE
DI CHRISTIAN

IL TEMPO 12 settembre 2012

La giungla dei vasi pericolanti

Dal Pantheon all'Ostiense recipienti zeppi di terra in equilibrio precario su davanzali usurati dal tempo

Grazia Maria Coletti
giornalista di tempo

■ Scagli la prima pietra chi non ha un vaso di fiori alla finestra e non abbia provato un finto di cedere a mettersi nel piumone della famiglia proprietaria del vaso caduto dal sesto piano di un condominio di piazza Re di Roma.

La città è piena di terracotte e recipienti di materiale vario zeppi di terra, come quello che l'altro ieri pomeriggio ha ucciso il piccolo Christian, 13 anni, mentre era insieme alla sua mamma che ammirava un paio di scarpe dalle vetrine del negozio Look all'altezza del civico 197 di via Appia Nuova. E magari fossero tutti bei vasi nuovi e stabili, ben piazzati e magari "saldati" a dovere, messi cioè in sicurezza come prevede l'art. 27 del Regolamento di polizia urbana, per tutti gli oggetti mobili, vasi compresi, che affacciano sulla strada, in un cortile e comunque in un luogo aperto al passaggio.

Molto spesso invece i vasi esposti assomigliano a vecchi ruderi e per giunta in equilibrio precario, pronti a cadere da un momento all'altro, subaltando altrettanto usurati dal tempo.

È questa l'impressione, nelle zone centrali abitate dai vip e in quelle più in periferia. Cambiano i suonatori ma la musica è sempre la stessa, per dirla con un proverbio assai popolare. Almeno quanto lo è la pratica di esporre vasi di fiori, anche in assenza di sicurezza, come dimostrano le foto scattate ieri mattina.

In teoria potrebbe caderti un vaso in testa all'improvviso

INFO



Rossana De Angelis
Presidente dell'Associazione nazionale degli amministratori condominiali

in qualsiasi zona di Roma. Anche ai politici che si recano alle feste parlamentari e a qualche membro del governo che si appresta a qualche altro strategema per affondare la classe media, se dovessero passare sotto una certa finestra a piazza della Rotonda a due passi dal Pantheon (la prima foto, qui in basso a sinistra). Altre foto: via di Santa Caterina da Siena. Qui i fiori quasi non si vedono. Ma il cornicione in pietra è ridotto all'osso. Potrebbe venire giù con tutto il vasellame (girare il largo). A Trastevere, in via Benedetta, il verde è ben tenuto. Ma i due vasi non sembrano assicurati. Vasi a vista anche a via di Ponte Sisto, e a via Giovanni Branca, e via Vanvitelli. Vasi in equilibrio precario anche nella foto scattata all'Ostiense, e in via Emanuele Filiberto Esquilino.

La città è una giungla di vasi pericolanti un po' ovunque. Ci vorrebbe un esercito di vigili urbani in azione deputati al controllo di centinaia di migliaia di condomini. Nulla possono neanche gli amministratori di condominio. «Vedo dei terrazzi dove non ci sono grimaldi e ciolamini ma ficus e cactus giganteschi, che quando tira vento forte sono molto a rischio», conferma Rossana De Angelis, presidente romana Anaci, l'associazione degli amministratori condominiali che spiega che «anche in presenza di un regolamento di condominio che preveda norme al riguardo, le sanzioni da applicare per chi le viola sono antichistiche, 100 delle vecchie lire, 15 centesimi di oggi, perché il codice civile è datato 1942». Inoltre la maggioranza

dei regolamenti condominiali sono «vecchi», e «pochi» quelli che applicano delle restrizioni come quella di «proibire l'esposizione di vasi sui davanzali».

Quando succedono tragedie come quella in via Appia Nuova piange anche chi l'ha causata. «Le responsabilità penale e civile sono del proprietario dell'appartamento», spiega ancora De Angelis - «perché il balcone di casa è un'estensione dell'abitazione». Per un eventuale risarcimento bisogna invece vedere prima «la polizza globale del fabbricato, che però assicura le parti comuni del palazzo salvo clausole che possono anche estendere la copertura a parti private». Che fare? «Da madre di famiglia con tre figli consiglio intanto di tenere in sicurezza la propria unità immobiliare soprattutto nelle parti che si proiettano su strade e cortili». Per la copertura assicurativa le strade sono due. «Se esiste una polizza condominiale bisogna attivare una clausola che richiami la conduzione alle singole unità immobiliari», dice Ezio Forni di Allianz SpA, il gruppo più forte in Europa - in assenza conviene attivare una polizza con la responsabilità civile del capofamiglia, in cui tutte le casistiche di conduzione che derivano dal comportamento di qualsiasi persona del nucleo familiare, chiaramente accidentali, siano comprese». E occhio ai massimali, conclude Forni. «2-3 milioni meglio di 500 mila euro, con la differenza di poche decine di euro da pagare in più, 120-130 anziché 100».

IL REGOLAMENTO

«Degli oggetti su terrazzi e finestre risponde soltanto l'inquilino»

«Non ci sono norme a livello nazionale che regolamentano la materia. E questa è una grave lacuna. Ci si affida esclusivamente ai regolamenti comunali, laddove esistono. Una cosa però è chiara: è il proprietario dei vasi tenuti sul balcone a rispondere in caso di incidente», spiega Carlo Parodi, direttore del centro studi dell'Anaci, associazione nazionale degli amministratori condominiali e immobiliari.

«Se un vaso cade e provoca danni, il solo a doverne rispondere è la persona che li ha messi, quindi il proprietario della casa o chi ci abita. Il balcone è una proprietà privata, l'amministratore del condominio non ha alcuna responsabilità e nemmeno ha alcun titolo per intervenire. Gli amministratori sono responsabili e gestiscono i beni comuni. Terrazzi e balconi non lo sono».

Ci si affida dunque al buon senso dei proprietari, alla loro accortezza nel sistemare i vasi di fiori sui davanzali o nel fare attenzione affinché niente possa cadere. «Prendiamo il caso delle tende da sole sul terrazzo: se una si stacca e cade è sempre il proprietario di casa ad esserne responsabile. D'altra parte né l'amministratore del condominio e nemmeno gli altri condomini - continua Parodi - possono accorgersi che in un

Il regolamento di polizia comunale

L'articolo 27 del regolamento di polizia comunale di Roma riguarda gli oggetti mobili posizionati su finestre e balconi. E al riguardo stabilisce che «è vietato tenere sui davanzali delle finestre, sui parapetti dei balconi, sui cornicioni e su altre sporgenze prospicienti strade, piazze, cortili e altri spazi di transito vasi di fiori e altri oggetti mobili non convenientemente assicurati».

terrazzo privato non sono rispettate le condizioni di sicurezza. Qualora però l'amministratore vede sporgere una pianta dal balcone e ritiene sia pericolosa deve scrivere una lettera alla condomina chiedendo di spostarla. Di più non può fare».

Il regolamento di polizia urbana del Comune di Roma, all'articolo 17, stabilisce alcune regole. «È vietato tenere sui davanzali delle finestre, sui parapetti dei balconi, sui cornicioni e su altre sporgenze prospicienti strade, piazze, cortili ed altri spazi di transito, vasi di fiori ed altri oggetti mobili non convenientemente assicurati». Al divieto non segue però alcuna norma che stabilisca come fissare vasi e fioriere in modo da assicurarli al davanzale. Per chi trasgredisce al regolamento comunale è prevista una multa che va dai 50 ai 500 euro.

In alcuni condomini il regolamento prevede che siann rispettate alcune norme di sicurezza per vasi e fioriere. «In quel caso è l'amministratore a dover vigilare che quelle regole siano rispettate - aggiunge il direttore del centro studi - e quando si accorge che qualche condomino non protegge sufficientemente i vasi è tenuto a intervenire».

L'associazione degli amministratori dei condomini lamenta però un'assenza di normativa a livello nazionale che stabilisca come tenere i vasi sui terrazzi. Non c'è una legge che indichi chiaramente come installare le fioriere e come assicurarle in modo che non rappresentino un pericolo. Ci si affida a regolamenti comunali a volte generici con il risultato che spesso le norme vengono ignorate.

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.

Addebito consumi idrici ACEA

di Carlo Parodi e Fabio Masotta

Continua l'incomprensibile addebito dei consumi idrici da parte di ACEA Ato2 nonostante l'avvenuta eliminazione del "minimo impegnato" che per anni ha condizionato una equa ripartizione degli oneri del servizio ed il risparmio della risorsa idrica.

Per l'Agenzia per il controllo e la qualità dei servizi pubblici locali del Comune di Roma... sta tutto bene, nonostante l'assenza di iniziative da parte di ACEA per avviare la fatturazione individuale dei consumi come raccomandato dal 1994 (legge 36/1994 confluita nel Codice dell'ambiente D.Lgs. 152/2006)). L'Agenzia stessa, la cui Presidenza è stata di recente affidata a Renato Mannheimer, nella Relazione 2011/2012 (Campidoglio 23 maggio 2012) evidenzia infatti per Roma il più elevato consumo di acqua rispetto a tutte le grandi città italiane.

Il nuovo regolamento di attuazione della articolazione tariffaria unica approvato con delibera n. 6/10 della Conferenza dei sindaci del 14/12/2010 con decorrenza 1/1/2011 definisce il condominio, le utenze condominiali domestiche e miste (Tabelle C ed E), ma le fatture ACEA Acqua (le cosiddette "bollette"), non in linea con la nuova nomenclatura, indicano ancora come descrizione "uso civile domestico" senza conoscere quante siano le unità immobiliari ad uso abitativo o ad uso commerciale (non domestico?) e senza quindi la specifica delle tariffe applicate separatamente per appartamenti e negozi (quanti?).

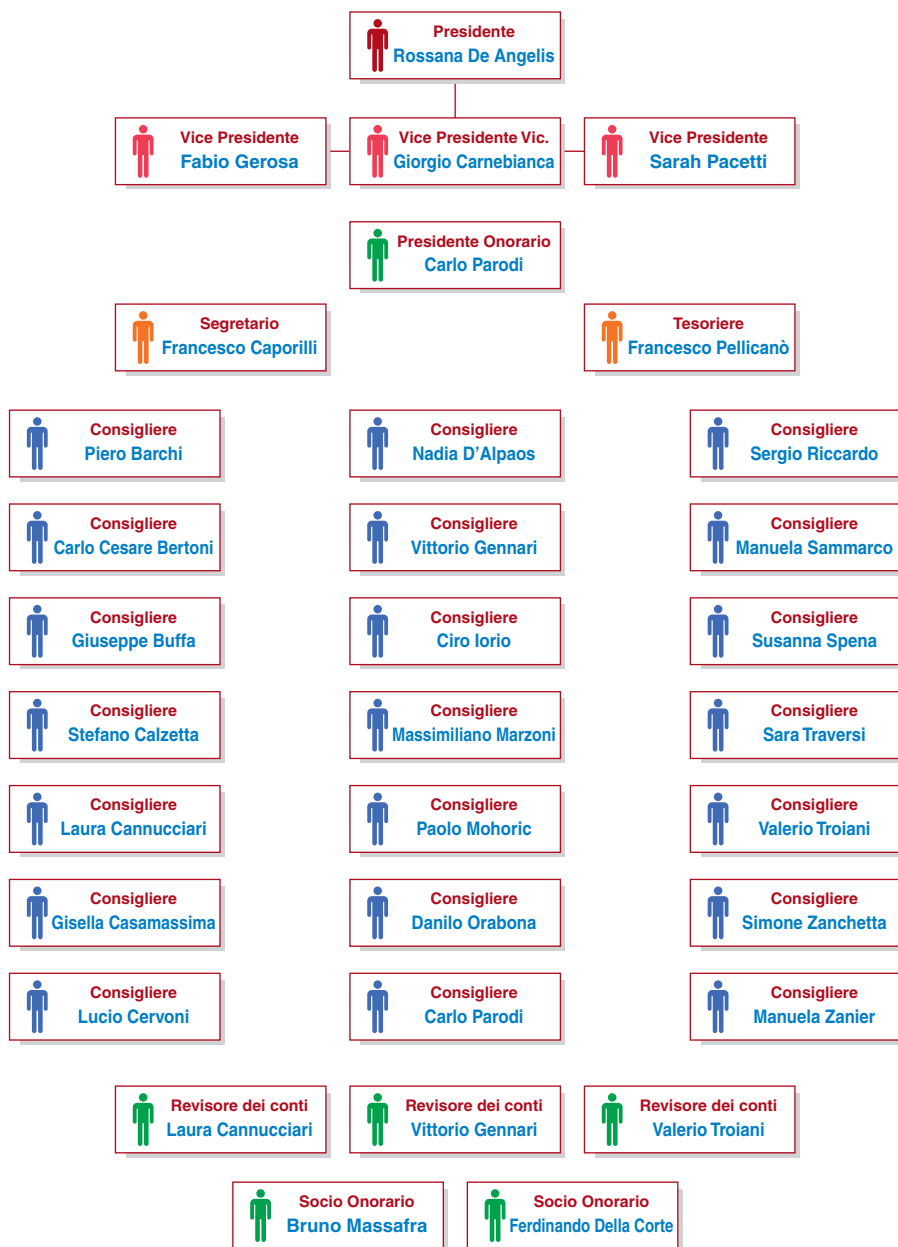
E' buona norma di ogni fornitore che emette fattura, accompagnare la richiesta monetaria delle adeguate informazioni che giustifichino la richiesta stessa. Sarebbe una dimostrazione concreta di trasparenza quella di dotare il proprio sito internet di una pagina che renda disponibili tutti gli elementi contrattuali utilizzati nella definizione del contratto di fornitura e presi in considerazione per le fatturazioni periodiche.

Per l'utenza non domestica (usi diversi da quelli domestici) è prevista la tariffa tabella D che tiene conto ancora del "minimo contrattuale impegnato" (quantitativo di acqua fissato in contratto e pagato anche se non consumato). A queste ultime utenze viene però addebitata anche la quota fissa di euro 20,74 senza alcuna plausibile ratio.

Nelle definizioni al punto 16 "utenza regolata a luce tarata (o bocca tassata)" viene evidenziato che "la luce tarata richiede sempre la presenza di un serbatoio di accumulo privato. Di norma tali serbatoi dovrebbero avere un si-

ANACI SEDE PROVINCIALE DI ROMA

ORGANIGRAMMA ASSOCIATIVO



stema di chiusura a galleggiante che chiuda l'alimentazione quando il serbatoio arriva a capacità, evitando sfiori dallo stesso".

Tale valvola a galleggiante, indicata nel regolamento ACEA, in realtà non è mai stata installata, per evidenti inconvenienti tecnici che detta soluzione comporta, a perfetta conoscenza dei tecnici ACEA, i vecchi "fontanieri" per intenderci:

- la portata della c.d. bocca tarata è talmente limitata che non consente quasi mai il completo riempimento dei serbatoi di accumulo, anche nelle ore notturne, orari sempre più utilizzati per l'esecuzione di lavaggi in lavatrice od in lavastoviglie;
- con bassa portata idrica di fornitura alla bocca, si verifica un'accelerazione della formazione di calcare nel meccanismo del galleggiante, con conseguente bloccaggio e perdita di efficacia dello stesso in pochi giorni, con innumerevoli difficoltà di controllo negli edifici sprovvisti di custode;
- in caso di manutenzione o sostituzione del galleggiante anche in situazione di emergenza, non è possibile interrompere il flusso idrico, poiché la bocca tarata non viene mai provvista da ACEA Ato2 di saracinesca di arresto.

Tabella 3.4.1 – Uso non domestico – *Quantità trimestrali da impegnare*

A Negozi fino a mq. 40	m3 10 (+1 per ogni mq in più)
B Bar e Ristoranti (in proporzione posti di consumazione)	da 100 a 400
C Uffici per addetto	m3 5
D Alberghi, per posto letto	m3 20
E Ospedali, cliniche, per posti letto	m3 da 20 a 60
F Stabilimenti industriali, per addetto	m3 5

Per utenze condominiali senza contatore (bocche tarate?) vengono fatturati m3 184 trimestrali per unità immobiliare che rappresenta un addebito annuo di 736 mc per unità immobiliare nettamente superiore alla media dei consumi idrici individuali.

La fatturazione ACEA tenendo conto dei consumi "a calcolo" che normalmente si ripetono anche per lunghi periodi, determina congruagli rilevanti che gli addetti alle rilevazioni periodiche e di elaborazione delle competenze dovute da ogni utilizzatore ("Differenza quadratura bolletta ACEA Acqua") con conseguenti imputazioni a differenti possibili utilizzatori in conseguenza della mobilità di condomini ed inquilini.

Con D.L. n. 70/2011 le funzioni di regolazione e controllo del settore idrico sono state affidate all'Autorità per l'energia elettrica ed il gas che, nella relazione annuale sullo stato dei servizi presentata il 27/6/2012, ha evidenziato l'impegno per la tutela del consumatore tenendo conto l'elevato contenuto sociale di tale servizio. Con delibera n. 347/2012/R/idr. del 2/8/2012, pubblicata sulla G.U. n. 193 del 20 agosto 2012, l'Autorità ha richiesto ad ACEA Ato2 una specifica documentazione riguardante gli elementi per la determinazione tariffaria, da fornire entro il 15/10/2012.

All'Autorità anzidetta quindi l'ANACI provvederà a segnalare i rilievi sopra riportati.

E' noto che l'eliminazione del c.d. minimo contrattuale avrebbe previsto gradualmente nel tempo, un aumento delle tariffe idriche, per Roma un tempo le più basse d'Italia e d'Europa.

L'adeguamento tariffario è sempre stato decantato come necessario per formare nuove risorse economiche da destinarsi allo svecchiamento ed interventi straordinari da effettuarsi sulla rete, oramai prossima al collasso e foriera di notevoli e note dispersioni di acqua potabile. Nonché procedere ad un vero monitoraggio e manutenzione dei collettori di scarico dei reflui, passati in manutenzione ad ACEA sin dal 2002, per i quali paghiamo in bolletta il c.d. "canone di depurazione".

Così non è stato. Le voragini che vediamo sovente aprirsi sulle arterie stradali della città sono la conseguenza di perdite fognarie dei collettori principali e/o dell'acquedotto cittadino. Gli interventi straordinari annunciati non sono mai partiti; si vive alla giornata con interventi che si effettuano quando vi sono emergenze. In estate, per effetto dell'aumento della pressione idrica, conseguenza del minor prelievo dovuto alla chiusura di molti appartamenti, vari collettori dell'acquedotto sottostradale sono esplosi e per far intervenire i tecnici ACEA si è dovuto ricorrere al pronto intervento dei Vigili del Fuoco, unico corpo in grado di "trascinare" sul posto i manutentori ACEA. In altri casi mediante azione legale con procedura d'urgenza ex art. 700.



TDK IMPIANTI

*Una Soluzione di Qualità per i
Sistemi di Sicurezza*

Installazione e Manutenzione Impianti :

- Antintrusione
- Videosorveglianza
- Impianti Elettrici
- Controllo Accessi
- Antincendio e Rilevazione Gas e Fumi
- Fotovoltaici
- Sistemi di Automazione
- Telefonia e Dati

Novità Assoluta

TorMatic

Il primo sistema di accesso a mani libere
per portoni e varchi condominiali che
elimina le barriere architettoniche
**Sentitevi Liberi di Accedere
Senza Chiavi e Telecomandi**

Approccio ingegneristico ai problemi - Soluzioni attente al rispetto del contesto architettonico.

Contatti: Tel. 338-1443800 – info@tdkimpianti.it – www.tdkimpianti.it

Il conto corrente condominiale

di Carlo Parodi

È vero che il testo di riforma della normativa condominiale prevede l'obbligo per l'amministratore di *"far transitare le somme ricevute a qualsiasi titolo dai condomini e da terzi, nonché quelle qualsiasi titolo erogate per conto del condominio, su uno specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio; ciascun condomino può accedervi per prendere visione ed estrarne copia a proprie spese della rendicontazione periodica"*; ma all'ulteriore seguito del nuovo testo legislativo sono pochi a crederci, viste le difficoltà connesse con la vicina scadenza della legislatura.

La giurisprudenza di merito ha più volte evidenziato tale obbligo con la possibilità di una revoca dell'amministratore per gravi irregolarità e di recente Cassazione 10/5/2012, n. 7162 ha evidenziato che *"pur in assenza di specifica normativa al riguardo, l'amministratore è tenuto a far affluire i versamenti delle quote condominiali su apposito e separato conto intestato al condominio per evitare confusioni e sovrapposizioni tra il patrimonio del condominio ed il suo personale od eventualmente quello di altri differenti condomini amministrati, a parte l'esigenza di trasparenza ed informazione per tutti i condomini"*.

Il conto intestato al condominio, in caso di sostituzione dell'amministratore o di suo decesso, continua a funzionare con il subentro del nuovo rappresentante legale, mentre, in presenza di c/c intestato direttamente all'amministratore, in caso di suo decesso i condomini non possono recuperare la liquidità di loro competenza e gli eredi dovranno assolvere l'imposta di successione anche su tali importi che comunque rientrano nell'asse ereditario, senza contare il possibile contenzioso con gli eredi stessi con onere della prova a carico del condominio stesso (art. 2697 c.c.).

Ma l'allegata recentissima sentenza della Cassazione sezione tributaria 5 settembre 2012, n. 14860 convincerà certamente tutti per gli evidenti risvolti fiscali; l'Agenzia delle entrate ha accertato a carico di un amministratore di condominio un maggior reddito a seguito di indagini bancarie sul c/c dell'amministratore stesso che ha dimostrato l'inerenza di molti versamenti bancari alle varie situazioni condominiali gestite.

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

Non certo facile documentare la dettagliata provenienza degli incassi rappresentanti le quote periodiche versate dai condomini per spese ordinarie e straordinarie che diventano reddito imponibile in caso di accertamenti da parte degli uffici finanziari; ne consegue comunque che la notifica di atti immediatamente esecutivi richiede, anche in caso di ricorso, il pagamento di un terzo del maggior importo accertato.

Cassazione civile Sezione tributaria n.14860/2012 depositata il 05/09/2012
presidente dott. Merone Antonio relatore dott. Virgilio Biagio

Ud. 14/06/12
R.G.N. 17587/2007

**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE TRIBUTARIA**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

- | | |
|---------------------------|-----------------------------|
| – Dott. MERONE Antonio | - <i>Presidente</i> - |
| – Dott. SCHIRO' Stefano | - <i>Consigliere</i> - |
| – Dott. VIRGILIO Biagio | - <i>rel. Consigliere</i> - |
| – Dott. VALITUTTI Antonio | - <i>Consigliere</i> - |
| – Dott. OLIVIERI Stefano | - <i>Consigliere</i> - |

ha pronunciato la seguente:

ORDINANZA

sul ricorso proposto da:

AGENZIA DELLE ENTRATE, in persona del Direttore pro tempore, elettivamente domiciliata in Roma, via dei Portoghesi n. 12, presso l'Avvocatura Generale dello Stato, che la rappresenta e difende;

- *ricorrente* -

contro

B.P., elettivamente domiciliato in Roma, viale Parioli n. 47, presso l'avv. Corti Pio, che lo rappresenta e difende giusta delega in atti;

- *controricorrente* -

avverso la sentenza della Commissione tributaria regionale della Lombardia n. 51/02/06, depositata il 27 aprile 2006;

Udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 14 giugno 2012 dal Relatore Cons. Dott. Biagio Virgilio.

FATTO E DIRITTO

La Corte, ritenuto che, ai sensi dell'art. 380 bis c.p.c., è stata depositata in cancelleria la seguente relazione:

“1. L'Agenzia delle entrate propone ricorso per Cassazione avverso la sentenza della Commissione tributaria regionale della Lombardia n. 51/02/06, depositata il 27 aprile 2006, con la quale, in parziale riforma della decisione impugnata dall'Ufficio, è stato determinato, a carico di B.P., amministratore di condomini, “un maggior reddito di L. 83.880.385, da assommare all'imponibile dichiarato nel quadro 740/94 per l'anno 1993, in L. 138.809.000” (rispetto al maggior reddito accertato dall'Ufficio, in gran parte sulla base di indagini bancarie, in L. 2.424.000.000).

Il giudice d'appello, da un lato, ha ritenuto di dover decurtare dall'imponibile dichiarato l'importo relativo all'IVA incassata dal contribuente, e, dall'altro, ha affermato che il B. “ha dimostrato l'inerenza dei versamenti bancari alle situazioni condominiali ed ai fatti relativi”, fornendo la documentazione ed i giustificativi che hanno determinato la decisione impugnata.

Il contribuente resiste con controricorso.

2. Il primo motivo, con il quale si denuncia la violazione dell'art. 112 c.p.c. per avere il giudice a quo d'ufficio decurtato l'IVA dal reddito imponibile dichiarato (rilevando sul punto un errore del primo giudice), è manifestamente fondato, in quanto tale questione, non esaminata in primo grado, non era stata oggetto di motivo d'appello da parte del contribuente.

3. Anche il secondo motivo, con il quale si lamenta il vizio di motivazione in relazione alla prova da parte del contribuente della natura non reddituale dei vari importi accreditati sui propri conti correnti bancari, appare anch'esso manifestamente fondato, poiché sul punto la motivazione della sentenza impugnata si rivela inadeguata e generica.

4. In conclusione, si ritiene che il ricorso possa essere deciso in camera di consiglio per manifesta fondatezza del primo e del secondo motivo, assorbito il terzo”;

– che la relazione è stata comunicata al pubblico ministero e notificata agli avvocati delle parti;

– che non sono state depositate conclusioni scritte, né memorie.

Considerato che il Collegio, a seguito della discussione in camera di consiglio, condivide i motivi in fatto e in diritto esposti nella relazione e, pertanto, vanno accolti il primo e il secondo motivo di ricorso, assorbito il terzo, la sentenza impugnata deve essere cassata e la causa rinviata, per nuovo esame, ad altra sezione della Commissione tributaria regionale della Lombardia, la quale provvederà in ordine alle spese anche del presente giudizio di legittimità.

P.Q.M.

La Corte accoglie il primo e il secondo motivo di ricorso, assorbito il terzo, cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa, anche per le spese, ad altra sezione della Commissione tributaria regionale della Lombardia.

Così deciso in Roma, il 14 giugno 2012.

Depositato in Cancelleria il 5 settembre 2012.





ANACI
Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari
sede di Roma

Convegno Giuridico 2012

LO SLALOM DELL'AMMINISTRATORE TRA LEGGI E SENTENZE

Sabato 20 ottobre 2012
Ore 9.00-18.30

Hotel Sheraton EUR
Viale del Pattinaggio, 100
Roma, EUR

Programma dei lavori

8.30 **Registrazione dei partecipanti**

9.00 SALUTI DI BENVENUTO **PIETRO MEMBRI** (*Presidente Nazionale ANACI*)
CARLO PARODI (*Direttore CSN ANACI*)
ROSSANA DE ANGELIS (*Presidente ANACI Roma*)
FRANCESCO CAPORILLI (*Presidente FORM.A.C.I.*)

9.30 **DOTT. SILVIO CINQUE** (*Giudice del Tribunale di Roma*)
L'INSTALLAZIONE DI VIDEOCAMERE NEI CONDOMINII
TRA ESIGENZE DI SICUREZZA E TUTELA DELLA PRIVACY

10.20 **DIBATTITO**

10.50 **DOTT. ALBERTO CELESTE** (*Consigliere presso la Corte di Appello dell'Aquila*)
LA MEDIAZIONE TRA I "PALETTI" CONDOMINIALI.
Suggerimenti sulle procedure dell'amministratore

11.40 **DIBATTITO**

13.00 **PRANZO**

14.30 (Sala Orsini) **FOCUS EFFICIENZA ENERGETICA** a cura di E.ON Energia

15.30 **DOTT. FABIO GEROSA** (*Direttore Centro Studi ANACI Roma*)
LA RETRIBUZIONE DELL'AMMINISTRATORE.
Evoluzione della giurisprudenza e casistica pratica

16.20 **DIBATTITO**

16.50 **DOTT. ANTONIO SCARPA**
(*Magistrato addetto all'Ufficio del Massimario della Corte di Cassazione*)
IL CONDOMINIO PARZIALE:
Una complicata semplificazione dei rapporti di gestione

17.40 **DIBATTITO**

18.10 **CERIMONIA DI CONSEGNA DEI DIPLOMI DEI CORSI DI FORMAZIONE 55° E 57°**

18.30 **CHIUSURA DEI LAVORI**

La partecipazione al Convegno
dà diritto ai crediti formativi
previsti dallo Statuto ANACI.

Segreteria organizzativa:

ANACI Roma,
Via A. Salandra 1/a
Tel. 06 4746 903
Fax 06 4881 348
e-mail: scrivi@anaciroma.it



RESPONSABILE COMITATO SCIENTIFICO E MODERATORE
AVV. FERDINANDO DELLA CORTE

*

RESPONSABILE DEL COORDINAMENTO
FRANCESCO CAPORILLI

*

ORGANIZZAZIONE EVENTO E PR
GIULIANA MANCINI

La voce della giurisprudenza

di Nunzio Izzo

Parcheggio vietato nel viale condominiale se rende disagiata la manovra per gli altri, altrimenti è lecito

*Cassazione, sezione seconda, 24 agosto 2012, n.14633
Presidente Triola - Relatore Matera*

*Cassazione, sezione seconda, 31 luglio 2012, n.13728
Presidente Triola - Relatore Bertuzzi*

La S. C. conferma, con la *prima sentenza*, la decisione del giudice del merito, accertativa in fatto di un parcheggio abituale sullo stradello condominiale che "priva gli altri condomini della possibilità di utilizzare pienamente tale spazio comune, rendendo meno agevoli le manovre di entrata e di uscita dai garage", in violazione dell'art.1102 c.c., in quanto per poter passare era "indispensabile mettere le macchine a filo per evitare problemi nell'affiancamento delle autovetture, limitando così l'uso del bene comune secondo la sua destinazione naturale di passaggio per accedere alle singole autorimesse e compromettendo il pari diritto di godimento degli altri condomini». Con la *seconda sentenza* (conforme peraltro a Cass., sez. VI, 4 luglio 2012 n. 11177) la S. C. precisa che, nonostante la contraria clausola del regolamento che prevede «solo» il transito delle autovetture, è lecito il parcheggio nel cortile condominiale, perché il divieto non può ritenersi sancito implicitamente, essendo inammissibile l'interpretazione estensiva per i divieti, stante inoltre la compatibilità dei due usi con assenza delle condizioni ostative di cui all'art.1102 c.c.

Invalida la notifica al vecchio amministratore

*Cassazione. sezione seconda, 22 agosto 2012, n.14599
Presidente Triola - Relatore Falaschi*

Tribunale Torino sez. III 8 maggio 2012, Giud. Di Capua

La prima decisione statuisce la «nullità» della notifica effettuata al vecchio amministratore, anche se il nuovo amministratore ne abbia avuto contezza in

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 12 L 05216 03209 000000002700 (copia fotostatica del pagamento effettuato va trasmesso via fax).

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

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



dal 1983

I servizi per la sicurezza e la salute sul lavoro

00185 Roma

Via F. Bernardini, 30

Tel. 06 393 783 31

Fax 06 393 787 48

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

REDAZIONE
DOCUMENTO
DI VALUTAZIONE
DEI RISCHI
CONDOMINIALI



SORVEGLIANZA
SANITARIA
DEL MEDICO
COMPETENTE
PER PORTIERI

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



CORSI
- ANTINCENDIO
- PRONTO
SOCCORSO
- ASCENSORI

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

PRATICHE
CERTIFICATO
PREVENZIONE
INCENDI
C.P.I.



www.siriosic.it info@siriosic.it

sede di consegna dei documenti «a meno che il nuovo amministratore non sia stato autorizzato dall'assemblea a compiere determinati atti (cfr di recente Cass. 28 maggio 2012 n. 8498) non potendo essere invocato nella specie l'istituto della *prorogatio imperii* essendo stato l'amministratore dimissionario già sostituito al tempo della notificazione della citazione». La pronuncia di merito precisa, poi, che l'ingiunzione notificata all'amministratore nel frattempo revocato dall'assemblea con la nomina di uno nuovo, deve ritenersi giuridicamente inesistente e, quindi, «inefficace» ai sensi dell'art. 188 disp. att. c.p.c., non potendosi accogliere la domanda subordinata di concessione di un nuovo termine perché nel caso di specie la parte resistente non ha dimostrato di essere incorsa nella decadenza in questione per causa ad essa non imputabile e sussistendo la possibilità della sua riproposizione rituale.

Legittima la trasformazione della soffitta in mansarda abitabile ma esclusa in caso di sopraelevazione in violazione delle norme antisismiche

*Cassazione, sezione seconda, 3 agosto 2012, n.14107
Presidente Triola - Relatore D'Ascola*

*Cassazione, sezione seconda, 25 luglio 2012, n.13165
Presidente Goldoni - Relatore Bucciantè*

Principio desumibile dal coordinamento delle due pronunce in epigrafe per la trasformazione del sottotetto, del quale sia però esclusa la condominialità per l'assenza di sua formale ricomprensione fra le parti comuni o per l'inesistenza di sua concreta funzione condominiale, come in caso di accessibilità solo con scala interna dell'appartamento dell'ultimo piano (v. Cass. sez. VI, 23 luglio 2012 n. 12840, Pres. Goldoni, Rel Carrato). *La prima sentenza* - ritenuta l'esistenza (contestata) del condominio, riportata tutta la giurisprudenza sulla illegittimità dell'appropriazione di parte del tetto comune (Cass. nn. 4579/81, 3369/91, 8777/94, 24414/06, 972/06, 5753/07) e sottolineata l'incoerenza di tale illegittimità con la pacifica legittimità sia delle aperture di porte e nei muri perimetrali (Cass. nn. 703/87, 1112/88, 4155/94, 4996/94, 20200/05, 13874/10 e 1554/97), sia dell'apertura di abbaini e finestre nel tetto comune (Cass. n. 17099/06 e 1498/98) - afferma, con un rilevante ed importante ripensamento sistematico della portata dell'art. 1102 c.c., che « il condomino, proprietario del piano sottostante al tetto comune, può effettuare la trasformazione di una parte del tetto dell'edificio in terrazza ad uso esclusivo proprio, a condizione che sia salvaguardata, mediante opere adeguate, la funzione di copertura e protezione delle sottostanti strutture svolta dal tetto preesistente, restando così complessivamente mantenuta, per la non significativa portata della modifica, la destinazione principale del bene». Ciò, con il conseguente diritto all'allacciamento alle tubazioni di scarico, dell'acqua o del gas, in quanto servizi indispensabili per l'effettiva abitabilità dell'unità abitabile

(Cass. n. 597/1980), salvo (verosimilmente) un divieto «specifico» di una norma del regolamento condominiale di natura contrattuale, ovvero di una delibera assembleare assunta all'unanimità di tutti i condomini. Trasformazione, però, nel rispetto delle norme urbanistiche per l'eventuale mutamento di destinazione che richiedono la concessione edilizia, in assenza della quale il fatto integra reato ex art. 20 legge n. 47/1985 (Cass. sez. pen. 31 gennaio 2008 n. 4981, Cass. civ. 27 ottobre 2006 n. 23291 e C. Stato 21 agosto 2006 n.4833) senza alcun onere di corresponsione dell'indennità di cui all'art.1127 c.c., se non vengano effettuati lavori di sopraelevazione (Cass. 24 ottobre 1998 10568). La *seconda* pronuncia esclude una tale trasformazione per la violazione delle norme di sicurezza, confermando la sentenza di merito che aveva accertato trattarsi di sopraelevazione compiuta in violazione delle norme antisismiche, con la realizzazione di un cordolo di coronamento che aveva rafforzato la resistenza dell'intero immobile, non escludente, tuttavia, la presunzione di potenziale pregiudizio per la statica dell'edificio, in quanto non era apprezzabile la sanatoria amministrativa concessa *a posteriori* senza alcun tipo di calcolo delle strutture portanti.

Legittima l'installazione dell'ascensore in deroga alle distanze se non toglie luce e aria

*Cassazione, sezione seconda, 3 agosto 2012, n.14096
Presidente Triola - Relatore Pettiti*

*Cassazione, sezione seconda, 24 luglio 2012, n.12930
Presidente Triola - Relatore Matera*

Questo il principio risultante dal coordinamento delle due sentenze in epigrafe. Con la *prima pronuncia*, la S.C., ponendosi nel solco di Cass. 14 febbraio 2012 n. 2156 (v. *Dossier* n.128), e Cass. n.7752/1995, statuisce che l'ascensore, anche se al servizio di un singolo condomino, costituisce ormai un elemento necessario per l'abitabilità di un appartamento, per cui la sua installazione può avvenire in deroga alle distanze minime (nella specie a distanza inferiore a tre metri dalle finestre), sconfessando la tesi della sentenza impugnata che l'ascensore non è indispensabile per l'effettiva abitabilità e vivibilità dell'appartamento, al pari di luce, acqua e gas. Ciò a prescindere dalla deroga prevista dalla legge n.13/1989 e, quindi, indipendentemente dalla sua utilizzazione da parte di portatori di *handicap* e del trattarsi, in fatto, di un vecchio edificio.

La *seconda pronuncia*, in coerenza con l'evoluzione della giurisprudenza sugli artt.1102 e 1120 c.c., conferma la sentenza impugnata che, sulla base di un congruo e corretto apprezzamento di fatto fondato su una esauriente CTU, ha giudicato sussistente l'ostativa «lesione del diritto dominicale esclusivo dell'attore ed una indebita invasione nella sua sfera giuridica primaria» per effetto dell'installazione dell'ascensore (es. riduzione luminosità, soleggia-

mento e ariosità, impedimento dell'apertura completa della preesistente cancellata a protezione della finestra; distanza dell'impianto rispetto ai balconi inferiore a quella del progetto (cm. 44 anziché 90; arbitrario inglobamento della tubazione idrica dell'appartamento, impeditivo della normale manutenzione dell'impianto; riduzione del 25% del valore dell'appartamento dell'attore) indipendentemente da qualsiasi considerazione di eventuali utilità compensative.

Unanimità per il distacco dall'impianto centralizzato salva la duplice condizione di assenza di squilibrio termico e aggravio di spesa per gli altri condomini.

*Cassazione, sezione seconda, 31 luglio 2012, n.13718
Presidente Felicetti - Relatore Bursese*

La S. C. conferma la decisione di merito di annullamento della delibera di autorizzazione «a maggioranza» del distacco unilaterale dall'impianto centralizzato di riscaldamento per la mancanza della duplice condizione dell'assenza dello squilibrio termico e dell'aggravio di spese per gli altri condomini, richiamando Cass. 30.6.2006 n. 15079, Cass. 25.3.2004 n.5974, Cass. 14.3.2001 n. 3777, Cass. 20.02.1998, n. 1775, essendo, conseguentemente, necessaria l'unanimità. Una pronuncia lineare e rassicurante, con la quale, tuttavia, risultano dissonanti altre clamorose, quanto sconcertanti, pronunce (es. Cass. 10 maggio 2012 n. 7182, sul ridimensionamento-sostituzione dell'impianto consequenziale al distacco, con esonero dalle spese anche di conservazione e Cass. 29 settembre 2011 n. 19893, con nota critica in *Giust civ.* 2012, n. 2,



361, sul distacco per malfunzionamento, con esonero dalle spese di gestione, nonostante la contraria clausola del regolamento condominiale) che appaiono configgenti con l'immutabilità dell'impianto comune ex art. 1118 c.c.). Urgenza. Pertanto, di una «sistemazione» giurisprudenziale al riguardo per l'intollerabilità delle gravi oscillazioni interpretative, specialmente sulla «prova della predetta duplice condizione» che, in quanto tale, deve essere fornita a chi se non all'assemblea? al fine della deroga alla regola dell'unanimità stabilita correttamente dalla pronuncia in epigrafe. Ciò, senza commistioni improprie con la legge n.10/1991 che disciplina la «diversa» fattispecie della «trasformazione» e non del distacco unilaterale e, soprattutto, con l'osservanza, altresì, delle vigenti norme sul contenimento energetico che sembrano pretermesse anche dai giudici della legittimità.

In caso di contestazione dei documenti sui quali si fonda l'ingiunzione l'amministratore deve provare il credito

*Cassazione, sezione sesta 27 luglio 2012, n.13523
Presidente Goldoni - Relatore Petitti*

Qualora l'opponente a decreto ingiuntivo, emesso ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c. per il pagamento di contributi condominiali, contesti la sussistenza del debito e la documentazione posta a fondamento dell'ingiunzione, incombe all'amministratore, in quanto attore, l'onere di dimostrare i fatti costitutivi del credito con la produzione di tutti gli opportuni documenti (Cass., n. 7569/94)..

Le infiltrazioni dal balcone sovrastante sono a carico del singolo proprietario

*Cassazione, sezione seconda 27 luglio 2012, n.13509
Presidente Triola - Relatore Correnti*

La Cassazione ribadisce il principio, ormai consolidato, che i balconi aggettanti e sporgenti dalla facciata dell'edificio, costituiscono solo un prolungamento dell'appartamento dal quale protendono, non svolgendo alcuna funzione di sostegno né di necessaria copertura dell'edificio - come, viceversa, accade per le terrazze a livello incassate nel corpo dell'edificio - che possa farli considerarsi al servizio dei piani sovrapposti e, quindi, di proprietà comune dei proprietari di tali piani, per l'applicazione dell'art. 1125 c.c., di talché i danni e lavori per l'eliminazione delle infiltrazioni fanno carico al singolo proprietario dell'appartamento al quale accedono.

Inammissibile l'ingiunzione nei confronti del condomino alienante

Cassazione, sezione sesta, 21 luglio 2012, n.12841

Presidente Goldoni - Relatore Carrato

Principio ormai consolidato che "una volta perfezionatosi il trasferimento della proprietà di una unità immobiliare, non può essere chiesto ed emesso nei confronti dell'alienante, in capo al quale è cessata la qualità di condomino, decreto ingiuntivo per la riscossione dei contributi condominiali, atteso che l'obbligo di pagamento di questi ultimi sorge dal rapporto di natura reale che lega l'obbligato alla proprietà dell'immobile, con la conseguente legittimità dell'emissione del provvedimento monitorio nei confronti del subentrato acquirente diventato effettivo condomino (salvo il suo diritto di rivalsa nei confronti del dante causa)».



PRONTO INTERVENTO MANUTENZIONI NUOVI IMPIANTI

Antenne Centralizzate Terrestri e Satellitari autorizzata 

Impianti Citofonici e Videocitofonici **Automazione di cancelli**

Impianti elettrici (L. 46/90)

TECNOELETTRO

DI ALESSANDRO BELDOMENICO

CELL: 335 842 6665 FAX: 06 218 6550

via Pisino 97 - 00177 ROMA www.tcenoelettro.it info@tcenoelettro.it

OGGI IN BIBLIOTECA

[Recensioni](#)

G. Capolongo - R. Chiaravalloti - M. Pinoni

LA SVALUTAZIONE DELL'IMMOBILE PER DIFETTO DI REQUISITI ACUSTICI

Maggioli editore euro 25,00

L'applicazione giudiziaria del DPCM 5/12/1997 e la responsabilità delle figure professionali coinvolte nella realizzazione dell'immobile; infatti le ordinanze dei Tribunali di Novara 19/1/2011, Faenza 15/4/2011 ed Imola 15/4/2011 hanno disposto l'applicabilità del DPCM stesso.

Definiti i compiti ed individuate le singole responsabilità dei committenti, progettisti, costruttori, direttori dei lavori, appaltatori e collaudatori, la guida espone un metodo per stimare la svalutazione percentuale dell'immobile in funzione delle misurazioni acustiche, distinguendo fra danni riparabili e danni non riparabili.

■



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
-------------------	--------------------------	-------------



L'ALTRA ROMA

CASSANDRA E IL MURO DEL PINCIO

di Francesca Di Castro

Se a casa vostra improvvisamente affiorasse su un muro una gora di umidità che velocemente prendesse a propagarsi in linea retta, non pensereste a un tubo che perde e chiamereste l'idraulico? E se quest'umidità diventasse in breve una vera sorgente d'acqua, lenta ma inarrestabile, tale da far crescere cespugli di capelvenere come in un ninfeo di Villa d'Este, e di nutrire un rivolo che non si asciuga neppure a Ferragosto, non vi verrebbe il sospetto che il vostro muro si sta infradiciando?

È quello che è accaduto al muraglione del Valadier sulla salita del Pincio, dove si aprono le tre nicchie gemelle sotto le statue degli Schiavoni. Da mesi mio padre, l'antiquario Angelo Di Castro, ivi residente e da sempre attento os-



servatore del degrado del Pincio, controllava con preoccupazione quella falda d'acqua apparsa circa un anno fa alle spalle della statua romana della dea Igea e delle altre due statue che l'affiancano, il *Genio della Pace* di A. M. Labourer e il *Genio delle Arti* di Filippo Gnaccarini. Anche sul muro al livello superiore, dove il grande fregio allegorico di Felice Baini e di Achille Stocchi del 1833 fronteggia le statue dei prigionieri Daci, opere di Gnaccarini, Baini, Stocchi e Labourer, fioriva l'umidità e cresceva il capelvenere, ma la pulitura dei mesi scorsi sembrava aver bonificato il degrado.

Mio padre, novella Cassandra, l'aveva detto: *quel muro cadrà*. E domandava a noi di "Voce Romana" di intervenire denunciando la situazione attraverso le pagine della nostra rivista e attraverso le nostre associazioni culturali. Infatti nel numero 17 di Voce Romana, in uscita a settembre, apparirà un articolo a questo riguardo, ma non abbiamo fatto in tempo a prevenire il danno perché il 22 agosto scorso quel muro è venuto giù: nove metri di cortina dal lato a monte del fregio allegorico della *Fama*. Il soprintendente Broccoli e l'*équipe* di esperti subito accorsi per mettere in sicurezza l'area, danno la colpa alla neve e alla pioggia dello scorso inverno... Pioggia? Dopo mesi di completa siccità, con temperature fisse sopra la media, si viene a incolpare la pioggia, quando dal muro dietro Igea continua a fiottare l'acqua?



Non c'entreranno invece, come pensava mio padre, quei megalavori di talpe che "*noctu silentioque*" hanno scavato e stanno scavando il cuore sensibile del Pincio per fare prima i carotaggi e i sondaggi archeologici per lo sventato parcheggio interrato sotto al Belvedere ed ora il nuovo parcheggio di Villa Borghese, il così detto "*Hub*" della Saba Italia? Questi 55.000 mq di parcheggio su tre livelli, con 360 box, 2000 posti auto, più le nuove aree commerciali poste su due li-

velli e il nuovo *terminal* per i bus turistici di 3.200 mq, i 48.000 mq di spazi eventi, i 1300 mq di uffici e i 5000 mq di gallerie pedonali, il tutto pubblicizzato dal foglio informativo giunto per posta a residenti e commercianti a giugno, tutto ciò può aver influito sul naturale e millenario percorso delle falde? In particolare, l'esecuzione dell'uscita pedonale del parcheggio a piazza del Popolo che sarà realizzata subito sopra alle nostre tre statue, può aver causato qualche deviazione?

L'Associazione Roma Tiberina della quale sono Vicepresidente, già all'epoca delle lotte in difesa del Pincio contro lo scavo vandalico del suo Belvedere, aveva reso noti tramite il web i sondaggi idrogeologici effettuati in occasione del restauro della casina Valadier nel 2004, sondaggi che mettevano in risalto l'esistenza di falde acquifere "a circa 23 mt sul livello del mare tra le sabbie con ghiaie del Paleotevere e le argille di base" (che corrispondono secondo l'immagine relativa pubblicata a p.11 di "La Casina Valadier", Electa 2004, precisamente al nostro livello).

Di nuovo recentemente la stessa associazione durante la lotta per scongiurare il sottopasso dell'Ara Pacis aveva fatto notare in articoli e sui *blog* che veri ruscelli sotterranei scendono dalle falde del Pincio, scorrendo sotto le case di via del Babuino e del Tridente quasi a livello del piano stradale in direzione del Tevere (uno di questi era visibile ad occhio nudo in un cortile interno dell'Ospedale San Giacomo prima della sua vergognosa chiusura).

Se in quelle due occasioni il nostro intervento, unito a quello di Italia Nostra e di tante altre associazioni ha evitato il peggio, in questo caso siamo arrivati troppo tardi.

Povero Pincio senza pace, oggetto di speculazione ad ogni costo, abbandonato al degrado in superficie, ma rosicchiato al suo interno per sfruttarne l'investibile valore. Povero Valadier che vede la sua opera offesa in ogni modo, costantemente minacciata dall'incuria, dal vandalismo, dagli affaristi e da una politica votata al reddito, pronta a venderli persino i "gioielli di famiglia" come la splendida Casina Valadier..

La frana del Pincio sembra il simbolo di una città che si sta sgretolando, corrosa da decenni di cattiva amministrazione pubblica.

Il sindaco Alemanno, arrivato sul posto per constatare i danni, è stato sintetico e non ha fatto demagogia: il fatto non è molto grave in sé, dato che coinvolge principalmente la fodera del muraglione, cioè la parte superiore e di rivestimento, ed è facilmente rimediabile: è grave invece il fatto che anche quel muro, come quello del livello superiore, doveva essere restaurato e che già per questa operazione erano stati appaltati i lavori e stanziati i fondi (fondi esistenti, e non fittizi).

La deliberazione n.300 del 16/9/2011 della Giunta Capitolina prevedeva tutto ciò, ma non ha potuto e non potrà essere attuata se prima il Governo non sblocca i fondi per Roma Capitale, soldi che ci sono ma che cavilli burocratici vietano di spendere (il famigerato "patto di stabilità"). Ricordiamo che il Comune di Roma non ha un soldo, mentre sulla carta ha la disponibilità di qualcosa come mezzo miliardo di Euro.

Allora stavolta diamo ragione al sindaco: se non altro per gli interventi d'urgenza, autorizzate la disponibilità di questi fondi. Permetteteci però di insistere sulla questione della quale nessuno ha parlato: le infiltrazioni. Se non si risolve, i restauri non basteranno ad evitare futuri crolli. Allora, non sarà il caso di incaricare qualcuno, più esperto (e *super partes*) degli esperti attuali, per verificare se queste infiltrazioni sono davvero dovute ai lavori svolti per il parcheggio, e adottare le eventuali contromisure?

In ogni caso, mettete in salvo la dea Igea prima che sia troppo tardi. ■

SINTESI INSERZIONISTI DI QUESTO NUMERO

ORGANISMI NOTIFICATI

ELTI IV di copertina

PULIZIE E AMBIENTE

GREASE GROUP pag. 58

OLIMPO pag. 44

SOFTWARE CONDOMINIALE

CONDOMININFORMATI pag. 60

MM Data pag. 16

ASCENSORI

ELEVATOR QUALITY pag. 6

DEL BO III di copertina

PARENTI Impianti pag. 22

EDILIZIA

DUEPI pag. 54

RESINE IND.LI pag. 24

VACCA E. pag. 26

ENERGIA

BLUÉGAS pag. 54

E-ON Energia II di copertina

MIRC 2050 pag. 35

RISCALDAMENTO E CONTABILIZZAZIONE

CALOR CLIMA pag. 14

Consulting & Service pag. 42

METROTERMICA pag. 40

MIRC 2050 pag. 34

Multienergy & Service pag. 18

ROSSETTI pag. 28

SICUREZZA

SIRIO pag. 52

SERVIZI

BORRELLO pag. 56

DELTAL GLOBAL SERVICE pag. 50

MP STUDIO pag. 60

SARA Servizi pag. 30

GIARDINI E PARCHI

LAURENTI HSR pag. 8

IMPIANTISTICA

SO.GE.IMM pag. 56

TDK IMPIANTI pag. 41

TECNOELETTRICO pag. 61