

DOSSIER



CONDOMINIO

XXIII anno



ANACI

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

SOMMARIO

GENNAIO - FEBBRAIO 2013

N. 133

Editoriale di Rossana De Angelis	pag. 3
I cento passi indietro... passi che per qualcuno tornano ad essere solo un sogno! di Sarah Pacetti	pag. 5
Consulenti in sede	pag. 12
La raccolta differenziata nei condomini: il porta a porta Normative, problematiche, soluzioni di Paola Carloni	pag. 13
Elenco sportelli del condominio presso i Municipi	pag. 18
La prevenzione incendi nel condominio di Gaetano Callocchia	pag. 21
Notizie	pag. 24
Omessa convocazione assembleare: Chiunque è legittimato ad impugnare? Il Tribunale di Roma non la pensa così di Marco Saraz	pag. 31
La riforma in pillole dalla A alla Z di Fabio Gerosa	pag. 41
La voce della giurisprudenza di Nunzio Izzo	pag. 49
Oggi in Biblioteca	pag. 59
Professionisti fiduciari	pag. 60
L'altra Roma: Sor delegato, io nun sò un bojaccia... di Sandro Bari	pag. 61

C
O
n
d
o
m
i
n
i
o

Rivista bimestrale
ANNO XXIII - n. 133 - GENNAIO - FEBBRAIO 2013
Spedizione in abbonamento postale 70% - Roma

Edita da ANACI ROMA SERVICE S.r.l. - P. IVA 12139271006
In corso di Autorizzazione del Tribunale di Roma

Direttore Responsabile: Carlo Parodi

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

Pagina intera : euro 700 + iva
Metà pagina : euro 500 + iva
Quarto di pagina : euro 300 + 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

LO TSNUNAMI DELLE RIFORME

Uno tsunami. Quello che si è abbattuto sul nostro mondo può essere paragonato ad uno tsunami.

Non causato da un terremoto, ma da un'inondazione di nuove norme e di nuove regole che, certamente, modificheranno il nostro modo di lavorare.

Certo, tutte le novità preoccupano, a volte spaventano.

E' più semplice continuare a convivere (magari criticando ferocemente) le care vecchie abitudini, le norme che ormai conosciamo a menadito, piuttosto che tuffarsi nel buio oceano delle novità che necessitano di studio, approfondimento, divulgazione prima fra di noi e poi fra i nostri clienti, i condomini.

Ebbene, al contrario di molti, credo che le opportunità professionali che ci sono state imposte, potranno portare, nel prossimo futuro, ad una rivalutazione della nostra professione e della nostra professionalità.

Molti degli adempimenti richiesti dalla normativa erano già, da tempo, e volontariamente, attuati da tanti amministratori: il conto corrente per ogni condominio, la relazione al rendiconto, la polizza assicurativa (obbligatoria per tutti gli associati ANACI), la descrizione precisa e dettagliata dei compensi, il sito consultabile dai condomini, ecc.

Ora queste saranno regole uguali per tutti, per tutti coloro che, con elevata professionalità vorranno/potranno continuare a svolgere la nostra professione.

Alcuni aspetti critici, la variazione delle maggioranze, le modalità di redazione dei rendiconti piuttosto che altre interpretazioni delle singole norme di legge, saranno approfondite e chiarite da esperti ed il nostro background ci aiuterà a superare le difficoltà che inevitabilmente emergeranno nei primi tempi (ma per 70 anni non abbiamo fatto lo stesso?).

L'associazione ha il dovere di aiutare tutti gli associati ad aggiornare ed adeguare le proprie competenze con la creazione di eventi, convegni, seminari, pubblicazioni, atti a raggiungere la perfetta conoscenza dei nuovi articoli del codice civile e delle loro interpretazioni giurisprudenziali. L'associazione ha il dovere di fornire al mercato immobiliare i migliori professionisti, migliori in preparazione, migliori in organizzazione.

L'ANACI Roma ha già organizzato due grandi convegni (il primo a 15 giorni dall'approvazione della legge in Senato e il secondo il 2 febbraio) per dare le prime indicazioni di carattere giuridico e pratico a tutti i partecipanti, ed ha programmato entro giugno una serie di seminari sulle novità della riforma. Ha formato i propri consulenti al fine di dare risposte chiare ed omogenee ai quesiti che verranno loro posti dagli associati e dai cittadini negli sportelli dei Municipi nei quali svolgono consulenza. Ha divulgato modulistica utile all'appli-

cazioni immediata dei nuovi adempimenti. Ha rinnovato la convenzione con Elti per la certificazione di qualità UNI 10801, UNI EN ISO 9001 e Accredia.

Ma se il dovere dell'Associazione è quello di fornire cultura, formazione e strumenti operativi, il dovere degli associati è quello di partecipare agli eventi, di maturare i prescritti crediti formativi con la convinzione che la partecipazione ad un convegno non è un'inutile perdita di tempo, non è distogliere energie e tempi al proprio studio, ma è un momento di approfondimento e di confronto con gli altri colleghi che migliora la qualità dei servizi offerti ai condomini amministrati.

Preparazione e certificazione di qualità: solo chi comprenderà che questa è la strada del futuro, riuscirà a sfruttare al meglio le occasioni che le nuove riforme hanno indiscutibilmente fornito.

Per tutti gli altri, per tutti coloro che penseranno di continuare ad amministrare i condomini con gli stessi mezzi, conoscenze, strutture e competenze dei nostri avi, per loro davvero, le riforme, saranno un vero tsunami.

Rossana De Angelis

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

I cento passi indietro...

PASSI CHE PER QUALCUNO TORNANO AD ESSERE SOLO UN SOGNO!

di Sarah Pacetti

E' passato pochissimo tempo da quando mi sono fermata a scrivere sull'abbattimento delle barriere architettoniche, da quando con entusiasmo ho accolto la sentenza n. 18334 del 25 ottobre 2012, eppure, da quel 25 ottobre sembra essere passato un secolo, ma non in avanti, sono stati fatti 10, 100 passi indietro... passi per coloro che li possono fare, passi che per qualcuno tornano ad essere solo un sogno!

La Convenzione ONU sui diritti delle persone con disabilità promulgata nel 2007 si richiama esplicitamente a diversi principi della Dichiarazione Universale dei Diritti Umani: non discriminazione ma eguaglianza, pari opportunità, rispetto dell'identità individuale.

Si compone di 50 articoli, dei quali i primi 30 si incentrano sui diritti fondamentali (associazionismo, diritto di cura, diritto alla formazione personale, ecc.), mentre gli altri 20 riguardano le strategie operative atte a promuovere la cultura della disabilità.

Il bisogno di garantire al maggior numero di persone il diritto alla libertà di movimento, ha portato alla ricerca di parametri comuni, che consentissero di limitare il criterio di soggettività.

Il passo più importante è stato fatto a livello normativo andando a individuare quali elementi costruttivi siano da considerarsi barriera architettonica.

La legge 13/89, il D.M. 236 del 1989, la Legge 104 del 1992, il D.P.R. 503 del 1996 e il D.P.R. 380 del 2001 hanno contribuito all'eliminazione delle barriere architettoniche, ad agevolare l'accesso ai disabili ai propri appartamenti, e non solo, a rendere la vita più agevole e migliore ad un gruppo di persone che ogni giorno lottano con le difficoltà che la vita e la società gli presentano.

In tutti questi anni, poi, Giudici ed Ermellini hanno continuamente contribuito a sensibilizzare la comunità condominiale circa le esigenze tangibili dei disabili.

LA GIURISPRUDENZA

A riguardo possiamo ricordare la sentenza del Tribunale Civile di Milano, sez. VIII, 26 aprile 1993, n. 4466 che precisa che ai fini dell'applicabilità delle agevolazioni consentite alla eliminazione delle barriere architettoniche ex L. n. 13/1989, non è necessaria la presenza nell'edificio interessato di handicappati che vi abitino, posto che la *ratio* degli interventi della legge del 1971 era proprio quella di consentire la "visitabilità" degli edifici medesimi da parte di tutti coloro che hanno occasione di accedervi e che i portatori di handicap pos-

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

sono avere relazioni con l'immobile anche di natura diversa dalla proprietà (ad esempio in forza di un rapporto di locazione); e la sentenza del Tribunale civile di Napoli, 14 marzo 1994, n. 2606 evidenzia che l'art. 2 della L. n. 13/1989 è applicabile anche riguardo ai soggetti ultrasessantacinquenni che abbiano difficoltà persistenti a svolgere i compiti e le funzioni proprie della loro età.

A tutela dei portatori di handicap è intervenuta anche la Corte Costituzionale con la sentenza 10/05/1999 n. 167 relativa alla servitù di passaggio coattivo per esigenze di accessibilità ai portatori di handicap.

Nel corso di un procedimento ex art. 700 del codice di procedura civile promosso da un portatore di handicap invalido civile al 100%, proprietario di un appartamento in condominio, al fine di ottenere l'autorizzazione ad esercitare, in via d'urgenza, il passaggio sino alla via pubblica su un orto confinante con lo stabile condominiale, il pretore di La Spezia ha sollevato - sospendendo il procedimento cautelare - questione di legittimità costituzionale dell'art. 1052, secondo comma, del codice civile, in riferimento agli artt. 2, 3, secondo comma, 32 e 42, secondo comma, della Costituzione, "nella parte in cui non consente di costituire la servitù di cui al primo comma in favore di edifici di civile abitazione, al fine di garantire un adeguato accesso alla via pubblica per mutilati ed invalidi con difficoltà di deambulazione".

Deduca il giudice rimettente - quanto alla rilevanza della questione - che il ricorrente agisce in via d'urgenza, quale proprietario di un appartamento fa-

Area Condominio

Sicurezza

Privacy

SARA

SERVIZI ITALIA

www.saraservizi.it

mail: info@saraservizi.it

Numero Verde
800.145554

cente parte di un condominio avente accesso alla via pubblica solamente attraverso una scalinata di settantacinque gradini, al fine di ottenere l'anticipazione degli effetti di una sentenza costitutiva di servitù coattiva di passaggio su di un orto di proprietà di taluni condomini dell'edificio stesso, posto sul retro dello stabile, attraverso il quale sarebbe possibile raggiungere agevolmente la via pubblica con percorso in piano. Ritiene il rimettente che la proposta domanda cautelare sia ammissibile e che sussista, nella fattispecie, il presupposto del pericolo nel ritardo, in quanto la tutela invocata dal ricorrente è strettamente connessa al suo interesse ad una accettabile vita di relazione, nelle more pregiudicato, stante la sua condizione di invalido totale, dalla situazione di difficoltoso accesso alla via pubblica, non adeguabile se non con eccessivo dispendio e disagio.

Osserva tuttavia lo stesso rimettente che, poiché il fondo a favore del quale dovrebbe chiedersi nel giudizio di merito la costituzione di servitù non è intercluso, la norma da prendere in considerazione ai fini della valutazione del *fumus boni iuris* risulta quella di cui all'art. 1052 c.c. (Passaggio coattivo a favore di fondo non intercluso), secondo la quale la servitù di passaggio a favore di un fondo avente un accesso alla via pubblica che sia inadatto o insufficiente ai bisogni del fondo stesso e non sia ampliabile può essere concessa dall'autorità giudiziaria "solo quando questa riconosce che la domanda risponde alle esigenze dell'agricoltura o dell'industria". Ne dovrebbe dunque conseguire il rigetto della domanda cautelare, non ricorrendo nella fattispecie le esigenze di tipo produttivo considerate in via esclusiva dalla norma.

Ritiene tuttavia il giudice a quo che la norma stessa, per la parte in cui consente appunto la costituzione della servitù solo in vista delle esigenze dell'agricoltura e dell'industria e non anche in considerazione delle esigenze di vita di mutilati ed invalidi con difficoltà di deambulazione, sia in contrasto con gli artt. 2, 3, secondo comma, 32 e 42, secondo comma, della Costituzione.

L'interesse del disabile ad ottenere un passaggio sul fondo altrui al fine di accedere agevolmente alla via pubblica sarebbe infatti ricollegabile al diritto inviolabile ad una normale vita di relazione, tutelato dall'art. 2 Cost., ed al diritto alla salute - inteso come interesse del singolo e della collettività alla eliminazione delle discriminazioni dipendenti dalle situazioni invalidanti - tutelato dall'art. 32 della Costituzione il diritto di proprietà, ai sensi dell'art. 42, secondo comma, Cost., può d'altro canto subire limitazioni al fine di assicurarne la funzione sociale e ciò giustificherebbe la sua sottomissione ai doveri di solidarietà enunciati dall'art. 2 Cost., anche in relazione all'esistenza di un principio inteso a consentire l'adeguato svolgimento della personalità rimuovendo gli ostacoli che si frappongono al superamento di situazioni di disuguaglianza (art. 3, secondo comma, Cost.).

La vigente legislazione in tema di eliminazione delle barriere architettoniche offrirebbe poi - ad avviso del rimettente - ulteriori elementi a sostegno del dubbio di legittimità, sia perché essa ha già introdotto limitazioni speciali al diritto di proprietà al fine di garantire l'accessibilità dei disabili agli edifici (quali le deroghe al regime ordinario delle distanze ed a quello delle delibere condominiali) sia soprattutto in quanto l'intero impianto normativo dimostra che l'accessibilità a fini abitativi costituisce non solo un interesse del disabile ma un'utilità ed un

carattere intrinseco dell'immobile, non diversamente dalle possibilità di sfruttamento agricolo ed industriale considerate dall'art. 1052 del codice civile.

L'esistenza di una normativa intesa a favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche non escluderebbe, d'altro canto, l'interesse alla costituzione della servitù coattiva di passaggio in tutti quei casi in cui - come nella fattispecie sottoposta all'esame del giudice a quo - il passaggio esistente non possa adeguarsi se non con dispendio o disagio eccessivo o comunque notevolmente superiore al pregiudizio che, con l'imposizione della servitù, verrebbe arrecato al fondo limitrofo.

Per questi motivi la Corte Costituzionale ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'art. 1052, secondo comma, del codice civile, nella parte in cui non prevede che il passaggio coattivo di cui al primo comma possa essere concesso dall'autorità giudiziaria quando questa riconosca che la domanda risponde alle esigenze di accessibilità - di cui alla legislazione relativa ai portatori di handicap - degli edifici destinati ad uso abitativo.

Inoltre con la sentenza della Corte Costituzionale n. 167 del 1999, la Suprema Corte ricorda che "nell'ormai superata concezione della radicale irrecuperabilità dei disabili, la socializzazione deve essere considerata un elemento essenziale per la salute" di anziani e disabili "sì da assumere una funzione sostanzialmente terapeutica assimilabile alle stesse pratiche di cura o riabilitazione" e, nella fattispecie, sottolinea che è irrilevante che l'assemblea non abbia espressamente deliberato sull'eliminazione delle barriere architettoniche.

L'ULTIMO MESSAGGIO A FAVORE DELLA SOLIDARIETÀ

Non ultimo con la sentenza della Corte di Cassazione, sezione II n. 18334 del 25 ottobre 2012 che ha fatto prevalere il principio della solidarietà, asserendo che non si può vietare l'installazione di un ascensore che sia di aiuto ad anziani o a chi è affetto da disabilità sulla base del fatto che l'innovazione deturpa l'estetica del palazzo o perché la sua introduzione non è stata votata dai condomini all'unanimità.



Un condominio aveva deliberato a maggioranza l'installazione di un ascensore che avrebbe provocato il restringimento della luce del passaggio sulla prima rampa costituendo un'innovazione.

Un condomino aveva impugnato la delibera per nullità ottenendo ragione dal Tribunale e dalla Corte d'Appello sostenendo che l'opera realizzata era lesiva dei diritti dei condomini, in quanto aveva ristretto la luce del passaggio sulla prima rampa di scale, impedendo anche il passaggio di eventuali mezzi di soccorso, oltre che a risultare lesiva del decoro architettonico e della normativa antincendio e comportare un deprezzamento dell'immobile; inoltre, la delibera non era stata fatta esplicitamente per eliminare le barriere architettoniche e nel condominio non vi erano disabili.

Il condominio aveva quindi presentato ricorso in Cassazione.

Gli Ermellini con questa sentenza hanno accolto il ricorso del condominio di La Spezia e, appellandosi al principio della "solidarietà condominiale", ed hanno ricordato che nell'ottica della "coscienza sociale del dovere collettivo occorre rimuovere preventivamente ogni possibile ostacolo all'applicazione dei diritti fondamentali delle persone affette da handicap fisici. Proprio a tale scopo sono state introdotte disposizioni generali per la costruzione degli edifici privati e per la ristrutturazione di quelli preesistenti, tese all'eliminazione delle bar-

 SIRIO DIVISIONE SICUREZZA		 dal 1983 I servizi per la sicurezza e la salute sul lavoro		00165 Roma Via F. Bernardini, 30 tel 06 393 783 31 fax 06 393 787 48	
CORSI DI FORMAZIONE PER PORTIERI D. LGS. 81/08	REDAZIONE DOCUMENTO DI VALUTAZIONE DEI RISCHI CONDOMINIALI		SORVEGLIANZA SANITARIA DEL MEDICO COMPETENTE PER PORTIERI	ASSISTENZA CANTIERI EDILI D. LGS. 81/08 REDAZIONE P.S.C. - P.O.S.	
	CORSI - ANTINCENDIO PRONTO SOCCORSO - ASCENSORI	REDAZIONE D.U.V.R.I. D. LGS. 81/08	PRATICHE CERTIFICATO PREVENZIONE INCENDI C.P.I.		
www.siriosic.it info@siriosic.it					

riere architettoniche, indipendentemente dalla effettiva utilizzazione degli edifici stessi da parte delle persone disabili”.

I PASSI INDIETRO DELLA RIFORMA CONDOMINIALE

Arriviamo a martedì 20 novembre... Finalmente approvata la Riforma sul condominio... Finalmente... ma per chi?

All'Art. 1120 si legge "I condomini, con la maggioranza indicata dal secondo comma dell'art. 1136, possono disporre le innovazioni che, nel rispetto della normativa di settore hanno ad oggetto:

- 1) le opere e gli interventi previsti per eliminare le barriere architettoniche ...
" e allora mi domando: Art. 1120? Secondo comma Art. 1136? Ma cosa ne hanno fatto della Legge 13/89?

Siamo passati, infatti, dall'approvazione delle opere atte all'eliminazione delle barriere architettoniche, con un quorum agevolato - in seconda convocazione (applicando quanto previsto dal terzo comma dell'art. 1136 c.c.) di un terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio, ad un quorum previsto dal secondo comma, pari alla maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

Al fine di dissipare ogni dubbio tra il contrasto di quanto previsto dall'art.1120 c.c. e la legge 13/89, nella "Riforma" viene specificato che "Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni da attuare negli edifici privati dirette ad eliminare le barriere architettoniche di cui all'articolo 27, primo comma, della legge 30 marzo 1971, n. 118, ed all'articolo 1, primo comma, del decreto del Presidente della Repubblica 27 aprile 1978, n. 384, nonché la realizzazione di percorsi attrezzati e la installazione di dispositivi di segnalazione atti a favorire la mobilità dei ciechi all'interno degli edifici privati, sono approvate dall'assemblea del condominio, in prima o in seconda convocazione, con le maggioranze previste dal secondo comma dell'articolo 1120 del codice civile.

2. Nel caso in cui il condominio rifiuti di assumere, o non assuma entro tre mesi dalla richiesta fatta per iscritto, le deliberazioni di cui al comma 1, i portatori di handicap, ovvero chi ne esercita la tutela o la potestà di cui al titolo IX del libro primo del codice civile, possono installare, a proprie spese, servoscala nonché strutture mobili e facilmente rimovibili e possono anche modificare l'ampiezza delle porte d'accesso, al fine di rendere più agevole l'accesso agli edifici, agli ascensori e alle rampe dei garages.
3. Resta fermo quanto disposto dagli articoli 1120, secondo comma, e 1121, terzo comma, del codice civile”.

AMARA CONCLUSIONE

Ci sono voluti 70 anni per "partorire" un abominio del genere? Non si poteva mantenere quanto ottenuto con tanta fatica e sacrifici?

Per quanto tempo ancora dovremo lottare per far comprendere al prossimo che non si deturpa il decoro architettonico, che non si deprezzano gli appartamenti, che l'abbattimento delle barriere architettoniche è solo un gesto di civiltà e non un "orrore", come qualcuno, sciocamente, lo ha definito!

CONSULENZE A DISPOSIZIONE DEI SOCI IN SEDE

	MATTINA (11-13)	POMERIGGIO (16-18)
LUNEDÌ		
LEGALE	Avv. della Corte Avv. Arturi	Avv. Carloni Avv. Pontuale
CONTABILE	Dott. Calzetta	Sig.ra Spena
TECNICA		Arch. Mellace Arch. Perotti
MARTEDÌ		
LEGALE	Avv. Carnevali Avv. Ciaralli	Avv. Coricelli Avv. Spinoso
CONTABILE	Geom. Maggi	Dott. Iorio Amm. Franzitta
FISCALE	Dott. Pellicanò	
MERCOLEDÌ		
LEGALE	Avv. Felli Avv. Villirilli	Avv. Saraz
CONTABILE	Dott. Troiani	Dott.ssa Pacetti
RISCALDAMENTO		P.I. Schiavone
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. Cesarini	Avv. Casinovi
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>		

La raccolta differenziata nei condomini: il porta a porta

Normativa, problematiche, soluzioni

di Paola Carloni

La raccolta differenziata è sicuramente un passo avanti nella gestione dei rifiuti e del problema ambientale delle discariche, ma porta con sé una serie di difficoltà, organizzative e pratiche, specialmente per la realtà condominiale, laddove in molte zone è stata prevista la c.d. 'raccolta porta a porta o domiciliare'.

La normativa vigente non aiuta, anzi complica e rende difficile la gestione di un sistema certamente virtuoso - nella mente del legislatore - ma di ardua praticabilità sul piano dei metodi e delle risorse.

Le pur condivisibili iniziative in campo ambientale dimenticano infatti che non si può adottare tale metodo di raccolta in modo indiscriminato in tutte le realtà urbane possibili, senza le necessarie verifiche di fattibilità sociali e urbanistiche, specie per le residenze di tipo concentrato (grossi condomini) che non dispongono di idonei spazi per depositare la quantità di rifiuti che si produce tra una raccolta e l'altra.

Se i fabbricati fossero realizzati secondo regole edilizie che prevedessero spazi adeguati, funzionalmente progettati per la collocazione di contenitori di raccolta, non ci sarebbe alcun problema; ma ciò non corrisponde alla realtà di moltissime residenze condominiali, in cui il metodo del porta a porta si rivela inadatto.

Fra i tanti casi, leggendo qua e là notizie in merito, vi è quello verificatosi in un comune di Bari in cui si è imposto ad un condominio non solo di mantenere all'interno degli spazi comuni i contenitori di raccolta, ma anche di provvedere sia al relativo spostamento all'esterno, in giorni e orari prestabiliti per lo svuotamento e alla ricollocazione in area interna, sia al lavaggio e alla disinfezione dei contenitori. Ma chi dovrebbe occuparsi di portare i bidoni carrellati in strada alle 8 di sera per poi ritirarli due ore dopo? Ci si dimentica, poi, che in molti stabili vi sono persone anziane, né si possono obbligare i portieri, ove sia previsto il portierato, a fare questo servizio.

Non tutti i palazzi, poi, sono dotati di spazi interni dove tenere i cassonetti, così come previsto obbligatoriamente.

Inoltre, in molti stabili vivono magistrati o altri «obiettivi sensibili» e lì non è possibile, per ragioni di sicurezza, conservare bidoni.

Come si vedrà più avanti, attraverso l'esame delle disposizioni vigenti, per il Comune di Roma a giugno dello scorso anno sono state presentate le linee

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

guida del Piano di sviluppo della raccolta differenziata che, secondo le previsioni, porterà Roma a raddoppiare in due anni la quota di rifiuti da avviare al riciclo, fino a raggiungere il 50% entro il 2014.

Il Piano è stato elaborato dal gruppo di lavoro Roma Capitale-Ama-Conai (Consorzio Nazionale Imballaggi) con il contributo del Ministero dell'Ambiente.

La redazione del Piano -si legge sul sito dell'AMA- ha tenuto conto di vari aspetti, tra cui: caratteristiche morfologiche e urbanistiche del territorio di Roma, densità di popolazione, caratteristiche dei rifiuti prodotti, disponibilità di spazi condominiali, disponibilità di spazi sui marciapiedi, ostruzioni allo svuotamento dei cassonetti e sistemi attuali di raccolta.

La città è stata suddivisa in 155 ZTO (Zone Territoriali Ottimali). Successivamente le ZTO sono state classificate in sei diverse categorie in base alla possibilità, per ciascun territorio, di adottare sistemi di raccolta domiciliare "porta a porta":

- 1) Aree verdi: zone dove è possibile attuare con facilità il sistema di raccolta domiciliare (edifici piccoli, bassa densità abitativa, ampi spazi condominiali per il posizionamento dei bidoncini).
- 2) Aree gialle: zone in cui è possibile attuare un sistema di raccolta domiciliare ma che hanno alcune piccole criticità (media densità abitativa, spazi condominiali decenti).
- 3) Aree arancioni: zone in cui è possibile attuare un sistema di raccolta domiciliare ma con criticità più marcate (densità abitativa maggiore, spazi condominiali esigui, difficoltà di sosta per i mezzi di raccolta).
- 4) Aree rosse: zone in cui è molto difficile la raccolta domiciliare (alta densità abitativa, assenza di spazi condominiali, grandi difficoltà per la sosta dei mezzi di raccolta).
- 5) Aree azzurre: zone miste in cui esistono aree con caratteristiche nettamente diverse che rendono difficoltosa l'adozione di un unico modello di raccolta.
- 6) Aree grigie: aree a bassa residenzialità in cui verrà adottato il sistema di raccolta indicato per la zona confinante più funzionale.

Il Piano prevede il passaggio a soli 2 sistemi di raccolta: il domiciliare/condominiale (porta a porta) e la raccolta stradale opportunamente riorganizzata.

Le regole della raccolta differenziata

Il Regolamento per la gestione dei rifiuti del Comune di Roma n. 105 del 2005 e le successive Ordinanze del Sindaco (Ordinanza del Sindaco di Roma n.39 del 3 febbraio 2010; Nuova ordinanza del Sindaco di Roma n. 17 del 26 gennaio 2012) hanno reso obbligatoria per tutti la raccolta differenziata definendo precise sanzioni per chi non rispetta le norme sulla raccolta differenziata, non utilizza gli appositi contenitori, abbandona i rifiuti sul suolo pubblico.

L'art. 6 n. 3 lett. b definisce "raccolta porta a porta o domiciliare" *"la raccolta dei rifiuti urbani domestici effettuata in corrispondenza del limite del confine di pertinenza dell'utente o presso punti individuati dal soggetto gestore, secondo modalità e tempi prefissati"*.

L'art. 14 numero 7 e 8 prevede: "è fatto obbligo agli utenti o all'amministratore del condominio *custodire, mantenere e utilizzare correttamente i contenitori assegnati all'utenza o al condominio con le corrette modalità e in luoghi idonei o ambienti a ciò destinati* (un'altra mansione dell'amministratore?!)

Nel caso di nuova costruzione dovranno essere obbligatoriamente previsti, sentito il soggetto gestore, appositi spazi per i contenitori dei rifiuti urbani, dimensionati in base alla densità edilizia e alla destinazione degli insediamenti da servire.

L'art. 15 n. 3 e n. 4 prevede: "Dove è attiva la raccolta porta a porta, il conferimento dei rifiuti deve essere effettuato esclusivamente seguendo le indicazioni fornite dai provvedimenti attuativi forniti dall'Amministrazione ovvero dal soggetto gestore, il quale può anche assegnare dei contenitori dedicati. Il ritiro dei rifiuti porta a porta, da parte del soggetto gestore, può avvenire sia tramite l'ingresso dell'operatore nel luogo ove è custodito il contenitore, sia tramite il prelevamento del rifiuto dalla zona prospiciente l'utenza".

L'art. 63 prevede il regime sanzionatorio per la trasgressione delle prescrizioni contenute nel Regolamento; l'applicazione delle sanzioni ha luogo con le modalità e nelle forme previste dalla Legge 24 novembre 1981, n. 689 e successive modificazioni, con l'irrogazione di sanzioni amministrative pecuniarie.

Nel condominio

A Roma, ad ogni condominio vengono assegnati gli appositi trespoli (così vengono denominati...) per la raccolta differenziata di scarti alimentari e organici e materiali non riciclabili.



Sul sito dell'AMA, digitando la zona/via d'interesse, è possibile verificare le regole del sistema "porta a porta" condominiale.

In via generale, i trespoli assegnati devono essere custoditi all'interno della pertinenza condominiale - *il bidone condominiale, come previsto da regolamento del Comune, infatti non può stare sul suolo pubblico* - nei punti individuati da Ama e sono vuotati con cadenze stabilite in base a un calendario prefissato affisso nel condominio

Il ritiro dei rifiuti è effettuato con ingresso nella pertinenza condominiale da parte dell'operatore Ama, che vuota i trespoli e li ricolloca all'interno del condominio.

I rifiuti consegnati in modo errato sono lasciati sul posto e viene applicato un bollino di errato conferimento dei rifiuti, fatte salve le sanzioni previste dalla normativa.

La conseguenza è che ogni stabile dovrebbe attrezzarsi con uno spazio riservato, accessibile all'operatore addetto allo svuotamento, ma non pubblico, quindi appositamente creato e pagato dai condomini.

Questo, per evitare che cittadini vengano da altri posti a gettare i rifiuti nei cassonetti condominiali.

Al fine di far rispettare le regole sulla raccolta porta a porta l'amministrazione comunale ha già messo in capo gli 'Accertatori', agenti dell'AMA che controllano gli androni dei palazzi e, blocchetto dei verbali alla mano, multano il CONDOMINIO che ha sbagliato a fare la raccolta differenziata.

Se infatti il singolo sbaglia con la 'differenziata', la multa la pagano tutti.

La multa è condominiale: in caso di errore, gli accertatori mettono un avviso con cui informano del mancato rispetto delle regole. Poi ripassano e, se non ci sono cambiamenti, scatta la sanzione.

L'attività sanzionatoria degli agenti accertatori per evitare l'errato inserimento dei rifiuti nei cassonetti ha prodotto questi risultati: 20.625 sanzioni registrate al 31 agosto 2012, 8.474 sanzioni per infrazioni al Regolamento Comunale per la gestione dei rifiuti urbani, 5.166 sono state comminate per trasgressioni relative alla corretta differenziazione dei rifiuti, 751 per errato conferimento diverse frazioni di rifiuto (art. 12 comma 3 - 100 euro), 687 per errato conferimento frazione umida (art. 14 e 17 - 100 euro), 462 errato utilizzo/custodia contenitori condominiali assegnati (art. 14 comma 7 - 100 euro).

Attenzione: La multa viene elevata per violazione dell'art. 14 comma 7 (sopra citato: "*è fatto obbligo agli utenti o all'amministratore del condominio custodire, mantenere e utilizzare correttamente i contenitori assegnati all'utenza o al condominio con le corrette modalità e in luoghi idonei o ambienti*



C
O
n
d
O
m
i
n
i
O

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

SPORTELLO DEL CONDOMINIO

Roma Centro Storico I Lunedì Via Petroselli 50 - piano terra (salone demografico)	9,00-12,00	Donati Pistacchi
II Martedì Via Dire Daut 11	15,00-17,00	Gennari - Gonnellini Pacetti
IV Giovedì Via Fracchia 45	10,00-12,00	Carloni - Cervoni - Pacetti Sanfilippo - Trombino - Volponi
V Giovedì Via Tiburtina 1163	14,30-16,00	Colangelo - Buccella Spena - della Corte
VI Giovedì Via Torre Annunziata 1	9,30-12,00	Arturi - Gamberoni Murzilli
VII Mercoledì Via Prenestina 510	10,00-12,30	Adamo - Buffa - Montalti Orabona - Sammarco
IX Martedì Via Tommaso Fiortifiocca 71	15,00-17,30	Casamassima Patti - Porru
X Martedì Piazza Cinecittà 11	15,00-17,00	Maggi - Piccioni De Medici
XI Giovedì Via Benedetto Croce 50	15,00-17,00	Barchi - Pierangeli Saraz - Zanier
XII Giovedì Via Ignazio Silone, Primo ponte	14,30-16,30	De Bartolo - Di Palma Traversi - Troiani - Maracci
XIII Giovedì P.za Capelvenere 22	15,30-18,00	Benvenuti - Casinovi Giannini
XVI Mercoledì Via Fabiola 14	9,30-12,30	Calzetta - Carnevali Coricelli - Finizio - Marzoni
XVII 1° e 3° Mercoledì del mese Circ.ne Trionfale 19	15,30-18,00	Zanchetta Rinzivillo
XX Giovedì Via Flaminia 872	10,00-13,00	Grasselli Franzitta
Grottaferrata Lunedì (comune)	10,00-12,00	Patti Sebastiani

a ciò destinati”) in relazione all’art. 65 della delibera del consiglio comunale 105/2005, che riporta le sanzioni pecuniarie corrispondenti.

Il trasgressore è ignoto, ma il condominio, nella persona dell’amministratore, viene individuato quale responsabile in solido ex art. 6 legge 689/1981 (di seguito: “6. *Solidarietà*. - *Il proprietario della cosa che servì o fu destinata a commettere la violazione o, in sua vece, l’usufruttuario o, se trattasi di bene immobile, il titolare di un diritto personale di godimento, è obbligato in solido con l’autore della violazione al pagamento della somma da questo dovuta se non prova che la cosa è stata utilizzata contro la sua volontà*”).

Già questa storia della solidarietà suona parecchio strana, visto che i trespoli/bidoni conferiti ai condominii non sono di proprietà o in usufrutto ai medesimi, ma semmai per essi potrebbe configurarsi una sorta di concessione in comodato. E poi, la solidarietà condominiale, quale concetto formale e sostanziale, non era stata “bandita”?

Ma tant’è. L’amministrazione comunale, non avendo mezzi per individuare il condomino-trasgressore, si rivolge all’ente condominio per “assicurarsi” la sanzione e il relativo quantum. Del resto, l’amministratore è il legale rappresentante del condominio e a lui sono notificati i provvedimenti dell’Autorità.

Come ovviare?

Si potrebbe pensare ad attuare una campagna informativa specifica per i condominii residenziali, esponendo una locandina presso il “locale immondezzaio” o l’area che ospita i contenitori per la raccolta dei rifiuti, assicurando una costante informazione- ai condomini o all’impresa di pulizia prescelta- sulle principali caratteristiche e doverosità della raccolta differenziata.

Nei palazzi grandi, si potrebbe introdurre il “sacco personalizzato” (una sorta di sistema di cassette dei rifiuti) nominale, per incentivare i singoli a riciclare bene in modo che, chi sbaglia a effettuare la raccolta, paghi la multa di tasca propria, senza dover costringere anche gli altri a sobbarcarsi la spesa.

Si potrebbe anche valutare l’ipotesi di chiedere ai gestori o loro rappresentanti di rendersi disponibili a partecipare alle riunioni che gli amministratori di condominio organizzano per illustrare alle famiglie del condominio il modo corretto di differenziare i rifiuti, ovvero per trovare soluzioni pratiche nel caso specifico.

Si tratta di mere ipotesi, come è ovvio, le ultime indicate forse molto suggestive ma poco praticabili.

Ma qualche rimedio occorrerà trovarlo, insieme ai responsabili del Piano di sviluppo della raccolta differenziata, proprio in virtù di quanto si trova scritto, con molta enfasi, nell’incipit dell’art. 2 del Regolamento 105/2005: “*La gestione dei rifiuti urbani costituisce attività di pubblico interesse, finalizzata ad assicurare una elevata protezione dell’ambiente in relazione alla pericolosità e specificità dei rifiuti*”.



La prevenzione incendi nel condominio

di Gaetano Callocchia

E' trascorso ormai un anno dall'entrata in vigore del D.P.R. 151/2011: gli amministratori di condominio hanno ottemperato alle disposizioni riportate nel decreto?

Il D.P.R. 151 ha apportato notevoli innovazioni nell'ambito della prevenzione incendi:

- Ha rinnovato l'elenco delle attività soggette alle norme di prevenzione incendi (DM 16/02/1982);
- Ha classificato le attività in ragione del potenziale rischio assegnando tre categorie **A - B - C**:

A = basso rischio,

B = medio rischio,

C = alto rischio;

- Ha definito i tempi per l'espletamento delle procedure ed il rilascio delle documentazioni di rito;
- Ha abrogato il rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi per le categorie A e B.

Pertanto per l'adeguamento di un'attività, per un rilascio di parere, per un rinnovo di un certificato, per una verifica di conformità è tutto molto più semplice: alcuni esempi possono evidenziare quanto enunciato.

Per le attività in categoria A non è più richiesto l'esame del progetto né, a lavori eseguiti, la domanda di sopralluogo per il rilascio del C.P.I. in quanto per tali attività non è più prescritto il C.P.I.; è sufficiente presentare al Comando Provinciale dei VV.F., prima di dare inizio all'attività, una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) a firma di un tecnico abilitato allegando la documentazione e certificazione di rito nonché i grafici rappresentativi dell'attività. Alla presentazione della suddetta documentazione il Comando verifica la completezza formale dell'istanza, della documentazione e dei relativi allegati e, in caso di esito positivo, ne rilascia ricevuta.

La ricevuta rilasciata a seguito della presentazione della S.C.I.A. comprova gli adempimenti previsti dalla norma e consente di dare inizio all'attività. Il Comando Provinciale dei VV.F. può effettuare sopralluoghi di verifica su richiesta e/o a campione.

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

Per le attività in categoria B le procedure si differenziano da quelle previste per le attività in categoria A per l'obbligo di presentare l'istanza di approvazione progetto prima di dare inizio ai lavori; a lavori ultimati la procedura è identica a quella prevista per la attività in categoria A.

Per le attività in categoria C le procedure si differenziano poco da quelle in essere prima dell'entrata in vigore del D.P.R. 151/2011: per tali attività, infatti, è rimasto vincolante il rilascio del C.P.I. prima di dare inizio all'attività.

Per le attività esistenti in possesso del C.P.I. come da elenco del D. M. del 16/02/82, riclassificate così come risulta nell'elenco riportato nel D.P.R. 151/2011, a seguito di variazioni si attivano le procedure previste per le singole categorie A - B - C.

Per il rinnovo del C.P.I., se nulla è mutato, il titolare dell'attività fa richiesta al Comando di Rinnovo Periodico di Conformità Antincendio, presentando una dichiarazione attestante l'assenza di variazioni alle condizioni di sicurezza antincendio corredata dalla documentazione prevista. Il Comando rilascia una contestuale ricevuta dell'avvenuta presentazione che ha valore, a tutti gli effetti, per l'esercizio dell'attività.

In considerazione che il D.P.R. 151/2011 ha incluso nell'elenco delle attività soggette al controllo da parte dei VV.F. delle nuove attività, in precedenza non riportate nell'elenco del M.I. del 16/02/82, per le stesse ai titolari di tali attività veniva richiesto di attivare le procedure previste entro un anno.

Per un amministratore di condominio, si può considerare come una nuova attività l'autorimessa con una superficie superiore a mq. 300. Infatti nell'elenco del 16/02/82 venivano assoggettate al rilascio del C.P.I. solo le autorimesse con una capienza superiore a 9 autoveicoli; con il nuovo decreto, invece, non viene più considerato il numero di autovetture bensì la superficie dell'autorimessa. Si possono allora avere due situazioni.

- Autorimessa con meno di 300 mq. di superficie e più di 9 autoveicoli: autorimessa non soggetta.

MP STUDIO - ARCHITETTI Eugenio Mellace - Ugo Perotti

Via Merulana n. 38 - 00185 Roma

Tel./Fax: 06 48907095

Mobile: 3471276872 - 3937538196

mpstudioarchitettura.com

mpstudio@mpstudioarchitettura.com

- *Progettazione Architettonica*
- *Restauro e Ristrutturazioni*
- *Architettura del Paesaggio*
- *Consulenti Tecnici del Tribunale*
- *Progettazione di Interni*
- *Certificazioni Energetiche*
- *Sicurezza Cantieri e Aziende*

- *Catasto*
- *Ascensori*
- *Elaborati Millesimali*
- *Prevenzione Incendi*
- *Bioarchitettura*
- *Architettura Sociale*
- *Genio Civile*

- Autorimessa con più di 300 mq. di superficie e meno di 9 autoveicoli: autorimessa soggetta ed in classe A.

Per dette autorimesse, non soggette in precedenza, era stato concesso un anno di tempo per l'istruttoria pratica nelle forme previste dal D.P.R. 151/2011.

Un'altra novità per gli amministratori di condominio è quella che con il nuovo decreto (D.P.R. 151/2011) rientrano nell'obbligo della certificazione antincendio gli edifici civili aventi non più un'altezza in gronda di 24 mt. (D.M. 16/02/82) bensì quelli con un'altezza antincendio superiore a 24 mt. Anche in questo caso si possono verificare due situazioni.

Edifici con altezza in gronda maggiore di 24 mt. ma altezza antincendio inferiore a 24 mt: con il nuovo decreto attività non soggetta.

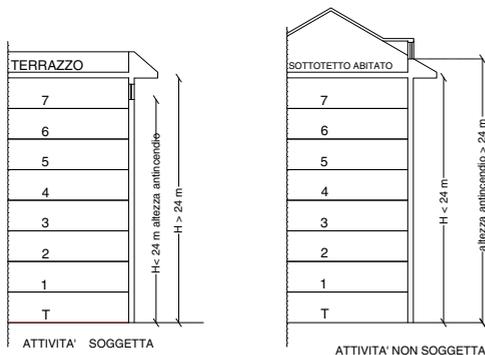
Edifici con altezza in gronda minore di 24 mt. ma altezza antincendio maggiore di 24 mt: con il nuovo decreto attività soggetta.

Un esempio di un edificio siffatto può essere quello che ha una mansarda abitata: l'altezza antincendio, in questo caso, è quella riferita alla finestra più alta di un locale abitato.

Nel verificarsi di queste situazioni l'amministratore può trovarsi in presenza di attività precedentemente sottoposte al rilascio di certificato e, con il nuovo decreto, non più soggette o viceversa attività che in precedenza non rientravano nell'obbligo della certificazione mentre oggi, con il nuovo decreto, sono assoggettate alle verifiche antincendio come anzidetto. In quest'ultimo caso l'amministratore aveva un anno di tempo per ottemperare all'obbligo di legge.

Se non si è ancora provveduto è opportuno adempiere tempestivamente agli obblighi procedurali così come previsti dal DPR 151/2011.

PRIMA DEL DPR 151/2011



DOPO IL DPR 151/2011



AGGIORNAMENTO ISTAT - VARIAZIONI ANNUALI

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
Agosto 2011 - Agosto 2012	3,1%	(75% = 2,325%)	G.U. 17/9/2012	n. 217
Settembre 2011 - Settembre 2012	3,1%	(75% = 2,325%)	G.U. 18/10/2012	n. 244
Ottobre 2011 - Ottobre 2012	2,7%	(75% = 2,025%)	G.U. 20/11/2012	n. 271
Novembre 2011 - Novembre 2012	2,4%	(75% = 1,800%)	G.U. 20/12/2012	n. 296

SERVIZIO PAGHE E CONTRIBUTI

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

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

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

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

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

NOTIZIE

COEFFICIENTI DI RIVALUTAZIONE TFR

1982	8,39%	1990	6,28%	1998	2,63%	2006	2,75%
1983	11,06%	1991	6,03%	1999	3,10%	2007	3,49%
1984	8,09%	1992	5,07%	2000	3,54%	2008	3,04%
1985	7,93%	1993	4,49%	2001	3,22%	2009	2,22%
1986	4,76%	1994	4,54%	2002	3,50%	2010	2,94%
1987	5,32%	1995	5,85%	2003	3,20%	2011	3,88%
1988	5,59%	1996	3,42%	2004	2,79%	2012	3,30%
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)

SOLIDARIETÀ AL MONDO DELL'HANDICAP

Domenica 28 ottobre scorso presso la sede dell'Associazione "Handicap noi e gli altri" a Tor Bella Monaca è stato consegnato al Presidente Paolo Muratore un contributo di euro 1400 raccolto anche con la partecipazione di ANACI (era presente anche il Presidente De Angelis). È stato assicurato l'impegno di ANACI per una sensibilizzazione degli associati per l'obiettivo di abbattimento delle barriere architettoniche negli edifici condominiali.

CONTO ENERGIA O CONTO TERMICO

È stato pubblicato il decreto del Ministero Sviluppo Economico 28 dicembre 2012 per la concessione di contributi per la promozione di energia da fonti rinnovabili introducendo incentivi per la diagnosi energetica e la certificazione abbinate agli interventi previsti. Si tratta di contributi sui fondi GSE sia per l'ambito pubblico che privato differenziati secondo le zone climatiche.

TASSO D'INTERESSE RITARDO PAGAMENTI

Sulla G.U. n. 14 del 17/1/2013 il Ministero dell'Economia ha comunicato che il saggio di interesse di riferimento da applicare nelle transazioni commerciali per i casi di ritardo nei pagamenti è dello 0,75% per il periodo gennaio/giugno 2013 (interessi moratori totali 8,75%).

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.



CONVENZIONE ANACI CON STUDI CONTABILI E FISCALI

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

● **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.

Omessa convocazione assembleare:

Chiunque è legittimato ad impugnare? Il Tribunale di Roma non la pensa così

di Marco Saraz

IL CASO. E' frequente l'ipotesi processuale in cui un condomino, sebbene regolarmente convocato al consesso assembleare, sollevi motivo d'impugnazione ex art. 1137 c.c. riguardo la (presunta) omessa convocazione di altro e diverso comproprietario alla medesima seduta.

E ciò sebbene quest'ultimo (effettiva o meno che fosse la contestazione) non avesse sollevato alcuna contestazione giudiziale.

In siffatta ipotesi giudiziaria, l'indagine che preliminarmente si rende necessaria è volta a stabilire se il condomino che sollevi tale vizio formale abbia o meno legittimazione a ciò, ovvero, di converso, questa sia esclusiva prerogativa dell'effettivo soggetto che non avesse ricevuto la regolare informativa assembleare.

In altre parole: può un condomino, che non ha subito alcun pregiudizio di convocazione, contestare il regolare svolgimento dell'assemblea arrogandosi un vizio di convocazione di altro proprietario che a sua volta, peraltro, alcuna contestazione ha sollevato in merito?

L'analisi non si mostra agile, e sia la dottrina in materia che la giurisprudenza si mostrano, anche attualmente, rivolte a conclusioni ed indirizzi divergenti, a causa dei quali gli stessi difensori investiti processualmente della difesa, dell'una o dell'altra tesi, propendono nel rimanere dubbiosi circa quello che potrebbe essere il responso finale dell'autorità giudiziaria investita.

LA SENTENZA

A tal proposito ritengo utile per gli operatori in materia, segnalare una recentissima pronuncia del Tribunale di Roma, Sez. 5, Dr. Russo, che investita di tale fattispecie processuale ad istanza di eccezione sollevata dal sottoscritto difensore, ha espressamente, sentenziato che il condomino che proponga l'annullamento del deliberato assembleare ex art. 1137 c.c. "*non ha legittimazione ad impugnare la delibera per un vizio di convocazione di altri condomini*" (Trib. Roma, sent. n. 23980 del 6.12.2012).

L'autorevole Magistrato ha favorevolmente accolto la tesi prospettata, facendo innanzitutto preliminarmente richiamare alla nota pronuncia 4806/2005 delle Sezioni Unite, in virtù della quale l'estremo consesso in jure distingueva (*final-*

mente..) quali fossero i vizi del deliberato da assurgere a "nullità" da quelli che diversamente dovevano e potevano essere derubricati a mera "annullabilità".

Distinzione di non poco conto, una volta rammentato che diversamente dai vizi a carattere di annullabilità, quelli a carattere di nullità potranno essere sollevati a contestazione processuale:

1. senza alcun limite temporale;
2. da chiunque della compagine condominiale, a prescindere dal ravvisarsi un effettivo interesse personale diretto.

Per l'effetto di tale solenne pronuncia, come noto, il difetto di convocazione o di informazione dell'assemblea è da annoverarsi, al pari di tutti i vizi formali, nella categoria di quelli annullabili.

"Una volta così qualificato il vizio denunciato", prosegue il Dr. Russo nella sentenza del Tribunale in commento, *"deve evidenziarsi, in ragione del disposto di cui all'art. 1441 c.c. applicabile a tutti gli atti negoziali, che la legittimazione a domandare l'annullamento spetta solo alla parte nel cui interesse lo stesso è stabilito dalla legge";* per completezza, si aggiunga, che la nozione dell'art. 1441 -nell'ambito del Libro IV del codice civile in tema di obbligazioni- fa riferimento alla legittimazione "dell'azione di annullamento" prevedendo espressamente al 1° comma che *"l'annullamento del contratto può essere domandato solo dalla parte nel cui interesse è stabilito dalla legge"*.

Pertanto, sulla scorta, il Tribunale capitolino conclude affermando che *"l'applicazione dei principi in materia di mera annullabilità ai negozi plurilaterali comporta che ciascuna delle parti è legittimata ad impugnare il negozio solo per gli effetti che la riguardano, sicchè, in tema di violazione del procedimento di convocazione dell'assemblea condominiale, la legittimazione a far valere l'annullabilità della delibera spetta solo al condomino che non sia stato regolarmente avvisato"*.

In altre parole. La recentissima pronuncia del Tribunale di Roma riportata, pone a fondamento del suo ragionamento essenzialmente il principio espresso nel 2005 dalle SS.UU. allorchè ha relegato il difetto di convocazione assembleare a mero vizio di annullabilità della delibera, contrariamente alla precedente e consolidata convinzione che lo vedeva classificato fra le vere e proprie nullità.

Per l'effetto, una volta così giuridicamente considerata l'omessa convocazione assembleare -ovvero il mero difetto- esclusivo titolato alla denuncia del vizio è da considerarsi solo colui, o coloro, dei condomini che direttamente ne abbia subito le conseguenze (mancata partecipazione alla seduta) e non la residua compagine condominiale estranea, in capo alla quale il Tribunale capitolino non ravvede e riconosce alcuna lesione di specifico interesse diretto.

Tale conclusione si poggia poi essenzialmente in stretta correlazione con il disposto dell'art. 1441 c.c. -che, rammentiamo, precisa la legittimazione dell'azione di annullamento nell'ambito dei contratti in generale- che può essere domandato, diversamente dal contratto nullo, *"solo dalla parte nel cui interesse è stabilito dalla legge"*.

Per chiarire tale diversità essenziale, potrà porsi ad esempio il caso in cui un soggetto maggiorenne abbia concluso un contratto di compravendita con un soggetto minorenni. Se dopo la stipula, il maggiorenne si convince che lo stesso accordo non si è rivelato vantaggioso per le sue sorti economiche, mai potrà richiederne l'annullamento eccependo la minore età (quindi l'incapacità ad agire) del contraente, in quanto la tutela di tale aspetto è preposta ad esclusiva garanzia dell'incapace (minorenne) in quanto assimilata fra i vizi di mera annullabilità.

Tanto chiarito, in conclusione, la sentenza in indagine giunge al principio affermato così ragionando:

- la omessa convocazione assembleare è da considerarsi vizio di mera annullabilità;
- per essere legittimati ad eccepirlo bisogna rivestire direttamente la figura di vittima del vizio;
- *logico corollario*: solo il condomino irrualmente (o non) convocato potrà validamente eccepire l'annullamento assembleare per tale motivo.

LA CONTRAPPOSIZIONE DELLE TESI

Non è certo pretesa del sottoscritto giungere alla conclusione che la sentenza riportata abbia definitivamente risolto l'indagine in diritto di siffatta problematica, ben conscio che coloro che affermano la tesi contraria giungono alle opposte conclusioni fondando le loro convinzioni principalmente su due passaggi normativi:

- *il primo*, previsto al VI° comma dell'art. 1136 c.c., e secondo il quale "*l'assemblea non può deliberare se non consta che tutti i condomini sono stati invitati alla riunione*" mediante comunicazione di cui all'art. 66, comma 3, disp. att. c.c.;
- *il secondo*, annoverato al II° comma dell'art. 1137 c.c., in virtù del quale "*ogni condomino dissenziente può fare ricorso all'autorità giudiziaria*" contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento.

Sulla scorta, intravedono l'interesse del soggetto, pur regolarmente convocato, ad impugnare la delibera per difetto di convocazione di altro condomino, riconoscendogli sufficiente l'astratto interesse affinché venga garantito in toto l'esatta conformità degli adempimenti previsti dalla legge; a prescindere da motivazione che ne renda concreto e sostanziale l'interesse effettivo.

Ed alla critica a tal riguardo, replicano affermando che il "*concreto interesse*", allorché indispensabilmente necessario, potrà ben essere individuato nella possibilità di intervenire e contribuire alla discussione assembleare che, il condomino assente non per sua scelta, avrebbe potuto esercitare, fin tanto da influenzare i presenti e quindi stravolgere gli esiti del voto diversamente raggiunti.

In un recente ed autorevole articolo (*Amministrare Immobili n. 163, aprile 2012*) a firma del Dr. Petrolati (Cons.re Corte d'Appello di Roma), l'insigne Magistrato affrontava in jure l'argomento, abbracciando quest'ultima prospetta-

zione, e quindi, riconoscendo la facoltà d'impugnazione a tutti i condomini; a conforto poneva la pronuncia n. 123/2012 della stessa Corte di appartenenza, testimoniandone l'indirizzo attuale.

CONSIDERAZIONI LOGICO GIURIDICHE. Sull'argomento, ritengo preliminarmente necessario sgombrare il campo da errate interpretazioni cui si potrebbe giungere affermando che chiunque dei condomini sia legittimato ad esercitare favorevolmente l'impugnazione della delibera in quanto, diversamente, per espressa previsione codicistica (art. 1137 c.c., 2° comma), tale facoltà è riconosciuta, quanto ai presenti, esclusivamente ai dissenzienti.

Quanto alle considerazioni poste a fondamento della ratio della suddetta pronuncia, ma anche di altre analoghe della S.C., a modesto parere del sottoscritto, queste mostrano ancora privilegiare un esasperata considerazione punitiva degli aspetti meramente formali (vizi) del deliberato, quantunque da ben oltre un decennio la stessa Suprema Corte abbia intrapreso un evidente indirizzo di semplificazione (*leggi minor severità*) nell'applicazione della normativa condominiale, come testimoniato dai radicali stravolgimenti in ambito di "nullità ed annullabilità" (2005) e "tabelle millesimali" (2010).

Indirizzo positivamente accolto dagli operatori concreti in siffatta materia, che d'altronde, come affermato in tema di contabilità, è -e resta- pur sempre una gestione di natura "domestica". Anche, del diritto.

Ebbene, a ben vedere, la scrupolosa tutela mostrata in argomento appare per lo più eccessiva ed a esclusivo beneficio di quella minoranza di condomini che per mere speciose strategie se ne avvalgono al fine di minarne la serena gestione.

Né, altrettanto, l'aver derubricato a semplice vizio di annullabilità il difetto di convocazione, mostra poi sostanziali effetti allorché si riconosca un sostanziale interesse, per giunta astratto e ipotetico, alla residua compagine condominiale dissenziente, e logicamente minoritaria, estranea dall'aver subito pregiudizi concreti effettivi.

D'altro canto, non riconoscere ai condomini dissenzienti il diritto di inficiare il deliberato assembleare per vizio di convocazione di altro condomino, da cui ha origine la semplice annullabilità, non significa privare di tutela l'effettivo condomino non convocato, essendogli incontestabilmente riconosciuta la facoltà di impugnare il deliberato entro il termine di trenta giorni dalla data del ricevimento del verbale.

E proprio a tal proposito, maggior rilievo andrebbe posto all'atteggiamento che proprio il "condomino non convocato" porrà in essere allorquando, ricevuta la comunicazione del verbale assembleare, opta per non sollevare alcuna contestazione giudiziaria.

E proprio da tale comportamento ricavarne, tacitamente, il significato di personale successiva adesione alla delibera con il diretto effetto di sanarne anche l'originario vizio di convocazione.

D'altronde, allorché i sostenitori della tesi contraria fondano le loro convinzioni nella esclusiva eventualità che l'assente "avrebbe potuto condizionare dialetticamente il consesso assembleare con argomentazioni contrarie a quella

della maggioranza raggiunta”, pongono un tema, oltre che meramente astratto, privo di alcuna certezza ignorando poi, in concreto, se effettivamente questo avesse mai avuto tali intenzioni.

In altre parole, non avendo alcun elemento per poterlo escludere, ne ipotizzano la compromissione illegittima della facoltà di esercizio del diritto.

Tale corollario non mi trova d'accordo.

Infatti, proprio a dissipare il dubbio circa l'eventuale esercizio di queste facoltà di “convincimento”, soccorre la agile interpretazione che giunge dal suo successivo atteggiamento: allorché non ravveda alcun interesse ad esercitare il diritto di impugnare il deliberato, è evidente che accetti positivamente le decisioni assunte e nel contempo, al di là di ogni ragionevole dubbio che, allorché avesse presenziato, non sarebbe stata sua minima intenzione argomentare diversamente riguardo l'esito maggioritario delle decisioni.

Quindi, perché riconoscere tutela giudiziaria a soggetti terzi che alcun diretto e sostanziale pregiudizio hanno subito, sebbene colui che ne è stato l'effettiva “vittima” ha chiaramente mostrato adesione al deliberato nulla obiettando?

In ultimo poi, e non per rilevanza, allorché appare evidente l'intenzione del legislatore di evitare l'eccessiva pendenza di liti giudiziarie in materia, perché ostinarsi a riconoscere positivo strumento di annullamento, quantunque poi le effettive intenzioni, poste clandestinamente ad effettivo fondamento, siano ben altre da quelle formalmente argomentate?

MA DOPO LA RIFORMA?

Da un'attenta lettura del recente testo riformativo delle norme in tema di condominio, pare emergere che il legislatore abbia inteso abbracciare le critiche, da più parti sollevate.

Infatti ponendo attenzione *all'art. 66 disp. att. c.c.*, la nuova formulazione prevede una maggiore precisazione delle norme regolatrici la “convocazione assembleare”.

Per quanto attiene al merito della nostra indagine assume rilievo quanto aggiunto al punto 3, allorché precisa che :

“in caso di omessa, tardiva o incompleta convocazione degli aventi diritto, la deliberazione assembleare è annullabile ai sensi dell'art. 1137 del codice su istanza dei dissenzienti o assenti perché non ritualmente convocati.”

Pertanto dalla stessa dizione l'interpretazione che appare scaturirne è che aventi diritto alla facoltà di sollevare impugnazione per “omessa, tardiva o incompleta convocazione” spetti in via esclusiva a “dissenzienti o assenti” purché (loro stessi) “non ritualmente convocati”.

E quindi solo e soltanto nell'ipotesi che il vizio li riguardi personalmente, e non più anche quello di altro o altri condomini che a loro volta alcunché hanno obiettato in merito.

Tale novella, da un lato dà giustizia alle tesi critiche dapprima sollevate alla tesi maggiormente asseverata dalla Suprema Corte, e ribadite dalla Corte d'Appello di Roma.

Anomalo aspetto allorchando si tiene a mente che il testo di riforma, per lo più, ha tratto il suo principio ispiratore dai più attuali indirizzi della Giurisprudenza di legittimità e di merito.

Per altri versi, a ben vedere, dà ingresso però ad un diverso motivo di discussione allorchando riconosce al "dissenziante" la facoltà di impugnare il deliberato per motivazioni legate alla sua personale convocazione; in altri termini a colui che poi ha regolarmente presenziato all'assemblea.

Orbene riguardo tale passaggio normativo, parrebbe doversi intendere che la regolare presenza in assemblea (dell'irregolarmente convocato) non sani automaticamente gli eventuali precedenti vizi. Come sin qui sempre interpretato in sede processuale.

Oppure, dovrà intendersi (come nel regime dell'originaria normativa e come ci parrebbe più logico) che sarà sì facoltà di questo condomino sollevare validamente l'impugnazione, purchè però in apertura del dibattito assembleare rilevi pregiudizialmente e preliminarmente siffatta doglianza?

Solo le prime pronunce giurisprudenziali, e forse non solo, potranno chiarire l'effettiva interpretazione da seguire.



Condominformati.it
Il sito per gli Amministratori di Condominio

CONDOMININFORMATI.IT

Realizza il Tuo sito web, altamente professionale, per gestire i Tuoi condomini sul web!

- Rapida consultazione di tutta la documentazione condominiale
- Notevole risparmio di tempo per l'Amministratore
- Notevole risparmio di denaro per i Condomini
- Un piccolo investimento per grandi vantaggi!

RICHIEDI UNA DEMO, TI SARA' FORNITA GRATIS PRESSO IL TUO STUDIO

E-mail: info@condomininformati.it – Mobile: 339 3241847

La riforma in pillole dalla A alla Z

di Fabio Gerosa

Ecco una sintesi delle più importanti novità introdotte dal legislatore in materia condominiale.

AMMINISTRATORE CONDOMINIALE

Nomina: obbligatoria se i condomini sono più di otto (prima era più di 4), indipendentemente dalle unità immobiliari possedute.

Requisiti richiesti: per poter esercitare l'attività di amministratore sono richiesti specifici requisiti, rispetto a prima ove chiunque poteva amministrare un condominio.

I principali sono:

- Il godimento dei diritti civili e politici;
- Il possesso di un diploma di scuola secondaria superiore;
- L'aver seguito uno specifico corso di formazione e curare l'aggiornamento professionale;

L'Amministratore-condomino è ammesso, ed è esonerato sia dal possesso del titolo di studio che dalla frequenza del corso di formazione.

Affissione in bacheca: l'amministratore è tenuto ad affiggere nell'atrio le sue generalità complete, domicilio e recapiti telefonici.

Retribuzione: va espressa in modo analitico sia all'atto della nomina che ad ogni rinnovo.

Assicurazione professionale: L'assemblea condominiale può richiederla condizionando la nomina; la copertura va aggiornata in presenza di lavori straordinari.

Rendiconto: si supera lo scarno riferimento alla resa del conto e si introduce la situazione patrimoniale obbligatoria; va approvato entro 6 mesi e l'assemblea può nominare un revisore.

Compiti attribuiti: aumentati così come le responsabilità ed i motivi di revoca. Si introducono nuovi registri.

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

Iniziative esterne: Potrà partecipare e collaborare a progetti e programmi territoriali in sinergia con le istituzioni locali.

ASCENSORE

Le spese di manutenzione e sostituzione dovranno essere ripartite come quelle delle scale ex art. 1124 c.c..

ASSEMBLEA

Convocazione:

È ammessa anche a mezzo posta elettronica certificata o fax.

Se un argomento necessita di un particolare approfondimento, è possibile fissare più incontri consecutivi con il medesimo avviso.

Maggioranze:

Validità della costituzione

In prima convocazione	Maggioranza dei partecipanti al condominio	667 millesimi
In seconda convocaz.ne	un terzo dei partecipanti al condominio	334 millesimi

Validità delle delibere

Prima convocazione	Maggioranza degli intervenuti	500 millesimi
Seconda convocazione	Maggioranza degli intervenuti	334 millesimi

Le nuove maggioranze:

Con almeno 1/3 dei millesimi si delibera in ordine a:

- contenimento consumo energetico certificato;
- produzione certificata energia da fonti rinnovabili.

Necessita la maggioranza degli intervenuti e 500 millesimi per:

- installazione antenna centralizzata e satellitare;
- superamento barriere architettoniche;
- contenimento consumo energetico;
- produzione energia da fonti rinnovabili;
- installazione impianti di produzione energia solare, eolica o comunque rinnovabile;
- realizzazione parcheggi;
- adozione sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore;
- installazione impianti di videosorveglianza;

Regole delle deleghe

- se i condomini sono più di 20, non si può rappresentare più di 1/5 dei condomini e del valore proporzionale;
- l'amministratore non può ricevere mai delghe;
- nel supercondominio: se i condomini sono più di 60, si può delegare un rappresentante per ogni singolo condominio;

CONSIGLIERI

Nomina: possibile negli stabili con almeno 12 unità immobiliari;

Composizione: almeno 3 consiglieri;

Funzioni: meramente consultive e di controllo.

CONTO CORRENTE

- E' obbligo intestarlo al condominio;
- L'estratto conto è liberamente consultabile dai condomini;

CONTRIBUTI CONDOMINIALI

Creditori

- possono richiedere all'amministratore l'elenco dei condomini morosi;
- possono agire a danno dei condomini solvibili solo dopo aver escusso gli altri;

Morosità

- l'amministratore ha l'obbligo di curare il recupero entro 6 mesi dalla data di chiusura del rendiconto;
- non esiste limite minimo per l'inizio dell'azione di recupero.

Venditore: resta obbligato a corrispondere le quote condominiali se non trasmette all'amministratore copia dell'atto di compravendita.

ARCHIVIO

La documentazione ed i giustificativi devono essere conservati per 10 anni.

FALLIMENTO

Le spese relative a manutenzioni ed innovazioni diventano ora prededucibili in sede fallimentare.

IMPIANTI TV E PRODUZIONE DI ENERGIE RINNOVABILI

Installazione

- deve essere comunicata all'amministratore con la specifica delle modalità esecutive;
- l'assemblea può vincolare le modalità di esecuzione o richiedere un deposito cauzionale;

MULTA

Per violazione del regolamento multa fino a 200 euro, e fino a 800 Euro in caso di recidiva.

LAVORI STRAORDINARI

Diventa obbligatorio costituire un fondo di importo equivalente alla spesa per i lavori.

MILLESIMI

Rettifica e modifica

- richiesta la maggioranza degli intervenuti e almeno 500 millesimi in caso di errore o alterazione superiore a 1/5 del valore dell'unità immobiliare.

PARTI COMUNI

La modifica destinazione d'uso

approvazione con: 4/5 dei condomini e 4/5 del valore millesimale;
impedita nei tre casi: se pregiudica stabilità, sicurezza o decoro architettonico.

Azione: ad iniziativa dell'amministratore o di singoli condomini.

QUATTRO REGISTRI

Anche informatizzati: Anagrafico condominiale, di nomina e revoca dell'amministratore, classico dei verbali assemblee, analitico per la contabilità.

RISCALDAMENTO

Distacco

- consentito se non derivano notevoli squilibri di funzionamento o aggravati di spesa per gli altri;
- si contribuisce alle spese di manutenzione straordinaria e messa a norma dell'impianto centralizzato.

SITO DEL CONDOMINIO IN INTERNET

Attivazione: su delibera dell'assemblea e spese a carico della proprietà.

USUFRUTTUARIO

Spese: risponde solidalmente con il nudo proprietario.



C
O
n
d
o
m
i
n
i
o

La voce della giurisprudenza

di Nunzio Izzo

L'installazione di telecamere nel parcheggio condominiale può non costituire interferenza illecita nella vita privata

*Cassazione, sezione seconda, 3 gennaio 2013 n.71
Presidente Triola - Relatore Secrima*

La stampa quotidiana ha riportato, con grande risalto, una recente decisione della Cassazione che ha rigettato, per ragioni esclusivamente processuali, il ricorso avverso la (condivisibile) pronuncia emessa «secondo equità» dal Giudice di pace di Catanzaro che, in una controversia di valore non eccedente i millecento euro, aveva condannato un condomino (nella specie un'associazione che si doleva per la visione e il controllo delle persone del suo presidente, dipendenti e associati) a rimborsare la quota parte della spesa sostenuta da un altro condominio per la «*installazione di una telecamera a circuito chiuso con video-registratore semestrale, al fine di scoraggiare azioni di danneggiamento, ulteriori rispetto a quelle denunciate al Questore di Catanzaro da alcuni condomini in data 3 giugno 2004*». La sentenza era stata emessa nell'ottobre del 2005 e, quindi, nel regime giuridico previgente alla «riforma». Nonostante la particolarità del caso (danneggiamenti denunciati), alcuni commentatori hanno enfatizzato la pronuncia della Suprema Corte, assumendo - impropriamente, se non erroneamente - che «*a distanza di poche settimane dall'approvazione finale della riforma del condominio, arriva "la prima", importante sentenza da parte della Cassazione che aggiorna alcune specifiche contenute nel testo che ha rinnovato la legislazione dopo settant'anni*», laddove invece trattasi di un caso appartenente al regime giuridico precedente perché la nuova disciplina del condominio entrerà in vigore solo il prossimo 16 giugno 2013. La Cassazione ha dichiarato la inammissibilità del ricorso per la insussistenza delle condizioni di impugnabilità della sentenza del Giudice di pace, per cui non è entrata, affatto, nel merito della questione giuridica della legittimità o meno della videosorveglianza nell'ambito condominiale.

Ciò, a causa della «*inottemperanza dell'onere del ricorrente*» (Cass. 22 febbraio 2011, n. 4282; Cass. 23 maggio 2006, n. 12147 e Cass. 10 gennaio 2007, n. 284) di indicare chiaramente quali siano i principi informativi che si assumono disattesi» dal Giudice di pace, limitandosi la Cassazione ad osservare che «*secondo il costante orientamento di questa Corte, non sussistono gli estremi atti ad integrare il delitto di interferenze illecite nella vita privata*» (art.

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

615 bis cod. pen.) nel caso in cui un soggetto effettui riprese dell'area condominiale destinata a parcheggio e del relativo ingresso, trattandosi di luoghi destinati all'uso di un numero indeterminato di persone e, pertanto, esclusi dalla tutela di cui all'art. 615 bis cod. pen., la quale concerne, sia che si tratti di "domicilio", di "privata dimora" o "appartenenze di essi", una particolare relazione del soggetto con l'ambiente in cui egli vive la sua vita privata, in modo da sottrarla ad ingerenze esterne indipendentemente dalla sua presenza (v. Cass. pen., 29 ottobre 2008, n. 44701)». Una fattispecie quindi del tutto speciale che interviene in un dibattito che ha visto pronunce contrastanti dei giudici di merito. Anche se, in fatto, la pronuncia «potrebbe apparire» un'anticipazione della nuova e più liberale normativa non ancora vigente, deve sottolinearsi che - a prescindere, ad esempio, dalla pacifica videosorveglianza dello spazio antistante il proprio ingresso - la nuova disciplina condominiale non liberalizza *tout court* l'installazione delle videocamere nel più vasto ambito condominiale, richiedendo, al contrario, una «specifica» deliberazione assembleare con la maggioranza di cui al comma 2 dell'art. 1136 c.c. (art. 1122-ter) dalla quale non può pertanto prescindersi.

La notizia rappresenta un pericoloso *trend* interpretativo che va diffondendosi nelle prime letture della riforma, desiderose di un'esaltante primogenitura che può, però, formare un'erronea "supposizione" tra i diretti interessati che poi ne rivendicheranno fieramente la bontà nelle tumultuose assemblee condominiali, come, ad esempio, si sta verificando - ancor prima dell'entrata in vigore della nuova disciplina - l'assunta «libertà del distacco unilaterale dall'impianto di riscaldamento centralizzato», mentre, AL CONTRARIO, una tale facoltà resta rigorosamente condizionata (forse più di prima) alla sussistenza di precise condizioni (cfr nuovo art.1118 c.c.) che devono essere provate adeguatamente e preventivamente. Probabilmente senza la possibilità di offrire il pagamento dell'eventuale (ma certo) aggravio di spesa per gli altri condomini, secondo il pregresso indirizzo giurisprudenziale che non è stato recepito integralmente dalla nuova legge, verosimilmente per la palese sua aleatorietà, in relazione alle gestioni successive che potrebbero comportare misure diverse, con riferimento sia a costi diversi sia ad ulteriori distacchi.

Delibera nulla di acollo dei lavori di rifacimento dei balconi e risarcibilità del danno per occupazione della parte antistante il negozio

*Cassazione, sezione seconda, 3 gennaio 2013 n.67
Presidente Triola - Relatore Correnti*

In relazione alla domanda di risarcimento danni conseguenti alla durata dell'esecuzione dei lavori di rifacimento della facciata, dei parapetti esterni e dei balconi che il condominio, invece, contestava, sia per la tardiva impugnazione della delibera, sia per l'esistenza di un condominio separato, la Suprema Corte, cassando la sentenza della Corte d'Appello di Roma, ha - da un lato - ribadito che «*la questione della validità o meno della delibera è irrilevante perché una delibera che pone a carico di un condomino spese dallo*

stesso non dovute è "nulla" e non semplicemente annullabile» e - dall'altro lato - che «rispetto ad una domanda indicata in sentenza come di risarcimento danni per lavori deliberati dall'assemblea, la mera affermazione che non era stato allegato e provato alcun danno, non tiene conto che l'occupazione di un viale antistante un'attività commerciale comporta di per sé un danno», non rilevando, altresì, che l'attrice e il figlio avessero posizionato il camion nella strada con l'autorizzazione dell'interessato.

Con l'opposizione a decreto ingiuntivo non può dedursi l'errore di calcolo del consuntivo o del preventivo da far valere solo con l'impugnazione della relativa delibera

Cassazione, sezione seconda, 19 dicembre 2012 n. 23447

Presidente Triola - Relatore Mazzacane

Un condomino propone opposizione all'ingiunzione del condominio, sostenendo che le somme richieste erano relative a delibere assembleari condominiali che egli aveva impugnato, che i calcoli delle somme dovute non erano corretti, che l'amministratore non era legittimato in quanto era in regime di "prorogatio", e che il decreto ingiuntivo era stato richiesto in ritardo rispetto alla chiusura dei bilanci di esercizio. L'opposizione è stata respinta da entrambi i giudici di merito e confermata in Cassazione che ha condiviso la statuizione del Tribunale sulla «irrelevanza dell'annullamento di precedenti delibere assembleari, non risultando essere state impugnate le delibere assembleari che avevano approvato i piani di riparto relativi alle spese condominiali di cui era stato chiesto il pagamento con il ricorso per decreto ingiuntivo poi opposto». La Cassazione ha inoltre ribadito il principio di diritto secondo cui «il condominio legittimamente aveva fatto valere lo stato di ripartizione approvato avente ad oggetto il preventivo», precisando che la regola per cui «il condominio può agire sulla base del preventivo solo se quest'ultimo non risulta sostituito dal consuntivo successivo» comporta che occorre provare tale sostituzione, consistente nell'approvazione del consuntivo stesso», non essendo affatto rilevante la mera chiusura dell'esercizio al quale si riferiscono le spese condominiali, come sostenuto dal condomino ricorrente. Mette conto di evidenziare che la Corte ha, poi, accolto il solo motivo fondato sulla condanna alle spese di entrambi i gradi del giudizio di merito in quanto il condomino moroso «aveva saldato la propria posizione successivamente all'emissione del decreto ingiuntivo e comunque prima della notifica del provvedimento medesimo».

Del sottotetto comune non può appropriarsi il singolo condomino

Cassazione, sezione seconda, 19 dicembre 2012 n. 23448

Presidente Triola - Relatore Mazzacane

Un condomino occupa abusivamente una porzione del sottotetto, già utilizzato da tutti i condomini per l'accesso al tetto e per il passaggio delle antenne

dei televisori e degli scarichi dei fumi delle cucine, separandola dalla restante parte con un tramezzo, aprendovi un lucernaio ed erigendovi un comignolo. La Cassazione rigettando il ricorso, ribadisce che «che ai sensi dell'art. 1102 c.c. sono legittimi sia l'utilizzazione della cosa comune da parte del singolo condomino con modalità particolari e diverse rispetto alla sua normale destinazione, purché nel rispetto delle concorrenti utilizzazioni, attuali e potenziali, degli altri condomini, sia l'uso più intenso della cosa, purché non sia alterato il rapporto di equilibrio tra tutti i comproprietari, dovendosi a tal fine avere riguardo all'uso potenziale in relazione ai diritti di ciascuno (Cass. 12-3-2007 n. 5753); in tale contesto è in ogni caso vietato al singolo condomino di attrarre la cosa comune o una parte di essa nell'orbita della propria disponibilità esclusiva e di sottrarla in tal modo alla possibilità di godimento degli altri condomini (Cass. 28-4-2004 n. 8119); è quindi evidente nella fattispecie che le limitazioni poste dalla richiamata norma all'uso della cosa comune da parte del singolo condomino sono state violate, atteso che le modifiche apportate alla parte del sottotetto comune sovrastante il proprio appartamento con la sua separazione dalla residua parte di esso hanno determinato l'assoluto impedimento di qualsiasi uso di tale parte per gli altri condomini».

I condomini-negozianti del piano terreno devono pagare le spese di manutenzione delle scale

*Cassazione, sezione sesta civile 5 dicembre 2012 n. 21886 (ord.)
Presidente Goldoni - Relatore Migliucci*

La Corte decidendo le questioni di diritto in modo conforme alla giurisprudenza della Corte medesima e considerato che l'esame dei motivi non offre elementi per mutare l'orientamento della stessa (v. ord. S.U. 19051/2010), ha ribadito che



SO.GE.IMM.SRL

INGEGNERIA - certificazioni professionali internazionali, INAIL (ex Inps), ZENOVETICA, ...

IMPIANTI TERMICI ED IDROPAUO

IMPIANTI ELEVATORI

IMPIANTI ELETTRICI

EDILIZIA

PARTNER UNICO PER LA

GESTIONE DEI TUOI CONDOMINI

CONSULENZE GRATUITE

GRANDE PROFESSIONALITA'

PREZZI CONCORRENZIALI

So. Ge.Imm. SRL - Viale Galvani della Volpe, 23 - 00155 Roma - Tel. 06/72677337 - Fax 06/72632011 - Email: segreteria@itf@soa.it




«le scale, essendo elementi strutturali necessari alla edificazione di uno stabile condominiale e mezzo indispensabile per accedere al tetto e al terrazzo di copertura, conservano la qualità di parti comuni, così come indicato nell'art. 1117 c.c., anche relativamente ai condomini abitanti al piano terreno, in assenza di titolo contrario, poiché anche tali condomini ne fruiscono quanto meno in ordine alla conservazione e manutenzione della copertura dell'edificio, confermando la validità della delibera adottata dall'assemblea, che aveva onerato economicamente anche la condomina che vive in un appartamento a piano terra)».

Tentato omicidio se il condomino litigante spara in direzione della finestra aperta

*Cassazione, sezione prima penale, 28 novembre 2012, n.46254
Presidente Chieppi - Estensore Caprioglio*

Per rancori condominiali, un condomino minaccia di morte l'antagonista mentre è intento a collocare una rete alla finestra del proprio appartamento prospiciente il cortile comune, pronunciando al suo indirizzo le parole: 'Vigliacco, delinquente, ladro, vattene di qui, io ti sparo, ti ammazzo e, contemporaneamente, esplose un primo colpo di pistola in direzione della finestra aperta, ad una distanza di circa quattro metri, compiendo - secondo la contestazione giudiziaria - atti idonei a cagionare la morte e non riuscendo nell'intento per errore nella mira (il colpo penetrò all'interno della stanza, ad una altezza di circa metri 2,50 dal pavimento, conficcandosi nell'architrave del muro interno) e per la pronta reazione delle vittime, le quali, accortesi del gesto contestuale alla minaccia, si gettarono a terra e si ripararono dietro il muro a lato della finestra; un secondo colpo di pistola fu sparato in direzione della facciata esterna dell'edificio, ad una distanza di circa tre metri dalla suddetta finestra, colpendo la trave sottostante il balcone del primo piano».

Non è stata condivisa la insussistenza del reato perché, udite le minacce proferite dall'imputato, i condomini minacciati si erano già gettati a terra sottraendosi così allo sparo e quindi all'evento morte in fatto irrealizzabile.

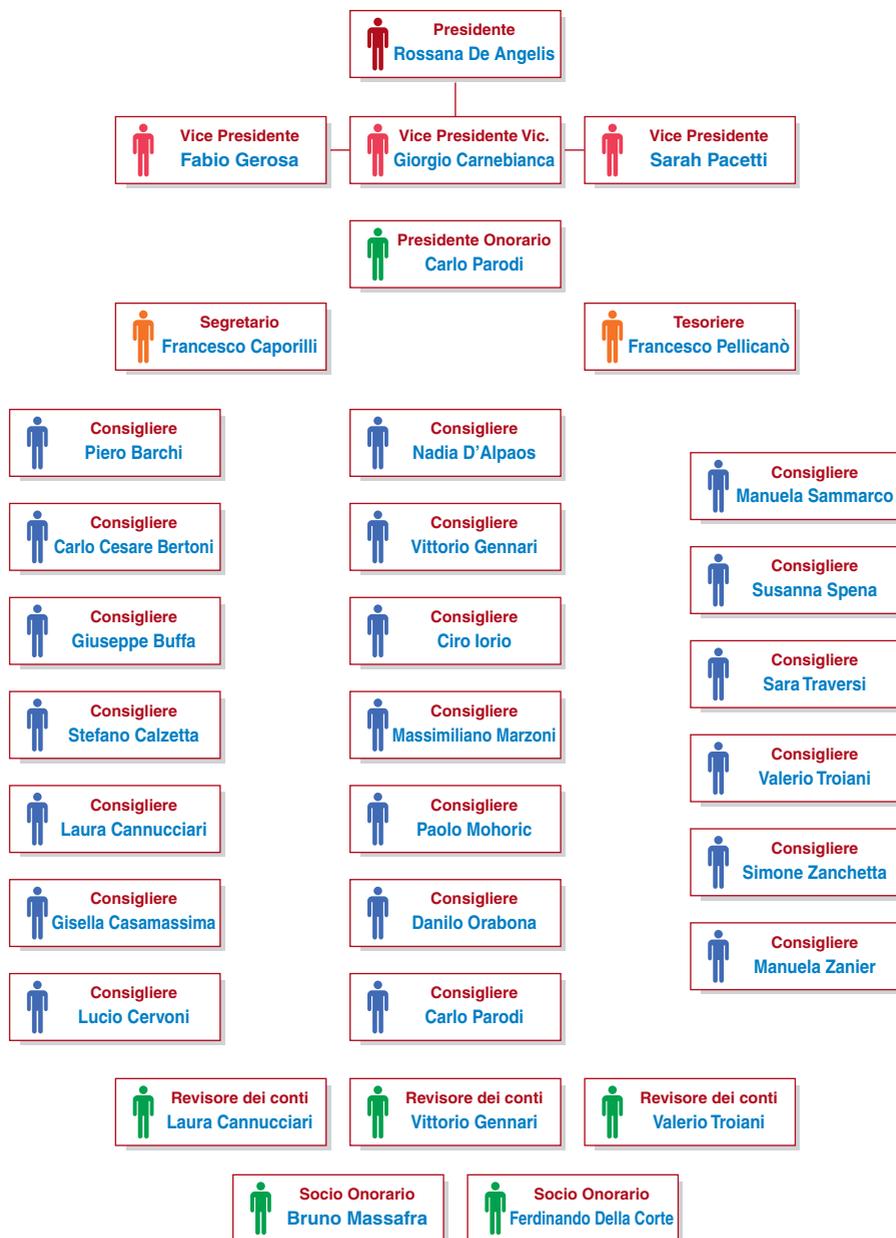
Rimessa alle Sezioni Unite la questione dell'ammissibilità dell'equa riparazione anche per le liti condominiali

*Cassazione, sezione sesta, 27 novembre 2012 n. 21062 (ord.)
Presidente Salmè - Relatore Vincenti*

Sul contrasto insorto sulla inammissibilità del diritto all'equa riparazione per l'irragionevole durata di un processo per le liti condominiali, affermata da Cass. n. 22558 del 23 ottobre 2009, n. 21322 del 14 ottobre 2011 e n. 21461 del 17 ottobre 2011 (cfr. *Dossier* n. 126) per l'inesistenza della personalità giuridica che - al contrario - è riconosciuto ai soggetti collettivi con specifico riferimento alle società, sia di capitali (Cass., 22 dicembre 2004, n. 23789; Cass., 23 agosto

ANACI SEDE PROVINCIALE DI ROMA

ORGANIGRAMMA ASSOCIATIVO



2005, n. 17111; Cass., 12 luglio 2011, n. 15250; Cass., 8 maggio 2012, n. 7024), che di persone (Cass., 10 aprile 2003, n. 5664; Cass. 30 settembre 2004, n. 19647; Cass., 16 febbraio 2005, n. 3118; Cass., 2 febbraio 2007, n. 2246; Cass., 14 maggio 2010, n. 11761), è stata chiesta la pronuncia delle Sezioni Unite per la composizione del suddetto contrasto.

Il condominio deve provvedere allo sfiato dei termosifoni dei singoli condomini

*Cassazione, sezione seconda 12 novembre 2012 n. 19616.
Presidente Rovelli - Relatore Scalisi*

La Cassazione ha statuito che « Gli impianti ed i servizi in un condominio per essere perfettamente funzionali, ovvero essere idonei allo scopo cui sono destinati, devono assicurare, alle stesse condizioni, la stessa prestazione, ovvero, la stessa utilità a tutti i condomini. Né è, peraltro, pensabile che un condomino possa o debba assumersi l'onere - ben poco conta se impegnativo o sopportabile - di effettuare uno o più interventi per rendere perfettamente funzionale un impianto condominiale, soprattutto, quando esistono tecniche che consentono di escludere, per la loro funzionalità, definitivamente la necessità di un intervento umano». Nella specie, la Corte ha cassato la decisione dei giudici del merito che avevano concluso per la perfetta funzionalità dell'impianto di riscaldamento condominiale, anche se nella CTU era stato accertato che nei radiatori dell'appartamento del condomino ricorrente, sito al piano attico, a causa della tipologia dell'impianto, si accumulava una notevole quantità di gas che impediva la circolazione dell'acqua calda, e che per aversi un perfetto funzionamento era necessario sfiatare i radiatori ovvero intervenire manualmente sui radiatori per procedere allo spurgo del gas che si formava.

L'apposizione di paletti per impedire il parcheggio dei conduttori integra il reato di esercizio arbitrario delle proprie ragioni

*Cassazione, sezione sesta penale, 8 novembre 2012 n. 43470
Presidente Di Virginio - Relatore Carcano*

L'apposizione di due paletti in cemento con catena a comando elettronico, all'esito di una delibera condominiale, per impedire l'indebita fruizione di un posto auto da parte dei conduttori di un appartamento, non costituisce esercizio legittimo del diritto di proprietà dell'area, per la cui realizzazione non è necessario l'accertamento giudiziario negativo del diritto di fatto esercitato dai conduttori - come sostenuto nella sentenza di merito cassata - bensì integra esercizio arbitrario delle proprie ragioni sanzionata dall'art. 392 c.p., dovendo i proprietari rivolgersi, in tal caso, al giudice competente, in relazione, peraltro, ad una "situazione di fatto" di parcheggio all'interno del cortile perdurante da anni e fino a che non erano subentrati gli eredi nella proprietà del bene.



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

La SEDE di ROMA:



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



www.anaciroma.it



ANACI Sede di Roma certificata UNI EN ISO 9001:2008



E.L.T.I.

OGGI IN BIBLIOTECA

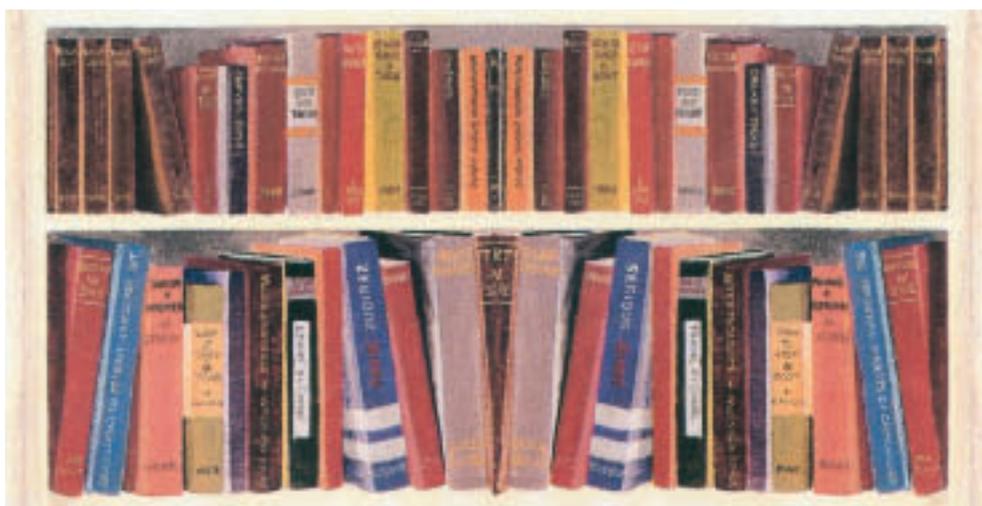
Recensioni

Alberto Celeste - Antonio Scarpa
RIFORMA DEL CONDOMINIO

Giuffrè editore - euro 32 (associati ANACI euro 28)

Si tratta dei primi approfondimenti interpretativi della legge n. 220 dell'11 dicembre 2012; in alcuni casi le norme codicistiche sono state stravolte con modifiche sostanziali che incidono sulla relativa portata precettiva, in altri sono previste variazioni di carattere terminologico.

Il volume si articola in sei capitoli che si occupano di parti comuni ed individuali, assemblea, amministratore, spese e obbligazioni, regolamento e tabelle, controversie; la rivisitazione di strumenti giuridici esistenti con l'introduzione di nuove procedure ha provocato numerosi dubbi interpretativi. Offre comunque risposte ragionevoli ed affidabili agli operatori del settore in ordine alle problematiche quotidiane.



PROFESSIONISTI FIDUCIARI

SICUREZZA SUL LAVORO - VALUTAZIONE RISCHI

SIRIO	Via F. Bernardini, 30	06-3937 8331
DOCEO CONSULTING SRL	Via G. Deledda, 2/C	06-8689 0760
MP STUDIO	Via Merulana, 38	06-4890 7095

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

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

STUDI LEGALI

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

STUDI COMMERCIALISTI - FISCALISTI - LAVORO

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

UN RICORDO PER ALBERTO SORDI

La sua scomparsa nella notte 24/25 febbraio di dieci anni fa.

I romani hanno dimostrato allora il loro amore con un interminabile pellegrinaggio durante il quale piangevano e ridevano come sarebbe piaciuto a Lui.

Gigi Proietti lesse il sonetto a Lui dedicato a Piazza San Giovanni.

*Io so' sicuro che nun sei arivato,
ancora da San Pietro inginocchiato,
a mezza strada te sarai fermato
a guardà sta fumana de perzone.
Te renni conto sì che hai combinato?
Questo è amore, sincero, è commozione,
rimprovero perché te ne sei annato,*

*rispetto vero, tutto pe Arbertone.
Starai dicenno: "Ma che state a fà?
Ve vedo tutti tristi ner dolore"
e ciai raggione, tutta la città...
... sbrilluccica de lacrime e ricordi,
chè tu nun sei sortanto un granne attore,
tu sei de più, sei Alberto Sordi.*

Il decennale di quest'anno coincide con le elezioni: Walter Veltroni su Il Messaggero di domenica 27 gennaio scorso raccomanda di ricordare l'anniversario per un intenso e discreto omaggio per uno dei figli più amati di questa città. Altrimenti Alberto ripeterebbe da lassù "Ma che state a fa"?

L'ALTRA ROMA

SOR DELEGATO, IO NUN SÒ UN BOJACCIA...

di Sandro Bari

È questo il titolo di un "classico" recitativo, opera di Americo Giuliani, apprezzatissimo dal pubblico romano dalla fine degli anni Venti e che, pur se ormai adulterato, costituisce ancor oggi un banco di prova per i nostri attori drammatici.



Locandina fine anni Venti.

Americo Giuliani, nato nella Marsica nel 1888 e trasferitosi a Roma, componeva canzoni e monologhi in dialetto romano: questo suo "pezzo forte" che gli dette la fama era stato scritto appositamente per l'interpretazione di Alfredo Bambi, romano, nato nel 1877, il quale, oltre che comico, cantante e macchietista, era drammaturgo e grande interprete, in particolare dei "testi romani *strappacore*" che recitava in tutta Italia. Il monologo mandava in visibilio il pubblico dei teatri e dei varietà della prima metà del Novecento e ancora è possibile ascoltarlo nelle Teche RAI dalla voce dell'attore registrata nel 1927.

Da molti anni, forse per colpa di una trascrizione frettolosa (come peraltro quasi tutte quelle dei canti popolari romani), oppure per una prima colpevole recitazione infedele, la frase è stata alterata e in tal modo ritrae negativamente la per-

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

sonalità del protagonista. Una delle interpretazioni colpevoli di trasgressione al testo è, sfortunatamente, quella famosa di Gigi Proietti, che ha contribuito alla diffusione del testo artefatto: "sor delegato mio nun sò un boiaccia ... fateme scioje, v'ariconto er fatto ... magari doppo, poi, m'arilegate ...". Molte parole sono state cambiate rispetto al testo originale. Si dirà che è una libera interpretazione: libera sì, ma falsata.

Infatti, in questo testo travisato, il primo verso è già una professione di pusillanimità. Un arrestato che dice al commissario "sor delegato mio nun sò un boiaccia" è uno che si raccomanda. A Roma, tutti sanno che "chi s'aricomanna è 'n boja": si tratta quindi di una innegabile contraddizione in termini.

In realtà occorre immaginare la scena come nell'interpretazione di Alfredo Bambi: il protagonista, nonostante sia ammanettato, ha il portamento dignitoso di colui che ha sbagliato, ma solo perché provocato: ha insomma, l'aspetto altero del vero romano. Ecco che interloquirà, dunque, con fierezza e senza pietre:

*"Sor delegato, io nun sò un boiaccia:
fateme scioje... v'ariconto tutto...
Quann'ho finito, poi, m'arilegate:
ma adesso, pe' piacere!... nun me date
st'umiljazione doppo tanto strazio!...
(pausa)... V'aringrazio!
Quello ch'ha pubblicato er «Messaggero»
sur fattaccio der vicolo der Moro,
sor delegato mio... è tutto vero!"*

Ecco, all'ottavo verso compare finalmente il "sor delegato mio": quando il commissario, compreso il dramma dell'uomo e rispettandone la dignità, gli fa togliere i ferri perché gli parli liberamente, perché confessi senza umiliarsi. Solo a questo punto, il protagonista si scioglie quasi in confidenza con il rappresentante della legge.

Questa scena ben si attaglia ai personaggi reali che avrebbero potuto essere i veri protagonisti.

Uno è il "delegato" di Pubblica Sicurezza Francesco Ripandelli, famoso a Roma come pochi rappresentanti della legge riusciranno ad essere. Ripandelli, nato a Sant'Angelo dei Lombardi nel 1863, assegnato con il grado di Commissario di II classe alla Delegazione di Pubblica Sicurezza della Stazione di Trastevere nel 1888, svolge il suo difficile compito nel turbolento Rione tra bulli e balordi, senza rivoltella, armato solo di un "nodoso bastone". È autoritario ma comprensivo e fa rispettare la legge con il buon senso, meritandosi il rispetto di una popolazione che per trent'anni, fino al 1918, lo assume come simbolo di giustizia e lo onora, alla sua morte, chiudendo i negozi lungo il percorso del suo funerale. Gli sarà intitolata una strada romana.

L'arrestato è invece un giovanotto qualsiasi, galantuomo, lavoratore, dignitoso e, come tutti i bravi ragazzi romani, affezionatissimo alla mamma, naturalmente vedova come prevede la nemesi del dramma popolare. Famiglia povera ma orgogliosa, dove l'affetto materno compensa le fatiche del lavoro e delle privazioni. Non manca la fierezza trasteverina, il sentimento da sempre nutrito dagli abitanti di quel Rione che, in verità, fino all'avvento dei piemontesi era emarginato e disprezzato dai Romani veri, quelli "de qua da Fiume", in specie i Monticiani.

Lui è colpevole, lo ammette apertamente: vuole solo esporre la causa scatenante che l'ha portato ad uccidere il fratello. Questi lo minacciava con il coltello e, all'intromissione della madre nella lite, l'aveva colpita a morte; lui, fuori di sé dal dolore, gli aveva strappato l'arma di mano e l'aveva ripetutamente pugnalato. Madre comprimaria e vittima, fratello ammazzato, lui in galera, famiglia rovinata, destino infame, campana che suona a morto... ci sono tutti gli elementi essenziali per una interpretazione magistrale da grande istrione qual era Alfredo Bambi, per fare il pieno di pubblico e di applausi nei teatri.

Applausi che durano tuttora, sperando che l'attore di oggi reciti il testo "esatto", al quale l'autore teneva moltissimo, tanto dal diffidare e denunciare chi ne apportava varianti.



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. 12) 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.

SINTESI INSERZIONISTI DI QUESTO NUMERO

ORGANISMI NOTIFICATI

ELTI IV di copertina

PULIZIE E AMBIENTE

OLIMPO pag. 38

SOFTWARE CONDOMINIALE

CONDOMININFORMATI pag. 40

MM Data pag. 8

ASCENSORI

ELEVATOR QUALITY pag. 4

DEL BO III di copertina

PARENTI Impianti pag. 26

EDILIZIA

RESINE IND.LI II di copertina

VACCA E. pag. 30

ENERGIA

BLUÉGAS pag. 54

E-ON Energia pag. 36

MIRC 2050 pag. 33

RISCALDAMENTO E CONTABILIZZAZIONE

CALOR CLIMA pag. 16

Consulting & Service pag. 46

METROTERMICA pag. 44

MIRC 2050 pag. 32

Multienergy & Service pag. 20

ROSSETTI pag. 28

SICUREZZA

SIRIO pag. 10

SERVIZI

BORRELLO pag. 54

DELTAL GLOBAL SERVICE pag. 48

MP STUDIO pag. 22

SARA Servizi pag. 6

GIARDINI E PARCHI

LAURENTI HSR pag. 42

IMPIANTISTICA

SO.GE.IMM pag. 53