

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.anaciroma.it - anaciroma@tiscali.it

SOMMARIO**MARZO - APRILE 2013****n. 134**

Editoriale di Susanna Spena	pag. 3	O
La durata dell'incarico di amministratore nel codice riformato L'attenzione per il carattere "sindacale" del problema di Gisella Casamassima	pag. 5	n
Consulenti in sede	pag. 12	d
Condommunity: la parola ai giovani ANACI Uso legittimo o abuso del bene comune? di Francesco Pedone	pag. 17	O
Elenco sportelli del condominio presso i Municipi	pag. 18	m
Ipotesi di confronto sulla riforma - La responsabilità dell'assemblea nella scelta dell'amministratore di Roberta Nardone, <i>Magistrato Tribunale di Roma</i>	pag. 21	i
Notizie	pag. 24	n
"Fusse che fusse la vorta bbona" Approvata la legge sulle professioni non ordinistiche di Luigi Rinzivillo	pag. 35	i
Nuovi sportelli presso i centri anziani	pag. 40	O
Gestione condominiale e singolo condomino: Poteri e limiti di Antonino Spinoso	pag. 41	
La voce della giurisprudenza di Nunzio Izzo	pag. 49	
Oggi in Biblioteca	pag. 57	
Professionisti fiduciari	pag. 58	
L'altra Roma: Storie nascoste dai rovi al Foro Italico di Francesca Di Castro	pag. 59	

Rivista bimestrale
ANNO XXIII - n. 134 - MARZO - APRILE 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

Mi è stato chiesto di fare il mio primo editoriale, pensavo fosse una cosa più facile ma non è stato così. Prima che mi fosse proposto avevo un milione di idee che si sono azzerate totalmente appena Carlo Parodi mi ha "precettata". Poi pensando e ripensando mi sono chiesta che cosa avrei potuto "dare" poi ho deciso di aggredire la tastiera e di buttare giù questa riflessione personale.

Alla tenera età di 54 anni (l'anno scorso) mi sono iscritta al primo corso di laurea presso l'Università Nicolò Cusano con il percorso ANACI.

Appena diplomata, nel periodo delle guerre Puniche, mi ero iscritta a diverse facoltà ma non avevo mai sostenuto alcun esame, ma da quando iniziai la professione di amministratrice di condominio in un angoletto della mente avrei voluto prendere la laurea in Economia e Commercio che mi sembrava la più vicina al percorso lavorativo che stavo facendo. Il tempo mi ha aiutato, prima con la "creazione" delle così dette "minilauree" triennali, poi con questo progetto ANACI.

In questo corso di laurea ho trovato qualche cosa di speciale: si è formato un gruppo di amici provenienti da tutta Italia, ci aiutiamo e ci supportiamo e come dice Sarah Pacetti "uniti fino alla meta" e per la prima volta nell'ANACI c'è un confronto, una vera sinergia, ho conosciuto realtà diverse, dalla Lombardia alla Sicilia, dal Trentino alla Sardegna.

Mentre all'inizio l'idea degli esami mi terrorizzava, più passa il tempo e più per me l'esame non è solo un mettersi alla prova, ma anche un momento quasi magico in cui non vi sono rivalità ma il vero principio de "l'unione fa la forza".

Questo mi ha fatto riflettere e quello che ho capito manca all'ANACI, è "l'unione", la vera "colleganza" quella per cui l'altro non è un antagonista ma qualcuno che ha i nostri stessi problemi e con il quale ci si può confrontare.

Io sono un amministratore un po' diverso dagli altri, molti anni fa per l'esattezza 17 ho avuto un bambino e non avendo alcun aiuto "tecnico" ho rinunciato alla mia professione.

E, siccome i figli crescono, dopo qualche anno ho deciso di rientrare nel mondo del lavoro. Naturalmente non erano tutti pronti a darmi il ben tornata ed i condomini che amministravo oramai erano amministrati da altri.

Ho fatto una riflessione: chissà quanti in un momento sia bello come quello di avere avuto un figlio o magari meno bello, quando ci sono problemi importanti di famiglia, si sono trovati a dover rinunciare al proprio lavoro per scelta o perché in "questo mondo di squali" c'era chi aspettava solo il momento di maggiore vulnerabilità per "soffiare il lavoro agli altri".

Così ho deciso di "riciclarmi" ed oggi sono molto contenta di quello che faccio, amministro qualche condominio ma soprattutto supporto chi si trova in difficoltà, trasmetto ad altri la mia esperienza e quel poco di "sapere" che ho accumulato con questa.

Per me non è solo una questione economica, che non essendo un'ipocrita, non disdegno, ma è anche una grande soddisfazione personale.

Un consiglio soprattutto ai giovani che si stanno affacciando alla professione, non cercate di "farvi le scarpe" uno con l'altro, cercate di unire le forze, create le sinergie.

Un monito agli "anziani" come me, crescete le nuove leve, date loro modo di inserirsi nel mondo del lavoro, fateli partecipare al vostro sapere, condividete la vostra esperienza serenamente, saranno loro il nostro "bastone della vecchiaia".

Susanna Spina

La durata dell'incarico di amministratore nel codice riformato

L'ATTENZIONE PER IL CARATTERE "SINDACALE" DEL PROBLEMA

di Gisella Casamassima

Un briciolo di storia

Tutti certamente ricordiamo la annosa questione già sorta sotto la vecchia e ancora vigente disciplina in merito alla differenza tra "conferma" e "nomina" che aveva portato solo di recente la giurisprudenza di merito, in contrasto con l'orientamento datato della Cassazione, a riconoscere, proprio in relazione al dettato letterale delle norme, da interpretare in un ambito organico, la facoltà dell'assemblea di "confermare" l'amministratore con la maggioranza "semplice", ritenendo questa fattispecie autonoma rispetto alla "nomina" (e alla revoca), per le quali la norma dispone invece la maggioranza qualificata.

Sentenza n. 10701/2009 della V sezione civile del Tribunale di Roma

"...La domanda non risulta meritevole di accoglimento e, pertanto, va respinta. Nel merito, allo stato, va infatti osservato che il thema decidendum concerne la nomina dell'amministratore del condominio convenuto in carica, deliberata in seconda convocazione con la maggioranza semplice e non con quella qualificata di cui all'art.1136 IV comma c.c. che prevede la necessità della maggioranza speciale per le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'amministratore. Invece nella fattispecie trattasi di rielezione dello stesso amministratore nella carica precedentemente ricoperta.

Conseguentemente la specie di causa va correttamente inquadrata nella disciplina prevista dall'art. 1135 c.c. il quale stabilisce che l'assemblea dei condomini provvede alla conferma dell'amministratore, disponendo maggioranze differenti per le due ipotesi.

Ne deriva che per la sola conferma dell'amministratore in carica appare sufficiente la maggioranza ordinaria prevista dal III comma dell'art.1136 c.c. (un terzo dei partecipanti al condominio ed almeno un terzo del valore dell'edificio) così come risulta effettivamente deliberato nell'assemblea impugnata.

Invero, la conferma dell'amministratore in carica e fattispecie ben diversa da quella della nomina e della revoca in quanto e rielezione dello stesso nella carica precedentemente ricoperta per la cui deliberazione è sufficiente la maggioranza prevista dal terzo comma dell'art. 1136 c.c.

Per tali motivi, allo stato, il ricorso risulta infondato e, come tale, va respinto”.

Ciò avveniva in un regime in cui era pacifico che la durata dell'incarico dell'amministratore fosse limitata ad un anno ma che in ogni caso (cessazione per scadenza del periodo; mancata conferma da parte dell'assemblea; dimissioni; revoca senza nomina del successore), i suoi poteri fossero comunque prorogati fino a nomina del successore (o conferma nella carica), a causa della riconosciuta necessità della sussistenza di un soggetto di riferimento per la compagine condominiale (la cosiddetta "*prorogatio imperii*"). Necessità tanto forte, che l'amministratore, ancorché dimissionario, rimaneva in carica forzatamente e senza possibilità di appellarsi alla Magistratura per far sì che si potesse dare un impulso risolutivo all'eventuale stallo in cui si fosse venuta a trovare l'assemblea, essendo - come noto - tale facoltà riservata al condomino.

Se si esaminano nel dettaglio le vecchie norme del codice ancora in vigore ed in particolare: art. 1129 n. 2); art. 1135, 1 co. n. 1); art. 1136, n. 4), si possono focalizzare meglio i punti fermi emersi nel tempo sia in dottrina che sulla base della interpretazione giurisprudenziale:

- 1) l'assemblea *nomina* l'amministratore con la maggioranza qualificata prevista;
- 2) l'amministratore dura in carica *un anno* (la legge non prevede rinnovo espresso);
- 3) l'assemblea può revocare l'amministratore in ogni tempo con la maggioranza qualificata con cui lo ha nominato;
- 4) se lo revoca, dovrà poi nominarne un altro con le maggioranze qualificate previste, ma non è disposto né l'obbligo della simultaneità tra revoca e nomina del successore, né il tempo massimo entro cui si deve nominare il successore, né chi avrebbe la titolarità (posto che l'amministratore in carica è revocato) per la convocazione dell'assemblea che deve provvedere alla nomina del successore;
- 5) tutto questo è possibile perché l'amministratore, cessato, dimissionario o revocato, rimane in carica *comunque* fino alla nomina del nuovo con i compiti dell'ordinaria (?) amministrazione (prorogatio imperii) e nel frattempo ha diritto alla corresponsione del compenso già pattuito, proporzionato al tempo della prorogatio (cioè fino alla conferma);
- 6) si noti che - essendo la durata del mandato di un anno - al momento della conferma o della nomina del successore si determina una scissione tra la data di scadenza dell'incarico (che è di un anno a partire dalla nomina o conferma) e la data di scadenza dell'esercizio contabile che invece è fissa (normalmente 31 dicembre), ma questo non è di intralcio alla vita condominiale perché è vigente la prorogatio;
- 7) per la *conferma* dell'amministratore già nominato, non è disposta la maggioranza qualificata, trattandosi semplicemente di formalizzare un rinnovo temporale allo stesso soggetto le cui caratteristiche di fiducia sono state già valutate in precedenza e ovviamente non sono venute meno; ciò anche per l'ipotesi in cui eventualmente si stabilisca un diverso compenso rispetto al precedente.
- 8) La cosiddetta "prorogatio", estesa al punto che l'amministratore dimissionario non possa in alcun modo liberarsi dell'onere del mandato (tutto sommato in contrasto con le norme in materia di obbligazioni e di contratti), fino alla nomina del nuovo, è l'indice della particolare importanza e necessità che il legislatore ha voluto riconoscere alla figura dell'amministratore come centro di rappresentanza e di legittimazione ad agire della compagine condominiale, per la quale non ha concesso una *vacatio*, perché questa *vacatio* sarebbe foriera di gravi ripercussioni sulla collettività (interne tra i condomini ed esterne verso i terzi). Ecco perché, una volta individuato il soggetto che si *nomina* amministratore, alla scadenza non si ha necessità di *confermarlo* con maggioranze ugualmente qualificate e difficili da raggiungere, ma è sufficiente che non vi sia una espressa volontà di sollevarlo dall'incarico perché questi sia legittimato ad agire, proseguendo la sua attività per la quale è stato già ritenuto valido, in prorogatio, fino alla formale conferma con maggioranza ordinaria - che, in fin dei conti, potrebbe anche non servire (si ricordi questo nell'esame della nuova disciplina).

C
O
n
d
o
m
i
n
i
o

- 9) D'altra parte la garanzia della revocabilità in ogni momento è certamente sufficiente ad assicurare all'assemblea il ripensamento sine die e sine causa.

La riforma

Se leggiamo ora il testo novellato noteremo che:

- 1) quando i condomini sono più di otto, se l'assemblea non vi provvede, la nomina dell'amministratore è fatta dall'Autorità giudiziaria su ricorso di uno dei condomini o dell'amministratore dimissionario (quindi normalmente spetta all'assemblea *nominare* l'amministratore);
- 2) contestualmente alla accettazione della nomina (fatto questo non previsto nella precedente normativa) e *ad ogni rinnovo* dell'incarico, l'amministratore è tenuto a comunicare i propri dati ed il compenso dovuto, pena la nullità della nomina;
- 3) alla cessazione dell'incarico l'amministratore è tenuto alla consegna di tutta la documentazione in suo possesso del condominio e dei condomini e deve eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni *senza diritto ad ulteriori compensi*;
- 4) l'incarico di amministratore ha durata di un anno e si intende rinnovato per eguale durata. L'assemblea convocata per la revoca o le dimissioni delibera in ordine alla nomina del nuovo amministratore;
- 5) la revoca dell'amministratore può essere deliberata in ogni tempo dall'assemblea con la maggioranza qualificata prevista per la nomina;
- 6) l'amministratore può rivolgersi all'Autorità giudiziaria per la nomina del successore in caso di dimissioni qualora l'assemblea non vi provveda.

Tutta la riforma muove dall'esigenza profonda di "irreggimentare" l'amministratore perché si tende a garantire la parte esposta economicamente nel rapporto, cioè i condomini. Questa è una esigenza "del mercato", se si inquadra l'amministratore come professionista e il condomino come consumatore, che porta ad obblighi di trasparenza e a controlli più intensi di quanto prima non fosse neppure pensabile. ...E sia!

Però non possono essere sovvertiti i principi generali in materia di contratti privati e quindi *tutte* le parti del rapporto debbono avere garanzie che quel contratto tipicamente previsto risponda ad esigenze sociali, ad interessi meritevoli di tutela (la causa del contratto). E uno tra gli interessi meritevoli di tutela è certamente il lavoro che l'amministratore svolge per i condomini, non certo per liberalità, ma perché ne deriva un compenso. E quel lavoro, oggi come oggi, non può essere che professionalmente organizzato (per legge) e quindi meritevole anche di una tutela sotto il profilo della garanzia di durata (con compenso).

Se - anche per fatti a lui non imputabili (si pensi alle dimissioni cui non faccia seguito per un certo periodo la nomina del successore e comunque nelle more della pronuncia del Tribunale) - l'amministratore non dovesse essere pagato, sarebbe sovvertito l'interesse collettivo alla certezza del diritto e al do-

vere di onorare le obbligazioni assunte e si avrebbe un indebito arricchimento dei condomini per effetto della esecuzione forzosamente gratuita dell'attività che si svolge in loro favore.

"Si intende rinnovato" non può che significare dunque che in mancanza di espressa richiesta di revoca, l'amministratore prosegue nel suo incarico, di anno in anno, rendendosi esplicito per legge quello che prima era il frutto di una elaborazione giurisprudenziale e dottrinale in merito alla "prorogatio". Oggi l'amministratore non è più in prorogatio, perché in mancanza di espressa (mi verrebbe da dire per analogia con altri contratti "disdetta") richiesta di revoca, il suo incarico si rinnova direttamente per un altro anno e così all'infinito. Per espressa previsione della legge.

Questo è un principio di carattere generale del nostro ordinamento per cui "nei contratti di durata ove può essere stabilito il termine finale la continuazione del rapporto al di là di quel momento opera la rinnovazione tacita del contratto che si converte in contratto a tempo indeterminato (vedi fra tutti Pietro Rescigno: Manuale di diritto privato italiano - Jovene editore: Napoli artt. 1597 (locazione) e 1823 (conto corrente)).

L'averlo recepito nella riforma del condominio serve intanto a sgomberare il campo dai dubbi e dalle incertezze precedenti (spirito che del resto abbiamo visto permeare la riforma nel suo complesso); dall'altra, a dare un senso a quanto invece si dispone in merito alle altre vicende del rapporto: conferma, dimissioni, revoca.

Anche l'interpretazione letterale porta a questo: quando l'art. 1129 n. 2 recita "contestualmente alla accettazione della nomina e ad ogni rinnovo dell'incarico, l'amministratore comunica i propri dati ed il compenso": se il rinnovo dovesse essere solo il primo, questa previsione non avrebbe senso.

Verifichiamo ora l'assunto, esaminando come sono disciplinate le altre vicende del rapporto:

CONFERMA

Quando l'Assemblea ha bisogno di esprimersi sulla "conferma"?

In due soli casi:

- 1) quando l'amministratore voglia modificare le condizioni del contratto, ad esempio richiedendo una revisione del compenso;
- 2) quando sia dimissionario e l'assemblea non accetti quelle dimissioni, ovviamente se non ritenute irrevocabili.

Risulta anche dal testo letterale dell'art. 1135 n. 1): l'assemblea provvede alla conferma dell'amministratore e alla sua eventuale retribuzione.

Non sarebbe logico infatti concedere all'amministratore di dover comunicare ad ogni rinnovo il compenso dovuto per l'attività svolta (da svolgere) se questo fosse autodeterminato: la semplice comunicazione assicurerebbe all'amministratore un potere contrattuale che non gli spetta ed è fuori dal sistema (oltre che dallo spirito della riforma). Quindi la comunicazione del compenso dovuto (quindi pattuito) ad ogni rinnovo è giustificata solo se è un memento utile alla

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 Amm. Colangelo	Sig.ra Spena
TECNICA		Arch. Mellace Arch. Perotti
MARTEDÌ		
LEGALE	Avv. Carnevali Avv. Coricelli	Avv. Ciaralli Avv. Spinoso
CONTABILE	Geom. Maggi Dott.ssa Piccioni	Dott. Iorio
FISCALE	Dott. Pellicanò	
MERCOLEDÌ		
LEGALE	Avv. Felli Avv. Villirilli	Avv. Saraz
CONTABILE	Dott. Troiani Dott.ssa Sammarco	Dott.ssa Pacetti Amm. Pedone
RISCALDAMENTO		P.I. Schiavone
GIOVEDÌ		
LAVORO	Dott. Pazonzi	
LEGALE	Avv. Gonnellini Avv. De Medici	Avv. Pistacchi Avv. Sanfilippo
ASCENSORE	Dott. Silvestri	
CONTABILE	Dott. Rinzivillo	Dott. Grasselli Geom. D. Ferrantino
FISCALE	Dott. D'Ambrosio	
VENERDÌ		
LEGALE	Avv. Patti Avv. Cesarini	Avv. Casinovi Avv. Zoina
CONTABILE	Dott. Gennari	Dott. Zanchetta
TECNICA	Geom. Barchi	Arch. Barberini

trasparenza nei confronti dei condomini così come del resto memento si deve intendere l'obbligo di comunicare ogni volta i propri dati. Non si vede quale altra utilità vi sia in questo ulteriore balzello (tra l'altro sanzionato con la nullità della nomina), dal momento che non credo sia pensabile che ogni anno si cambi data di nascita, indirizzo di studio e telefono o codice fiscale!).

Invece, per la modifica delle condizioni economiche ci vuole una delibera, che altro non è che l'accettazione da parte del condominio della proposta di novazione oggettiva del contratto proveniente dalla controparte. E basta la maggioranza semplice perché siamo in tema di conferma e non di nomina, nella scia di quanto la giurisprudenza stava già maturando in fase interpretativa della vecchia normativa (citata sentenza Trib. di Roma 10701/2009).

REVOCA

Se invece l'assemblea volesse revocare l'amministratore (e può farlo in qualsiasi tempo, quindi anche anticipatamente rispetto alla naturale scadenza del contratto) lo dovrebbe fare provvedendo anche e contestualmente a nominare il successore (art. 1135 n. 10). Se ne deve anche dedurre che la sola revoca deliberata dall'assemblea senza la nomina del successore non può avere efficacia e quindi non può avere effetto quanto previsto al n. 8 in merito all'obbligo di consegna e alla gestione senza compenso.

Invece - e solo in questo caso - per garantire la primaria esigenza di continuità nella gestione e per la sola urgenza, nello stretto lasso di tempo che si presume intercorra tra la nomina e l'accettazione dell'incarico da parte del nominato, l'amministratore uscente è tenuto a curare l'urgenza *senza diritto al compenso*.

Sarà dunque certamente motivato ad accelerare al massimo le operazioni di consegna al nuovo amministratore di tutto quanto deve consegnare e per quello stretto lasso di tempo la mancata remunerazione *può essere tollerata*, ritenendosi una situazione di carattere eccezionale dalla quale discende un diversamente inaccettabile venir meno del sinallagma contrattuale.

DIMISSIONI

Finalmente l'amministratore dimissionario può liberarsi dell'onere dell'ufficio, senza dover sottostare all'inerzia dell'assemblea. Infatti l'art. 1129 lo facoltizza al ricorso all'Autorità giudiziaria nel caso in cui l'assemblea non provveda alla nomina. Si noti che l'amministratore *non* è facoltizzato a rivolgersi all'Autorità Giudiziaria in caso di mancata conferma (per esempio perché l'assemblea non raggiunga il quorum per deliberare) e questo a conferma indiretta del fatto che l'assemblea non ha bisogno di deliberare sulla conferma (a meno dei casi sopra evidenziati) perché l'amministratore si rinnova automaticamente. Se l'assemblea non dovesse confermare l'accettazione della modifica proposta in merito al compenso o altre condizioni contrattuali, l'amministratore rimarrebbe semplicemente in carica alle vecchie condizioni.

CESSAZIONE

L'art. 1129 n. 8) recita: "alla cessazione dell'incarico, l'amministratore è tenuto alla consegna di tutta la documentazione in suo possesso afferente il condominio e ai singoli condomini e ad eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni senza diritto ad ulteriori compensi".

La cessazione (volontaria o no) della carica, nella mia lettura, significa: quando l'amministratore sia dimissionario (cessazione volontaria) o sia stato revocato (cessazione *non* volontaria), non ha diritto né motivo né facoltà né legittimazione a continuare a gestire il condominio.

Perciò deve dare immediatamente le consegne al successore. Per sollecitare tale passaggio si sanziona con la gratuità la *vacatio* che - come abbiamo visto - nel condominio non è concepibile.

Le dimissioni devono essere rassegnate nell'assemblea convocata appositamente perché si provveda alla *nomina* un nuovo amministratore. Se l'assemblea non vi provvede l'amministratore dimissionario potrà (o meglio dovrà) adire l'Autorità giudiziaria per far nominare il suo successore al quale effettuare le consegne. Altrimenti continuerà a gestire senza compenso, a meno che non ritiri le dimissioni, dovendo garantire al condominio le attività urgenti.

Nel caso di revoca, invece, l'assemblea avrà anche nominato il successore (pena inefficacia della revoca) al quale *e soltanto in questo caso* l'amministratore sarà in grado di effettuare le consegne. Infatti se l'assemblea o l'Autorità Giudiziaria non nomina il successore le consegne a chi si dovrebbero fare?

In sostanza il senso profondo che leggo in questo novellato sistema è il seguente:

- 1) non è consentito chiedere un compenso extra per le consegne al successore alla cessazione del mandato, neppure se lo si prevede nell'offerta accettata dall'assemblea, perché la riconsegna è atto dovuto al termine del mandato ed in esso già compreso e perciò la legge esclude un compenso ulteriore;
- 2) per poter essere tenuto ad una consegna ci deve essere qualcuno che tali consegne possa ricevere;
- 3) quindi cessazione non deve intendersi come scadenza pura e semplice dell'anno di durata ma come il momento *definitivamente* conclusivo del rapporto di mandato che si determina non già alla scadenza dell'anno di durata dell'incarico (che si rinnova automaticamente) bensì al momento in cui - per dimissioni o per revoca - *viene nominato un successore a cui effettuare le consegne*. In questo caso è giusto che non si frapponga tempo in mezzo e che si agisca senza indugio assicurando (per quella limitatissima prorogatio) la cura dell'urgenza, anche senza diritto ad ulteriori compensi. La mancanza del compenso, iniqua ed inaccettabile in tutti gli altri casi, serve qui a stimolare l'ormai ex amministratore a procedere a quanto necessario per una ripresa regolare della vita del condominio.

Vorrei concludere proponendo, *solo per celia*, una dimostrazione per assurdo, tanto cara agli Euclidei; se tutto il mio ragionamento sulla durata e sul rinnovo automatico non fosse giusto, si avrebbe che:

- a) al termine del 365° giorno l'amministratore (che ormai è necessariamente un professionista e quindi avrà al suo attivo un certo numero di condomini) dovrebbe simultaneamente tenere tutte le assemblee per farsi confermare, altrimenti lavorerebbe gratis da quell'esatto momento, fino a ciascuna conferma, con buona pace della presunzione di onerosità del mandato e con buona pace del criterio di certezza del diritto in genere e dei rapporti che gravitano intorno al condominio in particolare;
- b) lo stesso amministratore sarebbe anche tenuto ad impacchettare tutto ogni 31 dicembre per consegnarlo (art. 1135 n. 8) senza peraltro sapere a chi questo pacchetto debba essere trasferito e poi eventualmente riprenderlo dopo la conferma;
- c) infine mentre l'amministratore ha sei mesi per rendere il conto all'assemblea, dovrebbe farsi confermare il giorno stesso della scadenza dell'anno di durata. Quindi le assemblee ordinarie dovrebbero essere almeno due.

Poiché queste inevitabili conseguenze sono assurde si deve ritenere che sia sbagliato l'assunto di partenza (e quindi che tutto il mio ragionamento sulla durata e sul rinnovo automatico non sia giusto). Quindi il ragionamento che ho svolto sulla durata dell'incarico che desumo *di un anno rinnovabile sine die deve necessariamente essere corretto.* ■

Condommunity: la parola ai giovani ANACI**Uso legittimo o abuso del bene comune?**

di Francesco Pedone

Spesso si è portati a pensare, sia parlando di società civile che di condominio, che il bene comune sia una sorta di *res nullius*, ossia che non appartenga a nessuno in quanto non appartenente ad una persona specifica anziché ritenerlo, come sarebbe corretto, appartenente a tutti i legittimi proprietari in comunione, con tutte le conseguenze dovute alle errate considerazioni a cui induce tale fuorviante concezione.

E' proprio questo, difatti, il concetto che talvolta si malintende qualora ci si trovi ad affrontare situazioni in cui l'uso del bene comune da parte di uno o più condomini sia talmente intenso da indurre gli altri a ritenerlo illecito.

La liceità di un più intenso utilizzo di un bene comune, a patto che non pregiudichi la possibilità di pari utilizzo dello stesso da parte degli altri condomini, è tale da indurci a riflettere su casi che potrebbero apparirci paradossali ma che in realtà non lo sono.

Dal punto di vista strettamente condominiale l'apertura sul pianerottolo di una seconda porta di accesso alla propria abitazione è un atto del tutto lecito, così come l'installazione di un lucernario sul tetto o l'apertura di un accesso diretto al giardino condominiale da parte di un condomino che abbia un attiguo giardino di proprietà esclusiva, semprechè, ovviamente, tutto ciò non pregiudichi il decoro architettonico dell'edificio e non sia espressamente vietato dal Regolamento condominiale.

Molto spesso invece si è portati a considerare, *tout court*, un qualsiasi utilizzo delle parti comuni che si discosti da quello abituale come un abuso.

Esemplificando, sconfinare dal proprio posto auto con parte della propria vettura nell'area di manovra condominiale senza che ciò pregiudichi le operazioni di accesso ed uscita dall'area stessa da parte degli altri condomini può essere considerato come un uso più intenso della cosa comune o deve essere annoverato come un abuso della stessa?

Ci viene in soccorso l'art. 1102 c.c. che dispone che "Ciascun partecipante può servirsi della cosa comune purchè non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto". E allora, nel caso di specie, possiamo senza dubbio considerare quella che ap-

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 Pedone
IV Giovedì Via Fracchia 45	10,00-12,00	Carloni - Cervoni - Pacetti Sanfilippo - Trombino - Volponi
V Giovedì Via Tiburtina 1163	14,30-16,00	Buccella - Colangelo - Spena della Corte - Pontuale
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	De Medici - Maggi Piccioni - Lavy
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 Maracci - Traversi - Troiani
XIII Giovedì P.za Capelvenere 22	15,30-18,00	Benvenuti - Casinovi Martano
XVI Mercoledì Via Fabiola 14	9,30-12,30	Calzetta - Carnevali Coricelli - Finizio - Marzoni
XVII Mercoledì Circ.ne Trionfale 19	<i>(1° e 3° merc. del mese)</i> 15,30-18,00	Zanchetta Rinzivillo - Cesarini
XX Giovedì Via Flaminia 872	10,00-13,00	Grasselli
Grottaferrata Lunedì (comune)	10,00-12,00	Patti Sebastiani

pariva un'occupazione abusiva di uno spazio condominiale come un legittimo uso più intenso della cosa comune, in quanto tale sconfinamento non andrebbe ad alterare la destinazione dello spazio comune e al tempo stesso non andrebbe a pregiudicare il pari uso dello stesso agli altri condomini. Ciò in quanto questi ultimi non avrebbero comunque la possibilità di utilizzare quello specifico spazio per il medesimo scopo in quanto retrostante unicamente il posto auto del condomino autore dell'uso più intenso del bene comune oggetto dell'esempio.

Risulta perciò evidente che l'utilizzo del bene comune possa essere portato all'estremo, quasi all'uso in via esclusiva, come ribadito dalla Corte di Cassazione Civile, II Sez. con la sentenza n. 21256/2009 : "La nozione di pari uso della cosa comune cui fa riferimento l'art. 1102 c.c. non va intesa nel senso di uso identico e contemporaneo, dovendo ritenersi conferita dalla legge a ciascun partecipante alla comunione la facoltà di trarre dalla cosa comune la più intensa utilizzazione, a condizione che questa sia compatibile con i diritti degli altri, essendo i rapporti condominiali informati al principio di solidarietà, il quale richiede un costante equilibrio fra le esigenze e gli interessi di tutti i partecipanti alla comunione. Ne consegue che qualora sia prevedibile che gli altri partecipanti alla comunione non faranno un pari uso della cosa comune la modifica apportata alla stessa dal condomino deve ritenersi legittima, dal momento che, in una materia in cui è prevista la massima espansione dell'uso, il limite al godimento di ciascuno dei condomini è dato dagli interessi altrui, i quali pertanto costituiscono impedimento alla modifica solo se sia ragionevole prevedere che i loro titolari possano volere accrescere il pari uso cui hanno diritto".

■

Ipotesi di confronto sulla riforma

LA RESPONSABILITÀ DELL'ASSEMBLEA NELLA SCELTA DELL'AMMINISTRATORE

di Roberta Nardone
Magistrato Tribunale di Roma

Ipotesi: la legge n. 220/2012 è entrata in vigore da tempo.

Il nuovo amministratore all'esito del passaggio delle consegne e della verifica effettuata scopre che al condominio sono state irrogate sanzioni per la mancata presentazione delle dichiarazioni dei sostituti di imposta e il condominio è stato ritenuto responsabile in solido con l'INPS per avere effettuato pagamenti a ditte di fornitori senza il preventivo esame del DURC.

Il condominio vorrebbe agire contro il vecchio amministratore per *mala gestio*. Si tratta di amministratore privo dei requisiti prescritti dall'art. 71 bis Disp. Att. c.c.

Quesito: il condominio può agire contro l'amministratore con l'azione contrattuale per violazione degli obblighi imposti dall'art.1710 c.c.

Tesi positiva: Prima della riforma la S.C. ha evidenziato che l'azione promossa dal condominio contro l'amministratore dello stesso e diretta a far valere la relativa responsabilità per omesso versamento all'ente previdenziale dei contributi a carico del condominio che gli siano stati corrisposti dai condomini è da qualificare come azione di risarcimento dei danni da inadempimento contrattuale all'obbligo dell'amministratore di eseguire il mandato conferitogli con la diligenza del buon padre di famiglia a norma dell'art.1170 c.c. Prescrizione decennale ex art.2946 c.c. (Cass. 3233/82).

Tale impostazione sarebbe avvalorata dal fatto che la novella del 2012 ha recepito l'orientamento espresso dalla giurisprudenza di legittimità con riferimento alla natura giuridica dell'amministratore di condominio assimilabile a quella del mandatario con rappresentanza e pertanto sussumibile sotto la disciplina del contratto di mandato (Cassazione S.U. n. 9148/2008).

Con la precisazione che la violazione dei propri doveri rende l'amministratore responsabile dei danni causati al condominio sul piano contrattuale, ma si esaurisce nei rapporti interni con il condominio e pertanto non esclude o di-

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

minuisce la eventuale responsabilità del condominio stesso nei confronti di altri soggetti, compreso il singolo condomino (Cass. n. 850/1981).

Tesi negativa: nessun risarcimento potrebbe, invece, pretendere il condominio qualora abbia affidato l'incarico di amministratore ad un soggetto che palesemente difettava dei requisiti di legge necessari per svolgere tale attività.

In applicazione dell'art.1227 c.c. infatti *"se il fatto colposo del creditore ha concorso a cagionare il danno, il risarcimento è diminuito secondo la gravità della colpa e l'entità delle conseguenze che ne sono derivate. Il risarcimento non è dovuto per i danni che il creditore avrebbe potuto evitare usando la ordinaria diligenza"*.

DECISIONE IN DIRITTO

Il condominio non potrà esperire l'azione contrattuale di danno nei confronti dell'amministratore per mala gestio invocando l'inadempimento contrattuale agli obblighi imposti dall'art.1710 c.c. perchè il contratto (di mandato) stipulato con l'amministratore è nullo ai sensi dell'art. 1418 c.c. in quanto concluso "in violazione di legge" (cioè l'art. 71 bis della legge n. 318/42 – Disp. Att. c.c. come introdotto dalla nuova legge n. 220/2012). Conseguentemente non è richiamabile neanche l'art. 1227 c.c..

Peraltro, secondo la dottrina classica, nel nostro ordinamento esisterebbe un principio di autoresponsabilità, appunto, previsto dall'art. 1227, primo comma c.c., che imporrebbe ai potenziali danneggiati doveri di attenzione e diligenza.

La dottrina più recente ha, invece, abbandonato l'idea che la regola di cui all'art. 1227, primo comma, c.c., sia espressione del principio di autoresponsabilità, ravvisando piuttosto un corollario del principio della causalità, per cui

al danneggiante non può far carico quella parte di danno che non è a lui casualmente imputabile.

Ne deriva, pertanto, che la colpa, cui fa riferimento l'art. 1227 c.c., va intesa non nel senso di criterio di imputazione del fatto (perché il soggetto che danneggia se stesso non compie un atto illecito di cui all'art. 2043 c.c.), bensì come requisito legale della rilevanza causale del fatto del danneggiato.

Rapporti con i terzi: danni patiti dai terzi

Quesito: se i terzi danneggiati possono agire contro il condominio deducendo la culpa in eligendo dell'ente di gestione per i danni patiti derivanti da colpa dell'amministratore imperito.

La Suprema Corte ha ritenuto configurabile la responsabilità del condominio per culpa in eligendo, ma la erronea scelta del soggetto, perché assolutamente inidoneo, integra la violazione di una regola di cautela imposta dall'art. 2043 c.c. e come tale deve essere provata da chi la invoca.

Quindi non è sufficiente desumere ex post l'erroneità della scelta dal verificarsi del danno, ma occorre verificare con valutazione ex ante se al momento della conclusione del contratto l'amministratore presentava o meno caratteristiche tali da evidenziarne la assoluta inidoneità ad espletare il mandato (Cass. 25173/2007).

Quesito: Se ipotizzabile una responsabilità della maggioranza condominiale rispetto alla minoranza dissenziente per la scelta incauta.

No: infondata una azione risarcitoria. La deliberazione di nomina dell'amministratore privo dei requisiti di legge va riferita al condominio nel suo complesso, non ai singoli condomini. Le deliberazioni sono atti collettivi o collegiali che in virtù del principio maggioritario determinano una volontà unica. Peraltro i condomini dissenzienti ben avrebbero potuto impugnare la delibera assembleare. La responsabilità della maggioranza assembleare nei confronti della minoranza è stata espressamente esclusa dalla Suprema Corte (Cass. 3395/1988 e 7831/1990): non è configurabile una responsabilità aquiliana degli altri condomini per il solo fatto della partecipazione alla maggioranza attraverso la quale si esprime la volontà condominiale.

■

NOTIZIE

AGGIORNAMENTO ISTAT - VARIAZIONI ANNUALI

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
Dicembre 2011 - Dicembre 2012	2,4% (75% = 1,800%)	G.U. 22/1/2013	n. 18
Gennaio 2012 - Gennaio 2013	2,2% (75% = 1,650%)	G.U. 28/2/2013	n. 50

SERVIZIO PAGHE E CONTRIBUTI

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

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

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

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

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

NOTIZIE

COEFFICIENTI DI RIVALUTAZIONE TFR

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

RICHIESTA DATI STATISTICI

Per realizzare un contributo ANACI ai fini dell'individuazione degli sprechi di energia negli impianti di riscaldamento centralizzati, spesso male isolati, obsoleti e sovradimensionati, il CSN sollecita tutti gli associati ad una collaborazione per acquisire dati riferiti agli edifici gestiti.

Nel terzo Rapporto Censis (settembre 2009) il CSN ha pubblicato l'elaborazione di una statistica sulla base dei dati forniti da associati di nove grandi città italiane relativi ai costi del servizio riscaldamento con l'indicazione delle ore complessive del servizio stesso (periodo completo) al fine di valutare l'incidenza oraria utile per quantificare il possibile risparmio orario con l'installazione del sistema di contabilizzazione del calore che ora la direttiva europea 2012/27 individua come obbligatoria entro il 31.12.2016.

Per aggiornare lo studio, tutti gli associati sono sollecitati a fornire cortesemente al CSN (anaci@anaci.it) i dati relativi ai costi complessivi di gestione ordinaria del servizio fornito nella gestione 2011/2012 di uno o più edifici con le ore complessive del servizio stesso in tutto il periodo di riferimento.

Sempre nell'ambito della gestione riscaldamento saranno gradite segnalazioni in merito ai risparmi di spesa eventualmente ottenuti a seguito della ristrutturazione della centrale termica con l'installazione di generatori di calore più efficienti (con o senza contabilizzazione) fornendo i riferimenti economici di raffronto come nell'esempio che segue effettivamente determinatosi in un condominio romano:

	Consumo combustibile	Spesa complessiva
Inverno 2010/2011	mc. 22.050	euro 20.900
Inverno 2011/2012	mc. 13.580	euro 15.900

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.

SCHEMA DI LETTERA

Gent.mo
Sig. Condomino

.....

Oggetto : Nuovi adempimenti previsti dalla legge di riforma della disciplina condominiale che entrerà in vigore il 18 giugno 2013-01-26

L'art. 1130 punto 6) del codice civile, come modificato dalla legge n. 220 dell'11 dicembre 2012, fra le "attribuzioni dell'amministratore" prevede la *"tenuta del registro di anagrafe condominiale contenente le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare, nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza. Ogni variazione dei dati deve essere comunicata all'amministratore in forma scritta entro sessanta giorni. L'amministratore, in caso di inerzia, mancanza o incompletezza delle comunicazioni, richiede con lettera raccomandata le informazioni necessarie alla tenuta del registro di anagrafe. Decorsi trenta giorni, in caso di omessa risposta, l'amministrazione acquisisce le informazioni necessarie, addebitandone il costo ai responsabili"*.

Al fine di poter completare tale adempimento nei tempi prescritti La invito a trasmettere a questa amministrazione una precisa comunicazione regolarmente sottoscritta nella quale vengano indicati:

- gli estremi dell'atto di acquisto dell'unità immobiliare con i relativi titolari dei diritti di proprietà completi di codice fiscale ed indirizzo;
- l'esistenza di eventuali altri diritti reali sull'immobile (es. Usufrutto) o di godimento (es. locazione);
- i riferimenti catastali dell'immobile stesso.

La invito inoltre a trasmettere in copia eventuali certificazioni di conformità di impianti individuali (gas, energia elettrica, ecc.), segnalandoLe che in assenza di tali documentazioni entro la data di entrata in vigore della citata normativa, sarò costretto ad acquisire i dati sopra richiesti addebitandoLe la spesa relativa.

Cordiali saluti.

L'Amministratore

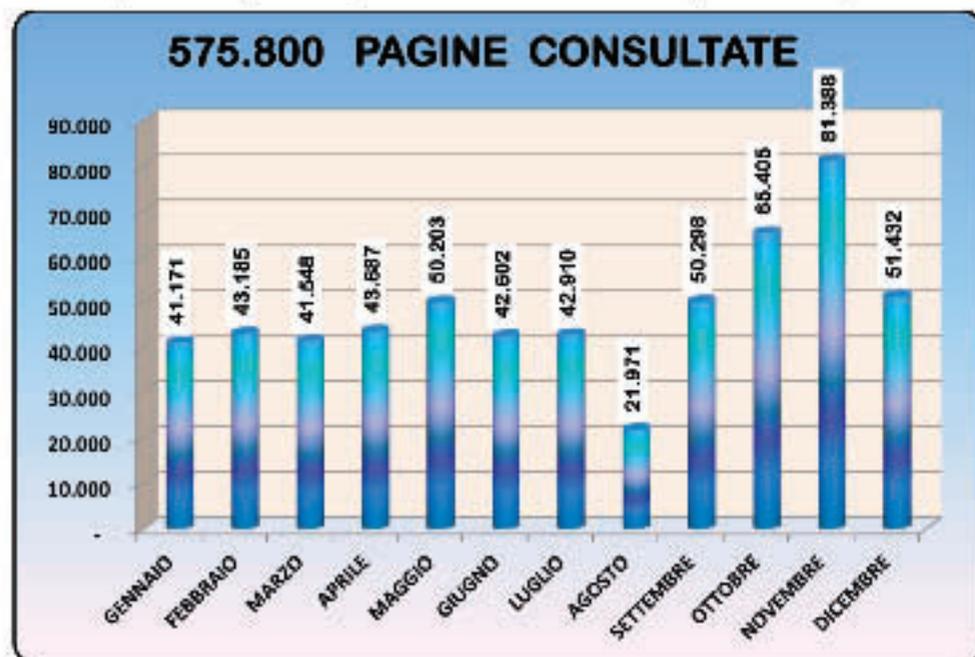
2012: ancora record nell'anno della Riforma

Nel 2012, anno in cui è stata approvata la Riforma del Condominio, il sito di ANACI Roma ha frantumato tutti i precedenti record con un incremento del 60% rispetto al 2011, che già era stato un anno speciale



il numero dei visitatori, dopo aver superato le 100.000 unità nel 2011, si sta avvicinando alle 200.000, con una media di oltre 500 persone al giorno (508 su base annua) e 15.445 al mese.

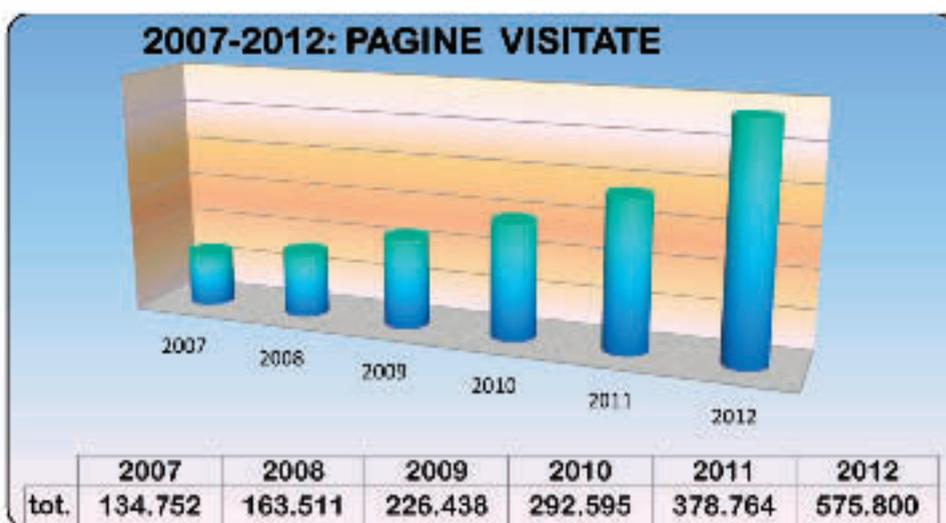
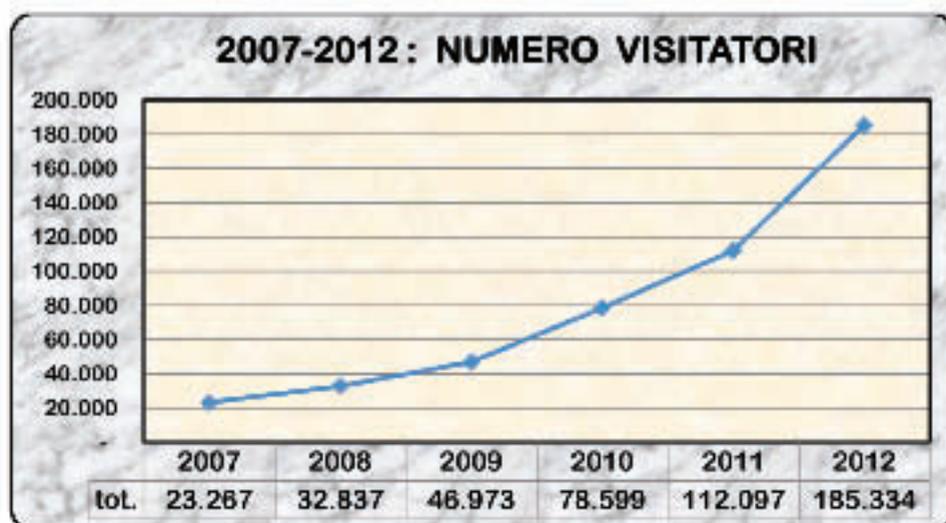
Risultati straordinari anche dall'analisi dei dati relativi ai nuovi visitatori, mediamente oltre 12.600 nuovi contatti al mese rispetto ai 7.400 del 2011, mentre i visitatori "stabili" sono quasi 2.800 al mese (dato molto positivo, con un incremento del 68% rispetto al 2011).



le pagine consultate nel 2012 sono state oltre mezzo milione, con una media di 47.983 pagine al mese; da evidenziare un picco straordinario tra il 21 ed il 23 Novembre, immediatamente dopo l'approvazione della Riforma del Condominio, con dati di accesso senza precedenti, segno che il nostro sito ha saputo dare informazioni precise, complete e, soprattutto, velocemente.

2007-2012: oltre 1,5 MILIONI di pagine consultate

Nel 2012 il profondo rinnovamento del sito ha significato un grande sforzo per l'Associazione, e richiede energie e continua attenzione per migliorare; i risultati sono comunque incoraggianti e molto positivi, come evidenziano i grafici sottostanti, che evidenziano la crescita costante e confermano il trend positivo sotto tutti i punti di vista.



“Fusse che fusse la vorta bbona”

APPROVATA LA LEGGE SULLE PROFESSIONI NON ORDINISTICHE

di Luigi Rinzivillo

A conclusione di un intervento, nel quale si illustrava, con minuzia di particolari, la storia dei vari tentativi legislativi aventi lo scopo di riconoscere la professione di amministratore, tutti falliti con disarmanti motivazioni, un altro Rinzivillo (Carlo, il padre dello scrivente), diceva:

“...una lezione positiva emergeva. La strada era aperta, gli sforzi si moltiplicavano, il terreno era dissodato, il percorso compiuto era progressivamente aumentato. Non tutto era andato perso. Il porto era sempre più vicino. Ma come Mosé, sembrava che una generazione di padri fondatori dell’associazione, non dovesse vedere coronato un sogno, la concretizzazione di una attesa. Altri hanno raggiunto il porto, dove si può ben dire ci siamo anche noi, siamo arrivati, giunti alla meta agognata, all’identità che la società civile apprezza da un lato e reclama dall’altro”.

Purtroppo le cose non andarono proprio così.

Il convegno, organizzato da ANACI-LAZIO nel 2002, aveva per tema l’istituzione del registro regionale degli amministratori di condominio ed immobili, deliberata dalla Regione Lazio il 23 ottobre di quello stesso anno. Registro che, come è noto, non divenne mai “reale” in quanto alla delibera del Consiglio Regionale non seguì mai il Regolamento attuativo.

Se i “padri fondatori” si dovettero sentire come Mosè, che vide la terra promessa solo in lontananza, senza mai arrivare a destinazione, quanti vissero la gioia dell’istituzione dell’atteso registro, ovvero i “figli”, si dovettero sentire come Ulisse ed i suoi che, essendo in prossimità del porto, furono bruscamente allontanati da una tempesta.

A noi... “i nipoti”, persone dell’ora e del qui, né biblici, né mitologici, viene da dire, come Nino Manfredi in un celebre tormentone di Canzonissima: “Fusse che fusse la vorta bbona” e... forse lo è... se si considera che, come per completare la riforma della disciplina del condominio negli edifici¹, è stata approvata il 19 dicembre u.s.² la legge sulle professioni non regolamentate.

Quest’ultima potrebbe essere la stampella che permetterebbe alla riforma, “un po’ zoppa”, di camminare correttamente, per quanto chi zoppica lo possa fare, anche con l’ausilio di una stampella.

È pacifico quindi come si devono leggere le due espressioni del legislatore: in sinergia.

Una delle contestazioni che si possano fare alla riforma è che non prevede né un albo, né un registro degli amministratori... ma, come già accennato, a questo ha provveduto, nei limiti del possibile, l'intervento legislativo sulle professioni non regolamentate.

Secondo le premesse metodologiche annunciate, poniamo l'accento sull'art. 71bis disp. att. del "futuro" c.c., ovvero quello che enuncia i requisiti dell'amministratore condominiale. Esso recita alla lettera g): *Possono svolgere l'incarico di amministratore di condominio coloro: (omissis) che hanno frequentato un corso di formazione iniziale e svolgono attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale.*

Implicitamente in quest'articolo si legge il ruolo delle associazioni, le grandi assenti del testo di riforma.

I corsi di formazione devono essere erogati, necessariamente, da associazioni professionali, che rilasceranno l'attestato relativo al superamento degli esami finali (anche se il testo parli solo di frequentazione, speriamo che sia implicito il: *superato con esito positivo!*). Altresì spetta, come logico che sia, alle stesse associazioni, promuovere le auspiccate *attività di formazione periodica*.

Per i soci più addentro, una provocazione. Se, per quanto detto, ANACI deve essere sinonimo di competenza e professionalità, nonché rispetto della normativa vigente, perché "da noi" non si perde la qualità di associato per il mancato rispetto di questa norma, ovvero per mancanza di "sufficienti" crediti formativi? Questa domanda è lecita soprattutto in considerazione dell'importanza che la riforma dà all'aggiornamento. A chiusura dell'art. 71bis, il legislatore afferma: *Resta salvo l'obbligo di formazione periodica anche per chi, avendo svolto attività di amministrazione di condominio per almeno un anno nell'arco dei tre anni precedenti alla data di entrata in vigore della riforma, è consentito lo svolgimento dell'attività di amministratore anche in mancanza dei requisiti di cui alle lettere f) e g).*

La legge sulle professioni non ordinistiche, aprendo nuove prospettive, fa tirare un sospiro di sollievo. Purtroppo, però, *si tratta di una legge che lascia ampi margini di libertà agli operatori. A chi svolge una professione al di fuori di ordini o albi, infatti, non viene imposto nulla. Sono, però, poste le basi e le condizioni per potersi accreditare a livello qualitativo sul mercato secondo regole note e condivise. A livello di "forma" l'esistenza di una norma dà una sorta di tacito riconoscimento. A livello di sostanza le associazioni diventano un punto di riferimento per il controllo, la formazione e l'aggiornamento³.*

Proprio come già accennato dalla riforma, l'attività di amministratore condominiale ed immobiliare non può prescindere dall'appartenenza ad un'associazione, ed aggiungerei, *partecipazione attiva*, con conseguimento di crediti formativi attestanti l'attività di aggiornamento e quant'altro venga posto in essere per la "crescita" professionale degli iscritti.

Il fine delle associazioni è "valorizzare" le competenze degli associati, difendere il rispetto delle regole deontologiche ed agevolare la scelta degli utenti, nel rispetto delle regole di concorrenza. Alle associazioni compete la promozione della formazione permanente, la vigilanza sulle condotte degli as-

sociati, l'istituzione di sportelli di informazione e di risoluzione delle controversie a beneficio dei consumatori, la definizione e il rilascio agli iscritti di marchi di qualità e di attestazione di professionalità. Le associazioni, infine, possono collaborare alla redazione di norme tecniche UNI e promuovere la costituzione di organismi di certificazione nei settori di competenza.

Norma UNI che quindi assieme alle associazioni, svolge un ruolo chiave nell'attività svolta dal professionista, direi quasi come una *conditio sine qua non*, per attività come la nostra che può vantare fin d'ora, l'esistenza di una norma specifica: la UNI 10801:1998⁴.

A questo punto, la domanda nasce spontanea: a chi spetta controllare?

Per quanto riguarda le associazioni, la legge definisce il sistema di vigilanza e di sanzione previste per la corretta attuazione della stessa disciplina normativa, affidando i conseguenti compiti di vigilanza al Ministero dello Sviluppo economico. Tale norma, in particolare, dispone poi che la pubblicazione di informazioni non veritiere sul sito web delle associazioni professionali, nonché il rilascio di attestazioni professionali contenenti informazioni non veritiere, sono sanzionabili in base all'articolo 27 del Codice del consumo. L'attività di repressione di tali pratiche, in effetti, è rimessa alla competenza esclusiva dell'Autorità garante della concorrenza e del mercato (Antitrust), istituita con la legge 287/90; avverso i provvedimenti emessi dall'Antitrust è esperibile unicamente il ricorso avanti al Giudice amministrativo (Tar).

Per quanto riguarda l'amministratore, la cosa sembra essere più *flou*. Nello specifico della "nostra" professione, emerge un altro organo di controllo: l'assemblea. È l'assemblea dei condomini, che *deve* provvedere, alla nomina dell'amministratore, quando i condomini sono più di otto. Essa può anche essere deliberata in ogni tempo, la sua revoca.

A conclusione del presente articolo, possiamo quindi porci una domanda: quali sono le responsabilità dell'assemblea se nomina un amministratore che risponde a requisiti codicistici ma non in possesso di quanto previsto dalla legge sulle professioni senza albo, per esempio della UNI? Detto in modo esplicito, possiamo quindi parlare di *culpa in eligendo* per la nomina di un amministratore che non rispetti i requisiti di legge (di tutte le leggi)?

Abbozzando una risposta, si può affermare che la *ratio* dell'intero testo della riforma sembra essere quella di fornire tutti i mezzi necessari ai condomini per partecipare in modo attivo alla vita condominiale, senza "se" e senza "ma". Mezzi forniti dalla legge sulle professioni non ordinalistiche.

Ne consegue che, esistendo un rapporto tra assemblea ed amministratore analogo a quello tra mandante e mandatario, la risposta è: sì! Si può parlare di *culpa in eligendo*, ma solo in caso di contenzioso con terzi.

È pacifico come, per le obbligazioni assunte nei confronti di terzi nell'interesse del condominio, si conferma l'eventualità della rappresentanza passiva dell'amministratore nel senso che il terzo creditore può convenire in giudizio quest'ultimo, oppure lo stesso e tutti od alcuni dei condomini (Cass. 19 aprile 2000 n. 5117).

E siffatta affermazione di principio trova l'applicazione anche nel caso di domanda di condanna proposta dall'ex amministratore per conseguire il pagamento del proprio compenso, oppure il rimborso delle anticipazioni: egli in queste ipotesi non differisce da qualunque altro creditore e deve quindi convenire in giudizio l'amministratore titolare al momento della proposizione della domanda (Trib. Milano, 3 febbraio 2000 n. 1021).

Nella fattispecie in cui un amministratore non adempia gli obblighi contrattuali verso un terzo (fornitore), o anche ponendo in essere atti senza legittimità attiva, ovvero rappresentanza, chi scrive, presupponendo che le norme sul mandato siano superiori a quelle sul condominio, sostiene che il terzo possa anche imputare la responsabilità di *culpa in eligendo*, all'assemblea.

Ai posteri... l'ardua sentenza.



¹ Legge n. 220 del 11/12/2012, pubblicata in G.U. 293 17.12.12 - in vigore dal 18 giugno 2013.

² Dalla X Commissione (Attività Produttive) della Camera dei Deputati.

³ MICARDI, F., su *LE GUIDE. Norme e Tributi*, e-book de *Il Sole 24 Ore* - Dicembre 2012.

⁴ La norma specifica le funzioni e i requisiti minimi di qualificazione dell'amministratore condominiale e immobiliare, al fine di fornire all'utente e a tutta la comunità un'effettiva garanzia sui servizi erogati nelle diverse forme e sulla trasparenza ed efficacia della gestione tecnico-amministrativa dei loro beni e servizi di carattere immobiliare.

NUOVI SPORTELLI PRESSO I CENTRI ANZIANI

ANACI Roma per il sociale per la terza età con il Comune di Roma

La presentazione del progetto con Giordano Tredicine Presidente Commissione Politiche Sociali e Famiglia di Roma Capitale

E' stato presentato il progetto di ANACI Roma per il sociale; a far gli onori di casa Giordano Tredicine Presidente Commissione Politiche Sociali e Famiglia di Roma Capitale. L'iniziativa è stata moderata dall'Avv. Carlo Pikler. Ha spiegato il progetto il Presidente di Roma Rossana De



Angelis: "La legge 220-2012 e la legge 4-2013 hanno finalmente consacrato la professionalità della figura dell'amministratore. Dal 18 giugno infatti chi vorrà esercitare questa professione dovrà avere requisiti di onorabilità e una profonda preparazione culturale specifica. Una professione difficile, finora sottovalutata, una professione che, troppo spesso, pensano di saper fare tutti... Eppure le conoscenze da acquisire sono molte e spaziano dall'area legale a quella contabile, da quella tecnica alla sicurezza, impiantistica, al lavoro, alla contrattualistica... A fronte di queste conoscenze da acquisire, troppo

spesso non corrisponde una crescita culturale da parte dei proprietari, i condomini. Per diventare tali non si va a scuola, non si studia. Si esce da un Notaio e ci si trasforma in condomini. Senza conoscere norme, obblighi, diritti o doveri e pensando che l'amministratore non sia un professionista ma un "buon uomo" che gestisce il palazzo come un buon padre di famiglia, senza alcuna responsabilità specifica. L'Anaci da 42 anni (prima come Aiaci e Anai e poi come Anaci) ha curato la formazione culturale degli amministratori, con corsi di preparazione per l'avvio alla professione e master di specializzazione e formazione continua. Ma l'Anaci ha anche sempre pensato alla divulgazione della cultura condominiale, e già da molti anni collabora con Roma Capitale nei municipi con l'apertura degli "sportelli condominio". Sono ormai diventati dei punti di riferimento per i romani che, gratuitamente, trovano esperti consulenti Anaci pronti a fornire pareri e consigli. Sono quindi lieta di sottoscrivere l'odierno protocollo d'intesa per l'apertura di sportelli anche in tutti i centri anziani di Roma Capitale poiché ancora una volta la nostra mission di divulgazione del sapere frutto di studi ed approfondimenti viene messo a disposizione di tutti. Per cercare di diminuire il gap di cognizioni specifica in materia condominiale e migliorare la vita e la convivenza fra condomini e amministratori.

Gestione condominiale e singolo condomino:

POTERI E LIMITI

di Antonino Spinoso

Il sistema giuridico condominiale è strutturato in forma di democrazia partecipativa diretta, una sorta di democrazia parlamentare, con rigida separazione dei poteri: la sovranità viene esercitata in via diretta dal "popolo" (cioè dall'assemblea dei condòmini), mentre la funzione esecutiva è attribuita, con determinati limiti, all'amministratore.

Il condomino, pur essendo membro dell'assemblea, non è, come singolo, un organo condominiale, in un sistema che sancisce rigidi procedimenti per la formazione e la manifestazione della volontà assembleare e prevede un organo esecutivo di tale volontà, l'amministratore, i cui poteri sono condizionati dalle disposizioni dell'assemblea e la cui autonomia è limitata ai casi previsti dalla normativa codicistica.

Tuttavia il legislatore, allo scopo di perseguire peculiari finalità della vita condominiale, non trascura il ruolo dei condòmini *uti singuli*, cioè fuori dall'ambito assembleare, anzi lo valorizza prevedendo una serie di poteri al manifestarsi di determinate situazioni.

A fronte della centralità, nell'ordinamento condominiale, dell'assemblea (organo deliberativo) e dell'amministratore (organo esecutivo), la posizione del singolo condomino assume rilievo sotto due fondamentali profili: la formazione della volontà condominiale attraverso l'attività prodromica di convocazione della seduta assembleare e la decisione ed esecuzione di una spesa per i beni comuni.

Il primo ambito in cui il legislatore ha inteso attribuire attività gestionali al singolo condomino è quello relativo all'assemblea: l'art. 66 delle disposizioni di attuazione c.c. in realtà si riferisce "*ad almeno due condomini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio*", per attribuire loro il diritto di chiedere la convocazione dell'assemblea o addirittura, al realizzarsi di alcune condizioni, di convocarla direttamente.

Viene qui in rilievo l'esigenza, avvertita dalla normativa, di conferire un ruolo gestionale all'iniziativa del condomino singolo, con la fissazione ovviamente di inevitabili limiti: la previa richiesta di convocazione all'amministratore di almeno due soggetti rappresentanti una caratura minima di un sesto e la inutile decorrenza di dieci giorni dalla richiesta stessa.

C
O
n
d
o
m
i
n
i
O

In questa materia, dove si disciplina l'iniziativa del singolo con riferimento all'assemblea, è interessante notare come, a fronte di un diritto di convocazione attribuito dal codice civile, la giurisprudenza ha ritenuto che il potere comunque vada esercitato entro i limiti indicati dalla norma dell'art.66 disp. att., per cui è considerato legittimo il rifiuto dell'amministratore di inserire all'ordine del giorno alcuni argomenti proposti dal singolo condomino, in quanto nessuna disposizione di legge prevede *sic et simpliciter* tale diritto in capo al singolo ed un obbligo corrispondente a carico dell'amministratore (così la Corte di Cassazione nella sentenza n. 26336 del 31 ottobre 2008).

Il che significa che, se il filo conduttore è il diritto del singolo condomino di richiedere in modo vincolante all'amministratore di inserire argomenti all'ordine del giorno di una assemblea già convocata, ciò può avvenire solo nella cornice procedimentale e con i limiti dettati dall'art. 66 delle disp. att. c.c., nel senso che, al di fuori delle condizioni previste dalla norma, non sussiste un diritto del singolo ad imporre la trattazione di questioni in sede assembleare.

L'altro campo in cui si manifesta il potere gestionale del condomino singolo è ancora più pregnante: la spesa per i beni comuni.

Il legislatore ha inteso contemperare la necessità di dotare il condominio di un sistema organizzativo collegiale con quella di far fronte ad eventuali, sempre in agguato, situazioni di improvvisa urgenza che possono presentarsi nella tribolata vita condominiale e la cui risoluzione mal si concilierebbe con i tempi necessari per la convocazione e la conseguente decisione dell'assemblea, nelle cui mani si concentrano i poteri deliberativi.

Secondo i principi generali, qualsiasi spesa, sia essa ordinaria o straordinaria, deve essere autorizzata dall'assemblea e l'amministratore ha l'obbligo di inserire le relative poste a bilancio, pena la sua responsabilità personale.

È d'altra parte centrale l'esigenza di evitare che, in via generale, possano attribuirsi al singolo condomino eccessivi poteri esecutivi e gestionali e di impedire iniziative autonome che, anche se fossero animate dalla volontà di operare in favore dei beni comuni, potrebbero minare il principio base dell'organizzazione condominiale, cioè il potere decisionale attribuito alla volontà collegiale dell'assemblea.

In questo panorama, dove si muovono molteplici soggetti (l'assemblea, l'amministratore con poteri propri e quale esecutore delle delibere, il singolo condomino e singoli condòmini), il legislatore ha ritenuto di dover, per così dire, regolare il traffico, prevedendo, con il primo comma dell'art. 1134 c.c., che *"il condomino che ha fatto spese per le cose comuni senza autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea non ha diritto al rimborso, salvo che si tratti di spesa urgente"*.

Il principio base è di una chiarezza disarmante: il singolo condomino non ha, in via generale, il potere di decidere autonomamente (e di effettuare) una spesa *"per le cose comuni"*, nel senso che, di principio, non gli viene attribuito alcun diritto al rimborso.

Ma viene fatta salva l'ipotesi in cui la spesa sia connotata dal carattere della urgenza.

Altrettanto chiara è la *ratio* cui il codice civile mira: evitare, nell'ordinamento condominiale, inopportune interferenze del singolo condomino nelle deliberazioni di spesa e nell'amministrazione, che restano riservate agli organi del condominio.

Come ognuno può comprendere, l'espressione "*spesa urgente*" è quanto mai generica e si presta a molteplici interpretazioni, talché la prima indagine è quella diretta ad identificarne il significato.

Il concetto di urgenza, nella lingua italiana, presuppone evidentemente quello di indifferibilità: una spesa è urgente quando, secondo il sentire comune, deve essere effettuata immediatamente, quando cioè, per parlare dell'ambito condominiale, un ritardo potrebbe causare danni ad un bene comune.

È inutile evidenziare quanto peraltro la giurisprudenza della Corte di Cassazione ha più volte sancito: l'onere di provare il requisito della "urgenza" incombe, in caso di contestazione, in capo al singolo condomino richiedente il rimborso e "*l'accertamento dell'urgenza, come tutti gli accertamenti dei fatti di causa, compete poi al giudice di merito, le cui valutazioni al riguardo non sono censurabili con il ricorso per cassazione, se adeguatamente motivati*" (così, tra le altre, la Cassazione con la sentenza n° 4364 del 23 giugno 2001).

Giova poi segnalare due principi che la Sesta Sezione Civile della Suprema Corte, nella recentissima sentenza n. 4330 del 19 marzo 2012, ha statuito in materia.

Anzitutto, non si deve confondere il concetto di "*necessità*" di una spesa con quello di "*urgenza*": la mera sussistenza di una spesa necessaria non legittima il singolo condomino ad effettuarla autonomamente, mentre il diritto di chiederne ed ottenerne il rimborso nasce unicamente dalla "urgenza" della spesa per un bene comune.

Quanto poi specificamente al significato da attribuire al requisito della "*urgenza*" - l'unico, si ripete, che giustifica il rimborso di una spesa decisa ed effettuata dal condomino in via autonoma, a prescindere cioè da una delibera assembleare - esso coincide con l'impossibilità di permettere alcuna dilazione, neppure quella minima necessaria per consentire all'assemblea di emettere una delibera o per ottenere l'autorizzazione dell'amministratore.

In altre parole, ai fini dell'applicabilità dell'art. 1134 c.c., va considerata urgente la spesa che deve essere eseguita senza ritardo, la cui erogazione, cioè, non può essere differita senza danno o pericolo, secondo il criterio del buon padre di famiglia.

In linea di principio, il condomino che ritiene si debba effettuare una spesa, deve seguire l'*iter* procedimentale previsto dalla normativa condominiale e, solo in caso di manifestarsi di una urgenza, ha il diritto di eseguirla di propria iniziativa e poi chiedere il rimborso della somma anticipata.

Ad esempio, se il tetto dell'edificio condominiale presenta delle lesioni, è anzitutto fondamentale indagare, con l'ausilio di una (sempre opportuna) perizia tecnica, se il ripristino è indifferibile, cioè se la previa convocazione di un'assemblea potrebbe provocare un ritardo tale da determinare un pericolo imminente allo stabile: solo in tale ipotesi è legittima l'applicazione dell'art.1134 c.c..

Quantunque in linea generale la legge intenda impedire ogni intrusione del singolo condomino nella gestione dei beni comuni (che spetta in via esclusiva all'assemblea ed all'amministratore), è lo stesso codice civile a prevedere, in via di eccezione ed in caso di urgenza, che il condomino che si è fatto carico della spesa per un bene comune, pur senza autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea, ha diritto ad ottenerne il rimborso.

Qualcuno avrà notato che nel diritto condominiale vige un principio diverso da quello operante in materia di comunione: l'art. 1110 c.c., infatti, attribuisce al "comunista" che *"ha sostenuto spese necessarie per la conservazione della cosa comune"* il diritto ad ottenerne il rimborso nell'ipotesi in cui vi sia *"trascuranza degli altri partecipanti o dell'amministratore"*.

Mentre in materia condominiale la spesa relativa alle parti comuni eseguita autonomamente dal singolo condomino, per essere rimborsabile, deve presentarsi indefettibilmente come "urgente", nella comunione il codice civile sancisce un diritto al rimborso delle spese sostenute dal partecipante, in caso di mera *"trascuranza degli altri partecipanti"*: il criterio della "urgenza" da un lato, quello della c.d. "trascuranza" dall'altro.

La giurisprudenza ha evidenziato come tale differente regime trovi fondamento nella diversa peculiarità e nella particolare funzione che il bene comune riveste nei due istituti: mentre nella comunione esso costituisce l'utilità finale del diritto di ogni partecipante, nel condominio rappresenta invece mera utilità strumentale al godimento dei beni individuali.

È dunque ragionevole attribuire ad ogni comunista, al manifestarsi di una spesa necessaria ed a fronte dell'inerzia degli altri partecipanti (trascuranza), il diritto di ottenere il rimborso in caso di spesa diretta alla conservazione del bene comune e prevedere invece una regolamentazione maggiormente rigorosa in sede condominiale, dove, essendo i beni comuni solo lo strumento attraverso cui si esplica il godimento delle proprietà individuali, il legislatore tende a ridurre al massimo la possibilità che il singolo possa interferire nella loro amministrazione.

Si è discusso per lungo tempo sull'applicabilità al c.d. condominio minimo (quello costituito tra due soli partecipanti) dell'art.1134 c.c. ovvero dell'art.1110 c.c.: la giurisprudenza è ormai univoca nel ritenere che, considerato che la relazione di accessorietà tra i beni comuni e le proprietà individuali (che costituisce il fondamento del condominio) si riscontra anche nel caso di condominio minimo, la spesa sostenuta di propria iniziativa da uno dei due condòmini è rimborsabile solo nel caso in cui abbia i requisiti dell'urgenza, ai sensi dell'art. 1134 c.c..

Manca, infatti, nella fattispecie del condominio minimo, il requisito proprio della comunione, nella quale i beni comuni costituiscono l'utilità finale del diritto dei partecipanti, per cui non opera la disposizione dettata dall'art. 1110 c.c., a mente del quale il rimborso delle spese per la conservazione è subordinato solamente alla trascuratezza dell'altro comproprietario.

Tale linea interpretativa trova definitiva affermazione nella sentenza della Corte di Cassazione a Sezioni Unite che, nella sentenza n. 2046 del 31 gennaio 2006, ha, molto chiaramente, affermato che *"l'esistenza del condominio e l'applicabilità delle norme in materia non dipende dal numero delle persone, che ad esso partecipano"*.

Dunque, se in un edificio almeno due piani o porzioni di piano appartengono in proprietà a persone diverse, il condominio sussiste sulla base della relazione di accessorietà tra cose comuni ed i beni di proprietà individuale e, indipendentemente dal numero dei partecipanti, devono trovare applicazione le norme specificatamente previste per il condominio negli edifici (e quindi anche l'art.1134 c.c.) e non quelle della comunione.

Anche il dato letterale della normativa induce a seguire senza tentennamenti questa interpretazione.

L'art. 1139 c. c. (norma di chiusura del capo II relativo al condominio, intitolata *"rinvio alle norme sulla comunione"*) dispone che *"per quanto non espressamente previsto da questo capo si osservano le norme sulla comunione in generale"*. Orbene, poiché a norma dell'art. 1134 c. c. il singolo condòmino che ha fatto spese per le cose comuni di sua iniziativa ha diritto al rimborso solo nel caso in cui si tratta di spesa urgente, è evidente che in questa materia è stata formulata una norma espressa, tra quelle dettate per il condominio negli edifici, il che esclude l'operare del rinvio dell'art. 1139 c. c. alle norme sulla comunione in generale.



La voce della giurisprudenza

di Nunzio Izzo

L'atto di divisione del lastrico solare non vale ai fini dell'usucapione se non vi partecipino tutti i condomini

Cassazione, sezione seconda, 13 marzo 2013 n. 6371

Presidente Triola - Relatore Proto

Nel 1988 veniva adito il Tribunale di Napoli perché fosse ordinato di eliminare il cancello e tutte le opere che impedivano l'accesso al lastrico solare condominiale. Con sentenza del 20/3/1993 il Tribunale accertava la «originaria condominalità» del lastrico, ma accoglieva la domanda di usucapione formulata in via riconvenzionale, mentre il Giudice di Appello rilevava, in contrario, che l'atto di divisione del 1961 che assegnava in proprietà esclusiva i lastrici di copertura, era intervenuto non tra tutti, ma tra alcuni condomini ed era inidoneo, pertanto, ad attribuire l'esclusiva proprietà dei lastrici perché in contrasto con la natura condominiale che era stata attribuita ai lastrici con il precedente titolo (testamento del 1924). La S.C. ha condiviso la considerazione giuridica del giudice del merito secondo cui l'atto di divisione «non poteva costituire prova del possesso esclusivo *ad usucapionem* in quanto, ai fini del possesso utile per l'usucapione rileva "un profilo di fatto e non le mere previsioni di un contratto" alle quali "potrebbe attribuirsi unicamente valenza rafforzativa di un convincimento ex art. 116, II comma, da fondarsi su altri elementi: il che non è stato nel caso di specie». «Né una diversa conclusione - soggiunge la Corte - potrebbe trarsi - anche a volere interpretare la censura come violazione non già dell'art. 1142 c.c., ma dell'art. 1143 c.c. che stabilisce la presunzione di possesso anteriore a favore del possessore attuale che abbia un titolo a fondamento del suo possesso - perché in tal caso il possesso si presume dalla data del titolo - mentre; nella fattispecie, l'acquisto da parte di chi ha agito per l'usucapione del lastrico solare (originariamente condominiale) è avvenuto nel 1980 e al momento della proposizione della domanda (1988) non era decorso né il termine ventennale né il termine decennale».

La costruzione di un'altana in legno non configura una sopraelevazione.

Cassazione, sezione seconda, 28 febbraio 2013 n. 5039

Presidente Triola - Relatore Carrato

Nella fattispecie esaminata dalla S. C., un'altana in legno, senza aver ottenuto la preventiva autorizzazione dei comproprietari, violava l'art. 1102 c.c., in quanto insisteva su parte comune dell'edificio ed ostruiva una botola condominiale di accesso al tetto, oltre a violare l'art. 1127 c.c., commi 2 e 3, siccome comportava un pregiudizio per le condizioni statiche e per l'aspetto architettonico dell'edificio. L'altana costituisce un manufatto particolare tipico, soprattutto (ma non solo), della città di Venezia ed è chiamata anche "belvedere", integrando, in sostanza, una piattaforma o loggetta realizzata (di regola in legno, con sua relativa precarietà) nella parte più elevata di un edificio (ed alla quale si accede, in genere, dall'abbaino, altro tipico elemento dell'architettura veneziana), che, in alcuni casi, può anche sostituire il tetto e che, a differenza delle terrazze e dei balconi, non sporge, di norma, rispetto al corpo principale dell'edificio di pertinenza. Orbene - osserva la S.C. - secondo la

condivisibile giurisprudenza assolutamente prevalente (Cass. n. 2865 del 2008 e n. 19281 del 2009), la sopraelevazione di cui all'art. 1127 c.c. si configura nei casi in cui il proprietario dell'ultimo piano dell'edificio condominiale esegua nuovi piani o nuove fabbriche in senso proprio ovvero trasformi locali preesistenti aumentandone le superfici e le volumetrie, ma non anche quando egli intervenga con opere di trasformazione relative all'utilizzazione del tetto che, per le loro caratteristiche strutturali (come quelle riconducibili ad un manufatto che occupi parzialmente la superficie del tetto stesso senza costituire un innalzamento. E, del resto, la giurisprudenza di legittimità è concorde anche nel rilevare che, in tema di condominio, sono legittimi, ai sensi dell'art. 1102 c.c., sia l'utilizzazione della cosa comune da parte del singolo condomino con modalità particolari e diverse rispetto alla sua normale destinazione, purchè nel rispetto delle concorrenti utilizzazioni, attuali o potenziali, degli altri condomini, sia l'uso più intenso della cosa, purchè 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, con la conseguenza che, per converso, deve qualificarsi illegittima la trasformazione anche solo di una parte del tetto dell'edificio in terrazza ad uso esclusivo del singolo condomino, risultando in tal modo alterata la originaria destinazione della cosa comune, sottratta all'utilizzazione da parte degli altri condomini (Cass. n. 1737 del 2005, n. 24414 del 2006 e n. 5753 del 2007).

Nella specie era stato illegittimamente occupata, ad esclusivo vantaggio di un condomino, una parte condominiale, sottraendola all'utilizzazione e godimento da parte degli altri condomini. Perciò, il giudice di secondo grado si è uniformata al più convincente orientamento giurisprudenziale della Corte (Cass. n. 4466 del 1997; n. 1737 del 2005; n. 5753 del 2007 e n. 14950 del 2008) in virtù del quale, in tema di condominio, la sostituzione integrale o parziale del tetto - così come la sua permanente occupazione in parte con la sovrapposizione di altro manufatto - ad opera del proprietario dell'ultimo piano di un edificio condominiale, con una diversa copertura (terrazza od altra struttura equivalente, come potrebbe essere proprio un'altana) che, pur non eliminando l'assolvimento della funzione originariamente svolta dal tetto stesso, valga ad imprimere al nuovo manufatto, per le sue caratteristiche strutturali e per i suoi annessi, anche una destinazione ad uso esclusivo dell'autore dell'opera, costituisce alterazione della destinazione della cosa comune e non può considerarsi insita nel più ampio diritto di sopraelevazione spettante al proprietario dell'ultimo piano.

La polizza di assicurazione copre il danno per rottura di una condotta dell'acqua posta al servizio del parco condominiale.

Cassazione, sezione seconda, 26 febbraio 2013 n. 4799

Presidente Berruti - Relatore Barreca

La S. C., nell'accogliere il ricorso, ribadisce il principio per il quale "l'assicurazione della responsabilità civile, mentre non può concernere fatti mera-

mente accidentali, dovuti cioè a caso fortuito o forza maggiore, dai quali non sorge responsabilità, importa necessariamente per la sua stessa denominazione e natura l'estensione ai fatti colposi, restando escluso, in mancanza di espresse clausole limitative del rischio, che la garanzia assicurativa non copra alcune forme di colpa. Pertanto, la clausola di un contratto di assicurazione che preveda la copertura del rischio per danni conseguenti a fatti accidentali è correttamente interpretata nel senso che essa si riferisce semplicemente alla condotta colposa in contrapposizione ai fatti dolosi (Cass. n. 4118/95 e n. 752/00, nonché, di recente Cass. n. 5273/08 e n. 7766/10)».

L'indirizzo interpretativo sopra richiamato - sottolinea la S.C. - rende non pertinenti i rilievi svolti dalla resistente laddove tenta un distinguo tra colpa "inconsapevole" e colpa con "previsione", al fine di sostenere che la seconda escluderebbe la garanzia, laddove invece la prima ne consentirebbe l'operatività. Si è già evidenziato come, in mancanza di apposita clausola derogatoria, i principi generali sull'assicurazione per la responsabilità civile desumibili dall'art. 1917 c.c. consentano di distinguere soltanto i fatti colposi, di norma assicurati, dai fatti dolosi, di norma esclusi, non essendo consentiti ulteriori distinzioni, specificamente tra le diverse forme di colpa; e come, nella polizza in questione, non vi fosse alcuna clausola limitativa delle ipotesi di assicurazione della responsabilità civile verso terzi.

E' valida ed efficace l'imputazione di pagamento a specificate spese condominiali

Cassazione, sezione seconda, 28 febbraio 2013 n. 5038

Presidente Triola - Relatore Proto

Nella specie un condomino-debitore aveva pagato, con assegno, una somma imputandola ad acconti per debiti condominiali per specifiche annualità, mentre non intendeva estinguere il preteso credito per lavori straordinari che era contestato e a tal fine aveva esercitato la facoltà di imputazione che è riconosciuta dall'art. 1193 c.c. intendendo estinguere fino ad un determinato importo il debito per alcune annualità, sussistendo controversia per il residuo e non intendendo, altresì, estinguere, perchè ritenuto non dovuto, il credito per spese straordinarie.

La S.C. ha riconosciuto legittima la pretesa del condomino di circoscrivere l'adempimento ad alcune sole delle spese condominiali, impedendo all'amministratore di imputare i versamenti ad altri debiti.

Il giudice di appello aveva espressamente negato la cennata facoltà di imputazione sull'assunto che il credito trovasse fondamento in un'unica causa, costituita dall'obbligo di contribuzione alle spese, richiamando la giurisprudenza di questa Corte (Cass. 3077/98). Effettivamente la S. C. ha affermato, in passato, che la questione della imputazione del pagamento non è proponibile quando sussista un unico debito, ma tale regola riguarda l'ipotesi di plu-

ralità di crediti fra le stesse parti, aventi titolo e causa diversi (Cass. n.30777/98, n. 2813/94 e n.12938/93) e ha lo scopo di eliminare l'incertezza circa la sorte degli stessi. Questa giurisprudenza - precisa ora la Cassazione - non è, però, pertinente alla fattispecie nella quale venga contestato proprio il credito per spese straordinarie e parte del credito per spese ordinarie che il condomino non intenda pagare, mentre con la sentenza impugnata si è inammissibilmente negata al debitore la facoltà di impedire l'imputazione ad un credito che invece era contestato e che il debitore aveva affermato non già di volere pagare in acconto, ma di non volere pagare affatto.

Valida la delega del tutore del condomino interdetto

Cassazione, sezione seconda, 30 gennaio n. 2218

Presidente Felicetti - Relatore Carrato

In tema di condominio, i rapporti tra il rappresentante intervenuto in assemblea ed il condomino rappresentato debbono ritenersi disciplinati, in difetto di norme particolari, dalle regole generali sul mandato, con la conseguenza che solo il condomino delegante e quello che si ritenga falsamente rappresentato sono legittimati a far valere gli eventuali vizi della delega o la carenza del potere di rappresentanza, e non anche gli altri condomini estranei a tale rapporto. Pertanto, la delega rilasciata dal tutore di un condomino interdetto non invalida l'assemblea condominiale e non può essere contestata dagli altri partecipanti al condominio oppure dall'amministratore.

Il risarcimento del danno per infiltrazione d'acqua è escluso in caso di colpa del condomino

Corte appello Firenze sez. II 28 febbraio 2013 n. 369

In materia di danni verificatisi in regime condominiale, la domanda di risarcimento dei danni avanzata dal proprietario di un appartamento per danneggiamento da infiltrazioni di acqua non può essere accolta allorché la responsabilità delle muffe e delle tracce di umidità sia da ricondurre alla condotta del condomino medesimo che, trasformando i locali, da soffitta in civile abitazione, abbia causato fenomeni di condensa dovuti alla mancanza di isolamento termico della copertura, di idoneo isolamento termico delle pareti nonché alla mancanza di areazione dei locali che, nella loro pregressa destinazione non richiedevano gli stessi accorgimenti di un locale abitato. In tal caso si interrompe, infatti, il nesso di causalità tra l'evento ed il danno lamentato.

OGGI IN BIBLIOTECA

Recensioni

IL NUOVO CONDOMINIO

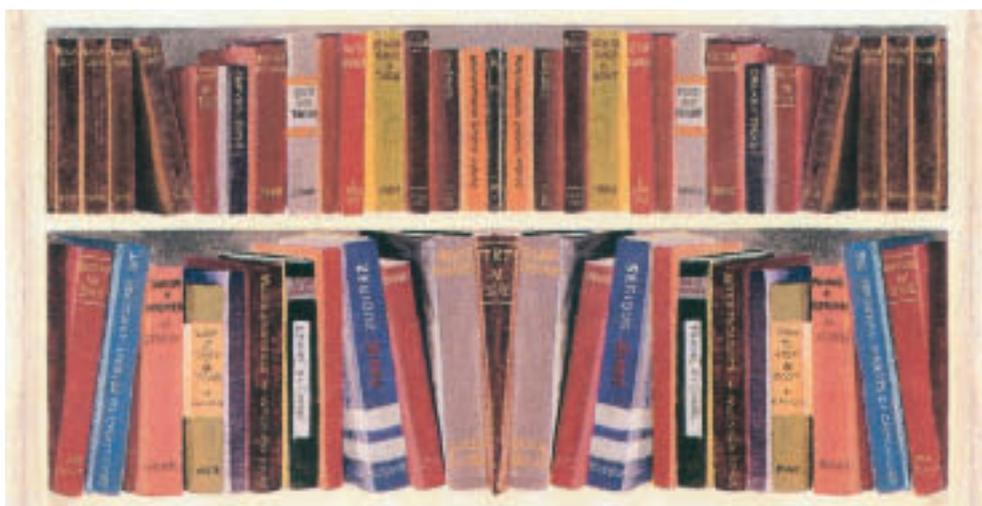
a cura di **Roberto Triola**

Giappichelli editore - euro 110,00

Diciotto capitoli affidati a noti autori (Cerulo, Scrima, Bellanova, Vincenti, Petitti, Andrighetti Formaggini, Scarpa, Petrelli, Nasini, Vitulano, oltre ovviamente al Presidente della Seconda Sezione della Cassazione civile Roberto Triola.

Uno degli obiettivi del volume è quello di confrontare le più recenti conquiste giurisprudenziali del diritto condominiale con la legge n. 220/2012 che al termine di un lungo percorso parlamentare ha introdotto rilevanti "Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici".

■



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

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.

L'ALTRA ROMA

STORIE NASCOSTE DAI ROVI AL FORO ITALICO

di Francesca Di Castro

I - Il Cacciatore

Chi percorre la tangenziale da Corso Francia verso la Circonvallazione Clodia, si trova sulla sinistra a sfiorare il reticolato dei tubi che costituiscono la sopraelevazione dello Stadio Olimpico e sulla destra il terreno incolto che circonda Villa Madama, meraviglioso esempio di architettura rinascimentale iniziata da Raffaello e terminata da Antonio da Sangallo il Giovane e da Giovanni da Udine. Lo scorrimento veloce della strada impedisce di guardare verso



Statua del Cacciatore.

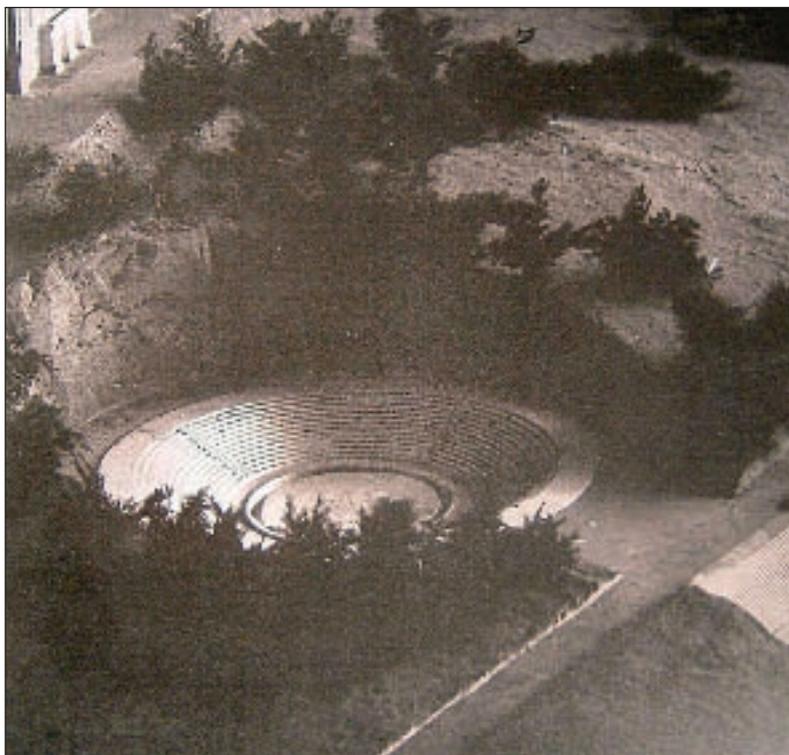
l'alto, e comunque, fino a poche settimane fa, la fitta vegetazione che ricopriva il fianco scosceso delle pendici di Monte Mario ne avrebbe impedito la vista. Una vegetazione talmente fitta da impedire anche la vista di un'imponente statua alta quattro metri su altrettanti di basamento che domina la Casa delle Armi di Moretti e tutta Roma: è il *Cacciatore*, giovane uomo a torso nudo, con calzoni alla tirolese e un vecchio fucile austriaco al fianco, che poggia il piede sulla testa di un cervo abbattuto, mentre fissa l'orizzonte con sguardo intenso. La statua, magnifica opera in marmo statuaria, è opera di un giovanissimo scultore originario della Grecia, Michele Tiliacos, allievo di Attilio Selva che

nel 1936 eseguì l'opera commissionata per essere posta in questo luogo suggestivo e significativo in occasione della visita di Hitler a Roma. La statua, completamente ricoperta di rovi e di edera, era "scomparsa" non solo dalla vista, ma anche dalla memoria di tutti, compresi gli studiosi del Foro Italico già Mussolini.

Grazie alle ricerche dell'Associazione Roma Tiberina, da sempre interessata alla storia dell'evoluzione architettonica del luogo, e alla determinazione di rintracciare la statua che appariva solo in un paio di foto aeree d'epoca, si è potuto riportare all'attenzione della stampa e del pubblico la statua del *Cacciatore* e il suo autore. Nonostante ciò, lo stato di degrado del luogo è rimasto inalterato e soltanto poche settimane fa una radicale opera di deforestazione e di pulizia ha permesso la pulizia delle pendici sotto Villa Madama, permettendo di rivedere non solo la statua del *Cacciatore*, ma anche il disegno complessivo della strategia progettuale che avrebbe dovuto ampliare le strutture del Foro Mussolini anche sulle pendici di Monte Mario.

II - Lo Stadio della Danza

La Tangenziale (viale dello Stadio Olimpico), lambendo la Tribuna Nord dello Stadio, viene a tagliare nettamente il fianco del colle proprio lì dove doveva sorgere lo Stadio della Danza, lo scavo del quale è ben evidente dalle foto



Teatro danze classiche, progetto del 1936.

d'epoca, ed ancora percettibile, proprio sotto Villa Madama, come una depressione semicircolare coronata da alcuni cipressi superstiti che ci fanno indovinare il confine dell'emiciclo (che doveva essere delimitato da una siepe altissima di cipressi forgiati), e le gradinate convergenti verso un podio centrale (nel progetto, mobile e girevole). Dai bozzetti originali di Luigi Moretti e dai plastici d'epoca, lo Stadio della Danza appare collegato al resto del Foro sottostante da una gradinata ornata di statue, così come una statua era prevista proprio al centro dello Stadio della Danza, sopra uno specchio d'acqua. Lì, probabilmente, avrebbe dovuto essere posizionata quella statua della *Giovinetta*, erroneamente attribuita a Canevari, opera certa invece di Bernardo Morescalchi del 1931, che è ancora oggi ai piedi di quella che doveva diventare una scalinata, a due passi dallo Stadio del Tennis, sul Viale dei Gladiatori.

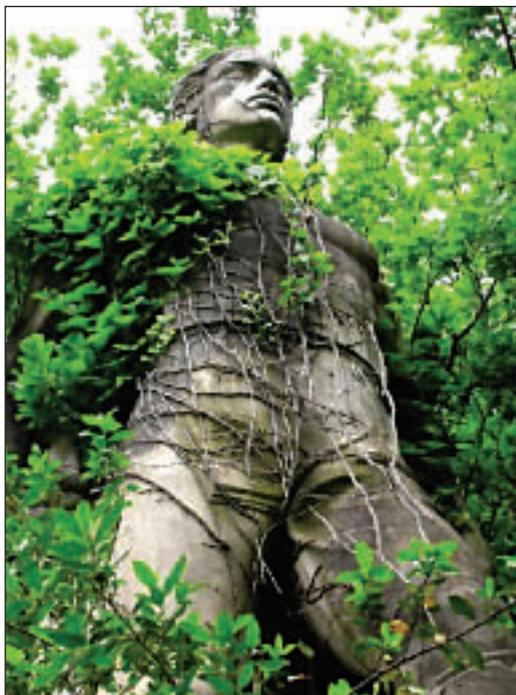
Comprendere il disegno originale di un progetto avveniristico come il Foro Mussolini è, oggi, impresa ardua, viste le trasformazioni e gli abusi intervenuti nel tempo nonostante i vincoli paesaggistici e monumentali che avrebbero dovuto difendere e proteggere l'intera area. Bisogna considerare il Foro come un unico progetto organico compreso tra i perimetri naturali delle alture di Monte Mario da un lato e del corso del Fiume dall'altro che rispondeva fin dalla sua ideazione da parte di Renato Ricci e Enrico Del Debbio alla volontà di realizzare un *villaggio dello sport*, o meglio, dell'educazione sportiva, unico al mondo, preservando la natura, ottimizzando le prospettive, esaltando la bellezza di un luogo fino ad allora deserto e paludoso.

Per realizzare questa *Accademia di Educazione Fisica* Renato Ricci scelse non a caso l'ampia depressione compresa tra Monte Mario e il corso del Tevere, a valle di ponte Milvio. La vastità del luogo permetteva la visione proiettata nel futuro di un grande parco destinato alla pratica di tutti gli sport, da vincolare a tale finalità. Come Sottosegretario al Ministero dell'Educazione Nazionale, da cui dipendevano anche le Belle Arti e la Soprintendenza ai Monumenti e Giardini Storici, Ricci ottenne di porre il vincolo di tutela sul più grande parco della città, che si estendeva da Monte Mario alla Camilluccia e a Macchia Madama.



Statua della giovinetta.

La collaborazione tra Renato Ricci e Enrico Del Debbio permetterà la realizzazione di un sogno: porre un vincolo di tutela del paesaggio che ha anticipato ed è alla base della promulgazione della Legge 1089 del 1 giugno 1939 sulla "Tutela delle cose d'interesse artistico e storico", ampliata poi dalla Legge 1497, del 29 giugno 1939, sulla "Protezione delle bellezze naturali", leggi che sono ancora oggi alla base della salvaguardia del nostro patrimonio ambientale.



La vigile scolta del Foro Italico.

Renato Ricci e Enrico Del Debbio, quest'ultimo sostituito a partire dal 1936 da Luigi Moretti, hanno trasformato questi prati dove venivano a cacciare beccaccini, in una grande Accademia di giovani che dagli Anni Trenta fino ai nostri giorni, quasi ininterrottamente, ha visto generazioni di ragazzi crescere, maturarsi, diventare uomini e atleti, a volte olimpionici.

La "Città dello sport", poi Foro Mussolini, oggi Italico, il primo esempio italiano di un'estesa progettazione su scala paesaggistica; è un'opera complessa non isolabile dall'ambiente naturale che la circonda, anzi immersa in esso, è un "monumento" di grande valore storico, artistico e architettonico,

che andava tutelato e preservato quale esempio di quell'architettura razionalista apprezzata ovunque, che richiama ancora oggi architetti e studiosi da tutto il mondo. Una sia pur sommaria visita mostra invece lo scempio che ne è stato fatto a fini commerciali e privatistici.

■

SINTESI INSERZIONISTI DI QUESTO NUMERO

ORGANISMI NOTIFICATI

ELTI IV di copertina

SOFTWARE CONDOMINIALE

MM Data pag. 8

ASCENSORI

ELEVATOR QUALITY pag. 4

DEL BO III di copertina

PARENTI Impianti pag. 26

EDILIZIA

RESINE IND.LI pag. 16

VACCA E. pag. 30

ENERGIA

BLUÉGAS pag. 50

EDISON II di copertina

E-ON Energia pag. 36

MIRC 2050 pag. 55

RISCALDAMENTO E CONTABILIZZAZIONE

Consulting & Service pag. 60

METROTERMICA pag. 44

MIRC 2050 pag. 54

Multienery & Service pag. 20

ROSSETTI pag. 28

SICUREZZA

SIRIO pag. 10

SERVIZI

DELTAL GLOBAL SERVICE pag. 48

Litografia PRINCIPE pag. 46

MP STUDIO pag. 22

SARA Servizi pag. 6

GIARDINI E PARCHI

LAURENTI HSR pag. 42