

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

# SOMMARIO

**MAGGIO - GIUGNO 2013**

**N. 135**

Editoriale di Vittorio Gennari .....	pag. 3	C
Il condominio parziale: configurabilità ed elementi di criticità di Maurizio Asprone .....	pag. 5	O
La posizione del singolo condòmino dopo la riforma della disciplina del 2012 di Antonino Spinoso .....	pag. 11	n
Consulenti in sede .....	pag. 12	d
Elenco sportelli del condominio presso i Municipi .....	pag. 18	O
Problematiche interpretative della "riforma" di Carlo Parodi .....	pag. 21	m
Notizie .....	pag. 26	i
Passaggio di consegne: attività urgenti senza compenso (dalla relazione del Dott. Tedeschi del 2/2/2013) .....	pag. 35	n
Il "nuovo" rendiconto di Francesco Pellicanò .....	pag. 39	i
Il GG Roma... un nuovo inizio di Giorgia Piccioni .....	pag. 44	O
La voce della giurisprudenza .....	pag. 47	
Bilancio unificato ANACI Roma 2012 .....	pag. 51	
Oggi in Biblioteca .....	pag. 57	
Professionisti fiduciari .....	pag. 58	
L'altra Roma: Via della Frezza - duemila anni di storia di Francesca Di Castro .....	pag. 59	

*Rivista bimestrale*

*ANNO XXIII - n. 135 - MAGGIO - GIUGNO 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](http://www.anaciroma.it)*

*[www.anaciroma.it](http://www.anaciroma.it)*

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

*Tel. 06/4746903 - 06/4881348 Fax*

*Copertina: Paolo Mohoric*



**Associato all'Unione  
Stampa Periodica Italiana**

*Stampa: A. SPADA - Ronciglione (VT)*

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

# EDITORIALE

## LA MIA ASSOCIAZIONE

Parlare di riforma mi è stato proibito. Fiumi di pagine scritte sulla novella scorrono nei meandri dell'incertezza e noi amministratori, come formiche, viandiamo da un seminario all'altro, da un convegno all'altro, in cerca di cibo per l'inverno. Un inverno così rigido che, le previsioni lo indicano, ad alta mortalità. Parecchi cadranno sul campo.

Potranno veramente farcela i più preparati? I più forti? Darwin scrisse che sopravvive e si evolve non la specie, l'essere, l'amministratore più forte, più preparato, ma quello che più si adatta alle nuove condizioni.

Dovranno trascorrere almeno tre anni per leggere le prime sentenze che ci indirizzeranno verso il nuovo cammino, nel frattempo diamo attuazione a quanto di certo (forse) ci propone la norma con i nuovi art. 1129 e 1130 del codice civile. Temiamoli, ma non lasciamoci sconfiggere.

Prepariamoci e affrontiamo l'inverno unendo le nostre forze come il nostro saggio Direttore del CSN ha sommessamente esternato nell'ultima assemblea provinciale che tra l'altro ha nominato soci onorari Laura Cannucciari e la nostra amatissima Giuliana Mancini. Crediamoci.

Un'assemblea all'insegna delle votazioni, per acclamazione e per scrutinio segreto. Votazioni che hanno riservato sorprese.

Non una sorpresa, invece, l'elezione del comandante della provinciale romana Rossana De Angelis, timorosa alla prima nomina, sicura e fiduciosa del percorso da seguire alla riconferma...e a Lei mi rivolgo cara Presidente... la "formazione tartaruga" della milizia romana ha combattuto vincendo ed ha costruito un Impero con il proprio comandante.

Ogni fante, al suo posto, convinto di combattere e difendere l'impero per l'onore di sentirsi parte di esso. Non vi sarà impero, non vi sarà crescita se non vi sarà compattezza d'intenti.

*"Serriamo i ranghi"*

Ogni scelta associativa è anche una scelta politica e la politica, lo sappiamo è un compromesso. Hai avuto il mio plauso per le capacità e l'intelligenza che puoi esprimere a favore dell'associazione, per la sua crescita in qualità.

Abbiamo applaudito tutti e tutti confidiamo nella tua lealtà intellettuale scervra da giochi di potere ed interessi personali che ci porterebbero, in questo momento delicato di riforma, all'allargamento dei ranghi della testuggine così come accaduto in passato.

La ventata di rinnovamento, che è stato il tuo indirizzo politico ed associativo, sia di buon auspicio per il quadriennio che ti aspetta, catalizza l'amore che ogni associato, anche se a modo suo, ha per l'associazione aggregando il dissenso sotto l'unica bandiera che ci può portare ad essere professionisti, non solo perché oggi legittimati dalla legge 4/13, ma perché lo vogliamo.

*Vittorio Gennari*

## Il condominio parziale: configurabilità ed elementi di criticità

di Maurizio Asprone

Il condominio parziale rappresenta una categoria ormai acquisita dall'esperienza, infatti sempre meno sono gli edifici conformati da muri maestri perimetrali, dotati di un portone unico che dà accesso all'unica scala, coperta da un solo tetto o da un solo lastrico solare.

Da tempo, infatti, la giurisprudenza afferma che l'attribuzione della contitolarità a vantaggio di tutti i partecipanti non ha ragione d'essere se gli impianti ed i servizi di uso comune, per oggettivi caratteri materiali e funzionali, sono necessari per l'esistenza o per l'uso ovvero sono destinati all'uso di una sola parte dell'edificio.

Nonostante i contrasti in dottrina e in giurisprudenza in merito alla configurabilità di una simile figura, sembra ormai pacifico l'orientamento favorevole al suo riconoscimento.

Si ha, dunque, un "condominio parziale" nei casi in cui i beni comuni sono destinati all'utilizzazione di solo una parte dei condomini. In questo caso è necessario stabilire se i beni siano comuni anche ai condomini che di fatto non li utilizzano oppure siano comuni soltanto ai condomini che li utilizzano. In altre parole, occorre stabilire se la presunzione di comproprietà dei beni comuni ex art. 1117 c.c. interessa solo alcuni dei condomini; dunque, la parziarietà risiede nel fatto che solo ad una parte dei condomini spetterebbe la comproprietà di tali beni.

Avuto riguardo alla *ratio*, in termini più generali la dottrina sostiene che nell'ambito dell'edificio il diritto di condominio facente capo ai diversi proprietari si articola in modo differente; che del diritto soggettivo di condominio formano oggetto soltanto le cose, i servizi e gli impianti effettivamente legati alle unità abitative dal collegamento strumentale, vale a dire le sole parti di uso comune che siano necessarie per l'esistenza o per l'uso di determinati piani o porzioni di piano.

In linea con la dottrina, nelle massime della giurisprudenza testualmente si legge che *"i presupposti per l'attribuzione della proprietà comune a tutti i partecipanti vengono meno se le cose, gli impianti e i servizi di uso comune, per oggettivi caratteri materiali e funzionali, sono necessari per l'esistenza e per l'uso, ovvero sono destinati all'uso o al servizio, non di tutto l'edificio, ma di una sola parte o di alcune parti di esso, ricavandosi dall'art. 1123, III*

*comma, c.c. che le cose, gli impianti e i servizi non appartengono necessariamente a tutti i partecipanti, ne consegue che dalle situazioni del cosiddetto condominio parziale derivano implicazioni inerenti alla imputazione delle spese e alla gestione: in particolare, non sussiste il diritto di partecipare alla assemblea relativamente alle cose, agli impianti ed ai servizi da parte di coloro che non ne hanno la titolarità, ragion per cui la composizione del collegio e delle maggioranze si modificano in relazione alla contitolarità delle parti comuni che della delibera formano oggetto” (Cass., Sez. II, 24.11.2010, n. 23851; Cass., Sez. II, 18.04.2005, n. 8066).*

La Corte di Cassazione già nella pronuncia n.9084 del 24 agosto 1991, aveva rinvenuto nell’art.1123, comma 3, c.c. un appiglio normativo che giustificasse la non necessaria appartenenza dei beni comuni a tutti i condomini.

Può dirsi, quindi, superata la tesi della inammissibilità del “condominio parziale” che, sulla base dell’unità materiale dell’edificio, del preteso interesse comune e dell’asserita destinazione unitaria delle parti comuni, configura l’istituto come contitolarità unica, estese in modo indistinto a tutte le cose, gli

impianti ed i servizi comuni elencati espressamente o *per realthionem* dall'art. 1117 c.c.

Le disparate realtà edilizie, il collegamento in concreto tra i beni propri e comuni in consonanza con l'interesse sottostante, contraddicono tale tesi e pertanto si ritiene che non è esatto dire che tutti i condomini siano titolari di tutte le parti comuni, qualunque sia la conformazione del fabbricato.

Dal riconoscimento della figura del condominio parziale derivano importanti conseguenze in ordine all'imputazione delle spese ed alla gestione (oltre alle testé menzionate sentenze: Cass., Sez. II, 27.09.1994, n.7885).

Ed infatti, il riconoscimento dell'autonomia strutturale di un condominio parziale comporta, come prima conseguenza, che ai fini della validità delle delibere assembleari è configurabile una maggioranza limitata ai soli condomini della parte di edificio alla quale è destinato il servizio in separato godimento.

Riconosciuta la rilevanza sul piano assembleare del condominio parziale, si deve inoltre riconoscere validità alle conseguenze pratiche che discendono dal principio secondo il quale, qualora il bene comune – svolgendo una pluralità di funzioni – sia usato dai condomini in misura diversa, le relative spese vanno ripartite in proporzione all'uso che ciascun condomino può fare della cosa comune.

Un profilo interessante attiene alla legittimazione processuale del condominio parziale. Su tale aspetto, va precisato che, come noto (in conformità al costante insegnamento della giurisprudenza e della dottrina), il condominio non ha personalità giuridica ed il singolo può sostituirsi alla collettività per salvaguardarne gli interessi.

La domanda che ci si deve porre è se il condominio parziale può intervenire in giudizio in sostituzione dell'intero condominio nell'ipotesi in cui esso sia l'unico responsabile per i danni procurati da beni in proprietà parziale.

In realtà, di recente, la Suprema Corte ha espresso un orientamento negativo.

Infatti, nella pronuncia n. 2363 del 2012, si statuisce che il condominio parziale - figura nata nella pratica per la semplificazione dei rapporti gestori interni alla collettività condominiale (per permettere che, quando all'ordine del giorno dell'assemblea vi siano argomenti che interessino la comunione di determinati beni o servizi limitati soltanto ad alcuni condomini, il quorum, tanto costitutivo quanto deliberativo, debba essere calcolato con esclusivo riferimento alle unità immobiliari e ai condomini direttamente interessati) - è infatti privo di legittimazione processuale a sostituire il condominio dell'intero edificio nell'impugnare per cassazione una sentenza di merito che abbia visto quest'ultimo come parte in una vicenda risarcitoria per i danni occasionati dall'esecuzione di un appalto conferito dall'intero condominio nella veste di committente, a nulla rilevando che come amministratore del condominio parziale ricorrente si presenti la stessa persona fisica investita del medesimo ufficio nel condominio dell'intero edificio.

La ratio di questa sentenza è da ricercare nella seguente motivazione: se una decisione riguarda un gruppo allora contro quella decisione possono de-

cidere di agire i condomini in gruppo o ogni singolo ma non anche, in nome e per conto di tutti, solo una parte di quel gruppo che ha competenza a deliberare solo per limitate materie e non anche in sostituzione di tutto il condominio.

Infine, va segnalata un interessante sentenza di legittimità della Suprema Corte (Cass. civ. Sez. II, 24-11-2010, n. 23851), la quale ha ritenuto *"legittimamente configurabile la fattispecie del condominio parziale "ex lege" tutte le volte in cui un bene risulti, per obiettive caratteristiche strutturali e funzionali, destinato al servizio e/o al godimento in modo esclusivo di una parte soltanto dell'edificio in condominio, parte oggetto di un autonomo diritto di proprietà, venendo in tal caso meno il presupposto per il riconoscimento di una contitolarità necessaria di tutti i condomini su quel bene"*.



## La posizione del singolo condòmino dopo la riforma della disciplina del 2012

di Antonino Spinoso

Le democrazie di tipo partecipativo sono da sempre costrette a fare i conti con problemi di equilibrio tra i poteri da attribuire agli organi cui è conferita la funzione deliberativa e quelli da far esercitare al singolo individuo.

È evidente che un eccessivo potere affidato nelle mani del singolo potrebbe snaturare l'essenza stessa della democrazia partecipativa, mentre viceversa l'esclusione totale del cittadino darebbe luogo ad una forma di indebolimento individuale e di remissione di ogni potere agli organi elettivi.

Il sistema giuridico condominiale si manifesta proprio con la struttura tipica della democrazia partecipativa, con una netta separazione dei poteri: la funzione deliberativa è esercitata dall'assemblea dei condòmini, quella esecutiva è attribuita all'amministratore. Il legislatore del 1942 ha ritenuto necessario concedere ai condòmini *uti singuli*, al di fuori cioè dell'ambito assembleare, importanti poteri e conferire rilevanza ad atti individuali che possono influenzare, a volte in maniera rilevante, la vita condominiale.

In altre parole, il codice civile da un lato ha sancito la centralità dell'assemblea e dell'amministratore (organi rispettivamente deliberativo ed esecutivo), dall'altro ha conferito un rilievo alla posizione del singolo condòmino sotto alcuni fondamentali aspetti.

Anche la riforma della disciplina condominiale, approvata con la legge n. 220 dell'11 dicembre 2012, si è posta il problema di verificare la posizione del condòmino e di calibrare l'entità e la natura dei poteri da attribuire a quest'ultimo in quanto singolo, al di fuori cioè delle ipotesi di intervento collettivo, in relazione alla compagine condominiale.

Queste brevi note sono dedicate all'esame di alcune norme sul ruolo del singolo partecipante i cui poteri sono stati rafforzati, con dubbi vantaggi a mio avviso per la gestione del condominio, dalla nuova disciplina condominiale che entrerà in vigore il 18 giugno 2013.

L'art.1130 c.c., come modificato dall'art.10 della riforma, al punto 9 prevede, tra le attribuzioni dell'amministratore, quella di *"fornire al condòmino che ne faccia richiesta attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso"*.

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

## CONSULENZE A DISPOSIZIONE DEI SOCI IN SEDE

	MATTINA (11-13)	POMERIGGIO (16-18)
<b>LUNEDÌ</b>		
<b>LEGALE</b>	Avv. della Corte Avv. Arturi	Avv. Carloni Avv. Pontuale
<b>CONTABILE</b>	Dott. Calzetta Amm. Colangelo	Sig.ra Spena
<b>TECNICA</b>		Arch. Mellace Arch. Perotti
<b>MARTEDÌ</b>		
<b>LEGALE</b>	Avv. Carnevali Avv. Coricelli	Avv. Ciaralli Avv. Spinoso
<b>CONTABILE</b>	Geom. Maggi Dott.ssa Piccioni	Dott. Iorio
<b>MERCOLEDÌ</b>		
<b>LEGALE</b>	Avv. Felli Avv. Villirilli	Avv. Saraz
<b>CONTABILE</b>	Dott. Troiani Dott.ssa Sammarco	Dott.ssa Pacetti Amm. Pedone
<b>RISCALDAMENTO</b>	Cremonesi - Fornari	P.I. Schiavone
<b>FISCALE</b>	Dott. Pellicanò	
<b>GIOVEDÌ</b>		
<b>LAVORO</b>	Dott. Pazonzi	
<b>LEGALE</b>	Avv. Gonnellini Avv. De Medici	Avv. Pistacchi Avv. Sanfilippo
<b>ASCENSORE</b>	Dott. Silvestri	
<b>CONTABILE</b>	Dott. Rinzivillo	Dott. Grasselli Geom. D. Ferrantino
<b>FISCALE</b>	Dott. D'Ambrosio	
<b>VENERDÌ</b>		
<b>LEGALE</b>	Avv. Patti Avv. Cesarini	Avv. Casinovi Avv. Zoina
<b>CONTABILE</b>	Dott. Gennari Dott. Frascchetti	Dott. Zanchetta Amm. Peruzzi
<b>TECNICA</b>	Geom. Barchi	Arch. Barberini

Siamo, dunque, in presenza di un fondamentale diritto, attribuito al singolo condòmino (e di un corrispondente vero e proprio obbligo dell'amministratore, quantunque il titolo della norma parli solo di "*attribuzioni dell'amministratore*"), di chiedere e di ottenere informazioni estremamente rilevanti in merito alla condizione economica del condominio e degli altri condòmini ed alla situazione delle cause in corso.

Vanno subito evidenziate due cose.

Il legislatore della riforma ha inteso intervenire in un campo decisamente delicato, in quanto le informazioni che il singolo ha diritto di chiedere e di ricevere attengono ad aspetti fondamentali, soprattutto sotto il profilo della tutela della *privacy*, relativamente agli altri condòmini.

La nuova disposizione dell'art.1130 c.c. si muove tuttavia nel solco segnato dalla ormai univoca giurisprudenza della Cassazione, che ha sancito in maniera ferma "*il diritto di ciascun condòmino di conoscere, anche su propria iniziativa, gli inadempimenti altrui nei confronti della collettività condominiale*"<sup>1</sup>. La giurisprudenza ha ritenuto, ed il legislatore della riforma ha seguito questa strada, che, mentre la pubblicizzazione (per esempio mediante affissione in una bacheca nell'androne condominiale) delle informazioni concernenti le posizioni di debito del singolo partecipante al condominio, non è consentita, poiché si risolve nella messa a disposizione di un dato sensibile a favore di una serie indeterminata di persone estranee al condominio e rappresenta pertanto una diffusione illecita e fonte di responsabilità civile, è viceversa legittimo (anzi addirittura doveroso) fornire tale informazione al condòmino che ne faccia richiesta, cui dunque è riconosciuto il diritto di essere messo al corrente della posizione degli altri partecipanti in materia di debiti verso il condominio.

Dunque, mentre non è consentito esporre alcuna informazione all'attenzione indiscriminata di soggetti estranei, in linea con la normativa che tutela i dati personali e sensibili<sup>2</sup>, si è ritenuto non lesiva dei principi di pertinenza e di non eccedenza la comunicazione, limitata ai singoli condòmini e circoscritta quindi all'ambito condominiale, delle notizie relative ad altri partecipanti, anche di quelle attinenti alla posizione economica in seno alla compagine.

Il nuovo art.1130 c.c. si pone dunque sulla scia della giurisprudenza in materia di diritto all'informazione del condòmino, ma aggiunge qualcosa di più, diremmo, grave.

---

<sup>1</sup> Così l'ordinanza emessa dalla Seconda Sezione Civile della Suprema Corte il 4 gennaio 2011 n° 186, pubblicata in *Danno e resp.*, 2011, pagine 131 e seguenti.

<sup>2</sup> Il Provvedimento del Garante del 18 maggio 2006 (pubblicato in G.U. n° 152 del 3 luglio 2006) ritiene trattamento illecito (in violazione del principio di proporzionalità) "*la diffusione di dati personali effettuata mediante l'affissione di avvisi di mora (o, comunque, di sollecitazioni di pagamento) in spazi condominiali accessibili al pubblico*" e precisa i compiti dell'amministratore in relazione al trattamento delle informazioni inerenti la gestione e l'amministrazione delle parti comuni.

Ed infatti l'art.9 della legge n. 220/2012, in modifica dell'art.1129 c.c., introduce all'undicesimo comma nuove ipotesi di "revoca dell'amministratore ... in caso di gravi irregolarità", tra le quali trova significativamente posto al n. 7 "l'inottemperanza agli obblighi di cui all'articolo 1130, numeri 6), 7) e 9)".

Dunque, con disposizione sulla cui opportunità è lecito dubitare (o quanto meno discutere), la riforma non solo ha previsto il diritto del singolo condòmino (ed il correlativo dovere dell'amministratore) di chiedere ed ottenere notizie sullo stato dei pagamenti degli oneri condominiali, ma ha sancito espressamente che l'inosservanza di tale obbligo sia considerata "grave irregolarità" e, come tale, causa di revoca dell'amministratore.

Visti tali gravissimi effetti, sarebbe stato opportuno prevedere una regolamentazione più rispettosa anche della posizione dell'amministratore ed una più articolata procedura di rilascio dell'attestazione relativa allo stato dei pagamenti, onde evitare che la richiesta di un condòmino, magari maliziosamente accompagnata dalla concessione di un termine non congruo, possa autorizzare il singolo, in mancanza di un pronto riscontro da parte dell'amministratore, a richiedere *sic et simpliciter* un provvedimento sanzionatorio decisamente sproporzionato rispetto alla violazione perpetrata.

Ma l'intervento della riforma sul tema dei poteri attribuiti al singolo, a mio avviso, più pregnante e purtroppo di più problematica interpretazione è quello dell'art.3 della Legge 220/2012 che ha sostituito l'art.1118 c.c. (Diritti dei partecipanti sulle parti comuni), il cui quarto comma, per quanto qui interessa, dispone che "il condòmino può rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento, se dal suo distacco non derivano notevoli squilibri di funzionamento o aggravati di spesa per gli altri condòmini".

La prima osservazione da fare, leggendo la lettera della norma, attiene al diritto, in verità piuttosto singolare, che la riforma attribuisce al singolo condòmino, il quale sembra avere la possibilità di provocare impunemente agli altri "squilibri di funzionamento" dell'impianto purché gli stessi non siano "notevoli".

In altre parole il condòmino può legittimamente rinunciare ad usufruire del servizio di riscaldamento centralizzato e staccare le diramazioni della sua unità immobiliare dall'impianto comune se dimostra che dal suo distacco non derivino per gli altri "notevoli squilibri di funzionamento o aggravati di spesa".

Immaginiamo che i tecnici di fiducia dei singoli condòmini che intendono rinunciare al servizio centralizzato di riscaldamento si profonderanno nei più svariati dettagli tecnici per spiegare al condominio che, dal distacco del loro cliente, deriva sì uno squilibrio, ma non "notevole".

È di tutta evidenza che la lettera del quarto comma del nuovo art.1118 c.c. non brilla per chiarezza e le difficoltà interpretative contribuiranno presumibilmente ad ingrossare le fila dei contenziosi in materia condominiale: ed invero, quando la riforma attribuisce un diritto a rinunciare all'impianto centralizzato al condòmino che dimostri che dal distacco non derivino "notevoli" squilibri di funzionamento, fa riferimento ad un profilo quantitativo degli squilibri che impediscono il distacco, profilo evidentemente non oggettivo, anzi identificato mediante un aggettivo ("notevoli") in base al quale i tecnici potranno dire una cosa ed anche il suo contrario e su cui è legittimo prevedere la nascita di numerose controversie.

In linea generale la norma sembra prevedere una fattispecie del tutto irrealizzabile sul piano pratico, in quanto nessun tecnico potrebbe attestare che un impianto centralizzato di riscaldamento, tarato per un determinato numero di unità immobiliari, funzioni senza squilibri in presenza di qualche distacco, fosse anche di un solo condòmino.

Il punto nodale è dunque l'utilizzo dell'aggettivo "notevoli", che presuppone una buona dose di discrezionalità ed è, come tale, destinato a dare origine a problematiche legate all'individuazione della soglia al di sopra della quale gli squilibri debbano essere considerati appunto come "notevoli".

Ma non basta.

Per completezza va evidenziato come la norma in questione, riformata dalla legge del 2012, prevede un ulteriore requisito necessario per consentire al singolo condòmino di imporre agli altri il suo distacco dall'impianto centralizzato: l'assenza di aggravati di spesa per gli altri condòmini.

Come si può facilmente comprendere è di fatto impossibile che dal distacco di un condòmino non consegua un aumento del costo del servizio per gli altri che continuano ad usufruire dell'impianto centralizzato e che si vedranno gravati (almeno in parte) anche della quota del condòmino che chiede di distaccarsi.

Questo per dire che, a mio avviso, con l'entrata in vigore della riforma, il distacco dall'impianto centralizzato non sarà così semplice come è stato evidenziato nei primi commenti e potrebbe non comportare un totale esonero dai

contributi di gestione ordinaria per il rinunciante, in quanto il requisito del mancato aggravio di spesa per gli altri condòmini può essere rispettato probabilmente solo con un contributo posto a carico del rinunciante stesso.

Anche sul punto, si può dire che il legislatore ha recepito i risultati di anni di interventi giurisprudenziali in materia di distacco, ma a mio avviso le pronunce della Suprema Corte non sono state armonizzate con la disciplina nazionale ed europea<sup>3</sup>.

Altro profilo in cui la riforma ha inteso intervenire nell'ambito della posizione del singolo condòmino, per rafforzare e gratificare le sue attività gestionali, attiene alla convocazione dell'assemblea.

L'art. 5 della legge n. 220/2012 ha inserito ulteriori capoversi dopo il primo comma dell'articolo 1120 codice civile: il nuovo terzo comma dispone che *"l'amministratore è tenuto a convocare l'assemblea entro trenta giorni dalla richiesta anche di un solo condomino interessato all'adozione delle deliberazioni di cui al precedente comma"*, quelle cioè attinenti ad opere ed interventi volti a migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici e degli impianti, all'eliminazione di barriere architettoniche, al contenimento del consumo energetico degli edifici, alla realizzazione di parcheggi, alla produzione di energia mediante l'utilizzo di impianti di cogenerazione, fonti eoliche, solari o comunque rinnovabili ed infine all'installazione di impianti centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo.

Dunque, per le delibere di innovazioni in determinate materie, la riforma del 2012 attribuisce ad un solo condòmino il diritto di chiedere la convocazione dell'assemblea.

<sup>3</sup> Pensiamo in particolare al Decreto Legislativo 29 dicembre 2006 n. 311 (attuativo di direttive europee) ed al D.P.R. 2 aprile 2009 n. 59.

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

**SPORTELLO DEL CONDOMINIO**

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

Sin dal codice del 1942 è stata sempre avvertita dal legislatore l'esigenza di conferire un ruolo gestionale all'iniziativa personale dei condòmini, ma nella norma in questione ci sembra che l'attribuzione di un diritto di richiedere la convocazione anche ad un solo partecipante, sia pure imponendo di corredare l'istanza con *"l'indicazione del contenuto specifico e delle modalità di esecuzione degli interventi proposti"*, possa pregiudicare il normale svolgimento della vita condominiale e si prestino a possibili abusi.

Nella disciplina pre-riforma (vigente fino a giugno 2013), vi è una norma che prevede il diritto del singolo di chiedere la convocazione in via straordinaria dell'assemblea, il primo comma dell'art. 66 delle disposizioni di attuazione c.c. (rimasto immutato dopo la riforma), che pone tuttavia un fondamentale limite quantitativo, attribuendo tale diritto *"ad almeno due condòmini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio"*.

Nella nuova versione dell'art.1120 c.c., non è chiara l'articolazione della procedura di convocazione prevista, non è chiaro in particolare cosa succede nel caso in cui, a seguito di una richiesta formulata dal singolo condòmino, l'amministratore non adempia: manca nella riforma una procedura che preveda una forma di convocazione diretta, sulla falsariga di quanto stabilito nel primo comma dell'art.66 disposizioni di attuazione, nel caso di inadempimento dell'amministratore e dell'inutile decorso di dieci giorni dalla richiesta.

Siamo dunque in presenza di una normativa singolare, che, se da un lato prevede un eccessivo sbilanciamento in favore dei poteri del singolo condòmino (addirittura anche di uno solo), dall'altro non gli attribuisce un'effettiva e concreta possibilità di far fronte direttamente, in caso di inadempimento dell'amministratore, alla convocazione dell'Assemblea.

■

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

## Problematiche interpretative della “riforma”

di Carlo Parodi

Art. 1118 quarto comma:

*Il condomino può rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento, se dal suo distacco non derivano notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condomini. In tal caso il rinunziante resta tenuto a concorrere al pagamento delle sole spese per la manutenzione straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione e messa a norma.*

Nel testo attuale sembrano considerati “tollerabili” gli squilibri di funzionamento che non siano “notevoli” e non è chiarito da chi debba essere documentata l'assenza degli squilibri stessi e l'eventuale aggravio di spesa per gli altri condomini. Il distaccato continuerà a beneficiare del calore delle colonne montanti che comunque attraversano il suo appartamenti specialmente negli impianti a colonne verticali, resterà comproprietario dell'impianto comune ma non sarà economicamente interessato ad interventi per il miglioramento delle relative prestazioni energetiche con effetti perversi per l'unità funzionale dell'edificio, confliggendo con gli obiettivi europei di risparmio che hanno fissato l'obbligo della contabilizzazione del calore in impianti centralizzati entro il 31/12/2016.

Art. 1129 – Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore

*Secondo comma: Contestualmente all'accettazione della nomina e ad ogni rinnovo dell'incarico, l'amministratore comunica i propri dati anagrafici e professionali, il codice fiscale... nonché i giorni e le ore in cui ogni interessato può prenderne visione...*

*Decimo comma: 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.*

*Quattordicesimo comma: L'amministratore, all'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo, deve specificare analiticamente, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta.*

Appare improbabile che l'assemblea nomini un amministratore senza conoscere le competenze richieste e singolare che in occasione del rinnovo lo

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

stesso amministratore in carica debba nuovamente evidenziare i già conosciuti dati anagrafici e CF. Non è evidenziato in ogni caso a chi debba essere fatta la comunicazione stessa in caso di inesistenza dell'amministratore (è il caso di un edificio di nuova costruzione o quando l'amministratore è deceduto); è comunque impensabile una comunicazione a tutti i condomini.

In ordine alla durata del mandato sono ipotizzabili rinnovi automatici in assenza di modifica delle condizioni economiche (si è reso esplicito ciò che prima veniva individuato come "prorogatio" senza limiti di tempo; infatti il decimo comma precisa che l'assemblea viene convocata solo per revoca o dimissioni dell'amministratore, ma le interpretazioni non sono unanimi.

L'amministratore dovrà assicurare disponibilità per far prendere visione dei vari registri obbligatori "ad ogni interessato" che potrebbe anche essere un estraneo al condominio, con delicati riflessi soprattutto ai fini privacy (art. 1129 quinto comma). La stessa problematica ai fini privacy è stata evidenziata per la targhetta con nominativo e recapiti dell'amministratore con funzione pubblicitaria esterna (Celeste-Scarpa: Riforma del condominio).

Art. 67 – Disposizioni di attuazione c.c.

Terzo comma : *Nei casi di cui all'art. 1117-bis del codice, quando i partecipanti sono più di sessanta, ciascun condomino deve designare, con la maggioranza di cui all'art. 1136, quinto comma del codice, il proprio rappresentante all'assemblea per la gestione ordinaria delle parti comuni a più condomini e per*

*la nomina dell'amministratore. In mancanza, ciascun partecipante può chiedere che l'autorità giudiziaria provveda alla nomina su ricorso anche di uno solo dei rappresentanti già nominati, previa diffida a provvedervi entro un congruo termine. La diffida ed il ricorso all'A.G. sono notificati al condominio cui si riferiscono in persona dell'amministratore, o in mancanza a tutti i condomini.*

*Quarto comma: Ogni limite o condizione al potere di rappresentanza si considera non apposto. Il rappresentante risponde con le regole del mandato e comunica tempestivamente all'amministratore di ciascun condominio l'odg e le decisioni assunte dall'assemblea dei rappresentanti dei condomini. L'amministratore riferisce in assemblea.*

*Quinto comma: All'amministratore non possono essere conferite deleghe per la partecipazione a qualunque assemblea.*

E' singolare che il "rappresentante" individuato possa essere addirittura un estraneo alla compagine condominiale (da "designare" peraltro con una inspiegabile maggioranza elevata: maggioranza degli intervenuti ed almeno due terzi del valore millesimale) senza dare peraltro soluzione alla gestione straordinaria (esclusa espressamente) che spesso è quella più impegnativa anche per la difficoltà di riunire in assemblea un gran numero di condomini.

L'ambigua formulazione del divieto di conferire deleghe all'amministratore ("per la partecipazione a qualunque assemblea" farebbe pensare ad una delega generica valevole per ogni assemblea) ha escluso la possibilità per il "rappresentante legale", già esistente in ogni condominio, di essere considerato "rappresentante" nella gestione del supercondominio (conosce le esigenze ed assicura migliore informazione dei rappresentati).

Per la durata dell'incarico di tale "rappresentante" la norma fa riferimento al contratto di mandato che all'art. 1722 c.c., oltre alla rinuncia ed alla revoca, richiama un rinnovo automatico dell'incarico analogo a quello ipotizzato per l'amministratore all'art. 1129,

Art. 71 - Disposizioni di attuazione c.c.

*Il registro indicato al quarto comma dell'art. 1129 e dal terzo comma dell'art. 1138 del codice è tenuto presso l'Associazione professionale dei proprietari di fabbricati.*

Articolo dimenticato ed inoperante in quanto non esistono più i citati riferimenti negli articoli 1129 e 1138 e l'Associazione dei proprietari è stata soppressa nel 1944. Conseguentemente soltanto l'assemblea dei condomini può verificare il possesso dei requisiti per svolgere l'incarico di amministratore stabiliti dall'art. 71 bis delle Disposizioni di attuazione c.c.

Al riguardo un autorevole parere di un magistrato Tribunale di Roma (Dossier Condominio marzo aprile 2013) ha evidenziato che il condominio non potrebbe esperire l'azione contrattuale di danno nei confronti di un amministratore per mala gestio invocando eventualmente l'inadempienza contrattuale agli obblighi imposti dall'art. 1710 c.c. perché il contratto di mandato con l'amministratore è da considerare nullo in quanto concluso in violazione di legge (mancato rispetto dei requisiti previsti dal citato art. 71 bis).

## Art. 71 bis - Disposizioni di attuazione

Quarto comma: *La perdita dei requisiti di cui alle lettere a), b), c), d) ed e) del primo comma comporta la cessazione dall'incarico. In tale evenienza ciascun condomino può convocare senza formalità l'assemblea per la nomina del nuovo amministratore.*

Non è chiarito cosa si intende per "senza formalità": senza rispettare i termini di preavviso e con diverse forme di redazione e spedizione dell'avviso di convocazione?

## Art. 1136 ultimo comma:

*Delle riunioni dell'assemblea si redige processo verbale da trascrivere nel registro tenuto dall'amministratore.*

Visto che il legislatore ha finalmente "consentito" di realizzare il rendiconto in analogia a quello societario sempre "vietato" dalla giurisprudenza, anche per l'elaborazione del verbale di assemblea sarebbe stato utile seguire le indicazioni dell'art. 2375 c.c.: sottoscrizione di presidente e segretario, identità dei partecipanti e relativi valori rappresentati, modalità e risultati delle votazioni, eventuali dichiarazioni degli intervenuti.

Perché mai il verbale deve essere "trascritto" che significa "ricopiato" ovvero con la scrittura di un testo copiandolo da un altro? Con le possibili variazioni che l'amministratore potrebbe fare nella "trascrizione" con firme postume? Con il testo differente da quello realizzato e letto in assemblea? Da rileggere e ratificare quindi all'inizio di una successiva assemblea con spostamento dei termini per eventuali impugnative?

Il verbale deve essere uno soltanto; quello elaborato e firmato in assemblea sul registro dei verbali del quale l'amministratore curerà la conservazione.

■

# NOTIZIE

## AGGIORNAMENTO ISTAT - VARIAZIONI ANNUALI

Aprile 2011 - Aprile 2012	3,2% (75% = <b>2,400%</b> )	G.U. 18/5/2012	n. 115
Maggio 2011 - Maggio 2012	3,0% (75% = <b>2,250%</b> )	G.U. 20/6/2012	n. 142
Giugno 2011 - Giugno 2012	3,1% (75% = <b>2,325%</b> )	G.U. 18/7/2012	n. 166
Luglio 2011 - Luglio 2012	2,9% (75% = <b>2,175%</b> )	G.U. 22/8/2012	n. 195
Agosto 2011 - Agosto 2012	3,1% (75% = <b>2,325%</b> )	G.U. 17/9/2012	n. 217
Settembre 2011 - Settembre 2012	3,1% (75% = <b>2,325%</b> )	G.U. 18/10/2012	n. 244
Ottobre 2011 - Ottobre 2012	2,7% (75% = <b>2,025%</b> )	G.U. 20/11/2012	n. 271
Novembre 2011 - Novembre 2012	2,4% (75% = <b>1,800%</b> )	G.U. 20/12/2012	n. 296
Dicembre 2011 - Dicembre 2012	2,4% (75% = <b>1,800%</b> )	G.U. 22/1/2013	n. 18
Gennaio 2012 - Gennaio 2013	2,2% (75% = <b>1,650%</b> )	G.U. 28/2/2013	n. 50
Febbraio 2012 - Febbraio 2013	1,8% (75% = <b>1,350%</b> )	G.U. 15/3/2013	n. 63
Marzo 2012 - Marzo 2013	1,6% (75% = <b>1,200%</b> )	G.U. 22/4/2013	n. 94

## 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%	<b>2012</b>	<b>3,30%</b>
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)

## COMUNICAZIONE COLLAUDO ASCENSORI

Il Ministero dello Sviluppo Economico ha comunicato in data 24 aprile scorso che in caso di mancato rispetto del termine del 30/9/2002 per la comunicazione di avvenuto positivo collaudo ascensori, può essere rilasciato il numero di matricola previa verifica straordinaria da parte di Ente autorizzato ed attestazione del possesso di certificato di collaudo.

## INDICE NAZIONALE INDIRIZZI UNI-PEC

Con decreto del Ministro dello Sviluppo Economico 19 marzo 2013 (in G.U. n. 83 del 9 aprile 2013) sono state stabilite le modalità di realizzazione e di gestione dell'Indice Nazionale degli Indirizzi di posta elettronica certificata delle imprese e dei professionisti (INI-PEC), nonché le modalità di accesso allo stesso. L'accesso è consentito alle pubbliche amministrazioni, ai professionisti, alle imprese, ai gestori di pubblici esercizi ed a tutti i cittadini attraverso il Codice Fiscale.

Ai sensi dell'art. 5 bis del Codice dell'Amministrazione Digitale (CAD) dal 1° luglio 2013 è previsto l'obbligo di comunicazione tra imprese e Pubblica Amministrazione esclusivamente a mezzo PEC con conseguente necessità di monitorare e conservare i messaggi aziendali in entrata ed in uscita per assicurare ed utilizzare l'autenticità ed il valore documentale degli stessi.

## 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 <b>singola</b> in contabilità semplificata	€ 80/mese Mod. UNICO PF + 770 Semplificato. Studi di settore, Quadri AC € 200 una-tantum annuale.	€ 60 per familiare (senza P. IVA).	
<b>Associazione</b> ex L. 1815/39 o <b>Società Semplice</b> tra amministratori di condominio in contabilità semplificata.	€ 100/mese Mod. UNICO SP + 770 Semplificato. Studi di settore, Quadri AC € 200 una-tantum annuale.	€ 60 per familiare (senza P. IVA).	€ 70 per familiare.
<b>S.n.c.</b> tra amministratori di condominio in contabilità semplificata	€ 125/mese Mod. UNICO SP + 770 Semplificato. Studi di settore, Quadri AC € 200 una-tantum annuale.	€ 60 per familiare (senza P. IVA).	€ 70 per familiare.

**Modello 770** del singolo Condominio:

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

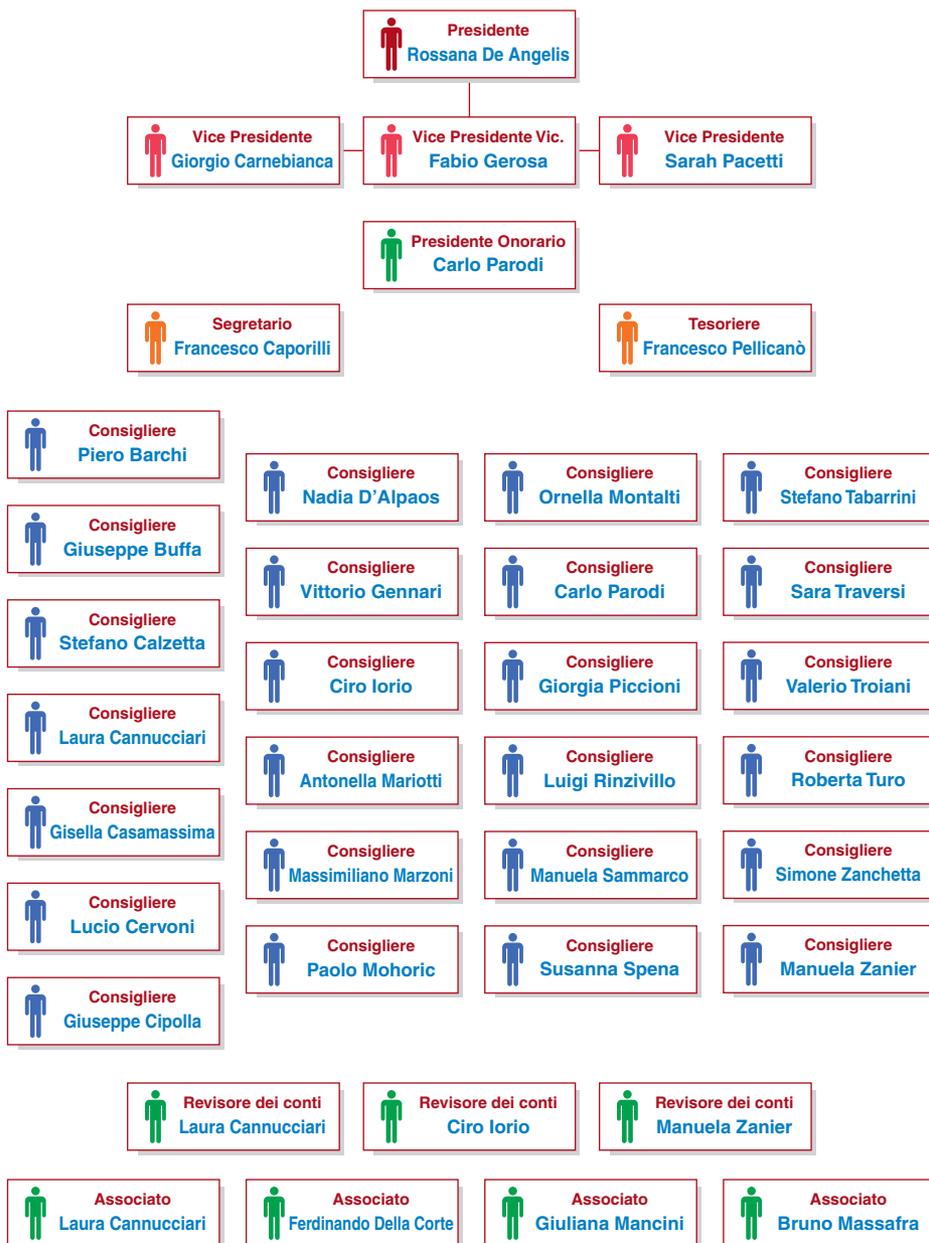
Per il 770 dei condomini e per i Quadri AC, in caso di mancata fornitura, da parte dell'Amministratore, del **Codice Fiscale** dei percipienti e/o fornitori relativi (o di fornitura della sola Partita IVA di tali soggetti), ovvero di indicazione della sola "sigla" o "ditta" per le Ditte Individuali,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

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

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

# ANACI SEDE PROVINCIALE DI ROMA

## ORGANIGRAMMA ASSOCIATIVO



## Passaggio di consegne

### ATTIVITÀ URGENTI SENZA COMPENSO

(dalla relazione del Dott. Tedeschi del 2/2/2013)

Il riformato articolo 1129 c.c., all'ottavo comma, prevede espressamente, per l'amministratore il cui incarico sia *'cessato'*, l'obbligo di consegna di tutta la documentazione afferente l'espletata gestione e il compimento delle *'attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni'*, e ciò *'senza diritto ad ulteriori compensi'*.

Tale previsione deve ritenersi espressiva di una particolare sensibilità del Legislatore su una problematica di frequente verifica nella prassi dei rapporti condominiali e che interessa anche l'ordinario contenzioso giudiziario in materia, attivato, in particolare, con procedure cautelari d'urgenza.

L'obbligo, per l'amministratore la cui carica sia venuta meno per qualsiasi causa (ossia per dimissioni, revoca, scadenza del termine ovvero per *factum principis* conseguente a revoca giudiziaria) di rimettere, al condominio, e per esso, al successore nell'incarico gestorio (nuovo mandatario dei condomini), tutta la documentazione pertinente l'espletata attività di governo del condominio, trova già un proprio referente di legittimazione nell'art. 1713 del codice civile, che fa obbligo, al mandatario, di *'rimettere'*, al mandante, *'tutto ciò che ha ricevuto a causa del mandato'*.

L'esperienza concreta dimostra che, in gran parte dei casi, alla cessazione del rapporto gestorio non si correla la consegna e restituzione, al condominio, del coacervo documentale acquisito ovvero formatosi nel corso del rapporto cessato.

Le ragioni di tale omissione talora sono di natura oggettiva, connesse alla complessità degli atti da rimettere e alla necessità di loro preventiva sistemazione e organizzazione (sebbene, va notato, il diligente espletamento del mandato non può non presupporre anche una corretta tenuta e conservazione della documentazione pertinente), ma spesso risultano prive di concreta e condivisibile giustificazione.

E' frequente, da parte del condominio -per il quale la mancata disponibilità di detti reperti determina oggettivo impedimento alla prosecuzione della propria gestione- il ricorso allo strumento cautelare della procedura d'urgenza ex art 700 c.p.c..

L'intervenuta previsione normativa elide dubbio alcuno quanto alla sussistenza, per l'amministratore cessato dalla carica, dell'obbligo di consegnare detta documentazione, perdurante il cui inadempimento corrispondentemente si protrae, per l'amministratore cessato, il dovere di dare corso a tutte le *'attività urgenti'* richieste per *'evitare pregiudizi agli interessi comuni'*.

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O



# ANACI

Associazione Nazionale  
Amministratori Condominiali e Immobiliari  
sede provinciale di Roma  
Via A. Salandra 1/A  
www.anaciroma.it

## LA SCELTA DELL'AMMINISTRATORE CONDOMINIALE

Con l'avvento - quasi rivoluzionario - della Riforma del condominio, cambia il mercato per amministratori e piccoli proprietari. E l'Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari (ANACI) sede di Roma, è già pronta per rispondere adeguatamente a tutte le numerose novità introdotte dal legislatore.

Ma andiamo per ordine. Oggi non ci si può più improvvisare amministratore di condominio, ed anche i piccoli proprietari possono e debbono (nel loro interesse) pretendere un cambio di passo. Le regole dettate dal mercato stanno velocemente cambiando ed è necessario adeguarvisi velocemente.

L'ANACI di Roma, si pone come "ponte" di collegamento tra proprietari ed amministratori, facendosi garante della miglior scelta possibile di professionisti formati ed informati.

Difatti è possibile rivolgersi direttamente ad ANACI per poter selezionare, tra una rosa di professionisti, il migliore manager immobiliare. Richiedendo un amministratore in possesso di quattro requisiti: a) certificazione UNI-10801, b) conseguimento dei crediti formativi ANACI, c) superamento con profitto degli esami del corso di formazione per amministratori condominiali, d) possesso dell'assicurazione per Responsabilità contro i rischi professionali. Rivolgersi ad un amministratore condominiale nuovo, ma pronto da subito ad affrontare e districarsi nei meandri del nuovo tessuto normativo della Riforma del condominio.

In un'ottica ove i migliori professionisti saranno presto richiesti a gran voce dal mercato dei condomini, è consigliabile muoversi in anticipo, per poter disporre dei migliori curricula. Ed in qualità di Direttore del Centro Studi ANACI Roma, mi sento di



Il Direttore del Centro Studi ANACI Roma  
Dott. Fabio Gerosa

caldeggiare la scelta di un amministratore ANACI con i quattro requisiti sopra indicati, a maggior garanzia del servizio e senza rischiare sorprese patrimoniali.

L'ANACI si fa poi garante del controllo sui propri associati, del rispetto dei canoni deontologici e della verifica dell'aggiornamento professionale.

Ogni anno vengono organizzati seminari di aggiornamento mensili, che consentono al professionista di conseguire i crediti formativi, verificabili anche dal condomino-cliente. Oltre a tre corsi di formazione professionale per aspiranti amministratori di oltre 100 ore, con i migliori docenti disponibili sul mercato, l'obbligo di frequenza ed esame scritto ed orale di fronte ad una Commissione di professionisti ANACI.

L'amministratore ANACI è continuamente invitato a partecipare a seminari di aggiornamento sulle ultime novità normative e tecniche, riceve newsletter frequenti online sul-

le ultime novità giurisprudenziali e viene verificato dall'Associazione per il suo operato negli stabili condominiali, ricevendo peraltro l'irrogazione di sanzioni qualora non si adegui alle regole di comportamento stabilite dall'ANACI a tutela dell'utenza.

La sfida del nuovo mercato determinato sia dalla Riforma del condominio, che dal riconoscimento delle nuove professioni del "senza albo" - tra le quali gli amministratori di condominio - spinge necessariamente i piccoli proprietari a rivolgersi all'ANACI per scegliere e farsi consigliare il migliore professionista nella zona di Roma ove è ubicato il condominio.

E' possibile inoltre verificare tutte le informazioni sul nostro sito internet [www.anaciroma.it](http://www.anaciroma.it), fiore all'occhiello dell'ANACI sede di Roma, sempre aggiornato in tempo reale e disponibile per informare sia amministratori condominiali che proprietari. Dal sito è già possibile verificare quali amministratori siano certificati UNI-10801 ed in quale zona di Roma operino; oltre a poterli contattare direttamente per un consiglio o per ricevere un'offerta professionale.

Quale responsabile del Centro studi ANACI di Roma, inoltre, cerco di implementare continuamente le attività dell'Associazione, sia attraverso l'esperienza diretta sul campo - data dall'attività professionale di amministratore condominiale - sia attraverso lo strumento del confronto e dell'ascolto delle esigenze della piccola proprietà. Con lo scopo finale di calibrare sempre meglio la preparazione e l'aggiornamento degli amministratori condominiali romani, per soddisfare e garantire al meglio le esigenze dei signori condomini.

Dott. Fabio Gerosa (Direttore Centro studi ANACI di Roma).

Tale previsione, deve osservarsi, interviene a costituire deroga all'istituto della c.d. *prorogatio*.

E' *jus receptum*, invero, la regola per la quale l'amministratore che, per qualsiasi motivo, sia cessato dalla carica gestoria, continua l'esercizio delle proprie funzioni finchè non intervenga la sua sostituzione, ossia la designazione di nuovo amministratore.

Detto principio, che trova applicazione in tutti i casi in cui il condominio rimanga privo dell'amministratore, trova, a proprio fondamento, l'interesse del condominio alla continuità dell'amministrazione e la presunzione di essa protrazione alla volontà dei condomini (così, da ultimo, Cass. 30.10.2012 n. 18660).

La designazione, volontaria da parte dell'assemblea ovvero in via giudiziaria, del nuovo amministratore, determina, pertanto, secondo le evidenziate regole pretorie, la cessazione del regime di *prorogatio* e il conseguente venire meno, per l'*amministratore cessato*, della legittimazione (oltre che del dovere) di esercizio delle funzioni gestorie, e ciò indipendentemente dalla circostanza relativa all'intervenuta consegna, al proprio successore nell'incarico, della documentazione a ciò necessaria.

L'evidenziata previsione, invece, laddove mette in diretta correlazione l'obbligo di consegna della documentazione e l'esercizio delle attività urgenti, sembrerebbe posporre la prosecuzione del dovere gestorio, per l'*amministratore cessato* –sia pure limitatamente alle *attività urgenti*– in una fase cronologicamente postuma anche alla sua sostituzione e sintantochè non provveda alla trasmissione di detti documenti.

E' indubbio che la proposta lettura della norma risulterebbe coerente con la sottesa esigenza pratica di connettere il venir meno di qualsiasi potere/dovere gestorio (e, in conseguenza, di far sorgere, in capo al successore nell'incarico, il medesimo potere/dovere) alla consegna dei reperti che devono ritenersi imprescindibili per il governo del condominio; ne vanno, nel contempo, evidenziati gli effetti.

Essi emergono in termini esclusivamente onerosi, poiché l'*amministratore cessato* sarà tenuto al compimento delle *attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni*, una dizione ampia e tale da comprendere tutte le iniziative – se del caso anche di natura straordinaria purchè qualificate dal requisito dell'urgenza, basti pensare al pericolo di crollo del muro di cinta o al ripristino dell'impianto fognario intasato ovvero dell'impianto di ascensore compromesso - tali da salvaguardare le esigenze condominiali; l'eventuale omissione renderà l'amministratore responsabile, *ex contractu*, dei danni subiti dai singoli condomini..."

■

### **Nota della redazione:**

"Ed allora perché *'senza ulteriori compensi'*? Deve agire a favore di condomini che non rappresenta più per interventi che per la loro natura potrebbero non essere ritenuti tali e magari senza rimborso per i relativi oneri sostenuti (utilizzando il conto corrente condominiale?)".

*"Una opportunità da cogliere per costruire un condominio meno conflittuale".*



- Roberto Triola, Presidente 2<sup>a</sup> sezione Cassazione Civile, ha dichiarato:  
*"Al centro del dibattito la nuova figura dell'amministratore".*
- Marilisa D'Amico, Ordinario di diritto costituzionale Università statale di Milano, ha suggerito:  
*"La possibilità di monitorare la riforma della disciplina condominiale con una commissione governativa partecipata da tutte le associazioni per proporre correttivi dopo un periodo di rodaggio".*
- Pietro Membri, Presidente Nazionale ANACI:  
*"Le norme della riforma vanno quasi tutte interpretate".*

## Il “nuovo” rendiconto

di Francesco Pellicanò

La riforma del condominio ha previsto, tra le altre cose, all'art. 1129, che "L'amministratore è obbligato a far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini o da terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio, su uno specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio". Da ciò ne consegue che:

- le somme incassate per contanti non possono più essere utilizzate direttamente per effettuare pagamenti in contanti, ma vanno depositate sul conto, e i pagamenti vanno effettuati con metodi tracciabili, assegni, bonifici o con l'uso di carte bancomat o simili;
- è opportuno che tutti i condomini versino le proprie quote direttamente sul conto, con bonifici, bollettini di c.c.p. e altri;
- è consigliabile far incassare al portiere, ma nel caso questo fosse necessario è opportuno che questo incassi solo assegni intestati al Condominio, infatti nel caso incassi in contanti è necessario quanto si versa la somma sul conto che l'amministratore abbia una specifica dei singoli versamenti a cui tale somma si riferisce;
- il saldo di cassa del condominio deve coincidere, salvo rari casi, con il saldo del conto bancario, pertanto non saranno più possibili le "anticipazioni dell'amministratore";
- la cassa del condominio non può più essere negativa, non ci può più essere un'anticipazione dell'amministratore, che se fosse necessaria in casi eccezionali, come ad esempio per pagare l'assicurazione del fabbricato, dovrà essere costituita con un bonifico bancario con apposita causale, e quindi inserito tra le entrate come 'Finanziamento amministratore' e tra le passività come 'Debito verso amministratore'. Un eventuale saldo di cassa negativo potrebbe essere giustificato solo da un temporaneo saldo negativo di banca, qualora l'ente creditizio lo permetta.

### IL RENDICONTO

È stato elaborato con un criterio misto, come di seguito specificato:

a - Si è utilizzato il criterio di competenza per le spese condominiali; tale criterio prevede che nel rendiconto vengano inserite tutte le spese relative al-

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

l'anno 2012, sia quelle che hanno avuto una manifestazione numeraria, ossia siano state pagate nel 2012, sia quelle che siano state pagate nell'anno successivo, o risultino ancora da pagare al momento della redazione della presente nota.

b - Si è usato invece il criterio di cassa per le entrate condominiali, inserendo quindi nel rendiconto solo quei versamenti fatti dai condomini per quote periodiche, che sono entrate nel conto corrente del condominio alla data del 31/12/2012. Non sono quindi stati inseriti nel rendiconto tutti quei versamenti relativi a quote condominiali del 2012, che sono state pagate nel 2013. Tali versamenti tardivi sono stati imputati come acconto del saldo che risulta dal rendiconto, e quindi decurtati dallo stesso.

## **Ripartizione delle spese condominiali per ogni condomino**

È il documento con il quale il totale delle spese di ogni tabella viene diviso per ogni condomino, in base alle carature millesimali; in questo modo si determina il totale annuo delle spese a carico di ogni condomino. A tale importo va aggiunto il saldo dell'anno precedente e ne va sottratto il relativo versamento, in modo da legare ogni esercizio con il successivo e garantire una continuità contabile. Al totale annuo va infine sottratto quanto versato per quote condominiali da ogni condomino, tale importo va calcolato in base ai versamenti eseguiti dai condomini nell'esercizio in chiusura.

Operando come suddetto si determina così il saldo dell'anno a carico del singolo condomino, che comprende anche l'eventuale saldo dell'anno precedente non ancora versato. *(A questo punto possiamo sottrarre al saldo così determinato le eventuali quote di competenza del 2012 versate dal condomino, dopo la chiusura dell'esercizio, ma prima dell'elaborazione del rendiconto.)*

## **Riepilogo finanziario di cassa, con determinazione del risultato d'esercizio**

In tale documento viene inserito tra le **Entrate**:

- 1 E) L'avanzo di cassa dell'esercizio precedente che deve coincidere con il saldo del conto bancario o postale, visto quanto previsto dall'art. 1129, pertanto una eventuale cassa contanti presente al 31/12/ dell'esercizio precedente deve essere solo quella relativa ai versamenti dei condomini fatti a fine anno e che l'amministratore non ha potuto versare sul conto entro il 31/12/.
- 2 E) Tutti i versamenti dei condomini per quote incassate nel conto corrente al 31/12/ dell'esercizio in chiusura, è opportuno separare le quote ordinarie da quelle straordinarie.
- 3 E) Tutti i versamenti dei condomini per conguagli dell'anno precedente, incassati nel conto corrente al 31/12/ dell'esercizio in chiusura è opportuno separare i conguagli ordinari da quelle straordinari.

- 4 E) Eventuali canoni di affitto, che risultano incassati nel conto corrente condominiale alla data del 31/12/ dell'esercizio in chiusura.
- 5 E) Eventuali finanziamenti fatti da istituti di credito o in casi eccezionali dall'amministratore.

In tale documento viene inserito tra le **Uscite**:

- 1 U) Il disavanzo di cassa dell'esercizio precedente non può esistere con la riforma, vedi quanto detto a proposito dell'art. 1129, pertanto un eventuale saldo di cassa negativo potrà verificarsi solo nel caso di un temporaneo saldo negativo di banca, qualora l'ente creditizio lo permetta.
- 2 U) Tutte le spese condominiali effettivamente pagate per la gestione corrente alla data del 31/12/ dell'esercizio in chiusura, al netto quindi delle spese di competenza inserite nel rendiconto ma non pagate entro il 31/12/. Anche in questo caso è opportuno separare le spese ordinarie da quelle straordinarie.
- 3 U) I rimborsi fatti ai condomini per conguagli dell'anno precedente a loro credito.
- 4 U) Eventuali pagamenti di debiti della gestione precedente.
- 5 U) La differenza tra entrate e uscite determina l'avanzo di cassa, come abbiamo detto infatti il disavanzo (non dovrebbe più esistere), *tale risultato deve coincidere con il saldo dell'estratto del conto corrente.*

## Situazione patrimoniale

In tale documento viene inserito tra le **Attività**:

- 1 A) L'avanzo di cassa dell'esercizio in chiusura (differenza tra entrate e uscite), che deve coincidere con il saldo del conto bancario, visto che, come già detto, l'art. 1129 prevede che eventuali pagamenti per contanti vengano versati dall'amministratore sul conto.
- 2 A) Crediti che il condominio ha per conguagli da incassare dai condomini. E' opportuno distinguere tra gestione ordinaria e straordinaria.
- 3 A) Crediti che il condominio ha per eventuali depositi cauzionali da incassare.
- 4 A) Arrotondamenti.

In tale documento viene inserito tra le **Passività**:

- 1 P) Il disavanzo di cassa dell'esercizio in chiusura, che, a causa del nuovo art. 1129 può determinarsi solo nel caso di saldo negativo del conto bancario, deve quindi coincidere con il saldo di banca.
- 2 P) Eventuali fondi accantonati o riserve, esempio, T.F.R., fondo affitti, fondo cassa ecc., che andranno poi analizzati nel documento previsto dal nuovo art. 1130 bis e denominato: "Elenco fondi disponibili e riserve".

*« Se vuoi costruire una barca,  
non radunare uomini per tagliare legna,  
dividere i compiti e impartire ordini,  
ma insegna loro la nostalgia  
per il mare vasto e infinito ».*  
(Antoine de Saint Exupéry)



**... Il mare aperto  
non ci fa' paura ...  
perché noi rimarremo uniti.**

**Gruppo Giovani ANACI ROMA**

## **IL GG ROMA... un nuovo inizio**

Quando quattro anni fa ci incontrammo per la prima volta, forse nessuno di noi immaginava quello che insieme potevamo costruire.

Eravamo 5 ragazzi, Mario, Ornella, Valeria, Manuele ed io, con tanto entusiasmo e voglia di fare, coordinati da una "sorella maggiore", Manuela, che era sempre al nostro fianco e pronta a sollevarci nei momenti più difficili della nostra vita professionale... e non solo!

Ci siamo impegnati tanto per dare il nostro contributo nell'Associazione e nel corso del tempo si sono aggiunti

a noi altri importanti tasselli come Alessandra, Debora, Luigi, Manuela P., Francesco, Luca... e sono certa che via via ingrandiremo la nostra famiglia sempre di più!

La nostra "sorellona" Manuela Sammarco per sopraggiunti "limiti di età" è passata definitivamente nel mondo dei "senior" e la Dirigenza Anaci Roma ha pensato a me quale sua sostituta per coordinare il Gruppo Giovani Roma.

Inutile dire quanta gioia e quanta emozione mi hanno invaso nel momento in cui ho appreso la notizia... ma anche quanta responsabilità!

Infatti il lavoro svolto da Manuela in questi anni è stato a dir poco fantastico e oltre che ringraziare tutta la dirigenza Anaci Roma per la fiducia che mi ha dimostrato, posso assicurare che impiegherò tutto il mio impegno per portare a termine i lavori iniziati e proporre nuovi progetti, per confermare che il lavoro dei giovani all'interno dell'Associazione può rappresentare un contributo importante.

Quindi ragazzi tutti uniti per iniziare questa nuova avventura!!!

*Giorgia Piccioni*

- 3 P) Debiti verso fornitori da pagare, elencati analiticamente, ossia di importi inseriti nel rendiconto e ripartiti, ma non ancora pagati al 31/12/ dell'esercizio in chiusura.
- 4 P) Debiti verso condomini per conguagli ordinari da rimborsare, relativi all'esercizio in chiusura. E' opportuno distinguere tra gestione ordinaria e straordinaria.
- 5 P) Arrotondamenti.

## Elenco fondi disponibili e riserve

La riforma all'art. 1130 bis prevede che l'amministratore elenchi in un apposito documento tutti i fondi e le riserve, ed è opportuno che vengano fornite anche altre notizie:

- 1 F) Natura del fondo
- 2 F) Data di costituzione del fondo
- 3 F) Con quale tabella è stato creato (tab. proprietà, scale, ascensore ecc.)
- 4 F) Finalità del fondo (per lavori futuri alla facciata, per restituzione ai condomini ecc.)
- 5 F) Elenco dei condomini proprietari del fondo con indicazione della quota

Ad esempio:

- 1 F) Fondo lavori facciata (art. 1135 n. 4 "... l'assemblea dei condomini provvede ... 4) *alle opere di manutenzione straordinaria e alle innovazioni, costituendo obbligatoriamente*")
- 2 F) Il fondo è stato costituito il .../.../...
- 3 F) Il fondo è stato creato con la tabella di proprietà, e diviso per tutti i condomini
- 4 F) La finalità del fondo è quella di finanziare i lavori futuri alle facciate condominiali che presentano parti ammalorate, oggetto di interventi di rimozione del pericolo
- 5 F) Il fondo è stato costituito dai seguenti condomini con indicazione della loro quota:

Int. mm.	Importo
1 100	1.000
2 200	2.000



## La voce della giurisprudenza

(dal sito [www.anaci.it](http://www.anaci.it) CSN a cura di Edoardo Riccio)

### **Cassazione Civile, 16.01.2013, n. 943**

#### ***La violazione dell'obbligo imposto dal Comune di costruire parcheggi in misura superiore alla legge non genera diritti a favore di terzi***

Nel caso in cui il provvedimento concessorio del Comune obbligasse il costruttore a realizzare spazi destinati a parcheggio in misura superiore al limite previsto dalla Legge 17 agosto 1942, n. 1150, all'articolo 41-sexies (un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione), la violazione di tale obbligo concerne i rapporti tra il costruttore e la Pubblica Amministrazione, e non genera diritti a favore di terzi quali, ad esempio, possono essere i condomini acquirenti.

### **Cassazione Civile, 24.01.2013, n. 1753**

#### ***Sono nulle le clausole che sottraggono le aree destinate a parcheggio ai sensi della legge n. 1150/1942 al loro obbligatorio asservimento all'uso ed al godimento dei condomini***

L'art. 41 "sexies" della Legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, introdotto dalla L. 6 agosto 1967, n. 765, art. 18, il quale dispone che nelle nuove costruzioni debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi, stabilisce un vincolo di destinazione, in correlazione con la finalità perseguita di normalizzazione della viabilità urbana, che incide con effetti necessariamente inscindibili sia nel rapporto pubblicistico di concessione - autorizzazione edilizia, sia negli atti privati di disposizione degli spazi riservati al parcheggio, imponendo la destinazione di detti spazi ad uso diretto dei proprietari delle unità immobiliari comprese nell'edificio, e dei loro aventi causa.

Pertanto, sono nulle e sostituite "ope legis" dalla norma imperativa, ai sensi dell'art. 1419 c.c., comma 2, le clausole dei contratti di vendita che sottraggono le aree predette al loro obbligatorio asservimento all'uso ed al godimento dei condomini.

### **Cassazione Civile, 16.01.2013, n. 945**

#### ***La differenza tra innovazione e uso più intenso della cosa comune***

Costituisce innovazione ex art. 1120 cod. civ., non qualsiasi modificazione della cosa comune, ma solamente quella che alteri l'entità materiale del bene operandone la trasformazione, ovvero determini la trasformazione della sua destinazione, nel senso che detto bene presenti, a seguito delle opere eseguite

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

una diversa consistenza materiale ovvero sia utilizzato per fini diversi da quelli precedenti l'esecuzione della opere. Ove invece, la modificazione della cosa comune non assuma tale rilievo, ma risponda allo scopo di un uso del bene più intenso e proficuo, si versa nell'ambito dell'art. 1102 c.c., che pur dettato in materia di comunione in generale, è applicabile in materia di condominio degli edifici per il richiamo contenuto nell'art. 1139 c.c. In sostanza, perché possa aversi innovazione è necessaria l'esecuzione di opere che, incidendo sull'essenza della cosa comune, ne alterino l'originaria funzione e destinazione. Inoltre, proprio perché oggetto di una delibera assembleare, l'esecuzione di opere, per integrare una innovazione, deve essere rivolta a consentire una diversa utilizzazione delle cose comuni da parte di tutti i condomini.

### **Cassazione Civile, 16.01.2013, n. 955**

#### ***Il diritto di veduta non comprende il diritto di guardare verso l'interno della sottostante proprietà coperta dalla soglia del balcone***

I principi appena ricordati si coordinano con l'ulteriore dictum per cui "il proprietario o condomino il quale realizzi un manufatto in appoggio o in aderenza al muro in cui si apre una veduta diretta o obliqua esercitata da un sovrastante balcone, e lo elevi sino alla soglia del balcone stesso, non è soggetto, rispetto a questo, alle distanze prescritte dall'art. 907 c.c., comma 3, nel caso in cui il manufatto sia contenuto nello spazio volumetrico delimitato dalla proiezione verticale verso il basso della soglia predetta, in modo da non limitare la veduta in avanti e a piombo del proprietario del piano di sopra. Infatti, tra le normali facoltà attribuite al titolare della veduta diretta od obliqua esercitata da un balcone è compresa quella di inspicere e prospicere in avanti e a piombo, ma non di sogguardare verso l'interno della sottostante proprietà coperta dalla soglia del balcone, non potendo trovare tutela la pretesa di esercitare la veduta con modalità abnormi e puramente intrusive, ossia sporgendosi oltre misura dalla ringhiera o dal parapetto. Peraltro, è la stessa norma dell'art. 907 c. c. ad aver operato il bilanciamento con l'interesse, obiettivo, alla riservatezza, dando rilievo all'interesse alla salvaguardia del diritto di veduta in ragione del suo contenuto che esprime un "valore sociale", posto che luce ed aria assicurano l'igiene degli edifici soddisfacendo bisogni elementari di chi li abita.

### **Cassazione Civile, 29.01.2013, n. 2049**

#### ***Il condomino non può ritardare il pagamento delle rate in attesa dell'evolvere delle vicende del contratto d'appalto***

La delibera di spesa adottata dal condominio e divenuta inoppugnabile fa sorgere l'obbligo del condomino di pagare al condominio la somma dovuta.

Obbligazione del condomino verso il condominio e vicende delle partite debitorie del condominio verso i suoi fornitori o creditori sono indipendenti.

Il condomino non può pertanto ritardare il pagamento delle rate di spesa in attesa dell'evolvere delle relazioni contrattuali tra condominio e soggetti creditori di quest'ultimo.

Scaricherebbe altrimenti sugli altri condomini gli oneri del proprio ritardo nell'adempimento.

Deve invece adempiere all'obbligazione verso il condominio e, qualora dalla gestione condominiale residuino avanzi di cassa, vuoi per mancate spese, vuoi per la risoluzione di contratti in precedenza stipulati e conseguenti restituzioni, sorgerà eventualmente un credito nei confronti del condominio, tenuto a restituire, con il bilancio consuntivo di fine anno, l'esubero di cassa spettante secondo i rendiconti e le provenienze dei vari fondi residui.

(Nel caso di specie erano state deliberate opere con conseguente obbligo dell'amministratore di riscuotere i contributi dai condomini. Successivamente il contratto di appalto era stato risolto. Nel frattempo, però, l'amministratore aveva dato incarico di procedere con un decreto ingiuntivo).

(sintesi elaborata da Carlo Parodi)

### **Cassazione civile 16 aprile 2013, n. 9181**

#### ***Non è necessaria la messa in mora prima della richiesta di decreto ingiuntivo***

La richiesta dell'emissione di un decreto ingiuntivo nei confronti di un condomino moroso nel pagamento di oneri condominiali è ritenuto legittimo anche in assenza di una preventiva diffida stragiudiziale in merito alla stessa morosità da parte dell'amministratore anche se si tratta di procedura contenuta nel regolamento di natura contrattuale.

La S.C. ha richiamato l'art. 1219 c.c. che esclude la necessità della costituzione in mora quando è scaduto il termine del pagamento da effettuare al domicilio del creditore.

### **Cassazione civile 13 maggio 2013, n. 11387**

#### **La maggioranza dell'assemblea può deliberare la modifica delle tabelle millesimali**

La S.C. ha ribadito l'orientamento sancito nella sentenza delle Sezioni Unite n. 18477 del 2010 (assenza di natura negoziale della delibera di approvazione delle tabelle millesimali).

E' sufficiente per la loro modifica il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti in assemblea rappresentanti almeno la metà del valore millesimale dell'edificio, in quanto allegato al regolamento condominiale che viene approvato senza la necessità dell'unanimità.

La sentenza fa riferimento anche alla recente riforma della disciplina condominiale che conferma tale principio.



# ANACI

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari  
SEDE PROVINCIALE DI ROMA

## BILANCIO UNIFICATO PER L'ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2012

STATO PATRIMONIALE ATTIVO	ANACI	FORMACI	GRAFICANACI	A.R.S.	TOTALE
<b>B) Immobilizzazioni</b>					
<b>I. Immateriali</b>					
1 - Valore Originario	-	-	671,39	-	671,39
2 - Fondi di ammortamento	-	-	-671,39	-	-671,39
<b>Totale immobilizzazioni immateriali</b>	-	-	-	-	
<b>II. Materiali</b>					
1 - Valore Originario	3.383,43	1.960,52	9.616,01	-	14.959,96
2 - Fondi di ammortamento	-3.383,43	-1.960,52	-6.931,89	-	-12.275,84
<b>Totale immobilizzazioni materiali</b>	-	-	2.684,12	-	2.684,12
<b>B) Totale Immobilizzazioni</b>	-	-	2.684,12	-	2.684,12
<b>C) Attivo circolante</b>					
<b>II. Crediti</b>					
1 - Crediti Vs/Clienti	8.000,00	-	75.885,00	-	83.885,00
3 - Crediti Vs/Collegate: Anaci, Grafica, For.	-	-	-	-	-
4 - Crediti per imposte Irap e Iva	-	-	4.880,07	-	4.880,07
5 - Crediti verso altri (ARS)	10.000,00	-	-	-	10.000,00
5a - Crediti verso altri (Regionale)	7.190,00	-	-	-	7.190,00
5b - Crediti per deposito cauzionale sede	6.197,48	-	-	-	6.197,48
- Acconti Imposte 2012	10.316,00	-	-	-	10.316,00
<b>Totale crediti</b>	41.703,48	-	80.765,07	-	122.468,00
<b>IV. Disponibilità liquide</b>					
1 - Banca c/c	44.880,69	98.189,06	4.227,31	7.325,74	154.622,80
3 - Denaro e valori in cassa	7.903,62	-5.383,41	1.280,91	-	801,12
<b>Totale disponibilità liquide</b>	49.784,31	92.805,65	5.508,22	7.325,74	155.423,92
<b>C) Totale attivo circolante</b>	91.487,79	92.805,65	86.273,29	7.325,74	277.892,47
<b>D) Ratei e Risconti attivi</b>					
1 - Ratei attivi	-	-	-	-	
2 - Risconti attivi costi acq. Computer corsi	-	-	-	-	
<b>D) Totale ratei e risconti attivi</b>	-	-	-	-	
<b>Totale stato patrimoniale attivo</b>	<b>91.487,79</b>	<b>92.805,65</b>	<b>88.957,41</b>	<b>7.325,74</b>	<b>280.576,59</b>

## STATO PATRIMONIALE PASSIVO

	ANACI	FORMACI	GRAFICANACI	A.R.S.	TOTALE
<b>A) Patrimonio netto</b>					
I. Capitale sociale	-	-	2.582,28	10.000,00	12.582,28
VIII. Risultato gestionale da esercizi pr. (+/-)	61.796,18	69.234,30	87.822,34	-	218.852,82
IX. Risultato gestionale dell'esercizio (+/-)	6.361,97	23.571,35	-1.447,21	-2.674,26	25.811,85
<b>A) Totale Patrimonio Netto</b>	<b>68.158,15</b>	<b>92.805,65</b>	<b>88.957,41</b>	<b>7.325,74</b>	<b>257.246,95</b>
<b>C) Trattamento fine rapporto di lavoro</b>					
1 - Trattamento Fine Rapporto al 31.12.2010	-	-	-	-	-
1 - T.F.R. al 30.12.10 versato nel 2011	-	-	-	-	-
<b>C) Totale T.F.R.</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>D) Debiti</b>					
7 - Debiti Vs/Fornitori e Dipendenti	5.759,50	-	-	-	5.759,50
9 - Debiti Vs/Collegate: Anaci, Grafica, For.	-	-	-	-	-
12 - Debiti tributari Fondo imposte esercizio	243,00	-	-	-	243,00
12 - Debiti tributari per F24	11.135,64	-	-	-	11.135,64
14 - Altri debiti	2.367,50	-	-	-	2.367,50
<b>D) Totale debiti</b>	<b>19.505,64</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>19.505,64</b>
<b>E) Ratei e Risconti</b>					
1 - Ratei passivi	-	-	-	-	-
- Sopravv. passiva saldo imposte	-	-	-	-	-
2 - Risconti passivi quote 2013 incas. 2012	3.824,00	-	-	-	3.824,00
<b>E) Totale ratei e risconti</b>	<b>3.824,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3.824,00</b>
<b>Totale stato patrimoniale passivo</b>	<b>91.487,79</b>	<b>92.805,65</b>	<b>88.957,41</b>	<b>7.325,74</b>	<b>280.576,59</b>

## VALORE DELLA PRODUZIONE

	ANACI	FORMACI	GRAFICANACI	A.R.S.	TOTALE
<b>A) Valore della produzione</b>					
1 - ANACI Ricavi delle vendite e prestazioni					
Quote associative (vedi specifica)	34.001,00	-	-	-	34.001,00
Incassato dal Nazionale per quote	130.060,00	-	-	-	130.060,00
Versamento quote al Nazionale	-21.059,00	-	-	-	-21.059,00
Risconti quote 2012 (vedi s.p. passivo)	-3.824,00	-	-	-	-3.824,00
Contributo dal Regionale	7.190,00	-	-	-	7.190,00
Quote 2012 incassate nel 2011	3.300,00	-	-	-	3.300,00
1 - GRAFICA Ricavi delle vendite e prestaz.ni					
Ricavi dagli inserzionisti	-	-	146.550,00	-	146.550,00
1 - FORMACI Ricavi delle vendite e prestaz.ni					
corso 54 Lun-mer-ven ott.11-feb.12 (1 rata)	-	7.850,00	-	-	7.850,00
corso 55 Sabato nov.11-mag.12 (2 rate)	-	15.950,00	-	-	15.950,00
corso 56 Mar-giov nov.11-mag.12 (2 rate)	-	23.200,00	-	-	23.200,00
corso 57 Lun-mer-ven mar.12-giu.12 (3 rate)	-	36.600,00	-	-	36.600,00
corso 58 Lun-mer-ven ott.12-gen.13 (3 rate)	-	25.050,00	-	-	25.050,00
corso 59 Sabato ott.12-mag.13 (2 rate)	-	23.550,00	-	-	23.550,00
corso 60 Mar-gio nov.12-apr.13 (1 rata)	-	12.550,00	-	-	12.550,00
corsi vari (informatica)	-	4.600,00	-	-	4.600,00
quote varie (servizi)	-	4.050,00	-	-	4.050,00
5 - Altri ricavi e proventi					
Ristorno consulenti	668,81	-	-	-	668,81
Rimb. da Grafica per Ricerca sponsor	-	-	-	-	-
Quesiti	6.100,00	-	-	-	6.100,00
Affitto sala	-	-	-	-	-
Altri ricavi (corso BLS)	-	-	-	-	-
Convegno 5/12	7.403,60	-	-	-	7.403,60
Convegno giuridico	36.930,00	-	-	-	36.930,00
Contributo da collegate Grafica Formaci	36.000,00	-	-	-	36.000,00
<b>A) Totale valore della produzione</b>	<b>236.770,41</b>	<b>153.400,00</b>	<b>146.550,00</b>	<b>-</b>	<b>536.720,41</b>

## ONERI DELLA PRODUZIONE

	ANACI	FORMACI	GRAFICANACI	A.R.S.	TOTALE
<b>B) Oneri della produzione</b>					
<i>6 - Per materie prime, di consumo e merci</i>					
Cancelleria, tipografia, spedizioni	337,12	2.230,41	27.542,24	59,00	30.168,77
Pony e francobolli	621,00	-	4.791,99	-	5.412,99
Seminari e convegni	370,00	6.336,71	-	-	6.706,71
Assemblee, Giunte, Consigli prov.li	1.296,00	-	-	-	1.296,00
Consigli Naz., Congr., Convegni esterni	-	-	-	-	-
Congresso Nazionale	3.995,00	-	-	-	3.995,00
<i>7 - Per servizi generici</i>					
Energia elettrica	2.330,23	-	-	-	2.330,23
Assicurazione ufficio	212,50	-	-	-	212,50
Spese condominio e riscaldamento	1.879,91	-	-	-	1.879,91
Pulizie ufficio	564,95	1572,51	-	-	2.137,46
Tariffa rifiuti	3.186,08	-	-	-	3.186,08
Telefoniche	3.456,88	-	-	-	3.456,88
Gestione e manutenzione ufficio	2.283,67	-	-	-	2.283,67
Manutenzione Hardware e Software	967,59	-	5.740,00	-	6.707,59
Spese bancarie	1.022,50	1.044,72	278,83	57,23	2.403,28
Abbonamenti riviste, programmi, ecc.	394,00	-	-	-	394,00
Spese pubblicità	15.290,97	-	5.000,00	-	20.290,97
<i>7 - Per servizi specifici</i>					
Professionisti	6.224,01	2.167,58	16.321,31	2.248,16	26.961,06
Convegno Riforma Dicembre	1.223,59	5.050,00	3.096,46	-	9.370,05
Convegno giuridico 20 Ottobre	11.958,96	-	17.411,40	-	29.370,36
Certificazione UNI 10801 soci Roma	-	-	-	-	-
Targhe amministratore soci Roma	-	-	-	-	-
corso 54 Lun-mer-ven ott'11-feb'12	-	14.556,78	-	-	14.556,78
corso 55 Sabato nov'11-mag'12	-	15.585,35	-	-	15.585,35
corso 56 Mar-giov nov'11-mag'12	-	13.185,04	-	-	13.185,04
corso 57 Lun-mer-ven mar'12-giu'12	-	16.401,54	-	-	16.401,54
corso 58 Lun-mer-ven ott'12-gen'13	-	2.684,16	-	-	2.684,16
corso 59 Sabato ott'12-mag'13	-	2.684,16	-	-	2.684,16
corso 60 Mar-gio nov'12-apr'13	-	2.684,16	-	-	2.684,16
1/3 costi corso inform.(costi 17.780,04/3)	-	-	-	-	-
docenza corso informatica	-	2.057,00	-	-	2.057,00
<i>8 - Per godimento beni di terzi</i>					
Affitto sede	40.617,50	-	-	-	40.617,50
Contributo sede pag. da Grafica a Anaci	-	-	36.000,00	-	36.000,00



	ANACI	FORMACI	GRAFICANACI	A.R.S.	TOTALE
Spese garages consulenti	3.727,00	8.783,00	-	-	12.510,00
<i>9 - Per il personale</i>					
a) Salari stipendi e TFR dell'anno	48.411,27	12.721,84	6.169,83	-	67.302,94
b) Oneri sociali inps + inail	29.717,64	7.411,45	3.685,31	-	40.814,40
c) Pagato T.F.R al 31-12-12	6.855,28	1.220,16	-	-	8.075,44
e) Ritenute irpef Regione e Comune	22.611,42	2.914,44	2.597,87	-	28.123,73
Collaborazione (Bertolini e Giordano)	2.300,00	7.550,00	2.500,00	-	12.350,00
Servizi sostitutivi mensa	2.656,62	987,64	-	-	3.644,26
<i>10 - Ammortamenti e svalutazioni</i>					
a) Ammortamenti imm. Materiali	-	-	1.269,25	-	1.269,25
<i>14 - Oneri diversi di gestione</i>					
Spese di rappresentanza	4.250,25	-	-	-	4.250,25
Gestione qualità sede	2.420,00	-	-	-	2.420,00
Versamenti al Regionale-Nazionale	832,50	-	-	-	832,50
Altri oneri	1.066,00	-	2.889,00	309,87	4.274,87
(spese legali recup. crediti e DI.)	-	-	3.393,72	-	3.393,72
(ricorso tributario 1° grado)	-	-	2.600,00	-	2.600,00
Beneficenza (versamento a Onlus)	7.085,00	-	-	-	7.085,00
<b>B) Totale oneri della produzione</b>	<b>230.165,44</b>	<b>129.828,65</b>	<b>141.297,21</b>	<b>2.674,26</b>	<b>503.965,56</b>
<b>PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>					
<b>C) Proventi e Oneri finanziari</b>					
- Proventi finanziari	-	-	-	-	-
- Oneri finanziari	-	-	-	-	-
<b>C) Totale proventi e oneri finanziari</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>PROVENTI STRAORDINARI</b>					
<b>E) Proventi straordinari</b>					
20 - Proventi straordinari	-	-	-	-	-
- Sopravv. Passive	-	-	6.700,00	-	6.700,00
21 - Oneri straor. (versam. Cap. soc. ARS)	-	-	-	-	-
<b>D) Totale partite straordinarie</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6.700,00</b>	<b>-</b>	<b>6.700,00</b>
<b>Totale oneri</b>	<b>230.165,44</b>	<b>129.828,65</b>	<b>147.997,21</b>	<b>2.674,26</b>	<b>510.665,56</b>
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>6.604,97</b>	<b>23.571,35</b>	<b>-1.447,21</b>	<b>-2.674,26</b>	<b>26.054,85</b>
22 - Imposte dell'esercizio (previsione)	243,00	-	-	-	243,00
23 - Utile o perdita dell'esercizio	<b>6.361,97</b>	<b>23.571,35</b>	<b>-1.447,21</b>	<b>-2.674,26</b>	<b>25.811,85</b>
<b>Totale a pareggio</b>	<b>236.770,41</b>	<b>153.400,00</b>	<b>146.550,00</b>	<b>-</b>	<b>536.720,41</b>

# OGGI IN BIBLIOTECA

Recensioni

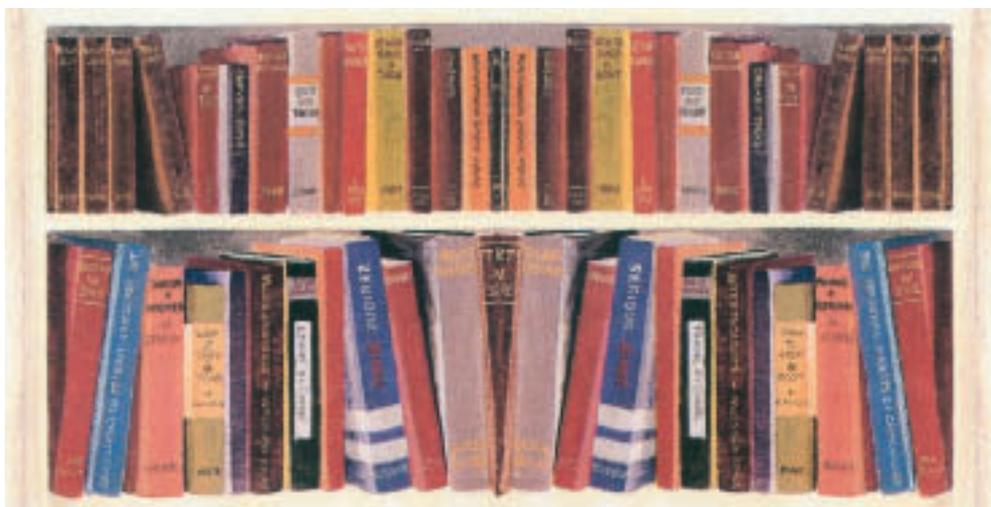
## CONDOMINIO SOSTENIBILE

F. Della Puppa - U. Anitori

Gambino editore - euro 9,00

Scopo di questo libro è proporre un manuale operativo di intervento di facile consultazione e che sia di semplice lettura anche per i singoli condomini, che evidenzii le opportunità che oggi, con la riforma del codice da un lato e con gli incentivi da un altro, si aprono per gli interventi manutentivi nei condomini, sia a livello di manutenzione ordinaria che di manutenzione straordinaria e di nuove installazioni.

Il ruolo degli amministratori diventa fondamentale e strategico, perchè possono farsi promotori di interventi orientati a rendere i condomini sostenibili, facendo risparmiare i propri amministrati.



C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

## PROFESSIONISTI FIDUCIARI

### SICUREZZA SUL LAVORO - VALUTAZIONE RISCHI

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

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

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

### STUDI LEGALI

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

### STUDI COMMERCIALISTI - FISCALISTI - LAVORO

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

## 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

## VIA DELLA FREZZA: DUEMILA ANNI DI STORIA

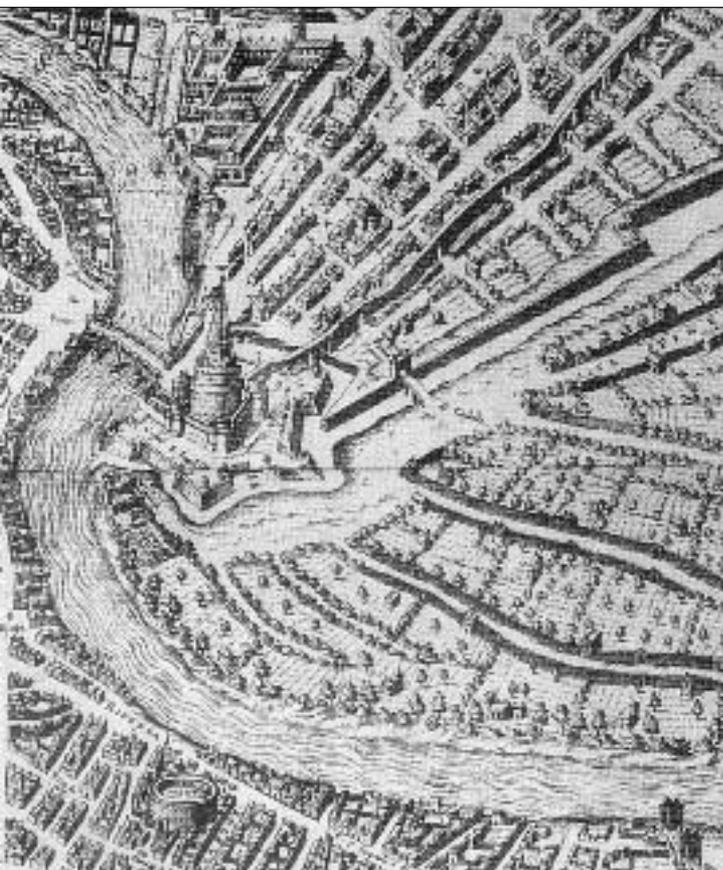
di Francesca Di Castro

L'antica via Flaminia, attuale via del Corso, anteriormente alla costruzione delle Mura Aureliane, era già fuori del Pomerio di Roma, che terminava in corrispondenza dell'attuale via Condotti: un arco, detto del Portogallo, ne indicava il limite.

Come tutte le strade consolari romane, anche la via Flaminia, o Lata, fuori della città assumeva un carattere sepolcrale: accanto all'isolato di via della Frezza era in epoca imperiale l'*Ustrinum* della *gens Iulia*, ossia il luogo dove venivano cremati i corpi dei membri della famiglia imperiale, il cui Mausoleo, dove era sepolto Augusto, era ed è lì accanto.

Lo storico Strabone racconta dettagliatamente com'era in quell'epoca il mausoleo e il suo recinto crematorio, circondati da una vasta area di giardini dalle aiuole divise da vialetti ortogonali che si estendeva dall'attuale via Ripetta fino al Corso. Un vero bosco di lecci ne segnava il confine e all'interno dell'*Ustrinum*, chiuso da una cancellata, cresceva un boschetto di pioppi. Alcuni di questi alberi, raccontano gli storici, erano ancora visibili nel Cinquecento.

Nella ricostruzione della pianta archeologica del sito ad opera di Lugli e Gismondi, la zona di cui fa parte anche via della Frezza viene appunto definita "*Silvae*".



Pianta Du Perac, 1577.

I ritrovamenti archeologici avvenuti nell'isolato, tuttavia, si limitano a un busto virile con barba della fine del II e il principio del III secolo d.C., rinvenuto all'angolo di via della Frezza con il Corso, strada il cui basolato romano ricopriva esattamente il sito attuale.

Dopo i secoli bui che videro la zona completamente abbandonata e il mausoleo trasformato in cava di calce che veniva estratta dai rivestimenti di marmo, dalle statue e dai sarcofagi in sito, la tomba di Augusto divenne un fortilizio della famiglia Colonna, poi smantellato da Gregorio IX nel 1241. Conosciuta anche come Agosta, Austa o Lagosta, l'area riprende vita solo quando il cardinale Pietro Colonna nel 1339 fonda per volontà testamentaria l'ospedale e la chiesa di S. Giacomo, detta poi "in Augusta", perchè appunto vicina al mausoleo di Augusto.

È di quel periodo il formarsi di via di San Giacomo, oggi Canova per lo studio che vi ebbe lo scultore all'inizio dell'Ottocento, in antico detta delle "Tre Colonne" e di via della Frezza, che deve il nome alla nobile famiglia Frezza, poi divenuta Freccia, che vi possedeva un palazzo nel Cinquecento.

Tuttavia nel 1577, come appare nella pianta del Duperac, l'isolato era già completamente definito e appare la perpendicolare via delle Colonnette, che in antico era chiamata via Lombarda o Longobarda per la vicinanza con la chiesa dei Lombardi, S. Carlo e Ambrogio al Corso, e poi detta delle Colonnette per le colonnine poste davanti agli ingressi delle sue case per impedire il transito o la sosta dei carri, allo scopo di non arrecare disturbo ai ricoverati dell'ospedale adiacente e al "conservatorio" delle donne colpite da malattie veneree che si trovava nella strada nel Settecento. Le catene e le relative colonnine vennero abolite nel 1873 perché intralciavano il traffico.

Intanto l'area di proprietà dell'ospedale di San Giacomo, elevato ad Arciospedale da papa Leone X nel 1515, si espande ed assume sempre maggiore importanza perché destinato ad accogliere gli infermi colpiti da malattie inguaribili, quale il "morbo gallico", ossia la sifilide, portato in Italia dalle truppe di Carlo VIII. Da quel momento l'ospedale di San Giacomo fu detto "degli Incurabili".

Dell'originaria chiesetta su via del Corso e dell'ospedale trecentesco, restano minime tracce in qualche iscrizione e in una statua di san Giacomo, mentre la realizzazione del nuovo ospedale come della chiesetta su via Ripetta di S. Maria in *Porta Paradisi* è opera di Antonio da Sangallo e del suo collaboratore Baldassarre Peruzzi. Da notare che durante il corso del Cinquecento diversi santi si susseguirono nell'assistenza ai malati dell'ospedale: da S. Gaetano da Thiene a San Filippo Neri, da S. Felice da Cantalice a S. Camillo.

Alla fine del Cinquecento, il cardinale Antonio Maria Salviati fece ricostruire interamente l'ospedale, terminato nel 1584, a cui fece seguito la costruzione della chiesa ad opera di Francesco da Volterra, la cui facciata, eseguita in parte da Carlo Maderno, venne terminata nel 1600.

È di quegli anni la costruzione del Palazzo Minucci, ad angolo tra via della Frezza e via del Corso, che appare già terminato nella pianta del Maggi del 1625, in sostituzione delle precedenti casette ad uno o due piani. Il nuovo palazzo nasce nobile, con poderose mura a ferro di cavallo con prospetto princi-

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

pale su via del Corso e ampio cortile interno. Le proprietà Minucci, dei nobili Minucci di Firenze, sono costituite da due possedimenti provenienti dal Monastero della SS.Purificazione e dal palazzo dei marchesi Zeccadori: una "casa piccola" con bottega e due appartamenti superiori e una "casa grande", contigua, con bottega, mezzanini e due appartamenti, tutti locati. Il palazzo passerà tra Sette e Ottocento alla famiglia Pulieri che provvederà nel 1862 alla ristrutturazione dell'intero edificio, accorpendo le varie proprietà su via del Corso e lungo via Canova, realizzando un'unica possente costruzione che copre i tre quarti dell'isolato.

Le caratteristiche eclettiche della nuova costruzione rispettano comunque gli elementi originali di Palazzo Minucci, soprattutto nella ripetizione sui tre lati del portale dai caratteristici mascheroni a testa leonina ruggente con corna d'ariete e riccioli che sorreggono il balcone balaustrato soprastante. Su via della Frezza il portale immette in un cortile interno, corrispondente all'originaria coorte del palazzo seicentesco.

Da notare all'angolo tra via della Frezza e via del Corso un'edicola con Vergine orante in originale cornice a conchiglia su mensola a ricciolo, posta nel luogo tristemente noto fin dal Seicento per la presenza della "corda", lo strumento di tortura a cui venivano appesi i condannati. Nel 1625 tale strumento era ancora all'altezza di via dei Pontefici lungo il Corso, ma già nel 1676 la pianta del Falda lo mostra in corrispondenza dello slargo d'angolo con via della Frezza, dove resterà fino al 1830 circa. In quegli anni, l'allora proprietaria Marchesa Palmira Petracchi, moglie dell'avvocato Bartolomeo Pulieri, fece murare la finestra del secondo piano a cui era attaccata la "corda" e ne trasformò l'interno in un armadio a cui affisse un crocifisso.



*Plastico zona Augusteo, ricostruzione.*

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

# 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. 28

## **EDILIZIA**

RESINE IND.LI pag. 16

VACCA E. pag. 24

## **ENERGIA**

BLUÉGAS pag. 40

EDISON II di copertina

## **RISCALDAMENTO E CONTABILIZZAZIONE**

Consulting & Service pag. 60

METROTERMICA pag. 10

MIRC 2050 pag. 32

Multienergy & Service pag. 20

ROSSETTI pag. 30

## **SICUREZZA**

SIRIO pag. 40

## **SERVIZI**

DELTAL GLOBAL SERVICE pag. 46

Litografia PRINCIPE pag. 50

MP STUDIO pag. 50

SARA Servizi pag. 6

## **GIARDINI E PARCHI**

LAURENTI HSR pag. 42