

DOSSIER



CONDOMINIO

XXIII anno



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

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

www.anaciroma.it - anaciroma@fiscail.it

SOMMARIO**LUGLIO - AGOSTO 2013****N. 136**

Editoriale di Giuseppe Buffa	pag. 3	0
Consulenti in sede	pag. 4	n
<i>Ciao Nunzio</i>	pag. 5	d
Elenco sportelli del condominio presso i Municipi.	pag. 12	o
La scelta dell'amministratore: la ricetta per un matrimonio felice di Gisella Casamassima	pag. 13	m
Notizie	pag. 22	i
ANACI Sede di Roma - Centro Studi di Roma Verbale dell'incontro del 6 giugno 2013	pag. 25	n
Convocazione e verbale: medesimi obblighi? di Sarah Pacetti	pag. 29	i
Le innovazioni gravose e voluttuarie - ex art. 1121 c.c. di Carlo Pikler	pag. 39	o
Giurisprudenza condominiale news di Marco Saraz	pag. 45	
Conti in ordine con la riforma Un auspicio, un invito, un obbligo di Valerio Troiani	pag. 55	
Oggi in Biblioteca	pag. 63	
Professionisti fiduciari	pag. 64	
L'altra Roma: Villa Medici del Vascello di Francesca Di Castro	pag. 65	

Rivista bimestrale
ANNO XXIII - n. 136 - LUGLIO - AGOSTO 2013
Spedizione in abbonamento postale 70% - Roma

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

Direttore Responsabile: Carlo Parodi

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

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

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

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

Copertina: Paolo Mohoric



Associato all'Unione
Stampa Periodica Italiana

Stampa: A. SPADA - Ronciglione (VT)

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

EDITORIALE

IL CONDOMINO E LA RIFORMA

A seguito dell'entrata in vigore della legge 220/2012 (Riforma del condominio) mi sono chiesto più volte cosa penseranno di noi poveri addetti ai lavori i nostri condomini, soprattutto alla luce delle responsabilità che tale riforma ci ha dato e a loro dire dei poteri tanto reclamati da un battage posto in essere dai media.

Il primo pensiero del condomino va ai morosi che mettono in crisi le casse del condominio e l'intero sistema condominio.

Mi capita che il condomino ligo al suo dovere di contribuente mi chiama e dice *"Caro amministratore io la stimo ma adesso con l'entrata in vigore della riforma mi aspetto da lei che ponga in essere tutte le azioni volte al recupero dei crediti che non ci consentono di pensare e programmare una manutenzione straordinaria del condominio, che pure si rende necessaria dopo 30 anni"*.

Chiedo, scusi ma è cambiato qualcosa ne è proprio sicuro? Ah, sì, lei oggi con la riforma è tenuto ad *"agire per ottenere la riscossione forzosa delle somme dovute dagli obbligati entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale sia compreso il credito esigibile"* però, prima no? È il termine di sei mesi che mi lascia perplesso se penso che l'altro capoverso recita *"Salvo che non sia stato espressamente dispensato dall'assemblea"*.

Ho la sensazione che il condomino è convinto che adesso tutto ci è possibile e che noi amministratori possiamo operare liberamente per la tutela dei diritti di coloro i quali vivono in condominio. Sarà vero?

Nel contempo cerco di spiegare al condomino attento alla riforma che le cose non stanno proprio così e che purtroppo la giustizia in Italia non è proprio celere.

La condomina amante degli animali mi chiama e si raccomanda a che tuteli i poveri animali domestici che vivono in condominio; in fondo adesso con la riforma lei può, mi prodigo e informo la signora amante degli animali che la riforma prevede *"che il Regolamento di condominio non possa vietare di possedere o detenere animali domestici"*.

I condomini oggi grazie al battage dei media sono informati e quindi cari colleghi vi invito ad osservare attentamente e scrupolosamente la riforma, pena vedersi arrivare i condomini in assemblea con il ritaglio di un giornale... scena già vista.

Giuseppe Buffa

il servizio
è sospeso nella
pausa estiva

CONSULENZE A DISPOSIZIONE DEI SOCI IN SEDE

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



Ciao Nunzio

Anche se ci hai lasciato, noi *non ti dimentichiamo*.

Queste tue parole non “*dimenticatemmi*”, che ci hanno profondamente toccato quando sei stato con noi nell’ultimo grande appuntamento al Convegno del 2 febbraio, ci hanno fatto capire quanto era forte il tuo attaccamento all’ANACI, di cui sei stato sempre una guida apprezzata ed ascoltata.

E l’ANACI tutta ti sarà sempre riconoscente, da coloro che ti sono stati vicini fin dai primi tempi pionieristici, ai giovani che sono rimasti colpiti dalla tuo fascino di comunicatore al grande evento di febbraio. Sei stato un uomo che ha saputo parlare a tutte le generazioni, condividendo la tua grande cultura ed esperienza. La tua rubrica sulla nostra rivista è stata il fil rouge che ha segnato oltre vent’anni della nostra storia.

Noi *non ti dimentichiamo*. E con questo spirito intendiamo intitolare al tuo nome l’aula dei corsi di formazione, come simbolo del tuo perenne sforzo di comunicare alle nuove generazioni quella conoscenza che è il fondamento su cui costruire la nostra professione.

Anche i Giovani hanno deciso di dedicare a te, a Nunzio Izzo, il convegno giuridico 2013 in programma ad ottobre e di cui hanno la responsabilità.

Ciao Nunzio, da tutti noi.

l’ANACI di Roma

* * *

“Io, che ho fatto le scuole dell’obbligo ...”

Ecco, se penso all’Avv. Nunzio Izzo, la prima cosa che mi viene in mente sono queste sue parole, con le quali annunciava la sua opinione nettamente contraria a tesi che giudicava stravaganti o assurde.

In questa piccola frase c’è molto dell’Avv. Izzo, quel pronome iniziale “io” segno di sicurezza forte, mitigata subito dopo dall’autoironia della citazione delle scuole primarie e non dei suoi studi vastissimi e profondi.

L’altro ricordo, forse sciocco, ma vivido è di un lungo viaggio in macchina con lui e Valerio Troiani: in quattro ore ci spiegò il diritto condominiale. All’arrivo Valerio ed io ci guardammo stupiti e un po’ avviliti, ci aveva svelato l’immensità delle cose che non sapevamo.



Un maestro del diritto condominiale, con intuizioni geniali che nel primo momento lasciavano stupiti e perplessi, salvo poi, mesi o anni dopo, ammettere tutti che lui aveva ragione.

Di sicuro un gigante, una guida essenziale per tutti coloro che hanno a che fare

con il mondo del condominio, un punto di riferimento prezioso, di sicuro una perdita enorme, un vuoto, e senza retorica, impossibile da colmare.

Caro Nunzio, che la terra Ti sia lieve.

Nando Della Corte

* * *

Ciao Nunzio, ci mancheranno il tuo garbo (da galantuomo d'altri tempi) e la tua solida preparazione (sicuramente fuori dal comune).

Mi mancheranno moltissimo le lunghe e accese discussioni sulle complesse questioni giuridiche, che solo tu sapevi affrontare con coerenza sistematica e risolvere con intelligenza e perspicacia.

Sorridici sempre da lassù, con la tua ironia (tipicamente napoletana), perché così ci sentiremo meno soli!

Alberto Celeste

* * *

Nunzio era soprattutto "intelligenza", la capacità misteriosa che hanno gli esseri umani... alcuni non tutti... di sapere, di ricordare, di riflettere, ma, soprattutto, di collegare elementi anche lontanissimi. E' inutile dire che mi mancherà, anche solo per le sue pagine scritte, sempre difficili, sempre dense, sempre provocatorie nel loro mettere in discussione le abitudini mentali e i ragionamenti scontati, nella sua battaglia contro la "sciatteria" intellettuale. Mi mancherà come manca una luce di notte, anche se chi la porta è a volte burbero e intrattabile, come lo sanno essere solo le persone assai sensibili. Una volta, in un convegno, gli ero seduto accanto e ad un'ennesima sua risposta salace, lo provocai dicendo "Nunzio... hai sempre la risposta pronta, ma che t'hanno fatto da bambino?" Lui mi guardò e senza timore di svelare la sua intimità, mi rispose,

“Sai, da bambino, per i primi anni non ho parlato!”. A chi lo ha conosciuto, questa rivelazione non può che apparire incredibile... Nunzio che non parla, impossibile!

Ma ora che non c'è più, credo che a noi rimanga il compito di onorare la sua memoria, e soprattutto la sua persona. E non c'è modo migliore per farlo che lavorare ed impegnarsi, ciascuno nel suo ambito, perché il “merito” sia riconosciuto e valorizzato, nelle persone e nelle iniziative, come Lui avrebbe voluto. In questo modo, rimarrà davvero indelebile, per noi e per chi verrà, il segno del suo passaggio.

Luigi Salciarini

* * *

Avevo conosciuto l'avvocato Nunzio Izzo circa venti anni fa per la comune collaborazione alla redazione di una rivista. Intendo quando avevo conosciuto l'uomo, perché il giurista l'avevo conosciuto ovviamente molto prima, credo almeno da quando, ancora studente universitario, m'era capitato fra le mani un numero di Giustizia Civile. Quando conobbi l'uomo Nunzio Izzo, mi accorsi di come fosse vero che ogni libro, ogni studio, anche di carattere prettamente scientifico, dia l'immagine della persona del suo autore, ed anzi renda lo scrittore un bene oggetto concreto e disponibile, che si può prendere, portare con sé, aprire, chiudere, riporre e custodire. Gli scritti di Nunzio Izzo rappresentano l'uomo: ogni concetto che leggiamo nei suoi contributi rimane come una particella della sua persona.

Ricordo che ogni volta che, dopo che s'era stabilita fra noi una piacevole corrispondenza, gli mandavo qualche mio provvedimento o qualche mia nota di riflessioni, Nunzio Izzo si affrettava a telefonarmi, per dimostrarmi che mi aveva già scrupolosamente letto, talvolta condiviso, qualche altra censurato, epperò sempre con passione, con entusiasmo, con signorilità. Nei nostri colloqui Nunzio Izzo mi avrebbe potuto far avvertire in ogni momento il peso maggiore degli anni della sua vita, dei suoi studi e delle sue esperienze, rispetto ai miei, ma lui non sapeva né voleva farlo; e così a me capitava di contrastarlo senza nemmeno accorgermi che, per tanti motivi, avrei dovuto ad un certo punto zittirmi e soltanto ascoltarlo. Me ne rendo conto soltanto ora, forse, perché mi accorgo che non potrò più ascoltarla quella voce limpida e gentile. Ci resta la consolazione dei suoi scritti di diritto, che d'ora in poi custodiremo più gelosamente, perché si sarà oggi spenta la vita di Nunzio Izzo, ma l'elaborazione dei suoi pensieri giuridici non conoscerà mai finitudine o limitatezza.

Antonio Scarpa

* * *

Di una ultratrentennale amicizia e delle tante occasioni - che ci hanno visto clerici vagantes in tutta Italia nella ricerca della pietra filosofale nelle locazioni e nel condo-

minio - continuano a farmi compagnia la sua signorilità di uomo dell'antico sud; la sua disponibilità; la sua ironica umiltà quando, nel contestare garbatamente la mia argomentazione, permetteva «tu che sei il mio maestro»; il suo intuito giuridico e i tanti spunti che dischiudevano nuove prospettive; il rigore argomentativo e la coerenza critica nel non dribblare incongruenze giuridiche anche se provenienti da amici; i commenti, sempre arricchenti, quando ci fermavamo sotto casa mia dopo le riunioni degli « Itineranti »; la tazza di caldo cioccolato in corso Vannucci in fresche primavere perugine; l'attesa dell'anno 2012 al mio capezzale, in un momento per me difficile.

Nino Lazzaro

* * *

Ho conosciuto l'avv. Nunzio Izzo parecchi anni orsono. Avevo letto numerosi Suoi articoli e note a sentenza, soprattutto su Giustizia Civile, che mi avevano impressionato molto per la estrema lucidità e il profondo acume giuridico che li caratterizzava.

Devo dire che, specie nella materia delle locazioni della quale mi sono sempre occupato, i suoi scritti mi hanno aiutato a comprendere certe finezze e certi passaggi giuridici su questioni di grande complessità.

Per me è stato un importante punto di riferimento e, quando finalmente ho avuto la fortuna di incontrarlo (e non nascondo che ero molto emozionato), ho avuto la precisa sensazione di trovarmi di fronte ad una persona semplice, di grande statura umana e morale, di inconsueta disponibilità. Di Lui mi ha colpito la profonda e, direi quasi, esuberante passione per il diritto civile.

Conservo, di Nunzio Izzo, un bellissimo ricordo personale, per avere avuto da Lui il grande regalo e il privilegio della presentazione agli avvocati di Roma di un mio libro sulle locazioni nel lontano anno 2002.

Sarei felice di poter partecipare ad un convegno di studio in Suo onore.

Credo che sarebbe il modo migliore per commemorare le Sue qualità di grande Giurista e di Uomo.

Antonio Mazzeo

* * *

Caro Nunzio, mi mancherà la passione e l'acume straordinari che avevi nelle nostre materie giuridiche; ogni colloquio con te era una fonte inesauribile di notizie e di spunti: cominciava sempre con l'idea di limitarsi a poche parole e, puntualmente, provocava una discussione suggestiva destinata, apparentemente, ad essere troncata dalla ristrettezza dei tempi; in realtà ogni discussione con te lasciava qualcosa suscettibile di crescere e maturare nella testa dei tuoi interlocutori. Perciò sei ancora con noi.

Franco Petrolati

* * *

Anche se attesa, la notizia della morte di Nunzio Izzo, ci riempie di profonda tristezza. Difficile pensare che quella personalità, esuberante, viva, interessata, disponibile al confronto ed alla discussione, non ci sia più.

Di Lui abbiamo apprezzato l'intuito, la capacità di approfondimento, l'ampia visione, l'autonomia ed onestà di pensiero in ordine alle questioni, particolarmente quelle squisitamente giuridiche, che tanto ci hanno appassionato.

Come non ricordare i contrasti e le differenze che hanno sempre caratterizzato i nostri dialoghi laddove ci capitava di partire da presupposti che ritenevamo tutti certi, giusti, consolidati, non discutibili ed arrivare, alla fine, con difficoltà e quasi con rabbia, a dover ammettere, alla luce delle Sue argomentazioni, dei Suoi approfondimenti, della Sua visione dei fatti, che tanto avevamo contrastato, che i punti di partenza, che consideravamo granitici, si erano miseramente frantumati.

E che rabbia doverlo ammettere!

Però così era ed alla fine dovevamo apprezzare e condividere il Suo contributo.

E che dire poi del Suo esasperato senso della diligenza, della prudenza, della meticolosità con le quali trattava le questioni che ci interessavano al fine di portarci quasi all'esasperazione ancorché dover considerare, anche qui, sempre con quella rabbia che ti prende quando capisci che i tuoi comportamenti erano da rivedere, che il Suo contributo era sempre importante e determinante perché aveva la capacità di aprirti scenari e visioni, concrete e realizzabili, che a te erano totalmente sfuggite.

Grande insegnamento questo soprattutto nel mondo caotico, confuso, presuntuoso nel quale tutti operiamo e viviamo.

Purtroppo dovremo continuare il cammino che ancora ci rimane senza più avere a fianco la Sua intelligenza, preparazione, saggezza e umanità.

Ladislao Kowalski

* * *

“Maestro di diritto condominiale e locativo”

Era il luglio del 1978, dopo anni di proroghe dei contratti di locazione, venne approvata la legge 392/1978 che ci ha accompagnato, con il c.d. equo canone per le locazioni abitative, fino alla successiva riforma del 1998.

Dall'epoca ho avuto la fortuna di frequentare, con maggiore assiduità, l'amico Nunzio, cultore, come me, della materia locativa e di quella condominiale.

Ricordo i nostri viaggi (in treno ed in auto) in giro per l'Italia insieme, a volte, anche al collega Maurizio de Tilla ed ai magistrati Fortunato Lazzaro, Roberto Preden e Michele Varrone, per partecipare ai tanti convegni organizzati dalle associazioni di categoria o dai Consigli degli Ordini professionali.

Ricordo anche le vivaci discussioni sulle diverse interpretazioni che ciascuno di noi offriva delle normative, discussioni che anticipavano, nel corso del viaggio, i successivi dibattiti congressuali.

Spesse volte, in treno, vedevamo gli occhi interessati degli altri viaggiatori, evidentemente locatori, conduttori o condòmini e di quelli di coloro che, viceversa, uscivano dallo scompartimento spaventati dalla vivacità delle discussioni.

La dialettica di Nunzio, agevolata certamente dalla sua origine partenopea, era sempre incisiva, coerente, logica e tanto convincente da creare dubbi sulle nostre tesi interpretative.

Ricordo quante volte ci siamo intrattenuti anche telefonicamente sugli argomenti di cui Nunzio era un indiscusso maestro.

Ora purtroppo non rimangono che i suoi numerosi scritti che ho letto e seguirò a leggere con molto interesse proprio perché, oltre ad essere un poeta del diritto, è sempre stato, molte volte, un anticipatore degli indirizzi giurisprudenziali, recepiti recentemente anche nelle nuove norme condominiali.

Ciao Nunzio, l'onore ed il piacere di aver con te dialogato per tanti anni comporta anche, purtroppo, la tristezza di non poterti più parlare.

Alfredo Barbieri

* * *

Al termine di una lunga sofferenza per una malattia incurabile, ci ha lasciati l'amico Nunzio Izzo, amico degli avvocati ma anche degli amministratori ANACI.

Giovedì 4 luglio è stato il tuo ultimo giorno su questa terra e per tutto quel che hai donato all'ANACI, per sempre verrai ricordato da tutti noi.

Perché la tua sapienza e i tuoi insegnamenti basati su tanto studio, tanta formazione e l'aggiornamento continuo sono stati per noi un importante punto di riferimento per la nostra crescita culturale e professionale.

Le tue battute e i tuoi aforismi, erano per noi dei tratti inconfondibili della nostra quotidianità, che ripetevamo a noi stessi spesso per convincerci che la strada segnata era quella giusta e ti dovevamo seguire.

Ci ricordavi l'importanza delle "...scuole dell'obbligo..." quale fondamento per tutto, ma lo dicevi anche come ammonimento per chi doveva scrivere meglio i testi di alcune normative; il tuo richiamo quanto mai opportuno e attualissimo dopo questa riforma...

E spesso ti riferivi anche alla tua (oramai famosissima) "ginnastica mentale" per significare che se uno non si sforza a leggere tutto e non provvede a documentarsi con profondità sui temi da trattare, con ogni probabilità non avrebbe servito bene il proprio cliente. E tante altre cose ci hai detto, e quel che non ci hai detto ce lo hai fatto capire con il ragionamento.



Ecco, ci aiutavi a ragionare. Ci hai aiutato a ragionare con profondità ed attenzione, fornendoci preziosi strumenti giuridici e culturali.

Insegnamenti profondi e utili all'avvocato del domani, ma anche e soprattutto per l'amministratore professionista ANACI di ieri, di oggi e per quello che verrà e che non avrà avuto l'onore ed il piacere di conoscerti.

La Dirigenza Nazionale ANACI

* * *

Nunzio Izzo è cuore e passione. Non “era”, ma “è” e “sarà sempre” cuore e passione. L'emozione travolgente che riusciva a creare nell'interlocutore rimane segno indelebile nel ricordo di tutti coloro che hanno avuto il bene di conoscerlo o anche solo di sentirlo parlare. La medesima emozione che ti pervade dalla lettura, quando accorta e non affrettata, dei suoi saggi, che tali erano anche quando assumevano la apparente forma essenziale di semplici annotazioni.

Nunzio lascia a molti il fuoco ardente del sapere e della curiosità della conoscenza scientifica, ma lascia pure, questa volta a tutti indistintamente, un preziosissimo patrimonio di idee e di riflessioni che solo in minima parte abbiamo davvero compreso. Ecco il modo migliore per ricordarlo assai a lungo: rendere permanentemente proficuo il frutto di quelle idee. Questa è la sua eredità; questo è l'impegno attraverso il quale onorarLo degnamente nei tempi a venire. L'uomo ed il caro amico ci hanno dolorosamente lasciato in questa vita, ma non il Suo profondo pensiero.

Dario Sanguedolce

il servizio
è sospeso nella
pausa estiva

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

SPORTELLO DEL CONDOMINIO

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

La scelta dell'amministratore:

LA RICETTA PER UN MATRIMONIO FELICE

di Gisella Casamassima

L'INCONTRO CON I CONDOMINI DI MONTEROTONDO

Tocca a me oggi il compito di avviare questa giornata di riflessione sulle novità introdotte con la legge di riforma del condominio. E lo faccio con piacere e con interesse, trattandosi di affrontare la materia da un'ottica nuova per noi amministratori professionisti.

Da amministratore ANACI - infatti - spesso partecipo a tavole rotonde, convegni e dibattiti organizzati per e rivolti a professionisti della materia. Quindi ad un uditorio ristretto e tutto sommato omogeneo, cioè a specialisti del settore. Oggi - invece - sia io che i miei colleghi che parleranno dopo, abbiamo di fronte un pubblico vasto, vario nella preparazione culturale, differenziato negli interessi ed eterogeneo nelle motivazioni che lo spingono a dedicare un sabato mattina di sole ad una materia barbosa e spesso foriera di mal di pancia solo a nominarla.

Certo un comune denominatore c'è: ed è l'interesse a tutelare al meglio la proprietà, spesso frutto di sacrifici ed oggi sempre più minacciata da balzelli fiscali da un lato e da notevoli spese di gestione dall'altra.

Cercheremo quindi di offrire spunti di riflessione affinché, cogliendo l'occasione della riforma, si possa iniziare un rapporto nuovo e proficuo all'interno del condominio, tra condomini e - perché no? - tra condomini e amministratore.

La legge che ha riformato la materia condominiale, entrata in vigore il 18/6/2013, ha posto particolare attenzione proprio al rapporto tra l'amministratore e i condomini. In particolare si è sottolineata la figura del condomino quale "consumatore" e quella dell'amministratore quale "professionista".

Esamineremo le due figure che agiscono all'interno del condominio in maniera tale che ne emergano le caratteristiche specifiche per ciascuna così come delineate dalla normativa.

Le specifiche facoltà riconosciute al condomino saranno esaminate dal mio collega nel suo intervento che si intitola appunto "*Il condominio riformato*". Qui vorrei solo sottolineare come, in generale, la riforma abbia voluto in qualche misura limitare l'operato dell'amministratore, sottoponendolo ad un regime più rigoroso in quanto a requisiti per l'esercizio e alle modalità di esecuzione del mandato e soprattutto ampliando la corrispettiva facoltà di controllo riconosciuta ai condomini.

Mi occuperò in particolare della figura dell'amministratore, sottolineando quello che è sempre stato un mio pallino e che oggi è divenuto un imprescindibile dato di fatto e di diritto: la necessità cioè che l'amministratore capace riesca ad innescare e poi a gestire una sinergia potente con i condomini, nell'esercizio di *una funzione* che è sì di servizio, ma soprattutto di guida e di tutela.

Mi è sempre piaciuto ed ho sempre lavorato tenendo fede ad un concetto essenziale: *l'amministratore e i condomini non sono su fronti contrapposti*, ma sono parti di un rapporto nel quale l'interesse ultimo è *comune* ed è stabilito dalla legge ed è la manutenzione dei beni e l'esercizio dei servizi comuni, funzionali alla migliore fruibilità del bene privato da parte di tutti e di ciascuno. La diversificazione delle attribuzioni e delle funzioni non deve far perdere di vista lo scopo, ma è - invece - funzionale alla salvaguardia del bene comune.

Il difficile compito dell'amministratore è quello di mediare tra le spinte centrifughe di cui ogni condomino è portatore, compiendo quotidianamente lo sforzo di cogliere i veri interessi di ciascuno, guardando non la punta ma la base sommersa dell'iceberg, e cercando di allargare la torta incanalandoli in

scelte che siano formalmente compatibili con la legge. E - obiettivamente - non si può dire che questo sia compito facile e alla portata di tutti.

Si deve riconoscere che sia espressione sì di capacità innate, ma anche di preparazione, di esperienza e di dedizione. In una parola di *professionalità*.

Per la nostra categoria, il riconoscimento della qualifica di *professione*, ancorché non tutelata nelle forme note agli iscritti ad Albi professionali tradizionali, che si è ottenuta con la legge 4/2013 sulle professioni non regolamentate, è stata una grande conquista.

Il principio della libera concorrenza, tutelato da leggi europee, ha impedito la creazione di un nuovo Albo, quello degli amministratori di condominio, e ha fatto svanire quel sogno, accarezzato per decenni, di divenire professionisti riconosciuti al pari di medici, avvocati, ingegneri, architetti, giornalisti, notai ecc.

Ma, il riconoscimento della professionalità da parte degli amministratori è stato conquistato ancor prima dell'emanazione delle leggi 220/2012 (riforma del condominio) e 4/2013 (legge sulle professioni non organizzate) a causa della sempre crescente complessità e specificità delle materie che ruotano intorno alla gestione di immobili in condominio.

Anzi la "multiscienza" a cui si deve attingere per l'espletamento del mandato, senz'altro variegata e complessa sia nelle nozioni che nell'esperienza, presuppone una notevole ecletticità ed una brillante capacità cognitiva, che dia la possibilità di interloquire validamente con gli altri operatori del settore (ingegneri, avvocati, tecnici in genere), ma soprattutto con i clienti/condomini che, pur avendo proprie conoscenze ma soprattutto essendo portatori di propri interessi non sempre riconducibili a quello comune, dovrebbero potersi affidare all'amministratore con serenità e fiducia.

Finché la figura dell'amministratore è stata onerata di una responsabilità generica limitata alla diligenza e la prudenza del buon padre di famiglia, così come emergente dal vecchio testo del codice del 1942, certamente non poteva parlarsi di "professionalità".

Infatti la responsabilità del *pater familias* è valutata in relazione alla diligenza che ci si può aspettare dall'uomo medio e consiste in quella dose di attenzione e di prudenza che chiunque è solito impegnare nella cura dei propri affari. Non sono dunque richieste conoscenze specialistiche e la responsabilità conseguente alla carenza della normale diligenza si evidenzia soltanto in caso di dolo o colpa grave.

Da quando, invece, l'amministratore ha acquisito, sotto la spinta di leggi speciali, una sua specifica "funzione", nei confronti del mandante condomino riguardato come cliente/consumatore (al quale la legge assicura tutele specifiche) e nei confronti dello Stato, anche con rilevanza penale, con riferimento alle normative in materia fiscale, di sicurezza del lavoro, di ambiente, di salute pubblica, di privacy, di servizi di pubblica utilità in genere, gli è stata implicitamente riconosciuta una sua specifica professionalità oggi - finalmente - sancita sia dalla riforma della materia condominiale sia dalla legge sulle professioni non organizzate.

Ne deriva che il grado di diligenza, prudenza e perizia che connotano la responsabilità dell'amministratore di condominio è ormai esteso fino ai limiti previsti dal codice per gli altri professionisti o prestatori d'opera intellettuale.

Al pari di questi - infatti - l'amministratore di condominio è oggi obbligato alla formazione, alla qualificazione e quindi alla abilitazione all'esercizio dell'attività ed è tenuto ad offrire ai clienti idonea garanzia di correttezza e trasparenza.

La riforma del condominio, con l'art. 71 bis delle d.a.c.c., ha indicato per la prima volta i *requisiti essenziali* per lo svolgimento dell'attività di amministratore di condominio che sono:

- a) godimento dei diritti civili;
- b) assenza di condanne per delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, il patrimonio e per ogni altro delitto non colposo per il quale la legge commina la pena di reclusione non inferiore, nel minimo, a 2 anni e, nel massimo, a 5 anni;
- c) assenza di misure di prevenzione definitive, salvo riabilitazione;
- d) assenza di interdizione o inabilitazione;
- e) assenza di protesti cambiari;
- f) conseguimento del diploma di scuola secondaria di secondo grado;
- g) attestato di frequenza ad un corso di formazione iniziale e di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale.

La perdita dei requisiti di cui alle lettere a), b), c), d), ed e) comporta la *cessazione dall'incarico*, mentre la mancanza anche di uno dei requisiti di cui sopra determina la *nullità* della nomina da parte dell'assemblea.

Sono previste deroghe a quanto sopra soltanto per chi amministra unicamente il proprio condominio.

La ratio della norma è dunque chiara: l'amministratore deve essere un professionista; deve offrire garanzie di onestà e onorabilità; deve essere preparato e costantemente aggiornato ed ha una responsabilità per la propria attività che si spinge fino alla *culpa levis*.

La *professionalità* dunque prima ancora che essere un *onore* è un *onere*.

Lo è sicuramente per l'amministratore, che si presenta sul mercato in concorrenza con altri e deve quindi dar prova non solo di preparazione e serietà, ma anche di consapevolezza del proprio ruolo. Consapevolezza del proprio ruolo significa anche capacità di esprimere quella forza carismatica che determina credibilità e affidamento da parte dei condomini, che sono - in un primo tempo - futuri potenziali clienti e - successivamente - clienti soddisfatti e quindi fidelizzati.

Ma la *professionalità* del mandatario è un *onere* anche per i condomini/mandanti che sono chiamati in assemblea a scegliere il proprio amministratore.

Se la carenza dei requisiti previsti dalla legge è infatti motivo di *nullità* della nomina e se la nomina la fa l'assemblea dei condomini, vuol dire che i condomini quando esaminano la proposta di un amministratore devono valutare con serietà e attenzione non solo il prezzo richiesto - come nella maggior parte delle volte succede - ma devono valutare la sussistenza dei requisiti che la legge richiede.

Infatti, l'eventuale nullità della nomina significherebbe che tutti gli atti posti in essere da quell'amministratore sono nulli. Si pensi alle conseguenze di questa nullità per un contratto di lavori straordinari alla palazzina; per l'assunzione del portiere; per le certificazioni per lo sgravio dalla dichiarazione dei redditi delle spese sostenute per le manutenzioni delle parti condominiali.

Si pensi al grave danno che deriva da una scelta non attenta da parte dell'assemblea. Danno che i condomini si procurano da soli. Danno che si può prevenire mediante una scelta prudentemente valutata, che è *doverosa*. Infatti, la colpa in eligendo è sanzionata così gravemente dal legislatore che si determina addirittura la *nullità* della nomina.

Nullità della nomina significa nullità radicale degli atti compiuti da chi è stato invalidamente nominato e significa responsabilità personale per gli atti compiuti in carenza dei requisiti per il "sedicente" amministratore che non avrà diritto ad alcun compenso.

In questo quadro generale è lo stesso professionista che deve garantire al cliente e a se stesso un'adeguata tutela, dotandosi dei requisiti richiesti dalla legge e certificandoli nei confronti del cliente.



L'adesione ad una associazione, benché tuttora a carattere volontario, è divenuta elemento distintivo di garanzia per i clienti/consumatori in quanto alle associazioni è riconosciuto per legge il compito di garantire ai propri associati una solida formazione di base, un continuo aggiornamento, una progressiva specializzazione nonché a suggerire l'adeguamento ad una certa standardizzazione delle procedure e dei prodotti dell'attività (ad esempio la redazione del bilancio) che ne assicura la qualità.

Anche la indicazione di regole deontologiche, interne ed esterne all'associazione, influisce sull'operatività degli iscritti ed è quindi di notevole garanzia per i clienti/condomini.

E' necessario, infatti, non solo che il professionista abbia determinati requisiti, ma anche che svolga la sua attività secondo forme ed entro limiti che garantiscano il cliente/consumatore, come prevede la riforma.

Gli artt. 1129 e 1130 riformati, nonché l'art. 1130 bis di nuova introduzione, indicano molto più nel dettaglio di quanto non fosse prima, le modalità di gestione del condominio, a partire dalla necessità che tutte le somme del condominio transitino su un conto corrente specifico, passando attraverso gli

obblighi di recupero forzoso dei contributi nei confronti dei morosi; per finire con l'accessibilità alla contabilità da parte dei condomini e con le più ristrette tempistiche per la resa del conto al termine di ogni esercizio e per le consegne finali in caso di sostituzione dell'amministratore.

Quelle forme e quei limiti non devono essere però visti esclusivamente a tutela del condomino, bensì anche a tutela della propria attività professionale.

L'amministratore convenientemente preparato e formato tenderà a riconoscere l'importanza di una sempre più efficiente organizzazione della propria attività lavorativa come indice di *qualificazione personale* al fine di erogare all'utente servizi in un'ottica di trasparenza ed efficacia.

Tale qualificazione personale - che sarà necessariamente estesa ai collaboratori dello Studio - si proietterà sul mercato e se - da un lato - darà certamente garanzia di migliore cura e tutela dell'interesse dell'assistito, dall'altra non potrà non essere anche validamente remunerata.

In sostanza, la legge non fa altro che recepire l'esigenza dei condomini ad avere un amministratore preparato e aggiornato; che amministri il patrimonio affidatogli con capacità professionale ed onestà; che sappia individuare preventivamente le problematiche, in modo tale da programmare gli interventi, dilazionandone nel tempo i costi; che sappia organizzare le urgenze e le emergenze, garantendo certezza di soluzioni al giusto costo; che sappia gestire i rapporti tra e con i condomini - spesso conflittuali - e tra i soggetti, pubblici e privati, che a vario titolo si muovono intorno al condominio; che sappia curare ed assicurare l'osservanza e la corretta applicazione della legge, per quanto demandato alla sua funzione. Non ultimo che abbia quelle capacità relazionali e di mediazione che conducano il condominio ad una serena e pacifica convivenza.

In poche parole che sappia assolvere il mandato con affidabile efficienza e trasparente correttezza, garantendo il mercato.

Allo stesso tempo, la legge ha individuato forme di garanzia per il cliente /consumatore che - indirettamente - garantiscono anche lo stesso amministratore, in quanto - da professionista - può finalmente godere di maggiore credibilità e riconoscimento e libera il mercato da improvvisati avventizi.

La reciproca soddisfazione delle parti è la garanzia di una lunga e proficua collaborazione, la ricetta di un matrimonio felice. Quindi non solo doveri per l'amministratore, vincoli e controlli, ma anche riconoscimento professionale ed economico. Con la consapevolezza - da ambo le parti - che il nostro è un mestiere difficile, non alla portata di tutti. Quindi scegliere bene è fondamentale.

Vorrei concludere con una citazione dotta, ma credo adeguata a questa platea. Ho di recente visitato la mostra di Tiziano alle Scuderie del Quirinale a Roma. Mi ha colpito molto un quadro intitolato "*Allegoria del tempo governato dalla Prudenza*". Vi sono raffigurati i volti di tre uomini di età diverse: un vecchio che mostra il profilo sinistro; un uomo che guarda frontale; un giovane che mostra il profilo destro. Sopra il triplice ritratto, Tiziano ha inserito un motto diviso in tre parti che spiega il senso dell'allegoria:

EX PRAETERITO / PRAESENS PRVDENTER AGIT /
NI FVTVRA(M) ACTIONE(M) DETVRPET

che significa:

sulla base del passato / il presente prudentemente agisce /
per non guastare l'azione futura.

La prudenza è intesa dunque come capacità di memoria, intelligenza e previsione.

Dante afferma nel *Convivio* (IV, 27):

«*Conviensi adunque essere prudente, cioè savio: e a ciò essere si richiede buona memoria delle vedute cose, e buona conoscenza delle presenti, e buona provvidenza delle future*».

Questo deve essere l'amministratore oggi e così lo dovete scegliere per un lungo e felice matrimonio:

- un fine conoscitore della legge (con una solida preparazione alle spalle);
- un capace interprete delle esigenze dei suoi amministrati (con una spiccata capacità di sintesi e di mediazione degli interessi presenti);
- un prudente programmatore (con una lungimirante ed intelligente capacità di guida verso una virtuosa e razionale valorizzazione della proprietà).



AGGIORNAMENTO ISTAT - VARIAZIONI ANNUALI

Giugno 2011 - Giugno 2012	3,1% (75% = 2,325%)	G.U. 18/7/2012	n. 166
Luglio 2011 - Luglio 2012	2,9% (75% = 2,175%)	G.U. 22/8/2012	n. 195
Agosto 2011 - Agosto 2012	3,1% (75% = 2,325%)	G.U. 17/9/2012	n. 217
Settembre 2011 - Settembre 2012	3,1% (75% = 2,325%)	G.U. 18/10/2012	n. 244
Ottobre 2011 - Ottobre 2012	2,7% (75% = 2,025%)	G.U. 20/11/2012	n. 271
Novembre 2011 - Novembre 2012	2,4% (75% = 1,800%)	G.U. 20/12/2012	n. 296
Dicembre 2011 - Dicembre 2012	2,4% (75% = 1,800%)	G.U. 22/1/2013	n. 18
Gennaio 2012 - Gennaio 2013	2,2% (75% = 1,650%)	G.U. 28/2/2013	n. 50
Febbraio 2012 - Febbraio 2013	1,8% (75% = 1,350%)	G.U. 15/3/2013	n. 63
Marzo 2012 - Marzo 2013	1,6% (75% = 1,200%)	G.U. 22/4/2013	n. 94
Aprile 2012 - Aprile 2013	1,1% (75% = 0,825%)	G.U. 23/5/2013	n. 119
Maggio 2012 - Maggio 2013	1,2% (75% = 0,900%)	G.U. 21/6/2013	n. 144

SERVIZIO PAGHE E CONTRIBUTI

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

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

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

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

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

NOTIZIE

COEFFICIENTI DI RIVALUTAZIONE TFR

1982	8,39%	1990	6,28%	1998	2,63%	2006	2,75%
1983	11,06%	1991	6,03%	1999	3,10%	2007	3,49%
1984	8,09%	1992	5,07%	2000	3,54%	2008	3,04%
1985	7,93%	1993	4,49%	2001	3,22%	2009	2,22%
1986	4,76%	1994	4,54%	2002	3,50%	2010	2,94%
1987	5,32%	1995	5,85%	2003	3,20%	2011	3,88%
1988	5,59%	1996	3,42%	2004	2,79%	2012	3,30%
1989	6,38%	1997	2,64%	2005	2,95%		

MISURA INTERESSI LEGALI

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

ACER SOLLECITA INTERVENTI PER RILANCIO EDILIZIA

Il neo Presidente dell'ACER (Costruttori Romani) Edoardo Bianchi evidenzia che l'omogeneità politica (Regione, Comuni e Municipi al centrosinistra) toglie ogni alibi operativo in un ambito dove un operaio su tre non lavora più. L'armonia in consiglio comunale è fondamentale ed il sindaco ha promesso rapidi interventi di manutenzione ordinaria della città.

IL CERTIFICATORE "DOC"

È entrato in vigore il DPR n. 75/2013 (G.U. 27/6/2013 n. 149) che prevede i requisiti dei professionisti e società che potranno sottoscrivere l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) che ha sostituito l'Attestato di Certificazione energetica in applicazione della direttiva europea 2002/91. L'APE consente di conoscere il rendimento energetico dell'immobile e di conoscere gli interventi utili ai fini del risparmio energetico.

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 agenzie 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.

ANACI sede di Roma Centro Studi di Roma

Verbale dell'incontro del 6 giugno 2013

Presso la sede Anaci Roma, via Salandra 1/A alle ore 10,00 ha luogo l'incontro organizzato dal Direttore del Centro Studi romano, Fabio Gerosa, con la partecipazione del dott. Fortunato Lazzaro, già magistrato di Cassazione, Presidente di sezione del Tribunale civile di Roma, Presidente del Tribunale civile di Rieti.

Vengono affrontati e discussi i seguenti temi:

1. *Polizza individuale dell'amministratore; rapporto con la polizza collettiva associativa.*
2. *Corrette modalità di "accettazione dell'incarico" a seguito della nomina dell'amministratore.*
3. *La ripartizione della spesa di manutenzione e sostituzione degli ascensori: interpretazione della locuzione contenuta nell'art. 1124 c.c. "esclusivamente in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo".*
4. *Ipotesi di un amministratore revocato che per ragioni di urgenza abbia necessità di utilizzare il c/c condominiale.*
5. *Il fondo speciale di cui all'art. 1135 n. 4.*

Presenti all'incontro: Fabio Gerosa, Carlo Parodi, Valerio Troiani, Carlo Piskler, Marco Saraz, Ferdinando della Corte, Sarah Pacetti, Luigi Rinzivillo, Manuela Sammarco, Carlo Patti, Paola Carloni.

Presenza il dibattito Rossana De Angelis, Presidente Anaci Roma.

1° Tema di discussione.

L'art. 1129 c.c. al terzo comma prevede dal 18 giugno p.v. che l'assemblea possa subordinare la nomina dell'amministratore alla presentazione di una polizza individuale di assicurazione per la responsabilità civile per gli atti compiuti nell'esercizio del mandato.

Gli amministratori associati Anaci possono beneficiare di una polizza collettiva ANACI RC Professionale.

Si discute se tale forma assicurativa collettiva possa ritenersi valida ai sensi e per gli effetti dell'art. 1129 c.c. n. 4.

Il dott. Lazzaro ritiene che la formula della polizza collettiva non osti alla previsione codicistica, purchè nella medesima vengano indicati i nominativi degli amministratori beneficiari.

2° Tema di discussione.

Il dibattito si apre con la ricostruzione sistematica del dott. Lazzaro.

La previsione dell'accettazione della nomina e/o del rinnovo da parte dell'amministratore deve essere letto alla luce delle norme del mandato e in generale del procedimento di formazione dell'accordo secondo le norme civilistiche sul contratto. Il legislatore ha indicato un meccanismo disegnato sulla figura dell'amministratore professionista.

Tuttavia devono opportunamente distinguersi due ipotesi:

- a) quando vi è già un soggetto su cui i condomini concordano, non vi è necessità di accettazione dell'incarico da parte del nominato, perché in tal caso il contratto di mandato è perfezionato con l'accettazione da parte dell'assemblea;
- b) quando in assemblea si procede con una "nomina al buio" (ipotesi di più candidati che si presentano per assumere il mandato), occorre l'accettazione dell'amministratore nominato.

Tale accettazione dovrà essere formalizzata:

- in apposita assemblea, da convocarsi a cura dell'amministratore uscente;
- oppure, l'amministratore nominato comunica formalmente l'accettazione della nomina assembleare e convoca lui stesso altra assemblea per ottemperare alle prescrizioni del secondo comma dell'art. 1129 c.c. (comunicazione dei propri dati anagrafici e professionali, codice fiscale, o denominazione e sede legale nel caso di società, e tutti gli altri riferimenti previsti dalla citata norma).

L'avv. della Corte e la dott.ssa Pacetti evidenziano l'opportunità di divulgare tra gli associati l'importanza di presentare candidature complete di tutti i requisiti previsti dall'art. 1129 c.c. comma 2.

3° Tema di discussione.

Si concorda nel ritenere che l'espressione "*esclusivamente in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo*" indichi la volontà del legislatore di escludere maggiorazioni o differenze di calcolo in conseguenza di un uso più intensivo, o al contrario più scarso dei proprietari dei diversi piani, in ragione della destinazione impressa alle unità immobiliari, e dunque di mantenere un criterio univoco.

4° Tema di discussione.

Si concorda nel ritenere che l'amministratore revocato non abbia più alcun potere di spesa, nemmeno in via d'urgenza, essendo auspicabile che al momento della revoca, in tempi brevi, questi senza indugio consegni al suo successore tutte le credenziali del conto corrente condominiale.

5° Tema di discussione.

Sulla questione del fondo speciale introdotto dalla legge di riforma del condominio, il dott. Lazzaro ritiene che esso debba essere costituito prima dell'inizio dei lavori di manutenzione straordinaria e/o delle opere di innovazione deliberate dall'assemblea, e che il medesimo confluisca in un apposito conto corrente, distinto da quello su cui si registrano le operazioni ordinarie di incassi ed esborsi del condominio.

Il dott. Parodi profila l'ipotesi secondo cui il fondo speciale possa determinarsi frazionatamente, come una sorta di provvista anticipata con l'accantonamento di un certo numero di rate, con cui onerare tempo per tempo la spesa straordinaria deliberata.

L'avv. della Corte ritiene che il fondo debba costituirsi prima dell'inizio dei lavori.

Durante la discussione ci si confronta sulla *ratio* della previsione dell'art. 1135 n. 4: è una norma a tutela dei condomini (posizione del dott. Troiani); è una norma ispirata a incentivare i condomini al ricorso a forme di finanziamento attraverso istituti di credito (avv. Pikler).

Si discute circa la derogabilità/inderogabilità della norma, anche per verificare vie d'uscita a probabili paralisi nelle opere deliberande, che potrebbero originarsi in mancanza di una provvista preventiva, stante anche la contingente crisi economico-finanziaria.

Viene ipotizzata dai presenti la derogabilità della norma, in virtù della quale sarebbe possibile inserire nel regolamento di condominio la possibilità di deliberare lavori di manutenzione straordinaria e/o innovazioni senza l'istituzione del fondo speciale, da assumersi con la maggioranza dell'art. 1136 comma 2 c.c. Peraltro, si ravvisa la opportunità di approfondire tale problematica, onde meglio valutare e argomentare positivamente tale ricostruzione, ed eventualmente escludere elementi contrari, di inderogabilità, che porterebbero con sé la necessità di derogare alla previsione di legge con il consenso unanime dei partecipanti al condominio.

L'incontro si chiude alle 12,30.

Il Direttore
Fabio Gerosa

Il Segretario
Paola Carloni

Videosorveglianza

01/2013 2000334

Più sicurezza con le telecamere, il decalogo per impianti a norma

Trattamento dati, rispetto rigoroso della privacy, obbligo di segnalazione dell'apparecchio "video"

Strapiù sicurezza con le telecamere, sorveglianza a tutti. Sono tanti i condomini che hanno installato telecamere di sorveglianza. Per questo è sempre più forte l'esigenza di avere un artificio di legge a tutela dei propri diritti di privacy e di quello degli altri nel caso di installazioni di telecamere di sorveglianza. L'installazione di sistemi per la videosorveglianza deve il duplice compito di garantire l'incolumità delle persone e la sicurezza delle parti comuni e della proprietà del singolo.

Impianti contrapposti a rispetto della privacy. "Quando parliamo di videosorveglianza stiamo parlando di una situazione in cui due o tre ocento telecamere", spiega Sarah Paoletti, "da un lato, vengono installate per la sicurezza delle parti comuni e dell'edificio, mentre dall'altro lato, spesso, vengono installate per la videosorveglianza delle parti comuni e dell'edificio, mentre dall'altro lato, spesso, vengono installate per la videosorveglianza delle parti comuni e dell'edificio".

È lecito voler migliorare la sicurezza del condominio, ma la registrazione delle immagini deve essere tutelata

La parola chiave

DATO PERSONALE

È "dato personale" qualsiasi informazione che riguarda la persona, sia essa, in forma anonima o identificata, che sia o non sia idonea a identificare la persona. Sono dati personali, ad esempio, cognome, data di nascita, indirizzo, numero di telefono, codice fiscale, numero di carta di credito, ecc. La registrazione delle immagini di una persona, anche se anonima, è considerata un dato personale.



La videosorveglianza deve essere installata in modo da non interferire con la privacy dei singoli. È lecito voler migliorare la sicurezza del condominio, ma la registrazione delle immagini deve essere tutelata. La videosorveglianza deve essere installata in modo da non interferire con la privacy dei singoli. È lecito voler migliorare la sicurezza del condominio, ma la registrazione delle immagini deve essere tutelata.

Decalogo
1. Segnalazione dell'apparecchio "video".
2. Rispetto della privacy.
3. Obbligo di segnalazione dell'apparecchio "video".
4. Obbligo di segnalazione dell'apparecchio "video".
5. Obbligo di segnalazione dell'apparecchio "video".
6. Obbligo di segnalazione dell'apparecchio "video".
7. Obbligo di segnalazione dell'apparecchio "video".
8. Obbligo di segnalazione dell'apparecchio "video".
9. Obbligo di segnalazione dell'apparecchio "video".
10. Obbligo di segnalazione dell'apparecchio "video".

Le immagini e i suoni, relativi ai sistemi di videosorveglianza, sono dati personali. La videosorveglianza deve essere installata in modo da non interferire con la privacy dei singoli. È lecito voler migliorare la sicurezza del condominio, ma la registrazione delle immagini deve essere tutelata.

La videosorveglianza deve essere installata in modo da non interferire con la privacy dei singoli. È lecito voler migliorare la sicurezza del condominio, ma la registrazione delle immagini deve essere tutelata.

Quando si installa un impianto di videosorveglianza...

La videosorveglianza deve essere installata in modo da non interferire con la privacy dei singoli. È lecito voler migliorare la sicurezza del condominio, ma la registrazione delle immagini deve essere tutelata.

Obblighi dell'installazione
A carico dell'amministratore sono posti i seguenti obblighi. L'installazione deve essere sempre in forma di sistema contrapposto. Per ogni telecamera deve essere installata una cartella di segnalazione dell'apparecchio "video". La cartella deve essere installata in modo da non interferire con la privacy dei singoli. È lecito voler migliorare la sicurezza del condominio, ma la registrazione delle immagini deve essere tutelata.

Convocazione e verbale: medesimi obblighi?

di Sarah Pacetti

Tra gli obblighi dell'amministratore di condominio possiamo indubbiamente annoverare l'assemblea.

Per prima cosa, non appena nominato, l'amministratore dovrà avere cura di verificare se all'interno del regolamento di condominio vi siano specifiche in tal senso e precisamente sui modi e sui tempi della spedizione della convocazione e del verbale dell'assemblea.

Fino all'entrata in vigore della novella, il codice non prevedeva obblighi sul modo di convocare, ma solo sui tempi; infatti l'art. 66 delle disp. att. c.c. riportava testualmente: " *L'avviso di convocazione deve essere comunicato ai condomini almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza*".

Il tempo che deve intercorrere tra la convocazione e l'assemblea può essere aumentato dal regolamento di condominio, ma in nessun modo può essere inferiore ai cinque giorni previsti dal codice civile.

Per corretta ricezione deve intendersi anche l'inserimento nella cassetta postale dell'interessato dell'avviso di giacenza del plico presso l'ufficio postale (da ultimo Corte d'Appello di Napoli dell'11 gennaio 2012). L'indirizzo a cui inviare è quello comunicato dal condomino o risultante dalle certificazioni anagrafiche.

Era, pertanto, discrezione dell'amministratore, in assenza di specifica dettata dal regolamento di condominio, decidere sulla modalità dell'invio e tale scelta era dettata dagli usi del condominio stesso: raccomandata a mano (ove presente il portiere) o postale, fax, mail e in alcuni casi posta semplice anticipata da un'amichevole telefonata.

Così, ad esempio, è stata ritenuta legittima la comunicazione orale dello svolgimento dell'assemblea (Cassazione 8449/09).

La scelta sulla modalità, comunque, era sempre basata sulla propria tutela personale, infatti, l'unico obbligo, pena l'annullamento della delibera, era quello di dimostrare l'effettiva e regolare comunicazione della convocazione.

La Cassazione, con sentenza n. 875 del 3/2/1999, n. 875, ha invece ritenuto valido l'avviso lasciato nella *cassetta postale* del condomino, in un contesto in cui era stato provato che l'avviso era stato lasciato in cassetta tempestivamente (ossia rispettando il termine di cinque giorni), e che il desti-

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

natario consultava assiduamente la presenza di corrispondenza all'interno della cassetta medesima.

In buona sostanza, la comunicazione dell'avviso di convocazione dell'assemblea poteva essere dato con qualsiasi forma idonea al raggiungimento dello scopo, e poteva essere provata anche da univoci elementi dai quali risultava che il condomino aveva, in concreto, ricevuto la notizia (Cass. 28/1/1995, n. 1033).

Per lungo tempo, seppur non unanimemente, si riteneva che il mancato recapito dell'avviso comportasse la nullità della successiva deliberazione. Le Sezioni unite della Cassazione, con la "storica" sentenza 4806 del 2005, hanno chiarito, invece, che una simile omissione ha natura di vizio procedimentale e che, in ragione di ciò, la decisione assembleare che ne consegue deve essere considerata non nulla, ma annullabile. Ecco perché la mancata impugnazione nei termini indicati dalla legge comporta la decadenza dal diritto e quindi la definitività del deliberato.

In ogni caso, se il condomino contesta tale vizio, sta all'amministratore provare di aver inviato correttamente l'avviso di convocazione.

La novella, ora, ha portato non solo la definizione sulla modalità di convocazione, togliendo completamente all'amministratore la valutazione caso per caso del relativo invio, ma è andata ben oltre.

Infatti, il nuovo art. 66 delle disp. att. c.c. recita: "*L'avviso di convocazione, contenente specifica indicazione dell'ordine del giorno, deve essere comunicato almeno cinque giorni prima dalla data fissata per l'adunanza in prima convocazione, a mezzo di posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mano, e deve contenere l'indicazione del luogo e dell'ora della riunione. In caso di omessa, tardiva o incompleta convocazione degli aventi diritto, la deliberazione assembleare è annullabile ai sensi dell'articolo 1137 del codice su istanza dei dissenzienti o assenti perché non ritualmente convocati*".

Corre l'obbligo sottolineare che la presenza in assemblea del condomino che non è stato regolarmente convocato non sana automaticamente l'irregolarità, come sin qui sempre interpretato in sede processuale.

Sino ad oggi, inoltre, acceso era il dibattito se l'assemblea potesse essere impugnata non solo dal condomino non convocato, ma anche da qualsiasi altro condomino dissenziente presente in assemblea.

Quest'ultima tesi era fondata principalmente su due passaggi normativi:

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

Appare quantomeno illogico pensare che qualora il condomino non convocato non abbia alcun interesse ad impugnare la delibera, tale diritto possa essere concesso ad altro condomino dissenziente, il quale, a sua volta, può utilizzare tale vizio di annullabilità per meri fini personali, non ravvedendo altra via d'uscita che l'utilizzo della lesione di un diritto altrui.

La Riforma, con il suddetto articolo delle disp. di att. c.c. precisando "*su istanza dei dissenzienti o assenti perché non ritualmente convocati*" vuol porre l'accento che l'impugnativa di delibera ai sensi dell'art.1137 può essere fatta solo dai diretti interessati purché siano assenti, ovvero presenti in assemblea ma dissenzienti.

A tal proposito si ritiene utile segnalare la sent. n. 23980 del 6.12.2012 del Tribunale di Roma, Sez. 5, Dr. Russo, che investita di tale fattispecie processuale ad istanza di eccezione sollevata dall'Avv. Marco Saraz, ha espressamente, sentenziato che il condomino che proponga l'annullamento del deliberato assembleare ex art. 1137 c.c. "*non ha legittimazione ad impugnare la delibera per un vizio di convocazione di altri condomini*".

Una volta dissipati tutti i dubbi circa la convocazione ritengo utile sottolineare l'importanza della modalità di spedizione del verbale dell'assemblea.

Per prima cosa corre l'obbligo sottolineare come sia il vecchio che il nuovo testo dell'art. 1136 prevedano l'obbligatorietà della redazione del verbale da trascrivere nel registro tenuto dall'amministratore. Ma, né in questo articolo, né in altri si scorge l'obbligatorietà dell'invio e quindi né le modalità, né i tempi.

Pur non essendo obbligatorio l'invio del verbale, salvo diversa disposizione contenuta nel regolamento di condominio, se ne consiglia l'invio a tutti i condomini, con particolare riguardo ai condomini assenti.

Il primo spartiacque circa la modalità di spedizione è dato dalla presenza o meno del condomino in assemblea.

Qualora fosse presente, l'invio non richiede particolare attenzione sia sulle modalità che sui tempi di spedizione, decorrendo i trenta giorni per l'impugnativa dalla data in cui si è tenuta l'assemblea.

Inoltre, prestare attenzione alla "spending review" circa il costo della corrispondenza è un modo di gestire da "*pater familias*" apprezzato da tutti i condomini, soprattutto in un momento come questo.

Viceversa, qualora il condomino non fosse stato presente all'assemblea bisogna distinguere se la delibera prese sono affette da vizi di annullabilità comportando che la data certa di ricezione risulta fondamentale per stabilire l'inizio del decorrere dei trenta giorni, ovvero se le delibere siano "sane".

Nel primo caso si consiglia l'invio con raccomandata con ricevuta di ritorno e, assimilando l'invio del verbale a quello della convocazione, secondo la Novella, ritengo che abbia la stessa validità della data certa l'invio a mezzo pec, con consegna a mano o tramite fax.



CONVENZIONE ANACI CON STUDI CONTABILI E FISCALI

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

● **Studio PELLICANO'** - Via Barisano da Trani, 8 - Tel. 06/5783637

per l'assistenza agli Amministratori di Condominio.

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

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

Modello 770 del singolo Condominio:

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

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

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

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

Le innovazioni gravose e voluttuarie

EX ART. 1121 c.c.

di Carlo Pikler

Nell'ambito delle innovazioni il legislatore ha previsto una disciplina particolare per degli interventi che, seppur consentiti, sono da considerarsi esosi e/o non necessari.

E' il caso delle c.d. innovazioni gravose e/o voluttuarie.

La norma di riferimento è l'art. 1121 c.c. che recita: *"Qualora l'innovazione importi una spesa molto gravosa o abbia carattere voluttuario rispetto alle particolari condizioni e all'importanza dell'edificio, e consista in opere, impianti o manufatti suscettibili di utilizzazione separata, i condomini che non intendono trarne vantaggio sono esonerati da qualsiasi contributo nella spesa.*

Se l'utilizzazione separata non è possibile, l'innovazione non è consentita, salvo che la maggioranza dei condomini che l'ha deliberata o accettata intenda sopportarne integralmente la spesa.

Nel caso previsto dal primo comma i condomini e i loro eredi o aventi causa possono tuttavia, in qualunque tempo, partecipare ai vantaggi dell'innovazione, contribuendo nelle spese di esecuzione e di manutenzione dell'opera".

Un'innovazione è gravosa quando la sua esecuzione comporti una notevole spesa, è voluttuaria quando non necessaria in relazione alle condizioni dello stabile ed al tipo d'intervento deliberato.

La dottrina ha rilevato che innovazioni voluttuarie non sono le innovazioni arbitrarie, bizzarre o capricciose, ma sono le innovazioni dirette a rendere più comodo l'uso del bene, e quindi adeguate alle caratteristiche dell'edificio in cui si trovano i piani, oggetto dei diritti di proprietà. Ad esempio, dovrà ammettersi la legittimità dell'installazione di un giardino pensile sul lastrico solare di una casa di lusso, ma non di una casa popolare, e così via (COSTANTINO, *Contributo alla teoria della proprietà*, Napoli, 1967, 297).

La giurisprudenza propende per una determinazione della natura delle innovazioni basata sugli elementi obiettivi relativi alle particolari condizioni ed all'importanza dell'edificio e non invece su elementi personali attinenti alla situazione economica dell'uno o dell'altro condomino.

Così la Suprema Corte di Cassazione: *«Le innovazioni per le quali l'art. 1121 c. c. consente al condomino di sottrarsi alla quota di spese che gli compete, sono quelle che riguardano gli impianti suscettibili di utilizzazione separata e che hanno natura voluttuaria, cioè sono prive di utilità, ovvero risultano molto*

gravose, ossia sono caratterizzate da una notevole onerosità, da intendersi in senso oggettivo, dato il testuale riferimento della norma alle particolari condizioni e all'importanza dell'edificio.» Cass. civ., 18-01-1984, n. 428. (v. anche Cass. 23-4-81, n. 2408, rv. 413176). Una successiva pronuncia ha affermato che la gravosità e la voluttuarietà dell'innovazione deve verificarsi: *«in rapporto alle condizioni e all'importanza dell'edificio, nel qual caso essa è consentita soltanto ove consista in opere, impianti o manufatti suscettibili di utilizzazione separata e sia possibile, quindi, esonerare da ogni contribuzione alla spesa i condomini che non intendano trarne vantaggio, oppure, in assenza di tale condizione, se la maggioranza dei condomini che l'ha deliberata o accettata intenda sopportarne integralmente la spesa. [...] Occorre poi ricordare che lo stabilire se un'opera nuova integri o meno gli estremi dell'innovazione prevista dalla citata norma costituisce un'indagine di fatto insindacabile in Cassazione se sorretta da congrua e corretta motivazione».* Cass. 30 maggio 1996 n. 5028.

Precisano altresì gli ermellini che l'onere della prova degli estremi e delle caratteristiche dell'innovazione grava sul condomino interessato, vertendosi in tema di deroga alla disciplina generale della ripartizione delle spese condominiali. A tal proposito la Suprema Corte di Cassazione così ha statuito: *«In materia di condominio negli edifici, le innovazioni per le quali è consentito al singolo condomino, ai sensi dell'art. 1121 c. c., di sottrarsi alla spesa relativa, per la quota che gli compete, sono quelle che riguardano impianti suscettibili di utilizzazione separata e che hanno natura voluttuaria, cioè sono prive di utilità, ovvero risultano molto gravose, ossia sono caratterizzate da una notevole onerosità, da intendere in senso oggettivo, dato il testuale riferimento della norma citata alle particolari condizioni e all'importanza dell'edificio; l'onere della prova di tali estremi grava sul condomino interessato, vertendosi in tema di deroga alla disciplina generale della ripartizione delle spese condominiali.»* Cass. civ., 23-04-1981, n. 2408.

E' importante ribadire che le innovazioni gravose e/o voluttuarie che siano, devono essere sempre approvate con le maggioranze previste dal quinto comma dell'art. 1136 c.c. ovvero la maggioranza dei partecipanti al condominio che rappresentino almeno i due terzi dei millesimi.

Esame del primo comma dell'art. 1121 c.c.

"Qualora l'innovazione importi una spesa molto gravosa o abbia carattere voluttuario rispetto alle particolari condizioni e all'importanza dell'edificio, e consista in opere, impianti o manufatti suscettibili di utilizzazione separata, i condomini che non intendono trarne vantaggio sono esonerati da qualsiasi contributo nella spesa".

La legge quindi, prevede, al ricorrere di determinate circostanze, l'esonero dalle spese per l'innovazione a favore dei condomini contrari.

Questo comma fa riferimento alle innovazioni che comportano una spesa molto gravosa o hanno carattere voluttuario rispetto alle condizioni e l'importanza dell'edificio e soprattutto consistono in opere, impianti o manufatti suscettibili di utilizzazione separata.

Si pensi alla decisione d'installare un ascensore; il bene potrà essere utilizzato solo dai favorevoli (ad esempio con la predisposizione di codici per l'accesso alla cabina, ecc.) e le relative spese di installazione e manutenzione saranno a loro totale carico. In tal caso i contrari avranno facoltà di subentrare in futuro corrispondendo la loro quota parte.

Giova evidenziare che anche i dissenzienti possono in qualunque momento esercitare il diritto di avvantaggiarsi dell'innovazione inizialmente rifiutata, a tal fine però dovranno contribuire alle spese dell'opera che la maggioranza dei condomini ha già sopportato.

Esame del secondo e terzo comma dell'art. 1121 c.c.

"Se l'utilizzazione separata non è possibile, l'innovazione non è consentita, salvo che la maggioranza dei condomini che l'ha deliberata o accettata intenda sopportarne integralmente la spesa.

Nel caso previsto dal primo comma i condomini e i loro eredi o aventi causa possono tuttavia, in qualunque tempo, partecipare ai vantaggi dell'innovazione, contribuendo nelle spese di esecuzione e di manutenzione dell'opera".

Il secondo e terzo comma della norma, infine, disciplinano i casi di innovazione insuscettibile d'uso separato ed il c.d. diritto di subentro.

Dall'analisi di questi commi si evince che, se non è possibile l'utilizzazione separata, l'innovazione non è consentita salvo che la maggioranza dei condomini che l'ha deliberata e approvata non accetti di sopportarne integralmente la spesa.



Per chiarire: si pensi all'assemblea che invece di decidere la pitturazione di un portone perfettamente integro e funzionante e decida di sostituirlo con uno di notevole qualità e costo.

In questo caso, poiché il bene sarà fruibile da tutti i condomini, il codice, al fine di evitare l'inutile esborso di somme di denaro da parte dei dissenzienti, consente l'intervento innovativo solo se i favorevoli decidano di sobbarcarsi interamente la spesa.

Il terzo comma dispone che, nel caso di innovazioni gravose o voluttuarie suscettibili di utilizzazione separata, in qualsiasi momento successivo, tuttavia, i contrari (ed i loro eredi o aventi causa) potranno chiedere di subentrare nell'uso della cosa a suo tempo deliberata e realizzata.

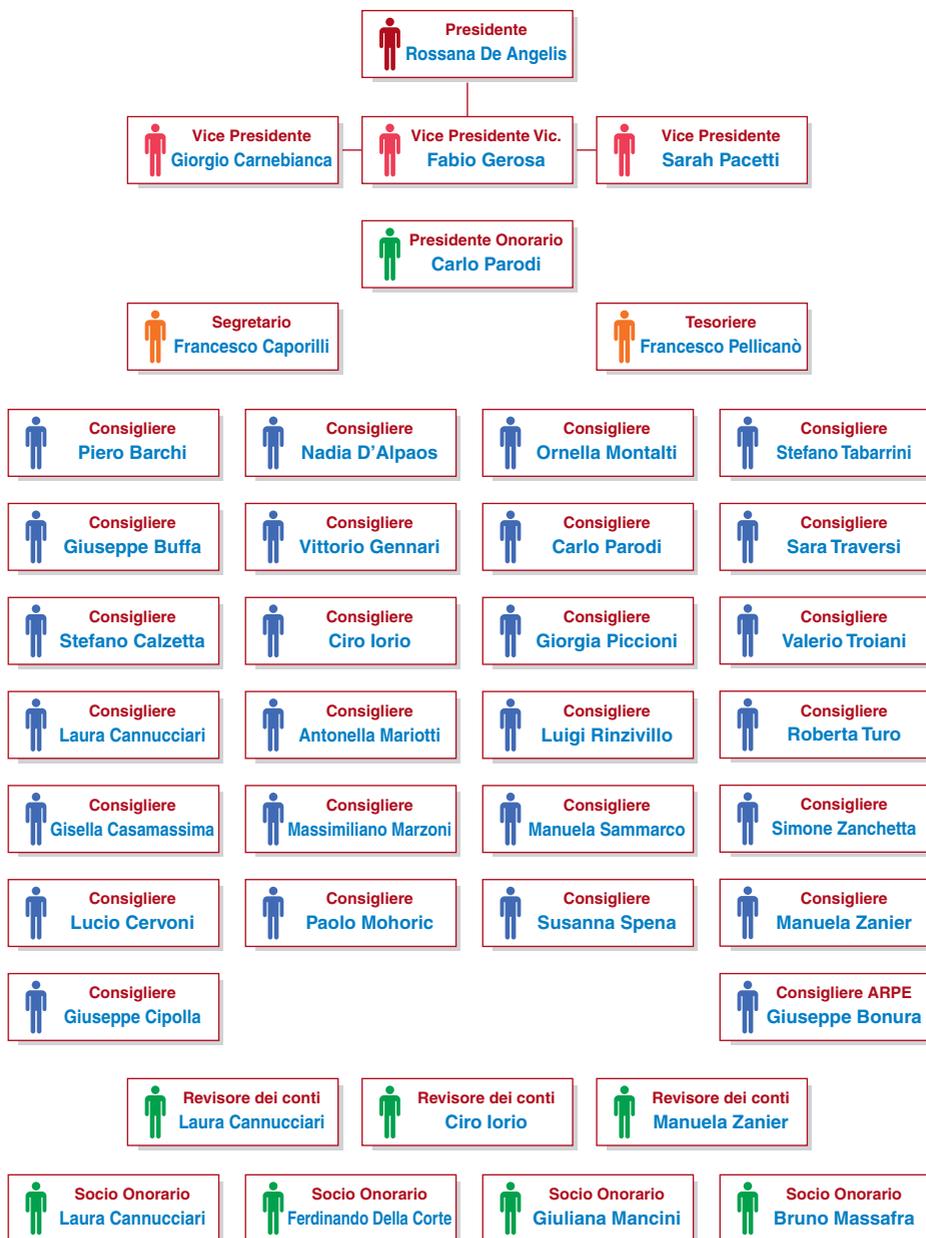
Anche la giurisprudenza ha stabilito che l'art. 1121 c.c. riconosce ai condomini dissenzienti (e ai loro eredi e aventi causa), in caso di innovazioni gravose o voluttuarie, il diritto potestativo di partecipare successivamente ai vantaggi delle innovazioni stesse, contribuendo *pro quota* nelle spese di esecuzione e di manutenzione dell'opera ragguagliate al valore attuale della moneta, onde evitare arricchimenti in danno dei condomini che hanno assunto l'iniziativa dell'opera (fattispecie riguardante un impianto di ascensore installato nell'edificio condominiale non all'atto della sua costruzione, ma successivamente per iniziativa e a spese di parte dei condomini). Così si sono pronunciati gli ermellini: «*In tema di condominio di edifici, l'art. 1121 c.c. riconosce ai condomini dissenzienti (e ai loro eredi e aventi causa), in caso di innovazioni gravose o voluttuarie, il diritto potestativo di partecipare successivamente ai vantaggi delle innovazioni stesse, contribuendo pro quota nelle spese di esecuzione e di manutenzione dell'opera ragguagliate al valore attuale della moneta, onde evitare arricchimenti in danno dei condomini che hanno assunto l'iniziativa dell'opera (fattispecie riguardante un impianto di ascensore installato nell'edificio condominiale non all'atto della sua costruzione, ma successivamente per iniziativa e a spese di parte dei condomini).*» Cass. civ. Sez. II, 18-08-1993, n. 8746.

Ad esempio, è stato previsto dalla Suprema Corte che: «*A norma dell'art. 9, comma 3, della legge 24 marzo 1989, n. 122, i condomini possono deliberare – con la maggioranza di cui all'art. 1136, secondo comma, c.c. – la realizzazione di parcheggi pertinenziali nel sottosuolo di edifici condominiali, anche in numero inferiore a quello della totalità dei componenti, essendo i dissenzienti tenuti a rispettare la sottrazione dell'uso dell'area comune a seguito della destinazione a parcheggio. Tuttavia, poiché il citato art. 9, comma 3, fa salvo il contenuto degli artt. 1120, secondo comma, e 1121, terzo comma, c.c., detta sottrazione è consentita solo se è assicurata anche ai condomini dissenzienti la possibilità di realizzare, in futuro, nella zona comune rimasta libera, un analogo parcheggio pertinenziale della propria unità immobiliare di proprietà esclusiva, in modo da garantire a tutti il godimento del sottosuolo secondo la sua normale destinazione.*» Cass. Civ. Sez. II, 18-9-2009, n. 20254.



ANACI SEDE PROVINCIALE DI ROMA

ORGANIGRAMMA ASSOCIATIVO



Giurisprudenza condominiale **NEWS**

di Marco Saraz

Nel mentre mi accingevo ad ultimare la bozza giurisprudenziale destinata alla stampa finale, è giunta la tragica notizia che purtroppo si temeva: il grande Nunzio Izzo ci ha lasciato. Per i lettori di "Dossier Condominio" Nunzio era il testimone attento delle novità giurisprudenziali con la sua "Voce della Giurisprudenza". La rubrica che, pressoché da sempre, valeva l'autorevole "dulcis in fundo" delle pagine della rivista, quella parte che ognuno di noi sapeva non tradire mai. E che grazie all'insostituibile solco del lasciato dal suo insegnamento mi impegnerò sempre più di far vivere ancora del suo irraggiungibile ricordo.

Quando un illustre amico ci lascia, fin da subito percepiamo dentro di noi un vuoto incolmabile. Poi, con il passare dei giorni, nella mente si affollano i tanti ricordi dei suoi scritti di impareggiabile livello giuridico, delle sue acute disamine in jure che ponevano in luce inarrivabili analisi comparative, e quel vuoto, che prima sembrava impossibile da colmare, si riempie rendendo meno doloroso il distacco. Cultura e ricordi non li puoi toccare, non li puoi vedere ma rimangono impressi per sempre nel tuo cuore. Ciao Nunzio.

Se il regolamento vieta la modifica della facciata, l'impedimento è assoluto e prescinde dal peggioramento o meno del decoro architettonico

Cassazione, sez. II, 13.6.2013, n. 14898

E' frequente rinvenire nei regolamenti condominiali la clausola di natura contrattuale con la quale si vieta ai condomini "di modificare la facciata". In tale ipotesi sorge il dubbio della corretta interpretazione dell'effettivo bene giuridico protetto e conseguentemente la portata del divieto sancito; in altri termini, l'incertezza sorge se si intenda salvaguardare genericamente il decoro architettonico dell'edificio, o diversamente si miri a costituire una vera e propria servitù reciproca fra i condomini. La differenza non è di poco conto.

Infatti allorchè si propenda per la prima ipotesi le attività da considerarsi illecite saranno subordinate alla verifica, caso per caso, se queste comportino effettiva influenza peggiorativa del decoro architettonico dello stabile condominiale. Nella seconda ipotesi, diversamente, queste saranno sempre e comunque illegittime una volta verificato che abbiano semplicemente mutato l'aspetto originario della facciata del fabbricato.

All'interrogativo ha dato risposta la S.C. con la pronuncia in esame, che ha riconosciuto nella siffatta clausola regolamentare l'impegno da parte dei condomini a voler costituire una vera e propria servitù reciproca volta a rafforzare l'intendimento di non vedere in alcuna misura modificata la facciata dell'edificio e quindi, come nel caso giudiziario affrontato, volta ad impedire che alcun comproprietario possa effettuare opere quali apposizioni di tende da sole o condizionatori, creare verande, ovvero anche semplici armadi per coprire le caldaie, a prescindere se poi tali attività abbiano influenzato negativamente l'aspetto ed il decoro architettonico del prospetto dell'edificio.

Il diritto di veduta imponendo che la nuova costruzione rispetti la distanza minima di tre metri deve intendersi in tutte le direzioni

Cassazione, sez. II, 11.6.2013, n. 14652

Il nocciolo della vicenda attiene alla corretta interpretazione dell'art. 907 c.c. che espressamente sancisce il divieto in capo al proprietario del fondo vicino di poter "fabbricare a distanza minore di tre metri" dalla costruzione del confinante titolare a sua volta del diritto di veduta. Sebbene la norma apparentemente non sembri di difficile interpretazione, il dubbio sorge allorchè la nuova edificazione, sebbene a distanza inferiore al limite minimo, sia nettamente più bassa di quella a confine. In altre parole, una volta salvaguardato il diritto di veduta orizzontale, ed in nessun caso alterata la facoltà di ricevere aria e luce, la norma riconosce anche la tutela di veduta verticale?

La Cassazione ha dato risposta affermativa, ribadendo il principio che il proprietario titolare del diritto di veduta allorchè si affacci dalla soglia della finestra non deve vedersi impedita la facoltà di poter guardare in tutte le direzioni, e quindi anche in quella sottostante. Per l'effetto il distacco di almeno tre metri dalla soglia della finestra del "fondo dominante" andrà rispettato anche al di sotto di questa. Pena la rimozione forzata.

Morosità condominiali e ricorso per decreto ingiuntivo: non vi è alcuna necessità della preventiva raccomandata di messa in mora.

Cassazione, sez. II, 16.4.2013, n. 9181

La Suprema Corte ha confermato il consolidato principio della giurisprudenza di merito in virtù del quale in presenza di omessi versamenti per oneri condominiali da parte di un condomino, l'amministrazione non è in obbligo di inviare una preventiva formale raccomandata di messa in mora (c.d. sollecito) al moroso prima di poter legittimamente proporre il ricorso per decreto ingiuntivo.

Il problema in questione, come ben sanno gli avvocati capitolini, è assai frequente avanti gli uffici del Giudice di Pace di Roma, laddove svariati giudici si ostinano a negare la concessione del decreto ingiuntivo allorchè la difesa del condominio non allegghi al fascicolo monitorio una preventiva raccomandata di messa in mora.

Ma la sentenza della S.C. in indagine affronta altresì anche l'ipotesi in cui sia una stessa norma del regolamento condominiale a prevedere in capo all'amministratore l'obbligo di inviare la missiva. In tal senso gli ermellini precisano che una siffatta previsione regolamentare non assume alcuna valenza di ostacolo preliminare alla richiesta monitoria, e quindi da ergere il sollecito di pagamento a necessario presupposto dell'azione giudiziaria. In tale ipotesi, aggiungono i giudici della S.C., all'amministratore che diversamente non avesse anteriormente provveduto a ciò, potrebbe esclusivamente "discendere una responsabilità da inesatto adempimento del mandato, ma non la preclusione processuale invocata".

Oneri condominiali: anche i condomini proprietari di unità immobiliari poste al piano terreno debbono concorrere alle spese inerenti le scale dell'edificio.

Cassazione, sez. II, 5.12.2012, n. 21886

La ultradecennale vexata quaestio attiene all'ipotesi frequente in cui di un bene comune, ex art. 1117 c.c., non fruisca l'intera compagine condominiale, bensì solo una parte di questa.

In tale ipotesi i conseguenti oneri di spesa che ne derivano andranno ripartiti all'intera comunità, ovvero, in virtù del dettato di cui all'art. 1123 c.c., esclusivamente in capo a coloro che effettivamente ne traggano diretto vantaggio.

In altre parole, al fine di individuare gli obbligati alle spese andrà privilegiata la originaria natura complessivamente comune del bene ovvero la sua parziale destinazione d'utilizzo che per sua natura e configurazione specifica è destinata a servire solo una parte dei comproprietari (condominio parziale)

Con la pronuncia in indagine, la Suprema Corte ribadisce il suo più recente indirizzo (Cass. n.15444/07) allorchè preliminarmente all'indagine ha classificato in due distinti raggruppamenti, fondamentali e non, i beni da annoverarsi tra quelli previsti dall'art. 1117 c.c..

Riconoscendo alle scale dell'edificio una funzione strutturalmente indispensabile, per l'effetto i conseguenti oneri economici andranno ripartiti in capo all'intera compagine condominiale, nessuno escluso.

Laddove a ben vedere nella richiamata pronuncia del 2007, la stessa Corte aveva esteso il medesimo principio di ripartizione degli oneri anche in virtù dell'ulteriore funzione assolta dalle scale, allorchè per mezzo di queste si poteva raggiungere il tetto condominiale e quindi permettere a qualsivoglia comproprietario la facoltà di posizionare antenne esclusive, nonché generalmente porre in esecuzione la manutenzione dello stesso.

Tanto che, sulla scorta dell'esercizio tali facoltà e necessità, giunse a comprendere fra i coobbligati alle spese delle scale anche quei comproprietari esclusivi di fondi limitrofi (in condominio, e come tali esterni allo stabile.

Legittimazione attiva: l'amministratore è legittimato a ripristinare lo status quo ante del sottotetto condominiale.

Cassazione, sez. II, 22.3.2013, n. 7327

Allorchè dal regolamento di condominio e dalle planimetrie depositate non si evince la supposta natura di proprietà esclusiva del sottotetto, l'amministratore del condominio può autonomamente agire con il fine di tutelare le parti comuni dell'edificio.

Lo ha ribadito la Corte di Cassazione con la sentenza n. 7327/13, depositata il 22 marzo.

Due condomini venivano citati in giudizio dal condominio, in quanto realizzavano una struttura muraria nel sottotetto considerandola una pertinenza della loro unità immobiliare dato, anche dal fatto che era stata posseduta in via esclusiva dal 1979.

Le domande dell'attore vengono accolte in entrambi i gradi di merito e i soccombenti decidono pertanto di ricorrere per Cassazione.

Gli Ermellini, rilevato che dalle planimetrie e dal regolamento condominiale non possa evincersi la non condominialità del sottotetto, sottolineato che la domanda era diretta alla tutela del bene condominiale attraverso il ripristino dello status quo ante, precisa che l'amministratore ha legittimamente agito secondo l'art. 1130 c.c. affermando a tal proposito che "Nel ritenere l'amministratore legittimato a proporre l'azione di ripristino dello stato dei luoghi, la Corte di merito si è conformata alla consolidata giurisprudenza di questa Corte, secondo la quale il potere rappresentativo che compete all'amministratore del condominio ex artt. 1130 e 1131 c.c. e che, sul piano processuale, si riflette nella facoltà di agire in giudizio per la tutela dei diritti sulle parti comuni dell'edificio, comprende tutte le azioni volte a realizzare tale tutela, con esclusione soltanto di quelle azioni che incidono sulla condizione giuridica dei beni cui si riferiscono, esulando, pertanto, dall'ambito degli atti conservativi". Pertanto, nell'ipotesi, di abusiva occupazione di una porzione di area condominiale, mediante la costruzione di un manufatto di proprietà esclusiva, sussiste la legittimazione dell'amministratore di condominio ad agire giudizialmente, con azione volta al "ripristino dei luoghi", nei confronti dell'autore dell'opera denunciata.

Vizi dell'opera: per far scattare il termine di denuncia è sufficiente una perizia extragiudiziale dettagliata

Cassazione, sez. II, 6.6.2013, n. 14357

La Suprema Corte ha affrontato le problematiche relative al termine annuale ex art. 1669 c.c. entro il quale chi intenda lamentare vizi delle opere appaltate debba effettuare le necessarie denunce.

Il caso prende spunto allorchè, terminate le lavorazioni, il committente rilevò che le opere effettuate mostravano notevoli cattive esecuzioni. Dato incarico ad un tecnico di sua fiducia, quest'ultimo provvedeva a redigere una dettagliata perizia dei vizi emersi. Sebbene ciò, e le successive dilungate trattative fra le due parti contrapposte, non si giunse ad una bonaria conclusione della vicenda, tanto che il medesimo committente, trascorsi oltre 15 mesi, diede impulso all'azione giudiziaria nel cui evolversi fu espletata una CTU che effettivamente consacrò il ricorrere dei vizi delle opere tecniche eseguite, e conseguentemente il Tribunale accoglieva la domanda del committente.

Diversa la sorte del giudizio in secondo grado, allorchè i giudici di Corte d'appello riconobbero nell'azione avanzata il vizio dell'intervenuta prescrizione, ex art. 1669 c.c., 2° comma, che espressamente prevede il termine ultimo per la proposizione dell'azione giudiziaria in un anno dalla scoperta e concreta consapevolezza del vizio. Proponeva ricorso per Cassazione il committente, ponendo a sua ragione l'individuazione del momento iniziale della decorrenza del termine prescrittivo non dalla perizia redatta dal tecnico di sua fiducia, bensì dalla relazione del C.T.U. che, a suo dire, rendeva effettiva la consapevolezza del vizio. La Cassazione non accoglieva il ricorso.

Nel riconfermare la impugnata pronuncia dei giudici d'Appello la S.C. affermava che onde stabilire se il committente abbia "già avuto idonea conoscenza dei vizi e della loro consistenza" e quindi in misura tale da renderlo consapevole di consentirgli "un apprezzabile grado di conoscenza oggettiva della gravità dei difetti", e per l'effetto la decorrenza del termine annuale per il proponimento dell'azione giudiziaria, è sufficiente una dettagliata relazione del tecnico di fiducia incaricato.

Tabella millesimale approvata a maggioranza: la Cassazione fornisce le anticipazioni sull'interpretazione della riforma.

Cassazione, sez. II, 13.5.2013, n. 11387

I giudici della Suprema Corte colgono l'occasione di un giudizio avente ad oggetto l'esame di legittimità di una delibera assembleare, assunta con la maggioranza di cui al 2° comma dell'art. 1136 c.c. (500 mill.), a mezzo della quale veniva approvata l'originaria tabella millesimale.

I giudici, nel ribadire l'oramai indiscutibile principio sancito dalle SS.UU. nella pronuncia n. 18477/2010, e secondo il quale per una legittima approvazione delle tabelle millesimali è sufficiente un voto maggioritario che raggiunga i 500 millesimi favorevoli e non necessariamente l'unanimità dei consensi dei partecipanti al condominio, si spingono anche oltre e provvedano a porre un espresso futuristico richiamo interpretativo all'art. 69 dd.aa. del c.c. novellato dalla recente riforma normativa della L. n. 220/2012. Interpretazione che non poche divergenze d'opinione ha già sollevato negli autori che se ne sono occupati, sia per la discutibile dizione letterale della norma sia per l'omessa esplicita previsione del quorum necessario (maggioranza o unanimità) per mezzo del quale l'assemblea potrà legittimamente approvare le tabelle millesimali.

A tal preciso proposito, i Giudici della seconda sezione della S.C., si legge nella motivazione della sentenza in epigrafe, affermano che "il legislatore (con la recente legge 11 dicembre 2012 n. 220 in vigore dal 18 giugno 2013) ha sostanzialmente recepito quanto l'insegnamento di cui alla sentenza delle S.U. n. 18477/2010 modificando e profondamente innovando (art. 23, comma 1) l'art. 69 delle disp. att. c.c.. Tale norma, nel testo novellato, prevede appunto in linea generale, che i valori espressi nelle tabelle millesimali possono essere rettificati e modificati all'unanimità: tuttavia a questa regola generale (inesistente nel testo previgente) prevede però che tali tabelle possono essere modificate anche nell'interesse di un solo condomino e con un numero di voti che rappresenti la maggioranza prevista dal 2° comma dell'art. 1136 c.c.".

Ergo, per una regolare approvazione delle tabelle millesimali sarà sufficiente un quorum positivo di 500 millesimi favorevoli, e non dell'unanimità.

Infiltrazioni dal lastrico solare: riconosciuta l'esimente del caso fortuito se i danni sono stati causati da una prolungata e forte pioggia.

Cassazione, sez. II, 8.5.2013, n. 10898

Sia la giurisprudenza di merito che quella di legittimità, sono concordi nell'affermare che la responsabilità per danni causati dal malfunzionamento delle cose in custodia (beni condominiali) ricada, ex art. 2051 c.c., in capo al condominio, che quindi verrà tenuto al conseguente risarcimento. In altri termini, si è responsabili per il solo fatto di esserne custodi. Esclusive esimenti del teorema normativo appaiono i casi in cui il danneggiato o terze persone abbiano contribuito, in tutto o in parte, al malfunzionamento del bene comune, ovvero nell'ipotesi in cui il fatto dannoso sia avvenuto per "caso fortuito", cioè allorché "si sia in presenza di un fattore esterno che, interferendo nella situazione in atto, abbia di per sé prodotto l'evento e quindi l'evento dannoso sia stato causato da un elemento o un fatto estraneo del tutto eccezionale.

La sentenza in rassegna si occupa propriamente di questa seconda ipotesi, ed ha affermato che gli eventi atmosferici di particolare intensità, e quindi estranei alla volontà ed alle naturali previsioni del custode, possano essere ritenuti assimilabili ai casi fortuiti, e per l'effetto da considerarsi "causa sopravvenuta da sola sufficiente a determinare l'evento" e come tale ad interrompere l'equazione custodia-responsabilità che intercorre fra il condominio ed i relativi beni comuni.

Nella specie i giudici della S.C. hanno precisato che una prolungata pioggia di eccezionale intensità potrà assurgere a caso fortuito, e quindi ad escludere la responsabilità dell'ente di gestione, a condizione che quest'ultimo dia dimostrazione (oltre che dell'eccezionale evento meteorico) di aver costantemente e scrupolosamente provveduto alla manutenzione delle condotte di scarico, e benché ciò sia ugualmente avvenuta la tracimazione delle acque.

Conti in ordine con la riforma

UN AUSPICIO, UN INVITO, UN OBBLIGO

di Valerio Troiani

Con la legge 220/12, dalla modestissima e criptica indicazione del superato art. 1130 "l'amministratore alla fine di ciascun anno deve rendere il conto della sua gestione", siamo passati ad un sistema di norme sostanzialmente più articolato, che, pur non innovando di fatto la struttura sulla quale gli operatori di settore più attenti fondavano la loro attività, protocolla un *modus agendi* che obbliga gli amministratori tutti ad adottare uno standard operativo che permetterà, con l'evoluzione dell'applicazione della richiamata legge, di raggiungere alti livelli di standardizzazione della gestione contabile del patrimonio condominiale.

Scorrendo la giurisprudenza e la dottrina accumulata negli anni, leggendo i testi specifici della materia ("Guida alla contabilità di condominio" Parodi - Gerosa - Caporilli) si rileva come il dettato normativo raccolto nella 220/12 provi sostanzialmente ad organizzare quanto già negli ultimi decenni più volte affermato riguardo agli obblighi pendenti in capo all'amministratore di condominio mandatario dei condomini e alle metodologie di tenuta contabile e rendicontazione.

La mia analisi si baserà esclusivamente sulla individuazione di tutti gli aspetti che nel corpo della legge in analisi vincolano a precise norme comportamentali, regolamentano i criteri di gestione delle risorse e di rendicontazione contabile, nonché, le tempistiche per far ciò.

Il punto di partenza rimane immutato e può agevolmente essere ritrovato nell'art. 1713 del codice del 42, e cioè, l'individuazione del vincolo che sottende l'obbligo verso gli amministrati, il quale, precedentemente valido solo come criterio generale, ora, in combinato con le norme novellate, contribuisce alla creazione del reticolo che delimita i confini entro i quali l'amministratore è tenuto ad operare; esso testualmente recita: *Il mandatario deve rendere al mandante il conto del suo operato e rimettergli tutto ciò che ha ricevuto a causa del mandato.*

La legge 220, a più riprese sottopone all'attenzione dell'amministratore norme che lo vincolano al puntuale rispetto di precisi obblighi, di scadenze e a doveri insindacabili di condotta.

Partendo dagli obblighi, doveroso è il richiamo esplicito dell'art. 1129 il quale in più punti riporta indicazioni perentorie su metodologie comportamentali: il secondo comma (che ricordiamo essere norma inderogabile), recependo un consolidato indirizzo della giurisprudenza, sancisce specifici obblighi che

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

presuppongono una precisa osservanza della parte dell'attività amministrativa relativa alla gestione contabile dei beni condominiali. Ritengo pertinente all'argomento questo preciso obbligo, in quanto, i suoi espliciti contenuti, in combinato con quanto indicato al n. 7 del primo comma dell'art. 1130 (*nel registro di contabilità sono annotati in ordine cronologico entro trenta giorni da quello dell'effettuazione i singoli movimenti in entrata ed in uscita*) già delineano la rigidità del sistema proposto, rigidità finalizzata alla creazione di concrete condizioni per l'esplicazione di un fondato diritto di controllo da parte degli amministratori - mandanti; in sintesi, l'obbligo di esplicita indicazione del luogo in cui i registri di contabilità (aggiornati massimo entro ogni trenta giorni dalla data dei singoli movimenti) sono custoditi, già basterebbe a rendere ragione ad una prima risposta alla domanda introduttiva.

Proseguendo la lettura dell'art. 1129, ci si sofferma sui contenuti del comma 7, il quale sancisce formalmente "lo scontato" dovere dell'amministratore di utilizzare in modo fiscale e senza eccezioni il c.c. - intestato al condominio - per il transito delle somme a qualsiasi titolo ricevute od erogate. Anche in questo caso, la norma è per molteplici aspetti una delle più importanti contenute nella legge; le conseguenze della stessa - contrariamente a quanto si potrebbe pensare per i contorni inquisitori conferitigli - possono rendere in realtà assai più facile (almeno dal punto di vista psicologico) la vita dell'amministratore deontologicamente corretto conferendo allo stesso, e non ai condomini, un valido strumento di dimostrazione della trasparenza amministrativa e correttezza della esplicazione del mandato, evidenziandosi in modo cristallino nella gestione del c.c. l'univocità e indiscutibilità delle causali delle voci di uscita (per tramite del facile confronto incrociato con quanto riportato sul registro di contabilità di cui al n.7 del comma primo art. 1130) in esso riportate.

Ci si pone la domanda sulla fattibilità pratica di un'applicazione intransigente e ferrea del dettato normativo, in riferimento specificatamente a piccole poste in uscita che nella gestione pratica ripetutamente si presentano. Un esempio rappresentativo potrebbe essere l'acquisto di un francobollo per la spedizione di una lettera: come si dovrà comportare l'amministratore per il pagamento della stessa? La scelta dovrà essere assegno, bonifico ovvero anticipazione liquida? Ritengo a riguardo che l'unica strada percorribile potrebbe essere quella di una generale osservanza del dettato normativo con operazioni effettuate e

rientrando a fine del periodo gestionale con un'unica operazione di rifusione che fondata sul dettaglio analitico delle piccole somme anticipate, sostanzialmente legittimata dall'art. 1720 c.c. che impone l'obbligo al mandante di rifusione delle somme anticipate dal mandatario, per la natura delle somme, non potrà che avere un importo modesto. Si ritiene a riguardo opportuno ancora evidenziare come una attenta gestione del c.c. come su indicato - accompagnata da una chiara e attenta tenuta della contabilità - possa facilmente diventare uno strumento probatorio ai fini della dimostrazione delle ipotizzate minime anticipazioni eventualmente inevitabili nella normale attività amministrativa.

Il richiamato articolo 1130 aggiunge - seppur scontati - tasselli al quadro di insieme; il n 1 del primo comma insieme al n. 10 nuovamente rinnovano il dictat già ampiamente sottolienato dai contenuti dell'art. 1129 comma XI e XII n. 1 proponendo, per la prima volta in modo formale, il limite temporale entro il quale l'amministratore dovrà assolvere a questa sua "attribuzione"; fin ad ora, l'unico limite temporale posto era quello previsto dal terzo comma del vecchio art. 1129 c.c. che prevedeva la facoltà, e non l'obbligo, di revoca giudiziaria per l'omessa presentazione del bilancio entro due anni. Ora, il combinato disposto degli espliciti contenuti degli art 1129 e 1130 ci dicono che, l'amministratore è "obbligato" a rendere il conto della sua gestione, che il non farlo può essere motivo di revoca giudiziaria (perché per ben due volte viene definita grave irregolarità), è che tale atto va adempiuto entro 180 gg dalla chiusura dell'esercizio. Ritengo opportuno evidenziare come a mio giudizio detto vincolo non sottointenda anche l'approvazione del rendiconto stesso nel lasso temporale massimo indicato; ipotizzo il caso in cui per le dimensioni del fabbricato non si riesca a coagulare il quorum costitutivo e deliberativo neanche in seconda convocazione in un'assemblea chiamata a deliberare in data 20 giugno sull'approvazione del rendiconto chiuso il precedente 31 dicembre: non ritengo che in tale ipotesi - non così si lontana dalla realtà - si possa considerare inadempiente l'amministratore in quanto la norma esplicitamente fa riferimento alla "convocazione di assemblea" con ciò girando a quest'ultima le responsabilità di eventuali incapacità deliberative.

Anche il punto 3 del primo comma dell'art. 1130 richiama l'attenzione dell'amministratore sulla necessità di tenere i "conti in ordine"; capita sovente di ricevere doglianze presso i municipi riguardo alla superficialità con cui amministratori non proprio "professionali" attengono al dovere secolare di riscuotere i contributi, riscossione per la quale ora, il vincolo del comma 7 dell'art. 1129 (obbligo del transito di somme in entrata e uscita sul c.c.) aggiunge la forma perentoria della tracciabilità. La regolare approvazione dei preventivi, la puntuale emissione degli avvisi di pagamento per l'esazione delle quote, in sostanza il rispetto dell'attribuzione prevista, è fondante per il rispetto delle altre indicate.

Il punto 5, nel richiamare l'onere dell'esecuzione puntuale degli adempimenti fiscali ricorda come l'amministratore non possa prescindere dal rispettare gli obblighi discendenti dalla condizione di sostituto di imposta ascritta al Condominio nella sua persona; a tal fine dovrà puntualmente provvedere alla esecuzione del versamento delle ritenute d'acconto operate a qualsiasi titolo (reddito dipendente, autonomo), alla redazione delle certificazioni dei compensi, alla presentazione del 770 e alla redazione del quadro AC da allegare al proprio modello Unico.

Dopo anni di "navigazione a vista", in cui, date le blande indicazioni dell'art. 1130 c.c., sovente gli amministratori proponevano personalissimi sistemi di tenuta contabile, il rinnovato art. 1130 al punto 7, per la prima volta dispone in modo palese un'indicazione di un documento contabile specificando anche la tipologia delle scritture che in esso andranno riportate e le tempistiche per far ciò. Come riportato nel testo normativo, l'amministratore dovrà "curare" (non a caso è stato scelto questo termine) la tenuta del "registro di contabilità": tale registro, per contenuto e forme, è in linea con il registro di cassa.

In questo nuovo registro andranno annotate tutte le voci in entrata e uscita in ordine cronologico e seguendo un metodo analitico per la rilevazione contabile degli eventi di gestione economica rilevanti, rispettando l'arco temporale massimo dei 30gg dall'effettuazione dell'operazione contabile. Un'aspetto che ritengo opportuno evidenziare è quello relativo alla domanda che potrebbe sorgere riguardo l'unicità di detto registro nell'ambito della medesima amministrazione ovvero se anche esso può essere il risultato algebrico di più analoghi registri; nello specifico il dubbio sorge nell'ipotesi in cui, messe da parte le potenzialità derivanti dall'utilizzo di software informatici capaci di dare esauritive risposte alle più disparate domande, convivano - come nel più dei casi - differenti gestioni nell'ambito del medesimo condominio. In un determinato arco temporale potremmo aver movimentato denaro in entrata ed in uscita per gestione definita ordinaria, di manutenzioni straordinarie, di riscaldamento



ecc.: il registro di contabilità tenuto con metodi non informatizzati dovrà essere uno per ogni gestione (con ciò rendendo più difficile l'attività di controllo incrociato con il c.c.) ovvero dovrà essere unico a prescindere poi dalla rendicontazione finale delle singole gestioni?

Altre domande che al riguardo ci si possono porre riguardano la specificità del registro di contabilità (e cioè se esso avrà forme particolari) e l'obbligo di vidimazione dello stesso. Ritengo prematuro nel silenzio normativo sugli aspetti pratici provare proporre risposte univoche: sul primo quesito sarà opportuno attendere, per il secondo si può riflettere solo sulla circostanza che l'obbligo di vidimazione è stato soppresso per quasi tutti i registri contabili, rimanendo esclusivamente per alcuni registri tra i quali vi sono i libri sociali previsti dal codice civile per le società di capitali (Libro dei soci, Libro delle assemblee dei soci, Libro del Consiglio di Amministrazione, Libro del Collegio Sindacale). Per tutti gli altri registri, non esiste più l'obbligo di vidimazione (libro giornale, libro inventari, registri IVA per i quali la soppressione dell'obbligo di bollatura e vidimazione deriva dall'intervento sul testo dell'articolo 2215 c.c.

Arriviamo dunque al fulcro della riforma riguardo gli aspetti tecnico contabili, l'art. 1130 bis; pur senza voler risultare aprioristicamente critico, riconoscendo i passi avanti fatti, non si può non rilevare la stringatezza e cripticità del legislatore, il quale in altri ambiti (vedi il puntuale dettaglio degli obblighi o delle irregolarità previste dall'art. 1129) ha proposto indicazioni a volte ripetitive su aspetti probabilmente meno rilevanti ai fini della corretta gestione del patrimonio immobiliare e quindi per la tutela degli amministrati. Limitandoci al preciso dettato normativo, vediamo come recependo i contenuti delle giurisprudenza consolidata, pur se in modo tecnicamente discutibile, l'art. 1130 bis proponga in modo esplicito una traccia, seppur non proprio chiarissima, dei contenuti del rendiconto del condominio. È evidente come con la parola "rendiconto" il legislatore abbia voluto definire l'insieme dei documenti atti al formale e sostanziale adempimento dell'obbligo della resa del conto così come sancito dall'art. 1713 indicando principalmente: registro di contabilità (i cui contenuti vengono indicati dall'art. 1130 n.7), riepilogo finanziario e nota sintetica.

Omessa è purtroppo la perentoria indicazione del criterio da seguire nella rendicontazione, se cassa o competenza, tuttavia, per fondato spirito di parte, ritengo che la proposizione di un "riepilogo finanziario", presupponga l'applicazione del criterio di competenza. Come già in precedenza detto, il registro di contabilità per contenuto e forme può essere considerato in linea con il registro di cassa. In questo nuovo registro andranno annotate tutte le voci in entrata e uscita in ordine cronologico e seguendo un metodo analitico per la rilevazione contabile degli eventi di gestione economica rilevanti, rispettando l'arco temporale massimo dei 30gg dall'effettuazione dell'operazione contabile.

Tale strumento, se accompagnato dal "conto economico" (come indicato nel protocollo di intesa 2007 redatto da ANACI e dalle più rappresentative associazioni della proprietà e dei consumatori), con il richiamato metodo di competenza, già potrà fornire buona parte delle notizie necessarie alla redazione del "riepilogo finanziario", che per struttura e caratteristiche si va a proporre come lo stato patrimoniale del condominio, in quanto rappresenta una "fotografia" della situazione alla data di presentazione, definendo lo stato delle at-

tività e passività, enucleando crediti, debiti ed eventuali fondi di riserva. Il riepilogo finanziario ha quindi la finalità di individuare la situazione dello stato patrimoniale del condominio amministrato.

Probabilmente questo è il momento della opportunità di svolta; l'amministratore del XXI secolo deve affrancarsi definitivamente dall'immagine dello scribacchino degli anni che furono. L'amministratore è il gestore diretto del patrimonio immobiliare, il quale è il fulcro dell'investimento economico di buona parte della popolazione nazionale; la sua evoluzione professionale e la sua crescita non possono prescindere dalla proposizione della sua attività annuale in un documento che sia nelle forme e nella sostanza degno del ruolo sociale a cui l'amministratore assurge. Il rendiconto o bilancio è la formalizzazione dei risultati della gestione, una immagine riflessa del modo di amministrare e come tale va inteso. La mia personale lettura dei contenuti dell'art. 1130 bis prevede l'emissione di documenti contabili proposti in un insieme strutturato e interdipendente all'apice del quale vi è il "riepilogo finanziario" meglio conosciuto come stato patrimoniale. Il richiamato registro di contabilità sarà lo strumento necessario e sufficiente alla redazione della situazione di cassa delle gestioni che di anno in anno si susseguiranno, il "conto economico" implementerà per le differenti gestioni i dati riportati nel registro di contabilità con le poste a debito alla data di chiusura dell'esercizio; il prospetto così ottenuto confluirà nel piano di riparto, il quale, nella precisa ottica dell'applicazione del criterio di competenza, richiamerà in se di anno in anno i saldi dell'esercizio precedente in una catena indissolubile; il risultato della situazione di cassa, i dati delle esposizioni verso i terzi desumibili dal conto economico e i saldi derivanti per l'esercizio ci forniranno i tasselli per chiedere, in concorso con le altre poste attive o passive esistenti, le caselle del "riepilogo finanziario". Ora lo stato patrimoniale non sarà più quindi un "vezzo" degli amministratori più attenti, l'esplicita indicazione in esso del saldo di cassa permetterà il confronto con il dato del saldo del c.c., la sua analisi permetterà di verificare concretamente lo stato di salute del condominio amministrato. Tutto ciò sarà fisicamente posto in maniera logica e consequenziale nella redazione del "rendiconto condominiale" così da fornire ai condomini tutti, in qualità di mandanti e non inquisitori, gli strumenti necessari alla verifica della bontà dell'esplicazione del mandato.

Anche nel corpo dell'art. 1130 bis si ritrovano esplicite formalizzazioni di consolidati indirizzi giurisprudenziali in riguardo ai doveri dell'amministratore in ragione dei diritti dei condomini: *Cassazione Sezione II, 29 novembre 2001 n. 15159 - I condomini hanno sempre diritto d'accesso alla contabilità condominiale e di estrarre copia, a loro spese, di documenti in essa ricompresi*; naturalmente collegata alle attribuzioni ed obblighi dell'amministratore (art. 1129 comma 12 n. 7 e 1130 n.7), troviamo la facoltizzazione dei condomini o dei titolari di diritti reali o di godimento sulle unità immobiliari a prendere visione dei documenti giustificativi di spesa in ogni tempo ed estrarne copia a proprie spese, attività che logicamente presuppone la corretta gestione e protocollazione degli stessi da parte dell'amministratore venendo altrimenti a mancare la effettiva possibilità di esplicazione del diritto richiamato.

■

OGGI IN BIBLIOTECA

Recensioni

LE OBBLIGAZIONI DEI CONDOMINI

Per farla finita con la solidarietà

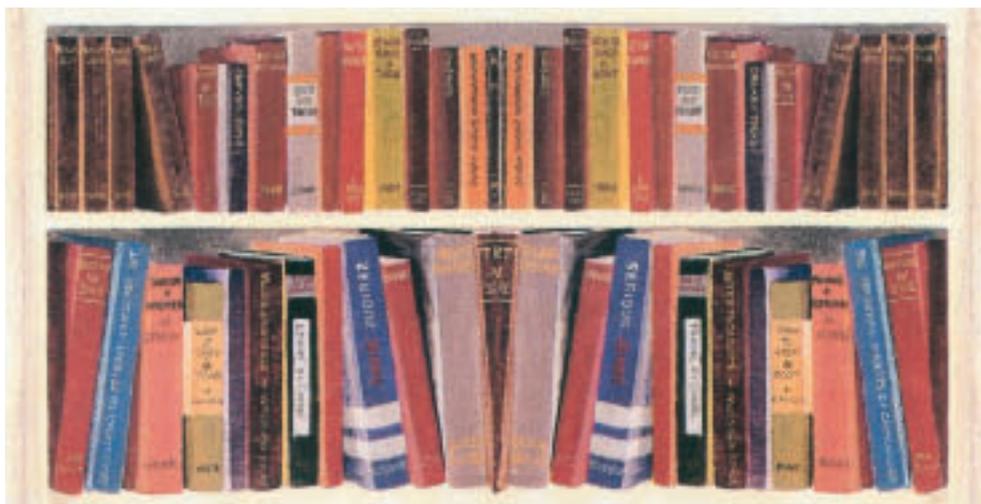
Rafaële Corona

Giuffrè editore - euro 20,00

E' il primo volume della collana "Questioni condominiali" diretta dal Dott. Corona (Comitato Scientifico CSN ANACI) ed è riservato agli associati che prenoteranno il libro in sede nazionale lo sconto del 30%.

Dopo un'ampia disamina delle motivazioni della nota sentenza sulla cosiddetta parziarietà (n. 9114/2008) il presidente Corona chiarisce che la "riforma" non modifica sostanzialmente la disciplina vigente, ma si limita a statuire una sorta di garanzia, la cui efficacia e giustizia restano da dimostrare.

Cinque capitoli (il problema e il metodo, cenni sulla solidarietà in generale, le obbligazioni dei condomini, le norme di riferimento, il principio di eguaglianza) oltre ad un epilogo molto interessante.



PROFESSIONISTI FIDUCIARI

SICUREZZA SUL LAVORO - VALUTAZIONE RISCHI

SIRIO	Via F. Bernardini, 30	06-3937 8331
MP STUDIO	Via Merulana, 38	06-4890 7095

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

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 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. 4) 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

VILLA MEDICI DEL VASCHELLO

di Francesca Di Castro

Come atto finale della Repubblica Romana, l'Assemblea Costituente, rinunciando «ad una difesa divenuta impossibile», si rivolse ai Romani in un proclama del 1° luglio 1849: «Romani! (...) D'ora innanzi non potranno calunniarvi gli altri popoli; e non potranno dire che Roma non conserva più dell'antico, fuorché i monumenti e le rovine; voi risponderete additando, con altera fierezza, le nuove rovine fatte dalle bombe francesi».



Muro perimetrale lasciato come dopo la battaglia.

mare... avendo anco per oggetto di prospettiva il palazzo vaticano», come spiegava il Pinaroli nel 1725.

La realizzazione fu affidata a Basino e Plautilla Bricci, che ne curarono anche alcune decorazioni degli interni. I due fratelli immaginarono un palazzo sicuramente originale, assecondando le manie di grandezza dell'abate e chissà quali sue fantasie: il casino prese l'aspetto di un ideale «vascello» che protendeva verso la strada una terrazza semicircolare balaustrata retta da grandi arcate chiuse da vetrate, su cui sveltavano due torrette terminanti a cupola.

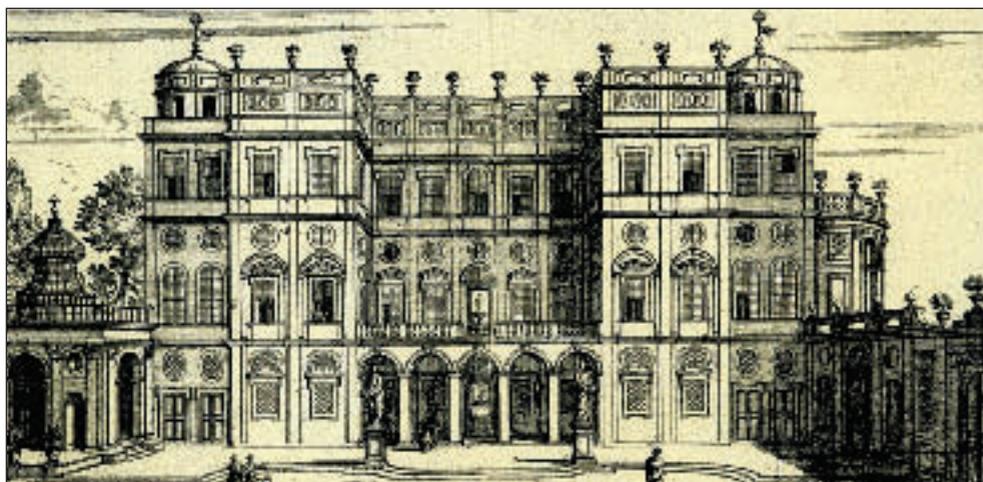
Il Roiseco, nel 1750, la definisce «edificata a similitudine di un vascello sopra uno scoglio». Ancora oggi, nei pochi resti giunti fino a noi, possiamo notare nel muro di cinta terminante a merli, una facciata a false grotte che vuol

Quelle rovine restano ancora oggi visibili, conservate intatte per eterna memoria: sono muri diruti, volte e sale sventrate, frammenti di statue; questo è tutto ciò che resta della splendida Villa Giraud detta del Vascello.

Fu l'abate Elpidio Benedetti, agente di Luigi XIV a Roma, a far costruire la villa negli anni 1645-61. «Benedictus Dominus» era scritto sul portone d'ingresso, e la villa stessa si chiamò «Benedetta». Situata in posizione dominante, vedeva «tutta la campagna fino al

riprodurre una superficie rocciosa ed impervia, realizzata seguendo il gusto naturalistico dell'epoca. Anche nell'incisione del Vasi del 1761 la definizione del Roisecco trova preciso riscontro: la villa appare qui quasi una nave fortezza ancorata a un basamento di pietra.

Alla morte dell'abate Benedetti, la villa fu venduta a Filippo Giuliano Mancini duca di Nevers. Nel 1749 passò a Stefano Giraud e restò legata al suo nome, tanto che nel 1852, in una pianta di Roma incisa da A. Fornari, ancora viene definita «Villa Giraud detta il Vascello di Francia».



Mariano Vasi, Villa Medici, la facciata interna.



Dopo il 1870, Giacomo Medici, il valoroso difensore della villa, divenuto nel frattempo generale dell'esercito regolare, fu insignito dal Re Vittorio Emanuele II del titolo nobiliare di Marchese del Vascello, e la proprietà da quel momento fu chiamata «Medici del Vascello».

Garibaldi così scrisse sull'ordine del giorno del 1° luglio 1849: «Combatterono da leoni, la Legione Medici ed il 1° di linea: respinsero per varie volte l'assalto alla breccia e pagarono colla preziosa vita di tanti giovani, speranza della patria, il sacro debito di tutti».

Oggi, il luogo che vide tanti atti di eroismo e tanto ardore è divenuto la sede della Massoneria Italiana all'obbedienza del Grande Oriente d'Italia. L'ingresso della villa, al n. 8 della via di San Pancrazio, corrisponde perfettamente a quello originario, raffigurato dal Vasi nel 1761.

Villa del Vascello, ingresso massoneria.

Sul cancello resta ancora la scritta «Il Vascello» e ai lati si ergono due pilastri marmorei con una soprastante decorazione a conchiglia, su cui poggiava un grande vaso di terracotta.

La villa era originale e ricchissima, ornata di stucchi, di affreschi, di statue e trofei. Le facciate erano decorate con medaglioni e busti. Gli interni del pianterreno avevano pavimenti in maiolica bianca e nera, trofei d'oro e grandissimi specchi. Un salone era ornato da ritratti di dame francesi e italiane, famose al tempo di Luigi XIV, come la marchesa di Montespan, la La Vallière e la principessa Colonna. Al piano superiore la volta della galleria era affrescata con *L'Aurora* di Pietro da Cortona, con *Il Mezzodì* di Francesco Allegrini e *La Notte* di Giovan Francesco Grimaldi. Marine e paesaggi di Tommaso Laureti ornavano le pareti e Plautilla Bricci vi dipinse *La felicità*. Della stessa Bricci era anche il quadro dell'*Assunta* posto sull'altare della Cappella. Iscrizioni, proverbi e motti erano sparsi un po' ovunque, nel portico, nelle gallerie, sulle colonne: caratteristica questa che, unita alla grande abbondanza di specchi, anche deformanti, ai giochi d'acqua che sorprendevo gli ospiti fino all'interno della villa, garanti alla casa quella fama di eccentricità, così apprezzata alla fine del Seicento.



Il Vascello, scuola francese.

Il giardino era altrettanto piacevole ed originale. «Per il sito di meraviglie grande», lo definisce nel 1683 il Sebastiani. Il parco non era vasto, ma suddiviso da viali di lecci potati, da aiuole cintate di bosso e di mirto, da pergolati di rose. Sul muro che fiancheggiava il viale d'accesso era affrescato il Vaticano e due piramidi dedicate all'Amicizia e al Genio, e terminava con un altro affresco di Giovanni Maria Mariani raffigurante *Roma Trionfante*. Una scalea ad emiciclo portava al portico della facciata occidentale, ornata ai lati dalle due statue di Flora e di Pomona, e da numerose altre poste su piedistalli. Al centro si trovava, come è tutt'ora, una graziosa fontana ottagonale.

All'angolo con via delle Fornaci erano anticamente le stalle e il fienile, trasformate poi in un palazzetto a pianta quadrata, ristrutturato come oggi ci appare nel 1895.

Pochi elementi oggi rimangono del giardino di Villa Medici del Vascello: un viale di lecci, una fontana, qualche statua, ma soprattutto restano i secolari pini che hanno visto l'entusiasmo, l'ardore e la morte di tanti giovanissimi patrioti romani; come quei 33 ragazzi del Battaglione la Speranza, tutti tra i 12 e i 14 anni, guidati a porta San Pancrazio da Angelo Brunetti, il noto Ciceruacchio.

SINTESI INSERZIONISTI DI QUESTO NUMERO

ORGANISMI NOTIFICATI

ELTI IV di copertina

SOFTWARE CONDOMINIALE

MM Data pag. 20

ASCENSORI

ELEVATOR QUALITY pag. 14

DEL BO III di copertina

PARENTI Impianti pag. 32

EDILIZIA

RESINE IND.LI pag. 38

VACCA E. pag. 42

ENERGIA

BLUÉGAS pag. 46

EDISON II di copertina

E-ON Energia pag. 62

RISCALDAMENTO E CONTABILIZZAZIONE

Consulting & Service pag. 60

METROTERMICA pag. 54

Multienergy & Service pag. 30

ROSSETTI pag. 36

SICUREZZA

SIRIO pag. 46

SERVIZI

DELTA GLOBAL SERVICE pag. 52

Litografia PRINCIPE pag. 58

MIRC 2050 pag. 34

MP STUDIO pag. 56

SARA Servizi pag. 18

GIARDINI E PARCHI

LAURENTI HSR pag. 48