

# DOSSIER



# CONDOMINIO

**XXIII anno**



**ANACI**

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

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

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

**SOMMARIO****SETTEMBRE - OTTOBRE 2013****n. 137**

Editoriale . . . . .	pag. 3	C
Consulenti in sede . . . . .	pag. 4	O
Le innovazioni alla luce della riforma di Maria Simona De Medici . . . . .	pag. 5	n
Elenco sportelli del condominio presso i Municipi . . . . .	pag. 8	d
Condominio e mediazione: l'articolo 71 quater disp. att. c.c. della "novella condominiale" di Francesca Avanzini . . . . .	pag. 11	O
Notizie . . . . .	pag. 18	m
Nuovo articolo 1137 c.c.: la riforma sceglie la strada della chiarezza di Antonino Spinoso . . . . .	pag. 21	i
Un'agenda urbana per Roma - Rapporto realizzato dalla Rete Urbana delle Rappresentanze promossa dal Censis di Carlo Parodi . . . . .	pag. 29	n
Dall'impero ai giorni nostri - La storia siamo "anche" noi di Rossana De Angelis e Giuseppe Rigotti . . . . .	pag. 37	i
Intercapedini e griglie - Il canone Cosap spesso non è dovuto di Carlo Parodi . . . . .	pag. 47	O
La voce della giurisprudenza di Marco Saraz . . . . .	pag. 51	
Oggi in Biblioteca . . . . .	pag. 59	
Professionisti fiduciari . . . . .	pag. 60	
L'altra Roma: Le <i>domus romanae</i> di Palazzo Valentini di Sandro Bari . . . . .	pag. 61	

*Rivista bimestrale*

*ANNO XXIII - n. 137 - SETTEMBRE - OTTOBRE 2013*

*Spedizione in abbonamento postale 70% - Roma*

*Edita da ANACI ROMA SERVICE S.r.l. - P. IVA 12139271006*

*In corso di Autorizzazione del Tribunale di Roma*

*Direttore Responsabile: Carlo Parodi*

*Redazione e pubblicità*

*Via A. Salandra 1/A*

*00187 Roma*

*Pagina intera : euro 700 + iva*

*Metà pagina : euro 500 + iva*

*Quarto di pagina : euro 300 + iva*

*Per gli inserzionisti su Dossier Condominio  
verranno applicate condizioni vantaggiose  
per la presenza nel sito [www.anaciroma.it](http://www.anaciroma.it)*

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

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

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

*Copertina: Paolo Mohoric*



**Associato all'Unione  
Stampa Periodica Italiana**

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

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

## EDITORIALE

*Ho scelto per questo numero il messaggio di Nunzio Izzo agli amministratori di condominio inviato all'inizio della Sua relazione al convegno del 2 febbraio u.s. quale contributo alla migliore interpretazione della "riforma".*

Rivolgo un sincero augurio alla categoria, non sempre adeguatamente apprezzata per i delicati ed onerosi compiti svolti a tutela della proprietà immobiliare, affinché proceda, con convinzione, alla riorganizzazione della propria attività in conformità alle nuove e più rigide regole di condotta, superando la naturale, comprensibile e fisiologica propensione al rigetto della nuova normativa, con sterili critiche per i maggiori oneri che pure possono essere sollevate, perché un tale comportamento «renitente» finisce con il rifiutare quella professionalità a lungo reclamata ed, ora, riconosciuta, con la prescrizione proprio di tali più onerosi obblighi giuridici che costituiscono il contraltare naturale della professionalità.

Peraltro, la «nuova» responsabilità professionale per l'inadempimento dei nuovi obblighi giuridici, oltre che dei vecchi e tradizionali doveri relativi alle ordinarie attribuzioni dell'amministratore, può comportare una pesante responsabilità «patrimoniale» che può essere esclusa solo con una rigorosa osservanza delle regole, vecchie e nuove; rigore amministrativo di legge che rappresenta l'arma più forte per contrastare, convincentemente, le istanze dei condomini che dovessero continuare a pretendere prassi «buoniste» che, ormai, non possono più rientrare nella libera discrezionalità dell'amministratore che, si badi bene, potrà essere revocato (nei nuovi casi espressamente previsti) su iniziativa anche di un solo condomino, non essendo più efficaci e risolutive maggioranze assembleari di «protezione e di comodo».

Occorrerà spiegare che la professionalità riconosciuta ora dalla legge garantisce e salvaguarda gli interessi dei condomini. (Nunzio Izzo)

## CONSULENZE A DISPOSIZIONE DEI SOCI IN SEDE

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

## Le innovazioni alla luce della riforma

di Maria Simona De Medici

Le modifiche apportate alle innovazioni dalla novella possono essere riassunte in tre punti fondamentali.

*Primo punto:* il legislatore ha ridotto il *quorum* richiesto per l'approvazione delle innovazioni ordinarie ossia quelle disciplinate dal primo comma dell'art. 1120 c.c., dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni per la cui adozione, a partire dal 18 giugno 2013, è necessario un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno i due terzi del valore dell'edificio (il vecchio testo faceva riferimento, invece, alla maggioranza dei partecipanti al condominio).

*Secondo punto:* la riforma ha introdotto un'altra importante novità - che sicuramente rappresenta un rompicapo per tutti gli "addetti ai lavori" - ossia ha elencato una serie di innovazioni cosiddette speciali, definite tali in quanto derogano a quelle ordinarie poiché per la loro adozione il legislatore ha previsto un *quorum* inferiore, e, precisamente, la maggioranza degli intervenuti che rappresentino la metà del valore dell'edificio.

Leggendo l'elenco delle innovazioni speciali emerge chiaramente quale sia stato l'intento del legislatore, ossia quello di facilitare - e promuovere - attraverso maggioranze inferiori, l'adozione di determinati interventi di interesse sociale e di recepire, all'interno dei condominii, le moderne tecnologie e i diversi sistemi di flusso informativo.

Ma non solo.

Il legislatore attraverso tale elencazione tassativa ha, altresì, voluto riunire in un'unica categoria, appunto quella delle innovazioni speciali, interventi che sino ad oggi venivano disciplinati autonomamente da apposite leggi di settore.

Valutare se tale aspetto della riforma sia stata una manovra positiva non è un compito semplice.

Mi limiterò, pertanto, ad analizzare le suddette innovazioni speciali e le relative leggi di settore, partendo da quelle che, a mio avviso, potrebbero generare maggiore confusione.

C  
O  
n  
d  
o  
m  
i  
n  
i  
o

## **Le opere e gli interventi previsti per il contenimento del consumo energetico degli edifici.**

La legge di settore che regola tale intervento è la L. 9/1/91 n. 10. Tale normativa, al comma due dell'art. 26, considerava sufficiente, per l'attuazione di interventi mirati al contenimento del consumo energetico, la sola maggioranza delle quote millesimali e, quindi, la sola maggioranza per così dire "economica". La riforma, invece, attraverso la modifica del comma due del suddetto art. 26 ha introdotto il criterio della doppia maggioranza, precisamente *"la maggioranza degli intervenuti, con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio"*. Tale intervento è sicuramente positivo in quanto il legislatore ha evidenziato il principio della democraticità all'interno del condominio, tenendo in considerazione, da un lato, la presenza e soggettività dei condomini e, dall'altro, il valore dell'edificio. Ma, a parte questa "nota positiva" non si comprende la scelta del legislatore di riformare il comma due dell'art. 26 prevedendo un *quorum* deliberativo differente da quello previsto dall'art. 1120 c.c.. Pertanto, ad oggi, a seguito della riforma, l'art. 26 prevede che per gli interventi sugli edifici e sugli impianti volti al con-

tenimento del consumo energetico sia necessaria *la maggioranza degli intervenuti, con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio*, mentre il secondo comma dell'art. 1120 c.c. prevede, per il medesimo intervento di contenimento di consumo energetico, il diverso *quorum* deliberativo della maggioranza degli intervenuti, con un numero di voti che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio!

A questo punto ci si domanda quale sia la legge e, quindi, il *quorum* da applicare.

E' vero che l'art. 1120 c.c. nel suo disposto contiene la locuzione "*nel rispetto della normativa di settore*" e quindi lascerebbe presumere la prevalenza della normativa di cui alla L. 10/91 ma, nonostante ciò persistono perplessità e dubbi interpretativi al riguardo, addirittura ci si potrebbe, legittimamente, domandare se la disciplina codicistica faccia riferimento allo stesso intervento di contenimento del consumo energetico previsto dalla legge settoriale o se differisca da quest'ultima per modalità di attuazione o per altri non meglio precisate caratteristiche.

Sicuramente una maggiore precisazione al riguardo da parte del legislatore della riforma avrebbe evitato molti contrasti e dubbi interpretativi.

Sempre l'espressione "*nel rispetto della normativa di settore*" fa presumere, altresì, che per tale innovazione non sia sufficiente la sola doppia maggioranza ma che siano necessarie anche le condizioni previste dalla legge n. 10/91 e cioè un attestato di prestazione energetica o una diagnosi energetica realizzata da un tecnico abilitato.

La novella in esame, inoltre, ha modificato l'articolo 26, comma 5, Legge 10/91 che così dispone *Per le innovazioni relative all'adozione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore e per il conseguente riparto degli oneri di riscaldamento in base al consumo effettivamente registrato l'assemblea di condominio delibera con le maggioranze previste dal secondo comma dell'articolo 1120 del codice civile*"

Sempre il comma due annovera tra le innovazioni speciali anche gli *interventi previsti per eliminare le barriere architettoniche*.

Invero mi sfuggono i motivi che hanno indotto il legislatore a modificare l'art. 2 della L. n. 13 del 9/1/89 (Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati) elevando il quorum previsto per l'abbattimento delle barriere architettoniche, portandolo da un terzo (previsto appunto dall'art. 2 della legge modificata) a quello attuale della metà, rendendo, di fatto, ancora più difficoltosa l'effettiva tutela della mobilità dei portatori di *handicap* all'interno di un condominio.

### **Interventi per realizzare parcheggi destinati a servizio delle unità immobiliari o dell'edificio.**

Anche in questo caso vale la considerazione formulata precedentemente ossia poiché l'art. 1120 contiene la locuzione "*nel rispetto della normativa di settore*" e, poiché la legge che regola la realizzazione dei suddetti parcheggi, precisamente la legge Tognoli 24 marzo 1989 n. 122, non è stata mo-



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

**SPORTELLO DEL CONDOMINIO**

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

dificata dalla novella è inteso che debbano continuare ad applicarsi le maggioranze previste da tale normativa che, aggiungerei per nostra fortuna, sono le medesime previste dall'art. 1120, secondo comma.

Viene, così, a noi concessa una tregua dai dubbi interpretativi.

Infine, anche per ciò che concerne *l'installazione di impianti centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino alla diramazione per le singole utenze* non sorgono contrasti o dubbi interpretativi. La novella, infatti, ha modificato la legge di settore, legge n. 66 del 20 marzo 2001, che disciplina le installazioni in esame, prevedendo, chiaramente, che *"al fine di favorire lo sviluppo e la diffusione delle nuove tecnologie di radiodiffusione da satellite, le opere di installazione di nuovi impianti sono innovazioni necessarie ai sensi dell'articolo 1120, primo comma, del codice civile. Per l'approvazione delle relative deliberazioni si applica l'articolo 1120, secondo comma, dello stesso codice...*

Veniamo ora al *terzo punto* ossia all'ulteriore novità introdotta dalla novella, sicuramente quella che darà luogo a maggiori dubbi interpretativi e che sarà spunto di diverse pronunce giurisprudenziali: *le modifiche di destinazione d'uso previste dall'art. 1117 ter c.c..*

Non si comprende quale rapporto intercorra tra le innovazioni di cui all'art. 1120 e le innovazioni di cui all'art. 1117 *ter*, ossia quelle che danno luogo alla modifica di destinazione d'uso. La giurisprudenza, infatti, le ha sempre considerate sullo stesso piano e non poteva essere altrimenti dato che sono rarissimi i casi in cui una innovazione non dia luogo ad una modifica di destinazione d'uso.

Si possono prevedere sin da ora i fiumi di giudizi di impugnazione di delibera assembleare che verranno promossi da chi – diversamente da altri - ritiene che una determinata innovazione approvata con il *quorum* di cui all'art. 1120, comma 1 e 2 c.c. sia in realtà una modificazione di destinazione d'uso che doveva essere, quindi, approvata con il maggior *quorum* dei 4/5 dei partecipanti al condominio e i 4/5 del valore dell'edificio.

Per citare alcuni esempi si pensi all'installazione di un ascensore approvata con le maggioranze di cui all'art. 1120 c.c., molti potrebbero sostenere che trattasi, invece, di una innovazione di cui all'art. 1117 *ter* poiché a seguito della sua installazione si modificherà la destinazione d'uso della tromba delle scale, dei pianerottoli, ecc; stesso discorso per la trasformazione di un tetto in lastrico solare, molti potrebbero annoverarla tra le modificazioni di destinazione d'uso poiché dopo la trasformazione sarà mutata la destinazione del bene da mera protezione dello stabile a calpestio dei condomini.

E qui mi fermo anche se gli esempi potrebbe essere molti altri.

Sicuramente solo una interpretazione restrittiva delle modifiche di destinazione d'uso potrebbe risolvere ogni dubbio e salvarci da tanta incertezza.

Purtroppo per noi avvocati che trattiamo la materia condominiale ma soprattutto per i condomini e per gli amministratori condominiali è fondamentale sciogliere tali dubbi se non altro perché il legislatore della riforma ha

inteso regolamentare i due tipi di innovazione in due modi completamente differenti.

Il nuovo art. 1117 *ter* c.c., infatti, ha una *ratio* diversa dall'art. 1120 c.c., richiedendo maggioranze diverse, quattro quinti dei partecipanti al condominio e quattro quinti del valore dell'edificio, ma soprattutto un diverso iter di convocazione di assemblea (e da qui l'importanza per l'amministratore di conoscere i casi disciplinati dall'art. 1117 *ter*).

La convocazione dell'assemblea, infatti, deve essere affissa per non meno di trenta giorni consecutivi nei locali di maggior uso comune o negli spazi a tal fine destinati e deve effettuarsi a mezzo lettera raccomandata o equipollenti mezzi telematici, in modo da pervenire almeno venti giorni prima della data di convocazione.

Con riferimento alle innovazioni da ultime trattate e in attesa delle prime pronunce volte a fare chiarezza non possiamo fare altro che crucciarci nel tentativo di distinguere ciò che sino ad oggi è stato considerato "*due facce della stessa medaglia*".



## Condominio e mediazione:

### **L'ARTICOLO 71 quater disp. att. c.c. DELLA "NOVELLA CONDOMINIALE"**

di Francesca Avanzini

Il 18 giugno 2013 è entrata in vigore la legge di riforma del condominio (legge 11 dicembre 2012, n. 220) che ha introdotto l' articolo 71 *quater* delle disposizioni attuative del codice civile<sup>1</sup> allo scopo di regolamentare, nello specifico ambito condominiale, la mediazione già prevista dal D.lgs. 4 marzo 2010 n. 28.

L'articolo citato, pensato dal legislatore della "novella" come attuativo della richiamata disciplina della mediazione obbligatoria in ambito condominiale, già nelle more della discussione della riforma nelle aule parlamentari, subiva un ridimensionamento di riflesso al recentissimo intervento della Consulta che ha espunto dall'ordinamento la mediazione obbligatoria<sup>2</sup>.

- 1) Si riporta, per comodità di consultazione, il testo dell'articolo 71 quater disp. att. c.c. oggetto del presente esame:

*"Per controversie in materia di condominio, ai sensi dell'articolo 5, comma 1, del decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28, si intendono quelle derivanti dalla violazione o dall'errata applicazione delle disposizioni del libro III, titolo VII, capo II, del codice e degli articoli da 61 a 72 delle presenti disposizioni per l'attuazione del codice.*

*La domanda di mediazione deve essere presentata, a pena di inammissibilità, presso un organismo di mediazione ubicato nella circoscrizione del tribunale nella quale il condominio è situato.*

*Al procedimento è legittimato a partecipare l'amministratore, previa delibera assembleare da assumere con la maggioranza di cui all'articolo 1136, secondo comma, del codice.*

*Se i termini di comparizione davanti al mediatore non consentono di assumere la delibera di cui al terzo comma, il mediatore dispone, su istanza del condominio, idonea proroga della prima comparizione.*

*La proposta di mediazione deve essere approvata dall'assemblea con la maggioranza di cui all'articolo 1136, secondo comma, del codice. Se non si raggiunge la predetta maggioranza, la proposta si deve intendere non accettata.*

*Il mediatore fissa il termine per la proposta di conciliazione di cui all'articolo 11 del decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28, tenendo conto della necessità per l'amministratore di munirsi della delibera assembleare».*

- 2) La pronuncia della Corte Costituzionale 6 dicembre 2012 n. 272 ha dichiarato costituzionalmente illegittimo, per eccesso di delega legislativa, l'art. 5 comma 1, d.lgs. 4 marzo 2010 n. 28 istitutivo della mediazione nelle controversie civili e commerciali, laddove si prevede il carattere obbligatorio della mediazione in un complesso di materie tra cui vi era inserita anche quella condominiale.

All'esito di tale intervento, l'articolo 71 *quater* disp. att. c.c., è risultato infatti applicabile esclusivamente alle residuali ipotesi di mediazione facoltativa (in cui le parti liberamente scelgono di praticare la via della composizione stragiudiziale della lite) oppure a quelle di mediazione c.d. demandata (in cui è lo stesso magistrato che può invitare le parti a comporre i loro contrasti di fronte all'organismo di conciliazione).

Ebbene, la prospettiva da cui guardare l'articolo in esame pare, oggi, destinata a mutare ancora e, ciò, in previsione della conversione in legge del recentissimo c.d. decreto del fare<sup>3</sup> che, viceversa, ha ripristinato nel nostro ordinamento la obbligatorietà della mediazione.

---

3) Il decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69 (pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 144 del 21 giugno 2013, supplemento ordinario n. 50), convertito con modificazioni nella legge n. 98 del 9 agosto 2013 (pubblicata nella G.U. n. 194 del 20 agosto 2013 supplemento ordinario n. 63 ed entrata in vigore il 21 agosto 2013) prevede, al secondo comma dell'articolo 84, che tutte le nuove disposizioni in materia di mediazione (contenute nel primo comma dell'art. 84) si applicheranno decorsi trenta giorni dall'entrata in vigore della legge di conversione del decreto. Non vi sono dubbi, quindi, che sia stata rinviata l'entrata in vigore della disposizione a un momento successivo alla conversione del decreto. Una sorta di "posticipazione dell'efficacia" del dettato normativo che urta tuttavia con l'art. 77 della Costituzione il quale prevede l'entrata in vigore dei decreti legge il giorno stesso o il giorno successivo a quello della loro pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale.

Compiuti questi doverosi cenni sulla recentissima evoluzione normativa in materia di media - conciliazione, occorre ora esaminare i contenuti del citato articolo 71 *quater* disp. att. c.c., a cominciare dalla definizione data da quest'ultimo delle controversie attinenti alla materia condominiale, tema, questo, destinato a ritrovare la sua attualità in vista del previsto ripristino della obbligatorietà del procedimento di mediazione.

Si ricorda infatti che l'espressione " *controversia in materia di condominio* " utilizzata dall'art. 5 primo comma del d.lgs. n. 28/2010 per individuare il campo di applicazione della disciplina della mediazione obbligatoria, aveva subito generato differenti letture, prestandosi a più di una interpretazione.

Una interpretazione ammetteva la riconducibilità delle controversie *de quibus* esclusivamente a quelle attinenti alla materia disciplinata dalle specifiche norme del codice civile (artt. 1117 - 1139) e delle relative disposizioni di attuazione (artt. 61-72).

Una diversa interpretazione tendeva ad estendere i confini della suddetta espressione, ricomprendendovi tutte le controversie di cui il condominio si ritrovasse ad essere "parte".

Orbene, a dirimere questi contrasti è intervenuto l'art. 71 *quater* disp. att. c.c. dal cui dettato può desumersi che una determinata controversia debba essere considerata sottoposta al tentativo obbligatorio di *conciliazione* quando la "materia" sia condominiale e non quando una delle "parti" sia un condominio.

L'articolo infatti circoscrive l'area di operatività del (ora nuovamente previsto) obbligo preventivo di esperire il procedimento di mediazione, alle controversie " *derivanti dalla violazione o dall'errata applicazione delle disposizioni del libro III, titolo VII, capo II, del codice e degli articoli da 61 a 72 delle presenti disposizioni per l'attuazione del codice* ".

Solo a titolo di esempio, può senz'altro dirsi che rientrano nella materia sottoposta al tentativo obbligatorio di conciliazione le controversie relative :

a) all'impugnazione delle deliberazioni (art. 1137 c.c.); b) alla natura esclusiva e/o condominiale di un bene (art. 1117 c.c.); c) alle innovazioni (artt. 1120 e 1121); d) alla legittimità delle opere eseguite dal singolo condomino sulla proprietà esclusiva (art. 1122 c.c.); e) alla ripartizione di spese di conservazione e di gestione (1123, 1124, 1125, 1126); f) alla realizzazione di una sopraelevazione (art. 1127 c.c.); g) al caso del perimento dell'edificio e della sua ricostruzione (art. 1128 c.c.); h) all'incarico di amministratore e a tutto quanto interessa il rapporto di mandato e i suoi poteri e doveri (artt. 1129, 1130, 1131, 1133, 1135); i) all'approvazione, interpretazione e applicazione del regolamento di condominio (art. 1138); l) alle modalità di realizzazione dello scioglimento del condominio (artt. 61 e 62 disp. att.); m) alla formazione e revisione delle tabelle millesimali (artt. 68 e 69 disp. att.).

A ciò dovranno aggiungersi anche le controversie attinenti alle ulteriori materie espressamente previste dall'art. 5 d.lgs. n. 28/2010 quali quelle concernenti i diritti reali (proprietà, usufrutto etc.), le locazioni, o anche riguardanti i contratti assicurativi.

Venendo poi al terzo comma della norma in commento, occorre sottolineare che esso attribuisce all'amministratore (e ad esso soltanto) la legittimazione a partecipare al procedimento di mediazione e impone, a tal fine, "sempre" la previa autorizzazione della assemblea (a prescindere, appunto, dalla tipologia delle controversie da conciliare).

A ben vedere ne è risultata una prescrizione più severa di quella che avrebbe potuto derivare dalla adozione, anche nel procedimento di mediazione, dei principi generali previsti dall'art. 1131 c.c. per l'istituto della legittimazione processuale dell'amministratore: quest'ultimo articolo, infatti, richiede all'amministratore una previa autorizzazione assembleare ai fini della partecipazione al giudizio, esclusivamente qualora l'oggetto della controversia esorbiti dalle sue attribuzioni come delineate appunto dall'art. 1130 c.c..

Venendo poi ai *quorum* assembleari richiesti per la valida approvazione della delibera di autorizzazione dell'amministratore a partecipare al procedimento di mediazione, l'articolo in esame, sempre al suo terzo comma, richiede la maggioranza di cui all'articolo 1136 secondo comma del c.c..

Il richiamo espresso operato dall'art. 71 *quater* disp. att. c.c. al *quorum* deliberativo di cui al secondo comma dell'articolo 1136 c.c., autorizza a ritenere che, per l'approvazione della citata delibera di autorizzazione, sia sempre (quindi, tanto in prima quanto in seconda convocazione) richiesto il *quorum* deliberativo ivi indicato (consistente in un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio).

I *quorum* costitutivi richiesti rimarrebbero, invece, sempre quelli del primo e del terzo comma dell'articolo 1136 c.c., a seconda che l'assemblea deliberi in prima o in seconda convocazione.

La Riforma (al successivo quarto comma dell'articolo in esame) si preoccupa anche del fatto che, se i termini di comparizione di fronte al mediatore non consentono di assumere la deliberazione di cui al precedente terzo comma dell'art. 71 *quater* disp. att. c.c., il mediatore dispone (quindi, "deve" concedere), su istanza del condominio, idonea proroga della prima comparizione<sup>4</sup>.

E' naturale infatti che vadano rispettati i tempi tecnici di cui ha bisogno l'assemblea per esprimere la propria volontà autorizzatoria.

Il quinto comma prevede poi che l'assemblea, inizialmente intervenuta per la legittimazione dell'amministratore, deliberi, anche con riguardo all'accordo conciliativo, con la stessa maggioranza prevista dall'art. 1136 secondo comma c.c..

Sarebbe quindi richiesto sempre lo stesso *quorum* per la approvazione di ciascun eventuale accordo.

4) A tale proposito si sottolinea che l'art. 84 primo comma lettera h) del richiamato D.L. 21 giugno 2013 n. 69 (c.d. decreto del fare) modifica la disposizione di cui all'art. 8 comma primo del d.lgs. n. 28/2010, a norma del quale il responsabile dell'organismo fissa "il primo incontro tra le parti non oltre quindici" giorni dal deposito della domanda, introducendo un termine più lungo di "non oltre trenta" giorni dal deposito della domanda.

Ciò tuttavia non può dirsi per le mediazioni riguardanti la rinuncia ai diritti reali su parti comuni o atti di alienazione di parti comuni o di costituzione su di esse di diritti reali o per le locazioni ultranovennali; in tali casi è richiesto il consenso della totalità dei condomini in quanto rileva il loro diritto come singoli e non come partecipanti al condominio (appare infatti in tal caso, anche inadatto, parlare di "delibera" all'unanimità)<sup>5</sup>.

L'assemblea che autorizza la partecipazione al procedimento potrebbe contestualmente fornire all'amministratore anche una sorta di autorizzazione preventiva all'accordo conciliativo; o deliberando una proposta di mediazione da rivolgere alla controparte o, eventualmente, puntualizzando in che termini una eventuale proposta formulata dalla controparte potrebbe essere accettata.

Infine, l'ultimo comma dell'art. 71 *quater* disp. att. c.c. contempla l'ipotesi in cui le parti non giungano a una conciliazione: in tal caso il mediatore ha facoltà di formulare una proposta o, ne è tenuto, qualora le parti gliene facciano concorde richiesta.

Ai sensi del d.lgs. n. 28/2010 tale proposta deve essere comunicata per iscritto alle parti le quali devono esprimere, entro sette giorni, sempre per iscritto, l'eventuale adesione o rifiuto. In mancanza di risposta nel termine, la proposta si ha per rifiutata<sup>6</sup>.

Proprio considerando la evidente inconciliabilità di tale termine di sette giorni con i tempi assembleari, l'art. 71 *quater* disp.att. c.c. prevede che il mediatore fissi, per la risposta da parte del condominio, un termine congruo per l'espletamento degli incombeni condominiali.

Quanto poi al tema della competenza territoriale occorre sottolineare che, per ovviare al rischio della instaurazione del procedimento di fronte a un organismo in sede diversa e lontana dal luogo in cui è posto l'edificio condominiale, il secondo comma della norma in commento prescrive la competenza dell'organismo di mediazione che si trovi nella circoscrizione del Tribunale nella quale ha sede il condominio.

Certo è che l'articolo in commento, pur avendo sempre mantenuto la sua attualità in materia di mediazione facoltativa, è stato ed è tutt'ora esposto a un succedersi di oscillazioni sotto il profilo del suo campo di applicazione che risentono della espunzione e, alternativamente, della reviviscenza dell'istituto della mediazione obbligatoria<sup>7</sup>.

---

5) V. Cass. 24 febbraio 2006, n. 4258.

6) V. art. 11 secondo comma d.lgs. n. 28/2010.

7) Le novità introdotte dalla legge n. 98 del 9 agosto 2013 sono varie e rilevanti: tra di esse vi è la previsione (con riguardo al gruppo di materie tra cui è compresa quella condominiale) della obbligatorietà della mediazione in via sperimentale, per un periodo di quattro anni. Al termine di due anni dalla data di entrata in vigore della legge appena richiamata, sarà attivato, su iniziativa del Ministero della giustizia, il monitoraggio degli esiti di tale sperimentazione.



# NOTIZIE

## AGGIORNAMENTO ISTAT - VARIAZIONI ANNUALI

Agosto 2011 - Agosto 2012	3,1% (75% = <b>2,325%</b> )	G.U. 17/9/2012	n. 217
Settembre 2011 - Settembre 2012	3,1% (75% = <b>2,325%</b> )	G.U. 18/10/2012	n. 244
Ottobre 2011 - Ottobre 2012	2,7% (75% = <b>2,025%</b> )	G.U. 20/11/2012	n. 271
Novembre 2011 - Novembre 2012	2,4% (75% = <b>1,800%</b> )	G.U. 20/12/2012	n. 296
Dicembre 2011 - Dicembre 2012	2,4% (75% = <b>1,800%</b> )	G.U. 22/1/2013	n. 18
Gennaio 2012 - Gennaio 2013	2,2% (75% = <b>1,650%</b> )	G.U. 28/2/2013	n. 50
Febbraio 2012 - Febbraio 2013	1,8% (75% = <b>1,350%</b> )	G.U. 15/3/2013	n. 63
Marzo 2012 - Marzo 2013	1,6% (75% = <b>1,200%</b> )	G.U. 22/4/2013	n. 94
Aprile 2012 - Aprile 2013	1,1% (75% = <b>0,825%</b> )	G.U. 23/5/2013	n. 119
Maggio 2012 - Maggio 2013	1,2% (75% = <b>0,900%</b> )	G.U. 21/6/2013	n. 144
Giugno 2012 - Giugno 2013	1,2% (75% = <b>0,900%</b> )	G.U. 1/8/2013	n. 179
Luglio 2012 - Luglio 2013	1,2% (75% = <b>0,900%</b> )	<i>in corso di pubblicazione</i>	

## SERVIZIO PAGHE E CONTRIBUTI

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

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

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

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

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

# NOTIZIE

## COEFFICIENTI DI RIVALUTAZIONE TFR

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

## MISURA INTERESSI LEGALI

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

## ANCORA MESSAGGI PER NUNZIO

Grazie Nunzio per il tuo rigore, la tua passione travolgente e coinvolgente per il diritto, le discussioni ed i ragionamenti sempre stimolanti sui temi locatizi, ma soprattutto grazie per la tua offerta di amicizia disinteressata e sincera.

Il 13 dicembre non sarà più uguale senza la tua immancabile telefonata di auguri. *Lucia Pignatelli*

## LO SCARICO DEI FUMI: UN OSTACOLO AL DISTACCO

Con l'introduzione dell'art. 17 bis della legge 3/8/2013 n. 90 la possibilità di scarico dei fumi "a parete" sarà consentita solo per gli impianti realizzati prima del 31 agosto 2013; per gli impianti successivi il collegamento dovrà esser effettuato a mezzo evacuazione con sbocco sopra il tetto dell'edificio, fatte salve alcune deroghe ben determinate.

## ALBO PROFESSIONALE AI MENESTRELLI DI STRADA

Dopo il registro dei "buttafuori" (legge n. 94/2009) la cui selezione è prevista con corsi di varie aree tematiche stabilite con decreto Ministero Interni, il Comune di Roma pensa alla valorizzazione dell'arte di strada con l'istituzione di un albo dei "menestrelli" con la collaborazione dei rappresentanti dei residenti. Intanto il registro degli amministratori è un contenitore vuoto ancora previsto all'art. 71 delle Disposizioni di attuazione c.c.

## 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.

## Nuovo articolo 1137 c.c.:

### **LA RIFORMA SCEGLIE LA STRADA DELLA CHIAREZZA**

di Antonino Spinoso

Nella variegata gamma dei primi commenti alla legge 11 dicembre 2012 n. 220 di riforma della disciplina condominiale - da quelli entusiastici (pochi), a quelli più prudenti se non addirittura fermamente critici - vi è un comune denominatore: tutti gli interpreti hanno sostenuto che, in merito ad alcune fondamentali questioni, la riforma si sia limitata a recepire, più o meno pedissequamente, l'orientamento prevalente della giurisprudenza.

Emblematico, sotto questo profilo, il regime delle impugnazioni delle deliberazioni assembleari, disciplinato dall'art.1137 c.c., la cui versione previgente è stata oggetto di una rivisitazione da parte del legislatore del 2012, sulla scia appunto della giurisprudenza.

L'originario art. 1137 c.c., dopo la enunciazione, al primo comma, della basilare regola sulla obbligatorietà, per tutti i condòmini, delle decisioni assunte dall'assemblea, prevedeva che *"contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio ogni condòmino dissenziente può fare ricorso all'autorità giudiziaria, ma il ricorso non sospende l'esecuzione del provvedimento, salvo che la sospensione sia ordinata dall'autorità stessa"* (secondo comma) e che *"il ricorso deve essere proposto, sotto pena di decadenza, entro trenta giorni, che decorrono dalla data della deliberazione per i dissenzienti e dalla data di comunicazione per gli assenti"* (terzo comma).

Nel corso degli anni, sono stati tre i profili della disciplina del 1942 che hanno dato vita a qualche problematica interpretativa, profili che possono riassumersi nelle seguenti domande:

- 1) L'impugnazione si propone con atto di citazione o con ricorso?
- 2) Può impugnare la delibera assembleare il condòmino astenuto?
- 3) Che natura giuridica hanno (e di conseguenza quali requisiti richiedono) l'istanza ed il procedimento diretti ad ottenere la sospensione della immediata esecutorietà della delibera?

Sappiamo bene che muovere obiezioni e rilievi alla legge di riforma costituisce facile esercizio di critici e studiosi, ma, in merito al tema di cui ci stiamo occupando, va detto che il legislatore del 2012, pur avendo eseguito solo un *restyling* senza stravolgimento dell'art.1137 c.c. recependo le posizioni della giurisprudenza, ha il merito di avere scelto la strada della chiarezza, dando una risposta forte alle questioni sul tappeto ed agli interrogativi sopra evidenziati, con una normativa che non dà vita ad alcun dubbio interpretativo.

Il nuovo art.1137 c.c., dopo aver ovviamente ribadito al primo comma la obbligatorietà, per tutti i condòmini, delle deliberazioni prese dall'assemblea, testualmente dispone:

- secondo comma: *"contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio ogni condòmino assente, dissenziente o astenuto può adire l'autorità giudiziaria chiedendone l'annullamento nel termine perentorio di trenta giorni, che decorre dalla data della deliberazione per i dissenzienti o astenuti e dalla data di comunicazione della deliberazione per gli assenti"*;

- terzo comma: *"l'azione di annullamento non sospende l'esecuzione della deliberazione, salvo che la sospensione sia ordinata dall'autorità giudiziaria"*;

- quarto comma: *"l'istanza per ottenere la sospensione proposta prima dell'inizio della causa di merito non sospende né interrompe il termine per la proposizione dell'impugnazione della deliberazione. Per quanto non espressamente previsto, la sospensione è disciplinata dalle norme di cui al libro IV, titolo I, capo III, sezione I, con l'esclusione dell'articolo 669-octies, sesto comma, del codice di procedura civile"*.

\* \* \*

1) Il primo problema che gli interpreti della norma codicistica si sono trovati ad affrontare attiene alla forma procedurale con cui il giudizio di impugnazione della delibera assembleare andava instaurato.

La formulazione letterale della disposizione (contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio *"ogni condòmino ... può fare ricorso all'autorità giudiziaria"*) ha originato due diverse scuole di pensiero: mentre alcuni studiosi, basandosi appunto sulla lettera della norma, hanno ritenuto che il legislatore avesse utilizzato il termine *"ricorso"* in senso tecnico, altri in-



vece hanno reputato che la formula legislativa andasse interpretata in senso atecnico, come sinonimo di attività di instaurazione di un procedimento avanti l'Autorità Giudiziaria, da adire dunque anche con atto di citazione.

La giurisprudenza, dal canto suo, ha assunto una posizione diversa nel tempo. L'orientamento più risalente ha sancito il principio secondo cui le delibere condominiali andavano impugnate con ricorso, mentre successivamente le due teorie si sono divise il campo, anche se non sono mancate posizioni estreme, come quella, sicuramente di nessun rigore giuridico, che, nel pretendere che l'impugnazione assumesse la forma del ricorso, riteneva che, nel termine di trenta giorni, l'atto andasse non solo depositato ma addirittura notificato al condominio.

A grandi linee, la tesi della necessarietà del ricorso in senso tecnico si basava soprattutto sul dato testuale: nella norma pre-riforma dell'art. 1137 c.c., infatti, il termine "ricorso" si legge più volte, il che, secondo i fautori di questa linea di pensiero, rappresentava circostanza non casuale, anzi frutto di una precisa scelta.

La giurisprudenza che adottava l'interpretazione più elastica (propugnando quindi la possibilità che la delibera fosse impugnata con atto di citazione) fondava invece il suo ragionamento sulla circostanza che, avendo natura incontestabilmente contenziosa, il procedimento in questione pretendeva, ai sensi del codice di rito e segnatamente dell'art. 163, la instaurazione a mezzo notifica di una citazione e sul fatto che il dato letterale non era decisivo, dato che il legislatore, tutte le volte che intende imporre una modalità di instaurazione di una controversia diversa dalla citazione, utilizza una terminologia più esplicita (si pensi ai procedimenti possessori, per i quali l'art.703 c.p.c. dispone che "*si propongono con ricorso*" o al giudizio di interdizione ex art. 712 c.p.c.).

Il contrasto ha finalmente visto una composizione grazie all'autorevole intervento delle Sezioni Unite della Corte di Cassazione, che, nella sentenza del 14 aprile 2011 n. 8941, ha sancito il principio per cui l'impugnazione della delibera condominiale si propone con atto di citazione, ma ha ammesso la validità della instaurazione con ricorso, a condizione che l'atto sia depositato entro il termine di trenta giorni previsto dall'articolo 1137 c.c..

In questo quadro, interviene la riforma del 2012, che, scegliendo un dato testuale scevro da qualsiasi ambiguità, ha optato per la conferma del carattere contenzioso dell'impugnazione della delibera condominiale e per l'atto di citazione, forma tipica di ogni procedimento ai sensi del codice di rito.

Il secondo comma del nuovo art.1137 c.c., infatti, attribuisce al condomino che intenda impugnare una delibera il diritto di "*adire l'autorità giudiziaria*" e, di conseguenza, impone il principio che l'atto introduttivo del relativo procedimento rivesta la forma della citazione.

\* \* \*

2) La genericità della lettera del previgente art.1137 c.c. ha determinato discussioni anche in merito alla legittimazione attiva dell'azione di impugna-

zione della delibera condominiale: in particolare l'attribuzione testuale del potere di impugnazione solo ad "*ogni condòmino dissenziente*" ha generato l'interrogativo se i condomini astenuti possano essere equiparati ai dissenzienti e, come tali, abbiano il potere di proporre il giudizio di impugnazione delle deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio.

Gli argomenti posti dagli interpreti alla base delle rispettive posizioni possono così sintetizzarsi: chi propugnava la tesi della carenza di legittimazione in capo al condòmino astenuto eccepiva, oltre alla lettera della norma, la circostanza che colui che si astiene non può proporre l'impugnazione in quanto non ha manifestato alcuna palese volontà contraria alla deliberazione, mentre la tesi positiva, che equipara l'astenuto al dissenziente si fonda sulla considerazione, speculare alla precedente, che l'astenuto, con il suo atteggiamento in assemblea, non ha concorso all'approvazione della decisioni e quindi il suo voto, ai fini della formazione della maggioranza, è equiparato a quello del condòmino dissenziente.

Da una parte dunque si diceva che l'astenuto non poteva impugnare la delibera non avendo votato in termini contrari, dall'altra gli si attribuiva la legittimazione in quanto, si sosteneva, non aveva votato in senso favorevole.

La Cassazione, a partire dalla fine degli anni '90, ha ritenuto di dirimere la questione interpretativa in senso favorevole all'equiparazione tra dissenzienti ed astenuti ed ha riconosciuto espressamente a questi ultimi la legittimazione ad impugnare (cfr. sentenza della Suprema Corte Cass. del 9 gennaio 1999 n. 129 e, più di recente, sentenza del 10 ottobre 2007, n. 21298).

Su questa scia, la legge di riforma n. 220/ 2012, ha optato per una formulazione chiara che non lascia spazio a dubbio alcuno, disponendo che il potere di chiedere in via giudiziaria l'annullamento delle deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento spetti ad "*ogni condòmino assente, dissenziente o astenuto*", con la ovvia precisazione che, avendo quest'ultimo comunque par-



tecipato alla seduta, il termine perentorio di trenta giorni, decorre dalla data della deliberazione.

\* \* \*

3) Il tema della natura della domanda di sospensione dell'esecutorietà immediata della delibera assembleare assume, come è intuitivo, una valenza che va aldilà del mero aspetto processuale, in quanto evidentemente involge l'individuazione dei requisiti necessari per ottenere il provvedimento sospensivo.

Anche qui, il codice civile previgente peccava di genericità, limitandosi, con una norma eccessivamente succinta, a statuire che l'instaurazione del giudizio di impugnazione *"non sospende l'esecuzione del provvedimento, salvo che la sospensione sia ordinata dall'autorità"*.

Le tesi che tradizionalmente si sono contese il campo interpretativo sono essenzialmente due: quella che affermava la natura cautelare del procedimento incidentale diretto alla sospensione della esecutorietà immediata della delibera impugnata e quella che invece reputava si fosse in presenza di un procedimento a cognizione sommaria, con finalità anticipatorie della pronuncia di annullamento.

Secondo i fautori della prima impostazione, al procedimento ed al conseguente provvedimento che definisce la fase inibitoria è da riconoscere natura cautelare in ragione dello scopo che è loro proprio: impedire che l'esecuzione della delibera denunciata come illegittima possa determinare un danno irreparabile, vanificando dunque il procedimento diretto all'accertamento proprio di tale illegittimità.

Le conseguenze fondamentali di questa tesi (seguita da numerose pronunce di merito), sono la necessaria sussistenza dei requisiti del *fumus boni iuris* e del *periculum in mora* e l'applicabilità alla fattispecie della disciplina dettata dagli artt. 669 *bis* e ss. c.p.c., con particolare riferimento alla reclamabilità del provvedimento (art. 669 *terdecies* c.p.c.).

L'altra (per la verità minoritaria) tesi attribuisce alla decisione adottata ai sensi del secondo comma dell'art. 1137 c.c. la natura di provvedimento a cognizione sommaria con finalità anticipatorie: le decisioni in tal senso emesse argomentano essenzialmente richiamando la lettera della normativa pre-riforma, che non richiede il requisito del pericolo di pregiudizio e non dichiara il provvedimento di sospensione espressamente reclamabile, come avviene in altre ipotesi procedurali, in quanto, secondo questa tesi, quando il legislatore ha inteso estendere l'istituto del reclamo a provvedimenti di natura non stretta e non dichiaratamente cautelare, lo ha espressamente indicato.

La riforma della disciplina condominiale ha sposato la prima delle due tesi sopra esposte e, nel disporre che *"la sospensione è disciplinata dalle norme di cui al libro IV, titolo I, capo III, sezione I, con l'esclusione dell'articolo 669-*octies*, sesto comma, del codice di procedura civile"*, è pervenuta ad enunciare il principio fondamentale in materia: il procedimento diretto alla sospensione dell'efficacia esecutiva è di natura cautelare.



Corollari necessari di tale principio sono anzitutto la necessità della sussistenza del *"fumus boni iuris"*, cioè di una fondatezza dei motivi di impugnazione derivante quanto meno da un'analisi sommaria e, in secondo luogo, la indefettibilità del c.d. *"periculum in mora"*.

A noi sembra che il legislatore del 2012, oltre ad aver seguito ancora una volta, richiamando espressamente la normativa applicabile, la via della chiarezza, abbia optato per la scelta giusta, se è vero, come appare innegabile, che nel provvedimento di sospensione della esecutorietà delle delibere condominiali impugnate si ravvisano tutte le caratteristiche della tutela cautelare: segnatamente la provvisorietà, nel senso che la sospensione ex art.1137 c.c. è destinata ad essere sostituita dalla decisione finale che conclude il giudizio di impugnazione e la strumentalità rispetto alla sentenza definitiva e la natura di urgenza.

Oggi è dunque riconosciuta l'applicabilità alla fattispecie della disciplina dettata dagli artt. 669 *bis* e ss. c.p.c. ed in particolare dall'art. 669 *terdecies* c.p.c. in tema di reclamo: è stata introdotta una tutela cautelare tipica, in quanto espressamente prevista e disciplinata come tale dal legislatore.



## Un'agenda urbana per Roma

### **RAPPORTO REALIZZATO DALLA RETE URBANA DELLE RAPPRESENTANZE PROMOSSA DAL CENSIS**

di Carlo Parodi

E' stato pubblicato a luglio scorso un interessante rapporto sulle domande rivolte ai cittadini ai fini di una efficiente organizzazione urbana: nei comportamenti degli abitanti si sperimentano già nuove modalità per semplificare i processi e ridurre gli sprechi grazie all'integrazione della tecnologia nella vita quotidiana ed alla conquista di una maggiore consapevolezza sulle tematiche ambientali (pagare una bolletta, muoversi nel traffico, differenziare i rifiuti, utilizzare portali web, ecc.).

Non sempre corrisponde l'esistenza di servizi adeguati alla disponibilità al cambiamento del cittadino, in particolare dei più giovani; l'obiettivo è la condivisione di tutti delle innovazioni e semplificazioni.

Romani sempre più tecnologici con la linea Adsl nel 75% delle case, nel 60% delle abitazioni si può navigare senza fili rispetto ad un dato nazionale del 40%. Profonde le distanze intergenerazionali: nove giovani su dieci utilizzano il pc portatile contro una media del 56% per la fascia di età 45/64 anni. Solo il 41% dei romani si mette in fila all'ufficio postale per pagare le bollette (il dato medio nelle grandi città è del 38%). Il 45% ha scelto la domiciliazione bancaria o postale ed il 17% utilizza i terminali nelle tabaccherie, solo il 7% effettua il pagamento online. Il 59% dei cittadini che ha ricevuto raccomandate si è dovuto recare all'Ufficio postale di zona.

Il portale per orientarsi nel trasporto pubblico con informazioni sul passaggio delle vetture è utilizzato dal 32% degli interessati (il doppio del dato nazionale) e la percentuale cresce (54%) fra i giovani a dimostrazione che il servizio è entrato nelle abitudini delle nuove generazioni. Un terzo degli intervistati utilizza il sito web di Roma Capitale ([www.comune.roma.it](http://www.comune.roma.it)) analogamente alle altre grandi città italiane.

Particolarmente gradita alle nuove generazioni è la disponibilità di navigazione libera e gratuita con pc portatili e smartphone in alcuni spazi pubblici o biblioteche, musei, scuole, stazioni.

Modesto l'uso delle piste ciclabili (16%) con un altro 12% interessato all'utilizzo; limitato l'uso dei parcheggi di interscambio (16%) ed un ulteriore 36% utilizza i privati parcheggi classici.

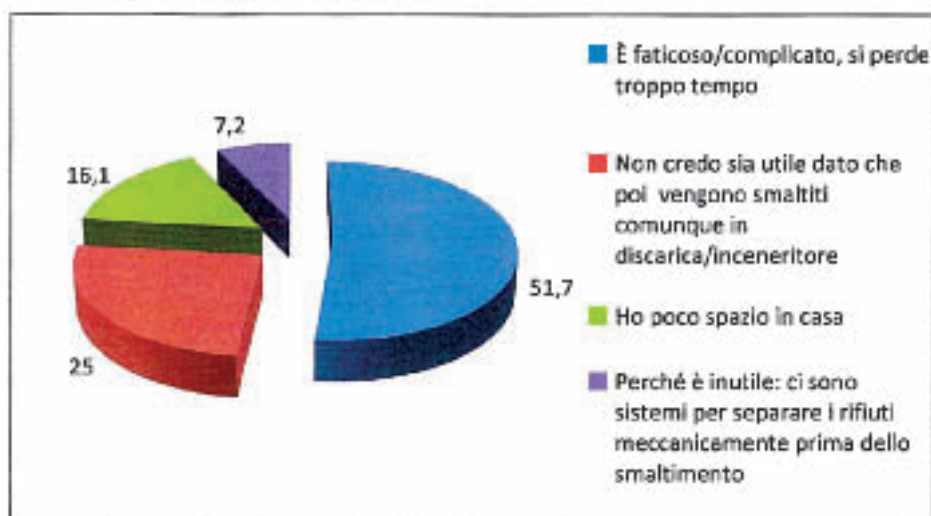
A Roma il 52,5% beve l'acqua del rubinetto rispetto al 47,7% a livello nazionale; in molti c'è la diffidenza sulla sua purezza.

**Tab. 16 - Sistema di raccolta differenziata attivo nel proprio quartiere di residenza dell'intervistato, confronto tra Roma e il resto del Paese (val. %)**

Sistema	Roma	Città con oltre 250mila abitanti	Italia
Contenitori presenti su strada (cassonetti, campane)	85.9	70.3	51.1
Porta-a-porta con raccolta a sacchi	16.7	27.0	31.6
Porta-a-porta con cassonetto unifamiliare	2.9	3.2	14.3
Sistema Isola ecologica interrata	4.5	2.3	1.4
Nella mia zona non c'è la raccolta differenziata	0.6	6.8	11.3
<b>Totale</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100,0</b>

Fonte: indagine Rur-Censis 2013

**Fig. 13 - Ragioni addotte da chi ha difficoltà ad effettuare la raccolta differenziata dei rifiuti (val.%)**



Fonte: indagine Rur-Censis 2013

Circa il 30% dei romani ha adottato il riduttore di flusso ed il doppio scarico del WC per ridurre gli sprechi, contro il 19% della media nazionale.

I livelli di informazione in merito alla raccolta differenziata dei rifiuti sono critici sia per Roma che per le grandi città oltre 250mila abitanti; solo il 41% ha ricevuto adeguate informazioni ed il 25% si dichiara disinformato. L'86% dei romani utilizza ancora i cassonetti su strada ed il 25% di chi effettua la raccolta differenziata esprime scetticismo sull'utilità della separazione domestica dei rifiuti.

Il 15,4% delle famiglie dichiara di aver effettuato interventi relativi agli impianti di riscaldamento negli ultimi tre anni.

Una specificità romana sono i 130 mercati rionali preferiti dopo i supermercati soprattutto dalle fasce sociali meno abbienti. Molto limitato il ricorso all'online e gruppi d'acquisto.

Severo il giudizio dei romani sulla vivibilità della città (11% buono, 56,1% accettabile, 24,3% insufficiente, 8% si vive male... molti negozi hanno chiuso).

Il 33% non andrebbe a vivere in un'altra città, gli altri condizionerebbero il trasferimento a migliori opportunità di lavoro, a migliori servizi pubblici e trasporti, a luogo più sicuro e che costi meno.

La critica dei cittadini (58%) è rivolta all'inefficienza della pubblica amministrazione nei confronti di un dato nazionale del 37%. I romani esprimono fiducia per il miglioramento della vita al volontariato e all'associazionismo (46%), scuola e università (26%), forze economiche locali (24%), forze dell'ordine (22%), la chiesa (19%). Comune, Regione e Provincia agli ultimi posti.



C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

## CONVENZIONE ANACI CON STUDI CONTABILI E FISCALI

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

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

per l'assistenza agli Amministratori di Condominio.

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

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

**Modello 770** del singolo Condominio:

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

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

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

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

# Dall'impero ai giorni nostri

## LA STORIA SIAMO "ANCHE" NOI

di Rossana De Angelis e Giuseppe Rigotti

### L'amministratore di condominio

Figura professionale sempre esistita perché legata alla proprietà immobiliare. Chiamata in vari modi, dall'antichità ai giorni nostri si è evoluta accompagnando la trasformazione della proprietà immobiliare.

### La Roma antica

Formata da due parti:

- L' Urbs vera e propria, dove era rappresentato il potere politico e religioso, con edifici pubblici e templi, area sacra delimitata dal solco dell'aratro degli originari fondatori il pomerium;
- L' Ager che arrivava fino alle città più vicine Ostia, Fregene, Tivoli ecc. per una superficie di 2,6 milioni di mq.

### Il problema della sovrappopolazione

Il pomerium viene allargato già nel secolo III a.C., durante la II Guerra Punica e poi, nel I secolo a.C. venne edificato anche il Campo Marzio. Roma raddoppia la sua popolazione che passa da 250.000 a 500.000 abitanti.

Licinio Crasso, ricchissimo finanziere del 1° triumvirato con Cesare e Pompeo è un "palazzinaro" che proprio dalle costruzioni creò le sue ricchezze.

### Roma cresce sempre di più

Augusto definì i confini della città dividendola in 14 regioni, 13 sulla riva sinistra del Tevere e una sulla destra (l'odierno Trastevere).

E' in questo periodo che gli abitanti di Roma passano da 500.000 a 1,5 milioni. Così scriveva Vitruvio al momento del passaggio dalla Repubblica al principato:

*"... data la maestà dell'Urbe e la massa degli abitanti c'è necessità di sviluppare molte abitazioni e poiché mancherebbero le aree per una sì grande estensione in piano della città, è giocoforza compensare con l'altezza degli edifici e così pilastrate di pietra con strutture di coccio e di muri di calcestruzzo: si tende in alto e con spesse travature ben collegate insieme, i piani si sovrappongono con somma utilità e con bella vista per quelli superiori..."*

## **Gli edifici**

- La domus – villa padronale dove abita un'unica famiglia.
- L'insula (letteralmente isola-isolato), molto simile ai grandi palazzoni costruiti intorno agli anni 30 che occupa una superficie media di 300-400 mq per un'altezza tra i 18 e i 20 metri, dove vive la stragrande maggioranza dei romani.

## **Le insulae romane**

- Ce ne sono solo a Roma 47.000.
- Nascono in stridente contrasto con le splendide abitazioni signorili per far fronte al sovraffollamento di Roma.
- Cicerone definiva Roma "una città sospesa per aria". Si sfruttò infatti l'altezza e non la superficie per creare abitazioni.

## **La speculazione edilizia**

Gli imprenditori edili per guadagnare di più costruivano gli edifici più alti possibili, con muri sottili e materiali scadenti.

Nel II secolo d.C. Giovenale affermava: "*Guarda la massa troneggiante di quella dimora, un piano sopra l'altro, si arriva al decimo*".

## **La proprietà comune/indivisa**

Ogni insulae era di proprietà di un unico proprietario che divideva i già angusti alloggi in celle ancora più piccole. Più alloggi creava, più affitti incassava. Ogni insulae arrivava a contenere oltre 200 persone.

### La sicurezza

Materiali scadenti, il sovraffollamento, l'eccessiva sopraelevazione fecero delle insulae abitazioni a dir poco insicure, preda di continui incendi e crolli tanto che Augusto proibì costruzioni sopra i 20 metri.

### Il decoro architettonico

Le insule sono finemente decorate con stucchi e con l'uso del legno per la creazione di logge, ornate di piante e fiori.

Completamente in mattoni, sono rivestite di un intonaco colore bianco-crema, scelta utile perché luminosa e rischiarata di luce riflessa i vicoli e i portici. Lungo la base vi è una fascia rosso pompeiano decorativa e... protettiva delle mura dagli schizzi di fango, dalle manate, dalle macchie, ecc.

### La divisione delle unità immobiliari

L'insula era molto simile al nostro moderno condominio:

- al piano terra vi erano le attività commerciali, le tabernae, con soppalchi ove vivevano i commercianti;
- al primo piano vi è un appartamento (cenacula) signorile finemente affrescato, mosaici ai pavimenti (in bianco e nero), dove vive sempre una famiglia ricca.

### Il terzo mondo ai piani superiori

I piani intermedi sono abitati dai benestanti, gli impiegati dell'amministrazione o delle corporazioni. I gradini della scala, in mattoni crudi, sono alti, sudici, sbriciati. I piani più alti sono abitati dai "muscoli" di Roma, servi, operai, muratori, addetti ai trasporti o ai rifornimenti dei mercati e delle botteghe

### I servizi comuni

- L'impianto idrico: l'acqua era un servizio pubblico e non privato. Gli aquarii (fattorini dell'acqua) servivano i ricchi. I piani bassi potevano rifornirsi dalle fontane per strada. In alto regnava la sporcizia.
- Le fognature: in basso era posto un enorme otre di raccolta urina (utilizzata poi da tintorie e conciatori). La servitù del piano nobile e gli abitanti dei piani bassi lo utilizzavano. In alto...
- L'illuminazione: era solo diurna, le finestre non avevano vetri (appannaggio solo dei ricchi) ma tende o pelli.
- Il riscaldamento: esistevano dei sistemi di riscaldamento solo nelle domus. Nelle insule c'erano dei braceri, amovibili e prima causa di intossicazione e incendi.

### ...e l'amministratore?

L'insulario (nome dell'allora amministratore di condominio) gestiva per conto dell'unico proprietario dell'insula l'intero edificio. Il proprietario unico infatti, in cambio del canone di locazione del primo piano, delegava per cinque anni all'insulario ogni incombenza.



## **I compiti dell'insulario**

- provvedere alla manutenzione dell'insula;
- mantenere l'ordine interno;
- riscuotere gli affitti trimestralmente;
- mantenere pulita la strada intorno all'edificio in gestione.

## **I compensi dell'insulario**

Gli affitti che egli percepiva al netto di quanto spendeva per eseguire i suoi compiti (manutenzione, ordine ecc.) erano interamente dell'insulario per 5 anni.

Insomma... un global service.

## **Nel Medioevo**

La grande proprietà immobiliare scompare. Gli immobili appartengono ad un'unica famiglia. I ceti più bassi abitano con il feudatario o in case (sempre di proprietà del padrone) che pagano in cambio di lavoro. E' il periodo storico più buio anche per gli amministratori di condominio...

## **Unico caso documentato**

Federico II di Svevia, Re di Sicilia, dette in uso al popolo di Palermo il patrimonio edilizio pubblico, attribuendo agli inquilini, oltre al canone di locazione, anche una parte delle spese di manutenzione degli immobili, fissando ad ogni casa una quota di partecipazione detta "punto" (gli attuali millesimi).

## **L'amministratore medievale**

Esigevano gli affitti e le quote di spese determinate con i "punti" di ciascuno ed erano dei contabili greci, fiduciari dell'Imperatore.

## **Nel '600**

L'amministrazione degli immobili è compito dell'intendente, che oggi potremmo definire un "consulente finanziario", che si interessava di far fruttare le ricchezze del signore presso il quale prestava servizio.

## **Arriviamo alla fine del '700**

Nel 1765 Maria Teresa D'Austria dona a Trieste il porto franco. La città si modifica rapidamente. Arrivano mercanti, imprenditori da tutta Europa, e trasformano la città completamente. Nascono le compagnie assicuratrici e con esse lo sviluppo immobiliare, la grande proprietà immobiliare.

## **Nel 1800**

Nasce la figura del "fattore di città" che deve:

1. incassare gli affitti;
2. avviare autonomamente le procedure di sfratto per morosità;
3. provvedere alla manutenzione degli edifici.

E' una figura definita e dotata di poteri sanzionatori.

**E arriviamo al '900...**

L'industrializzazione e il conseguente sviluppo economico fanno decollare l'investimento immobiliare.

**L'amministratore ante Legge 220/12**

La comproprietà divisa per piani o porzioni di piano, normata per la prima volta nel R.D. del 1934, l'esigenza di gestione di nuovi servizi e impianti (citofono, antenna, riscaldamento, ascensori ecc.) portarono a "normare" la funzione dell'amministratore nel codice civile del 1942.

***L'evoluzione della figura professionale  
dell'amministratore immobiliare in Italia***

**IL PERIODO PIONIERISTICO**

A partire dagli anni '50-'60 e fino agli anni '70 si afferma in Italia il fenomeno della proprietà in condominio.

Servono operatori in grado di gestire i servizi negli edifici ad alta tecnologia [dell'epoca].

Rispondono i professionisti, avvocati, ragionieri, geometri [in gran parte]; l'amministratore è un tecnico. Ma rispondono anche dopolavoristi e improvvisati. Il condominio diventa un business.

**IL PERIODO ASSOCIAZIONISTA**

A partire dagli anni '70, la gran parte degli operatori [in maggioranza già professionisti iscritti ad albi, ordini e collegi] assume l'amministrazione condominiale come attività prevalente.

A livello nazionale, nascono le associazioni degli amministratori di condomini e immobili. L'obiettivo delle associazioni è quello di ottenere dallo Stato il riconoscimento giuridico (ex art. 2229 c.c.), in quanto vi è la convinzione che l'attività di amministrazione condominiale e immobiliare abbia tutte le caratteristiche di una professione intellettuale.

Dal 1970 al 1993 vengono presentati al Parlamento più di 40 progetti di legge per il riconoscimento giuridico della professione di amministratore immobiliare.

**IL PARADIGMA DELL'AMMINISTRATORE**

L'amministrazione di stabili in condominio è un'attività complessa che necessita di conoscenze di tipo tecnico, giuridico e fiscale, tali da poter essere configurata come una professione intellettuale vera e propria.

Per questo, deve essere riconosciuta da una legge dello Stato e, così come avviene per le altre professioni, la prestazione deve essere ricondotta ad un tariffario professionale.

L'amministratore di stabili svolge la propria attività a livello professionale, in uno studio, con alle dipendenze personale preposto al lavoro di supporto e di segreteria, è un tecnico che risponde direttamente e personalmente alle

istanze dei condomini, dev'essere presente il più possibile negli stabili per controllare tutte le varie necessità, e dev'essere sempre a disposizione dei condomini, perché essi... vogliono così.

## LE CONSEGUENZE: IL MODELLO PROFESSIONALE

### Difficoltà e comportamenti

- **Gli amministratori:** Hanno difficoltà a gestire il proprio tempo: soffrono le situazioni di urgenza, considerandole spesso anomale o addirittura inusuali.
- Non amano lavorare in gruppo, far parte di un'associazione è servito, finora, solo per legittimare, ufficiosamente, la propria attività (soli è meglio).
- Tendono spesso a trasformare le differenze di opinione con i clienti o colleghi in conflitti interpersonali; non cercano di mitigarli né di gestirli.
- Non capiscono e/o non riescono a sopportare l'incertezza: cercano attribuzioni precise di ruolo, mansioni e responsabilità definite.

### Conoscenze e capacità

- **Gli amministratori:** Ritengono che il diritto sia la fonte principale di sapere cui riferirsi.
- Hanno difficoltà nella comunicazione interpersonale.
- Non sono disponibili a delegare.
- Hanno scarse nozioni o ignorano del tutto altre discipline complementari.
- Conoscono poco e/o non applicano metodologie analitiche o strumenti pratici (management, negoziato).
- Non hanno una reale visione delle potenzialità dell'attività che svolgono.

## LE CONSEGUENZE: LA FORMAZIONE PROFESSIONALE

70% diritto - 20% tecnica - altro 10% (comunicazione, informatica)

## CHE COSA CHIEDONO OGGI I CLIENTI ALL'AMMINISTRATORE?

La risoluzione dei loro problemi 60%

Disponibilità 30%

Consulenze 10% (diritto, fisco, manutenzioni)

Per questo, gli amministratori avrebbero bisogno di una FORMAZIONE COMPLEMENTARE a quelle che ritengono siano le loro competenze generali e specifiche.

## 2006 REVOLUTION

Cassazione S.U. n. 2046/2006

*"...è ragionevole pensare, avuto riguardo al continuo incremento dei compiti, che questi possano essere assolti in modo migliore dalle Società che nel loro ambito annoverano specialisti nei diversi rami".*

Se l'organizzazione è un sistema che affronta e risolve problemi, tutti gli studi immobiliari, dai più piccoli ai più grandi, sono ORGANIZZAZIONI che offrono soluzioni ed erogano servizi ai clienti.

## IL NUOVO PARADIGMA

La gestione dei servizi immobiliari è un'attività complessa, per il cui esercizio servono conoscenze di tipo economico, tecnico, giuridico, fiscale e relazionale; riguarda la gestione dei servizi tecnologici e manutentivi negli edifici in condominio e/o in proprietà, che vengono erogati direttamente dall'organizzazione-studio o attraverso la rete di fornitori e consulenti.

L'amministratore di stabili in condominio e in proprietà è un operatore professionale competente, preparato, attento ai cambiamenti, impegnato in un percorso di formazione continua che ritiene fondamentale per accrescere le proprie competenze e migliorare la qualità del servizio al cliente, i cui interessi sono prevalenti; svolge la propria attività con alle dipendenze personale preposto al lavoro di supporto e di segreteria, risponde alle istanze dei propri clienti attraverso un network che garantisce qualità e rapidità nelle risposte ai loro problemi.

## IL PARADOSSO DEL NUOVO PARADIGMA

*"L'Amministratore di condominio gestisce servizi e non persone".*



Questo è il nostro passato,  
è la nostra storia....



C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

## Intercapedini e griglie

### **IL CANONE COSAP SPESSE NON È DOVUTO**

di Carlo Parodi

L'occupazione suolo pubblico è soggetta al pagamento di un canone annuale (COSAP) regolato dal D.Lgs. 15/11/1993, n. 507 che nell'ambito condominiale può avere carattere temporaneo (ponteggio) e permanente.

Le occupazioni permanenti si riferiscono a passi carrabili, griglie, intercapedini, botole e si determinano a seguito di un atto di concessione rilasciato al Condominio anche se i chiarimenti ministeriali (DM 26/3/1990) hanno indicato come obbligato al pagamento "colui che trae utilità dall'occupazione" (griglie a servizio di sottonegozi).

E' possibile infatti ottenere dai competenti uffici tributi municipali iscrizioni a ruolo direttamente a nome degli interessati.

Le tariffe COSAP sono fissate in relazione alla categoria della strada; per i passi carrabili viene applicata ai metri lineari con l'intassabilità di quelli "a raso" (passi carrabili direttamente su strada pubblica senza marciapiedi (circolare Ministero Economia n. 43/E del 20/2/1996).

Tuttora irrisolto è il contenzioso che si determina con gli uffici tributi municipali che continuano a notificare cartelle di pagamento (di rilevante importo annuale) per COSAP relativo alla esistenza di intercapedini e griglie ubicate lungo il perimetro dell'edificio condominiale, che costituiscono opere realizzate all'atto della costruzione dell'edificio stesso come da licenza edilizia.

Il Giudice di pace dichiara sempre l'illegittimità della cartella esattoriale evidenziando l'inesistenza del presupposto impositivo, condannando Roma Capitale al pagamento delle spese legali, senza peraltro ulteriori impugnative del giudicato stesso.

Ed infatti la risoluzione del Ministero delle Finanze n. 251/E del 29 novembre 1996 ha evidenziato che griglie ed intercapedini hanno carattere unitario rispondendo alla stessa esigenza di assicurare con l'ingresso di aria e luce la salvaguardia delle strutture portanti di un edificio.

In ogni caso la tassazione di griglie ed intercapedini è possibile quando l'occupazione sia realizzata per effetto di un atto di concessione su area pubblica. Ove l'occupazione con i manufatti in questione sia stata realizzata in sede di edificazione del fabbricato (l'area era privata) la tassazione non può essere

operata per assenza del presupposto impositivo: infatti la realizzazione di intercapedini e griglie è oggetto di concessione edilizia e non di concessione particolare per l'uso di un bene pubblico.

Detta intassabilità deve ritenersi definitiva, precisa la risoluzione, anche quando l'Ente abbia acquisito sulla strada un potere impositivo, tuttavia limitato dalla presenza di una situazione di diritto e di fatto preesistente.

E' possibile richiedere la detassazione all'Ufficio Tributi del competente Municipio con il totale rimborso degli ultimi cinque anni eventualmente versati, prima di procedere al ricorso al Giudice di Pace (trenta giorni).



## La voce della giurisprudenza

di Marco Saraz

### **Spese anticipate dal condomino: negato il rimborso vigendo la disciplina del condominio e non della comunione**

Cassazione, sez. VI, 2.9.2013, n. 20099

*"Nella comunione i beni comuni costituiscono l'utilità finale del diritto dei partecipanti, i quali, se non vogliono chiedere lo scioglimento, possono decidere di provvedere personalmente alla loro conservazione, mentre nel condominio i beni predetti rappresentano utilità strumentali al godimento dei beni individuali, sicché la legge regola con maggior rigore la possibilità che il singolo possa interferire nella loro amministrazione"*

Questo il principio giuridico con il quale la Sesta Sezione della Suprema Corte ha accolto il ricorso di un condominio che si era sentito condannare a rimborsare ad un condomino le spese da questo sostenute per aver conferito ad un tecnico di sua fiducia l'incarico di redigere una perizia tecnica volta a confermare un presunto stato di pericolosità della facciata condominiale.

Nel corso dei due gradi di merito le rispettive curie, avevano accolto la domanda di rimborso evidenziando l'inerzia del condominio stesso a provvedere a ciò.

Dal punto di vista della disciplina applicabile, la domanda attorea aveva trovato fondamento in virtù della nozione prevista, in tema di comunione, dall'art. 1110 c.c. che, rammentiamo, prevede il diritto al rimborso delle spese necessarie per la conservazione della cosa comune sostenute dal partecipante rivelandosi sufficiente "la trascuranza degli altri partecipanti o dell'amministratore", e non ricorrendo rilievo che detta spesa sia altresì connotata da "urgenza o indifferibilità".

Diversamente la Cassazione ha chiarito che i Giudici di merito hanno errato nell'inquadrare la vicenda nell'ambito della disciplina della comunione ordinaria, una volta posta preminenza che nella fattispecie si verte in materia di condominio, e per l'effetto ritenendo applicabile il principio di cui all'art. 1134 c.c. che espressamente condiziona il diritto al rimborso delle spese anticipate dal partecipante al condominio, senza autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea, nella esclusiva e più stringente ipotesi che si "tratti di spesa urgente".

Nel caso in questione la Suprema Corte ha sottolineato che il condomino non aveva provveduto ad effettuare alcuna opera urgente ed indifferibile riguardo il bene comune, e come tale, quindi, non meritevole di alcun rimborso da parte della comunità condominiale.



## **Condominio parziale: il decoro riguarda tutti. Muri, pluviali e portoni no**

Cassazione, sez. II, 23.7.2013, n. 17875

Il caso trae spunto dall'approvazione in sede assembleare dell'esecuzione di lavori straordinari che, una volta eseguiti, riapproda al vaglio assembleare per l'approvazione del rendiconto finale delle spese e della loro ripartizione in capo alla compagine. L'assemblea sia in sede preventiva che conclusiva applica il criterio previsto dal primo comma dell'art. 1123 c.c. (*"in misura proporzionale al valore della proprietà"*) ovvero in misura della c.d. tabella A. Un condomino, proprietario di unità immobiliare posta in un diverso edificio rispetto a quello oggetto delle opere tecniche impugna sia la prima che la seconda deliberazione a mezzo della quale viene approvato il piano di riparto delle spese, lamentando che, a suo dire, egli sarebbe dovuto risultare estraneo alle contribuzioni ritenendo nel caso de quo applicabile il principio di cui al terzo comma dell'art. 1123 c.c., e pertanto che le spese conseguenti dovevano essere poste a carico esclusivo *"del gruppo di condomini che ne trae utilità"*.

Il Tribunale, riuniti i due procedimenti, rigetta la domanda del condomino che però ricorre in appello. All'esito del giudizio di secondo grado la Corte d'Appello, del tutto diversamente dall'orientamento del Tribunale, riconosce le ragioni dell'appellante sancendo che nel caso in indagine deve considerarsi ricorrente la figura del "condominio parziale" e per l'effetto egli non deve essere ricompreso nel sostenimento di spese che attengono ad un edificio diverso da quello in cui è ubicata la sua proprietà.

A tale principio però, non estende anche le spese necessitate per quegli elementi decorativi dell'edificio interessato dalle opere (stucchi, fregi ornamentali, targhette citofoniche, lampade a braccio) che, in quanto volti ad incidere sul decoro architettonico dell'intero complesso condominiale andranno poste in capo secondo il dettato di cui al primo comma dell'art. 1123 c.c., e quindi all'intera comunità.

Avverso la sentenza d'appello ricorreva in Cassazione il condominio, sostenendo innanzitutto che nel caso di specie non ricorreva la figura del condominio parziale, e che pertanto ogni ulteriore declaratoria in ordine alla ripartizione della spesa in indagine si mostrava errata allorché posta sulla base di tale principio.

La S.C., nella pronuncia in esame, respinge il ricorso del condominio confermando l'oramai costante indirizzo secondo il quale si sia in presenza di un condominio parziale *"tutte le volte in cui un bene risulti, per obiettive caratteristiche strutturali e funzionali, destinato al servizio e/o al godimento in modo esclusivo di una parte soltanto dell'edificio in condominio, oggetto di un autonomo diritto di proprietà, venendo in tal caso meno il presupposto per il riconoscimento di una contitolarietà necessaria di tutti i condomini su quel bene"* ed aggiungendo poi che non è nella facoltà della Suprema Corte poter sindacare in ordine al ricorrere o meno dell'ipotesi di condominio parziale o meno, essendo tale compito devoluto in via esclusiva ai soli giudici di merito, salvo che la motivazione posta dai medesimi a sostegno di tale tesi non si mostri adeguatamente motivata. Aspetto, quest'ultimo, che la Cassazione non ha ritenuto rinvenire, e per l'effetto ratificando in toto il principio affermato dalla Corte di merito.

**Anche il condomino presente in assemblea, se lo richiede, ha diritto ad ottenere dall'amministratore copia del verbale**

Tribunale di Roma, sez. V, Dr. Tedeschi, 16.1.2013, n. 918

Successivamente ad una adunanza condominiale cui aveva regolarmente presenziato, un condomino rivolge richiesta all'amministratrice di ottenere copia del relativo verbale. L'amministratrice non ottemperava a tale richiesta assumendo che avendo il richiedente regolarmente presenziato alla seduta assembleare non poteva ravvisarsi in capo al medesimo diritto alcuno all'invio del relativo verbale.

Il condomino rivolgeva l'identica domanda avanti il Tribunale, aggiungendo, per effetto dell'asserito illecito, un'istanza di risarcimento danni di € 5.000.

Del medesimo tenore originario, le tesi difensive del condominio volte al rigetto della domanda.

La domanda principale veniva accolta dal Tribunale, statuendo preliminarmente che "deve, invero, ritenersi diritto di ciascun componente la collettività condominiale l'esame ed il rilascio, a proprie spese, della documentazione che afferisce al governo del condominio, poiché trattasi di gestione che l'amministratore preposto, quale mandatario dei condomini, espleta nel loro interesse ed ai quali tutti deve rendere conto del proprio operato giusta previsione dell'art. 1713, comma 1, c.c.". e più precisamente nel caso in indagine che "deve escludersi che la pretesa di parte attrice troverebbe ragione ostantiva nella circostanza relativa alla presenza alla relativa seduta" *atteso che "laddove non supportato da valide motivazioni inerenti alla eventuale negativa sua incidenza sulla corretta gestione ovvero alla sua onerosità per il condominio"* il diniego di fornire la copia del verbale assembleare deve ritenersi illegittimo "poiché in violazione delle rilevate prerogative conoscitive aventi fondamento normativo nel richiamato articolo 1713, comma 1, c.c.".

Quanto all'importo richiesto dal condomino a ristoro dei danni subiti, la domanda non veniva accolta per il solo fatto che alcuna precisa dimostrazione di nocumento era stata fornita.

**Installazione ascensore: la violazione delle norme su distanze, luci e vedute non ne impedisce la realizzazione**

Cassazione, sez. VI, 26.7.2013, n. 18147

L'assemblea condominiale approva la realizzazione, a spese degli interessati, di un ascensore da situarsi in un area cortilizia comune interna all'edificio, al fine di accogliere la originaria esigenza di un comproprietario disabile che ne aveva fatto richiesta.

Alcuni condomini impugnano la deliberazione motivando doglianza riguardo la violazione delle distanze minime normativamente previste dall'art. 907 c.c. e per l'effetto il pregiudizio derivante dalla diminuzione di luce e diritto di veduta che i medesimi si vedevano sminuito dalla collocazione dell'elevatore e della conseguente necessaria struttura.

Nonostante sia il Tribunale che la Corte d'Appello avessero respinto l'impugnativa di delibera, i condomini non si perdevano d'animo e ricorrevano in Cassazione affinché questa, una volta preso atto dell'effettiva violazione così come incontestabilmente accertato nella fase di merito, stravolgersero l'originaria pronuncia, tanto più una volta constatato che il condomino disabile, per altri motivi

personali, aveva alienato la sua proprietà e quindi non risiedeva più nel condominio.

Contrariamente alle loro aspettative, la Cassazione rigettava il ricorso confermando quanto affermato dai giudici di merito e ribadendo il principio di legittimità secondo il quale *“l’applicabilità nell’ambito del condominio delle norme sulle distanze, anche in tema di vedute, non costituisce un principio assoluto, considerato che la coesistenza di più appartamenti in un unico edificio implica il contemperamento di vari interessi, che va regolato anzitutto con i prioritari criteri dettati dall’art. 1102 c.c., cui nella specie risulta improntata la decisione di merito”*.

Quanto poi all’avvenuto allontanamento del condomino disabile, e quindi al venir meno delle personali sue esigenze, la Corte di legittimità ha ribadito il principio secondo il quale l’interesse della comunità condominiale a dotarsi di ascensore prescinde da ciò, tenuto conto che le sue finalità *“sono comunque individuabili nell’esigenza di migliorare la fruibilità dei piani alti dell’edificio da parte dei rispettivi utenti”*.

### **La norma del regolamento di condominio che vieti l’apertura di nuove porte prevale riguardo l’esigenza per legge di dotare il locale commerciale di una uscita di sicurezza**

Tribunale di Roma, sez. V, Dr. Ghiron, 21.1.2013, n. 1065

Il proprietario di un locale commerciale in condominio rivolgeva domanda all’amministratore affinché venga autorizzato ad aprire un ulteriore accesso in quanto espressamente impostogli dalla normativa disciplinante le attività del suo locale, e ciò in quanto senza un’uscita di sicurezza sull’androne dello stabile i vigili del fuoco non ne avrebbero consentito l’esercizio.

L’amministratore, conscio che il regolamento di condominio contrattualmente trascritto, al suo interno prevedeva una norma che espressamente vietava l’apertura sui muri comuni di nuove porte o accessi, rimandava al consesso assembleare la decisione in merito. L’assemblea non concedeva l’autorizzazione e il proprietario del locale commerciale impugnava la deliberazione.

Quest’ultimo, a fondamento della richiesta di annullamento della delibera poneva essenzialmente la doglianza secondo la quale la negazione di adeguare normativamente la sua unità immobiliare alle esigenze di sicurezza andava ad incidere sul suo diritto di proprietà, e per l’effetto non gli avrebbe consentito l’esercizio dell’attività programmata.

Il condominio contestava la richiesta giudiziaria sostenendo la prevalenza delle norme regolamentari riguardo le esigenze del proprietario dell’unità commerciale.

Il Tribunale, dopo ampia disamina riguardo la distinzione fra norme contrattuali e regolamentatrici e le maggioranze dei consensi necessari alle rispettive approvazioni (Cass. 9877/2012) e quindi giunto alla conclusione che il regolamento condominiale vigente era puntualmente opponibile anche al proprietario/attore giusto richiamo puntuale nel medesimo atto di acquisto (Cass. SS.UU. 2546/1994), rigettava la domanda di annullamento della delibera osservando che, se anche è fuor di dubbio che questa vada ad incidere (limitandoli) sui diritti del condomino proprietario del locale, tale limitazione è legittima in quanto *“è stata accettata in sede di acquisto con l’accettazione delle norme regolamen-*

tari" e pertanto, essendo la delibera conforme al divieto in esso previsto deve considerarsi valida ed efficace.

**Rendiconto consuntivo: allorché approvato e non impugnato il condomino non può più opporre un suo presunto credito non conteggiato**

Cassazione, sez. II, 30.5.2013, n. 13627

La Suprema Corte ribadisce il principio secondo il quale eventuali errori relativi alla contabilizzazione e rendicontazione contabile assumono carattere di mera annullabilità e giammai nullità della deliberazione, e pertanto da sollevarsi, pena la tardività e la conseguente inammissibilità, entro il termine di 30 giorni dalla decisione ovvero dalla comunicazione del relativo verbale al condomino se assente al consesso assembleare. Così come originariamente sancito dalle Sezioni Unite con pronuncia n. 4806/2005 e poi sempre confermato dalle successive.

Nel caso preso in esame dai Giudici di Piazza Cavour, il condomino lamentando che nell'elaborato contabile approvato dal consesso assembleare non fossero stati ricompresi versamenti per oneri condominiali da questo effettuati nel corso della gestione, provvedeva ad autosospendere i pagamenti delle rate successive per un importo pari al credito asseritamente vantato; somma della quale, in effetti, nel corso del giudizio di merito aveva fornito incontestabile dimostrazione di aver versato nelle casse condominiali.

Sebbene ciò, l'aver fatto spirare il termine utile a sollevare ex art. 1137 c.c. l'impugnativa del deliberato di approvazione del rendiconto consuntivo, per i motivi di diritto sopraesposti non lo legittimava a compensare in via autonoma il presunto credito vantato.

**Immobile locato con gravi danni ed opere innovative non autorizzate: il locatore può giustamente rifiutarsi di riceverne la restituzione**

Cassazione, sez. III, 24.5.2013, n. 12977

Allorché il conduttore alla scadenza contrattuale provveda a riconsegnare al locatore l'immobile locato, ma quest'ultimo nella ricognizione dello stato del bene rinvenga gravi danni e l'effettuazione di opere innovative né consentite né tantomeno autorizzate, per il cui ripristino si renda necessario l'esborso di notevoli somme di denaro, il proprietario può legittimamente opporre il suo rifiuto a ricevere l'unità immobiliare sino a quando il conduttore non abbia provveduto al doveroso ripristino..

Lo ha dichiarato la S.C. con la pronuncia in rassegna in applicazione dell'art. 1220 c.c. aggiungendo che fino a quando persisterà l'inadempimento moratorio del conduttore questo sarà tenuto, ex art. 1591 c.c., al pagamento dei rispettivi canoni di locazione maturati e maturandi.

**I pannelli a grate per le rampicanti non deturpano il decoro architettonico dello stabile condominiale**

Cassazione, sez. II, 20.6.2013, n. 15552

Il proprietario di una unità abitativa in condominio provvedeva autonomamente a collocare nel terrazzo di pertinenza delle griglie a pannello per le piante rampicanti.

Il condominio non gradisce, ed appellandosi al regolamento di condominio che espressamente prevede il divieto di apporre anche in ambito privato "chiodi, ganci di dimensioni notevoli e tende da sole" onde salvaguardare l'aspetto estetico dei rispettivi balconi si rivolge al Tribunale al fine di sentirne ordinare la rimozione.

Il Tribunale accoglieva la domanda, ma il condomino insoddisfatto della pronuncia avanzava gravame che la Corte d'Appello accoglieva integralmente ribaltando l'originaria sentenza. Non domo, il condominio ricorreva in Cassazione assumendo, per effetto delle grate poste, l'alterazione del decoro architettonico dello stabile condominiale che, anche per effetto delle norme regolamentari citate, era da ritenersi, nel caso de quo, particolarmente salvaguardato.

La Cassazione ribadiva la legittimità dell'opera e respingeva il ricorso.

A fondamento della pronuncia precisava che nel caso di specie (griglia di ridotte dimensioni a riquadri ampi ma sottili) non era da rinvenirsi alcun pregiudizio estetico dell'edificio né ne veniva interrotta la linea architettonica dei balconi, e come tale in nessun caso da potersi assimilare all'ipotesi di innovazione vietata ex art. 1122 c.c.

### **Verbale assembleare: l'omessa indicazione del totale dei partecipanti al condominio non costituisce irregolarità**

Cassazione, sez. II, 24.5.2013, n. 13004

In ambito condominiale non costituisce invalidità della delibera assembleare il mancato richiamo del numero complessivo dei condomini "dovendosi questo ritenere noto agli stessi condomini o comunque facilmente accessibile" non potendosi, in ogni caso, ritenere che tale incompletezza diminuisca la possibilità di controllo "aliunde" della regolarità del procedimento di formazione assembleare e delle deliberazioni assunte.

### **Regolamento di condominio: nulla la clausola che riserva ad un determinato soggetto la carica di amministratore**

Cassazione, sez. II, 24.5.2013, n. 13011

La Suprema Corte ribadisce il consolidato principio.

L'art. 1138 4° comma c.c. prevede espressamente l'inderogabilità delle disposizioni di cui all'art. 1129 c.c. in tema di nomina dell'amministratore di condominio, per il cui effetto è esclusivamente il consenso assembleare a poterne scegliere il soggetto ed a stabilirne la durata dell'incarico.

Ne consegue la nullità della clausola regolamentare che riservi ad un determinato soggetto, per un tempo indeterminato, la carica di amministratore di condominio rivelandosi una illegittima sottrazione all'assemblea del relativo potere di nomina.

# OGGI IN BIBLIOTECA

Recensioni

## LA RIFORMA DEL CONDOMINIO

**Luana Tagliolini**

*Buffetti editore - euro 12,90*

L'autore sottolinea che una prima lettura della nuova legge n. 220/2012 invoglia a ritenere che da un lato si sia voluto porre più rigore alla condotta dei condomini per tutelare lo stabile strutturalmente inteso da "attentati" che ne compromettono la stabilità ed il decoro, ma c'è anche la sensazione che si sia voluto inserire qualche catenaccio di troppo da rendere impossibile o comunque estremamente difficoltosa ogni forma di intervento che determini modificazioni di uso delle parti comuni.

L'aver previsto i requisiti per poter essere nominato amministratore senza considerare che anche l'amministratore interno al condominio dovrebbe quanto meno aggiornarsi, l'aver aumentato il quorum millesimale per deliberare alcuni interventi innovativi di particolare interesse per la collettività condominiale, che dovevano essere agevolati e non ostacolati, stante le finalità che perseguono, lascia un pò perplessi.

Quattordici capitoli, sempre con il raffronto fra nuovo e vecchio testo. ■



C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

## PROFESSIONISTI FIDUCIARI

### SICUREZZA SUL LAVORO - VALUTAZIONE RISCHI

SIRIO	Via F. Bernardini, 30	06-3937 8331
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

## LE DOMUS ROMANAE DI PALAZZO VALENTINI

di Sandro Bari

I lavori di individuazione, sistemazione e restauro delle *domus romanae*, rinvenute durante gli scavi nei sotterranei del cinquecentesco Palazzo Valentini, attualmente sede "vacante" della Provincia di Roma, iniziati nel 2006 con l'apporto del Ministero dei Beni Culturali, si sono conclusi nel 2010, portando alla luce alcune fastose dimore patrizie che sorgevano alle pendici del Quirinale, a ridosso dei Mercati Traianei. L'apertura al pubblico di parte della zona esplorata e restaurata ha riscosso notevole successo sia per l'accuratezza delle ricerche, alle quali hanno partecipato tecnici, archeologi, storici dell'arte e tec-

nologi, (tra i quali Paco Lanciano, Gaetano Capasso e Roberto Del Signore, Piero Angela) sia per i sorprendenti effetti speciali, ottenuti con le moderne tecnologie, sia per le soluzioni espositive e museali. Si scende nei sotterranei camminando su pavimentazioni trasparenti: le luci creano effetti speciali che permettono di guardare anche sotto, dove le ricostruzioni virtuali rendono visibili pavimenti in marmo e mosaici.

Tutta l'area in esame, vastissima (interessa circa 1800 mq), comprende i resti di abitazioni lussuose. La scoperta, a seguito degli scavi in piazza Venezia per la Metro, dei resti del probabile Athenaeum, a poche decine di metri di distanza da Palazzo Valentini, di fronte alla chiesa di Santa Maria, fa pensare che le *domus romanae* potessero essere le abitazioni a disposizione dei docenti. Gli scavi sotto il Pa-



Scavi Piazza Venezia, Santa Maria di Loreto.





*Palazzo Valentini, Domus Romanae, scavi.*

lazzo hanno evidenziato stratificazioni archeologiche di vari secoli. La tecnologia multimediale ha dato particolare risalto ad una grande e sontuosa *domus* del sec IV d. C., utilizzando suggestivi giochi di luce ed effetti speciali di ricostruzione virtuale, che mostrano pareti e volte affrescate, porte decorate e pavimenti ornati da mosaici spettacolari. Il percorso del visitatore si svolge su una lunga scala che scavalca i pavimenti di vetro, sovrastanti i ruderi, mentre si

ascolta dalla voce di Piero Angela la descrizione dettagliata dell'itinerario. La durata della visita e il disagio per la mancanza di luce e di appoggi rendono purtroppo difficoltosa la visita alle persone anziane e ai disabili. Sarebbe auspicabile una serie di interventi per migliorare la fruibilità da parte del pubblico di questo eccezionale bene archeologico. L'occasione potrebbe essere data dalla probabile nuova destinazione d'uso di Palazzo Valentini, del quale forniamo una succinta storia.

Il Palazzo fu edificato a partire dalla fine del Cinquecento per volontà del Cardinale Michele Bonelli, nipote di papa Pio V, che aveva dato inizio ad una operazione di bonifica della zona dei Fori Imperiali. La prima fase della fabbrica fu diretta da fra Domenico Paganelli: fu edificata in pianta trapezoidale, con l'elegante facciata rivolta verso la piazza SS. Apostoli. Successivi interventi di modifiche e ampliamenti furono effettuati nel Seicento dagli eredi della famiglia



*Palazzo Valentini, Domus Romanae, statue togati.*

Bonelli. Fu in seguito affittato a personaggi di rango, tra i quali, ai primi del Settecento, il marchese Francesco Maria Ruspoli che istituì nel Palazzo un magnifico teatro e vi ospitò famosi musicisti dell'epoca.

Nel 1752 il Palazzo fu acquistato dal cardinale Giuseppe Spinelli, il quale fece eseguire al piano nobile raffinate decorazioni pittoriche e fece sistemare al pianterreno la ricchissima biblioteca ereditata dal cardinale Imperiali (oltre ventiquattromila volumi), aperta al pubblico.

Nel 1827 il banchiere Vincenzo Valentini acquistò il Palazzo e vi si stabilì, incaricando gli architetti Filippo Navone e Giovanni Battista Benedetti di sistemare la facciata rivolta verso la Colonna Traiana.

Altri corpi di fabbrica vennero aggiunti su progetto dell'architetto Luigi Gabet, tra il 1861 ed il 1865 lungo via di S. Eufemia e tra il 1873 e il 1876 sul lato opposto. La Deputazione Provinciale di Roma acquistò il Palazzo nel 1873 per stabilirvi la propria sede. Oggi siamo in attesa di conoscere il suo destino. ■



*Palazzo Valentini, Domus Romanae, volta.*



*Palazzo Valentini, Domus Romanae, pavimento.*

# SINTESI INSERZIONISTI DI QUESTO NUMERO

## ORGANISMI NOTIFICATI

ELTI IV di copertina

## PULIZIE E AMBIENTE

GREASE GROUP pag. 48

## SOFTWARE CONDOMINIALE

MM Data pag. 14

## ASCENSORI

ELEVATOR QUALITY pag. 6

DEL BO III di copertina

PARENTI Impianti pag. 24

## EDILIZIA

RESINE IND.LI pag. 36

VACCA E. pag. 46

## ENERGIA

BLUÉGAS pag. 49

EDISON II di copertina

E-ON Energia pag. 50

## RISCALDAMENTO E CONTABILIZZAZIONE

Consulting & Service pag. 42

METROTERMICA pag. 34

Multienergy & Service pag. 22

ROSSETTI pag. 58

## SICUREZZA

SIRIO pag. 10

## SERVIZI

DELTA GLOBAL SERVICE pag. 16

Litografia PRINCIPE pag. 28

MIRC 2050 pag. 32

MP STUDIO pag. 38

SARA Servizi pag. 12

## GIARDINI E PARCHI

LAURENTI HSR pag. 54