DOSSIER

CONDOMINIO

XXIV anno

MARZO - APRILE 2014 - N° 140 - Poste Italiane S.p.A. - Spedizione in Abbonamento Postale - 70% - DCB Roma

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

SOMMARIO

MARZO - APRILE 2014 N. 140

- Editoriale
  di Fabio Gerosa . . . . . pag. 3
- Consulenti in sede . . . . . pag. 4
- Una nuova solidarietà
  di Michele Pirrello . . . . . pag. 5
- La multa ex art. 70 disp. att. c.c. e la rifoma
  del condominio - Cronaca di una resurrezione
  di Luigi Salciarini . . . . . pag. 11
- Elenco sportelli del condominio presso i Municipi . . . . . pag. 14
- Notizie . . . . . pag. 23
- Intervista a Roberto Castrechini, responsabile
  Servizi Tecnico Energetici eni per l'area Centro Italia . . . . . pag. 27
- Il recupero dele morosità
  di Valerio Troiani . . . . . pag. 35
- Rassegna Stampa . . . . . pag. 43
- La raccolta differenziata
  Incontro con Assessore Ambiente ed AMA
  di Stefano Calzetta . . . . . pag. 45
- La voce della giurisprudenza
  di Marco Saraz . . . . . pag. 47
- Oggi in Biblioteca . . . . . pag. 59
- Professionisti fiduciari . . . . . pag. 60
- L'altra Roma: Via Angelo Brunetti e Via Ripetta
  di Francesca di Castro . . . . . pag. 61

Rivista bimestrale
ANNO XXIV - n. 140 - MARZO - APRILE 2014
Spedizione in abbonamento postale 70% - Roma

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

Direttore Responsabile: Carlo Parodi

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

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

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

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

Copertina: Paolo Mohoric

Associato all'Unione
Stampa Periodica Italiana

Stampa: A. SPADA - Ronciglione (VT)

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

EDITORIALE

L'amministratore condominiale è passato dallo storico sistema del *laissez faire*, al recente reticolo normativo che lo ha imbrigliato nelle mani della proprietà immobiliare.

Ciò determina necessariamente, per ogni professionista del panorama immobiliare, affrontare un rapido cambio di paradigma nell'operatività pratica, assunto non facile da raggiungere.

Ed in questo nuovo contesto si inserisce il prossimo Congresso nazionale elettivo di ANACI, in un momento di veloci ed importanti cambiamenti, e incontri sul mercato di nuovi *competitors*.

L'augurio è che la nuova dirigenza che uscirà dai lavori congressuali, consapevole del nuovo scenario, sappia affrontare con sagacia e senza preconcetti, le nuove sfide del mercato.

La leadership di ANACI è oggi indiscutibile, ma i repentini mutamenti della concorrenza, richiedono flessibilità ed armonia interna. Probabilmente sarà necessario semplificare l'organigramma, concentrando nelle mani di pochi la *governance* associativa. Ciò allo scopo di fluidificare i processi decisori.

In parallelo, in un'ottica di insieme, bisognerà ridurre il peso della presenza di messaggi giuridici nei convegni e nei cicli periodici di aggiornamento, dando spazio invece a temi quali la comunicazione, il *public speaking* e l'assertività.

La sede romana di ANACI, già da quest'anno proverà questo cambio di indirizzo, garantendo comunque un significativo convegno giuridico nel mese di Ottobre.

La preoccupazione è che i buoni propositi della vigilia non vengano mantenuti, e che il *team* proposto ricalchi la tradizionale buona tecnica della rappresentatività proporzionale su tutto il territorio nazionale, trascurando i talenti concentrati magari in un'area geografica, sacrificandone alcuni.

L'augurio è quello di vedere trionfare (finalmente) un'onda spumosa di novità, di giovani, di entusiasmo. E che ai vertici siedano i veri amministratori di condominio, con l'orgoglio di indossare tutti insieme la stessa maglia: quella verde e rossa dell'associazione!

Ah… dimenticavo! E' un punto di vista, ma spero non la solita voce fuori dal coro!

Fabio Gerosa

CONSULENZE A DISPOSIZIONE DEI SOCI IN SEDE

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

Consulenza Notarile - disponibile il mercoledì mattina: 11-13

Una nuova solidarietà

di Michele Pirrello

L'approvazione della legge 11 dicembre 2012, n. 220 che ha introdotto modifiche alla disciplina in materia di condominio, fin da subito ha visto stampa e televisione scatenati nell'esaltarne il contenuto, circoscrivendo però la disamina alla novità introdotta con l'ultimo comma dell'art. 1138 c.c.

Il divieto di introdurre, all'interno del regolamento condominiale, una norma che preveda il divieto di detenzione di animali domestici, è stato enfatizzato da tutti i media nazionali, tralasciando una lettura più attenta delle novità di non poco conto che dal 18 giugno 2013 sono divenute operative e che vedono coinvolti direttamente condomini ed amministratore.

Fatta questa doverosa premessa, ma senza addentrarmi più oltre, non essendo l'argomento di questo mio breve scritto, vorrei occuparmi di quella nuova norma passata sotto silenzio che vede coinvolti direttamente i condomini o meglio quei condomini che alienano a qualunque titolo la loro unità immobiliare, che sarebbe stato più opportuno pubblicizzare, considerati i riflessi che potrà avere sui soggetti eventualmente coinvolti.

Fino alla novella legislativa, il rapporto di solidarietà tra condomino alienante ed acquirente era regolato dal quarto comma dell'art. 63 disp. att. c.c., secondo il quale *"Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente".* Testo rimasto immutato nella novella legislativa.

La norma regolava, quindi, il rapporto tra il condomino cessante e quello subentrante, relativamente ai contributi condominiali per le spese pregresse, limitatamente all'anno precedente e per quelle dell'anno in corso al momento del trasferimento dei diritti sull'unità immobiliare.

La giurisprudenza di merito e di legittimità aveva altresì escluso la possibilità di agire per il recupero dei contributi condominiali, nei confronti del cd. "*condomino apparente*", ovvero di quel soggetto che all'interno del condominio si atteggi quale condomino, senza esserlo nella realtà e manifestando questa sua estraneità all'interno del condominio, solo nel momento in cui venga ad essere chiamato a rispondere delle quote condominiali attraverso azione monitoria, *"...per il recupero della quota di spese di competenza di una unità immobiliare di proprietà esclusiva, è passivamente legittimato il vero proprietario di detta unità e non anche chi possa apparire tale, poiché difettano, nei rap-*

porti fra condominio, che è un ente di gestione, ed i singoli partecipanti ad esso, le condizioni per l'operatività del principio dell'apparenza del diritto, strumentale essenzialmente ad esigenze di tutela dell'affidamento del terzo in buona fede, ed essendo, d'altra parte, il collegamento della legittimazione passiva alla effettiva titolarità della proprietà funzionale al rafforzamento e soddisfacimento del credito della gestione condominiale".[1]

Il quinto comma dell'art. 63 disp.att. cc., introdotto con la legge 220/2013, secondo il quale *"Chi cede diritti su unità immobiliari resta obbligato solidalmente con l'avente causa per i contributi maturati fino al momento in cui è trasmessa all'amministratore copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto",* introduce una nuova figura che non va confusa e/o equiparata al "condomino apparente".

Ciò in quanto l'amministratore, pur potendo avere piena conoscenza dell'avvenuta cessione del diritto su una determinata unità immobiliare, posto

---

1) Cass. civ., Sez. II, 12 gennaio 2011, n. 574, in *Arch. Locazioni,* 2011, p. 161; Cass. civ., Sez. II, 25 gennaio 2007, n. 1627, in *Arch. Locazioni,* 2007, p. 514.

che l'acquirente gli avrà dato notizia del subentro, in esecuzione dell'obbligo previsto all'art. 1130 n. 6 (registro anagrafe), potrà agire nei suoi confronti, in quanto rimasto legato solidalmente all'acquirente, senza poter eccepire carenza di legittimazione passiva, in quanto non più condomino.

Il fatto che l'amministratore sia venuto a conoscenza del subentro nei diritti di quella unità immobiliare, non fa venir meno *ex se* gli obblighi nei confronti del condominio da parte del soggetto alienante, tenuto a formalizzare la cessione dell'unità immobiliare.

Ciò che appare come un provvedimento dirompente, è rappresentato dal fatto che questa nuova forma di solidarietà che viene introdotta dalla novella legislativa, può trovare applicazione ai fini della riscossione *di contributi condominiali futuri,* contributi per i quali le relative deliberazioni non avranno visto l'intervento del soggetto alienante, in quanto adottate in epoca successiva all'alienazione.

Pertanto, anche a distanza di diversi anni, un soggetto potrebbe essere chiamato a rispondere per spese, anche di una certa entità, deliberate dall'assemblea in epoca successiva all'alienazione dell'unità immobiliare, a prescindere che tale cessione sia avvenuta a titolo gratuito od oneroso, senza che abbia potuto intervenire nella decisione o che abbia potuto avvalersi della possibilità di impugnare il deliberato ex art. 1137 c.c..

La portata della nuova norma, che avrebbe giustificato una più puntuale diffusione attraverso i diversi canali dei media, anziché trattare di latrati di cani e miagolii di gatti, per esperienza personale, mi risulta essere ancora poco conosciuta anche tra gli operatori del settore della compravendita immobiliare, primi obbligati ad informare i loro clienti dei rischi potenziali, in assenza dei passaggi apparentemente solo formali, ma, al contrario, sostanziali per i loro effetti deleteri, al fine di sollevarsi da ogni futura responsabilità solidale.

Il condominio futuro apparirà più simile ad una navicella spaziale, con tanti astronauti (ex-condomini) agganciati ad essa con un cordone ombelicale, destinati a subire gli effetti delle decisioni assembleari future, fino a quando non si saranno attivati per recidere quel cordone che li lega al condominio.

Che sia espressamente richiesta una formalità stringente, è previsto dalla stessa norma, posto che prescrive la trasmissione all'amministratore di una *copia autentica* del titolo di trasferimento dei diritti: *"Chi cede diritti su unità immobiliari resta obbligato solidalmente con l'avente causa per i contributi maturati* fino al momento *in cui è strasmessa all'amministratore* copia autentica del titolo *che determina il trasferimento del diritto."*.

Quindi, è sicuramente da *escludere una semplice comunicazione scritta o verbale,* così come l'intervenuta attivazione dell'acquirente per comunicare il subentro nella proprietà di una unità immobiliare, non andrà ad incidere in tema di responsabilità solidale tra venditore ed acquirente, posto che la comunicazione interruttiva di tale rapporto è e resta di esclusiva competenza dell'alienante.

Pertanto, dopo la vendita e/o donazione, l'alienante dovrà farsi parte diligente provvedendo, sollecitamente, alla trasmissione all'amministratore

della copia autentica del documento che determina il trasferimento della proprietà.

Da quel momento, infatti, viene ad interrompersi definitivamente *ex lege* il legame con il condominio.

Particolare attenzione da parte dell'amministratore che, nella tenuta aggiornata del registro anagrafe, dovrà opportunamente annotare anche la data di ricevimento della copia del documento da parte del cedente, non limitandosi, quindi, solo all'annotazione dei dati del soggetto subentrante, sulla base della comunicazione ricevuta da costui ex-art. 1130, n. 6.

Una gestione non semplice, poiché potremmo avere nel tempo e sulla medesima unità immobiliare, diversi passaggi successivi ove alcuni avranno ottemperato alla procedura del quinto comma dell'art. 63 disp.att. c.c., mentre altri saranno ancora legati alla "navicella condominio", pur a distanza di diversi anni, a causa dell'omessa trasmissione della copia del titolo di trasferimento.

Va altresì evidenziato come, secondo l'orientamento della più recente giurisprudenza di legittimità, nei confronti di costoro non potrà essere avviata la procedura ingiuntiva ex-art. 63, c. 1, disp.att. c.c., poiché, pur essendo legati da vincolo solidale, la richiesta e l'emissione di un decreto ingiuntivo ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c. non potrà essere proposta nei confronti dell'alienante, *"atteso che la predetta norma di legge può trovare applicazione soltanto nei confronti di coloro che siano condomini al momento della proposizione del ricorso monitorio"* [2].

---

2) Cass. civ., Sez. V, 23 luglio 2012, n. 12841; Cass. civ., Sez. II, 9 novembre 2009, n. 23686, in *Arch. Locazioni,* 2010, p. 45.

Una breve notazione per le aree geografiche ove vige il sistema "tavolare", sistema di pubblicità immobiliare a base reale e ad effetto costitutivo del diritto mediante l'iscrizione. In questi territori il trasferimento dei diritti si perfeziona con la trascrizione sul registro tavolare[3] e, quindi, l'atto notarile, pur concorrendo alla costituzione del diritto, non è il documento di cui trasmettere copia autentica all'amministratore.

In queste realtà dovrà essere prodotta, quindi, la documentazione dell'avvenuta intavolazione presso l'Ufficio Tavolare.

Altro aspetto non trascurabile è rappresentato anche dai riflessi in ordine alla comunicazione dei condomini morosi ai creditori del condominio. E' da porsi, infatti, l'interrogativo se gli ex-condomini che non hanno provveduto a sciogliere il loro vincolo di responsabilità solidale, possano o debbano essere oggetto di segnalazione, unitamente a coloro che condomini lo sono.

A parere di chi scrive, la comunicazione ai creditori del condominio dei soggetti morosi dovrà comprendere anche i nominativi degli ex-proprietari ancora legati al condominio per mancata comunicazione ex-art. 63, c. 5, disp.att.c.c.. In tal caso avremo un rapporto di *solidarietà tra morosi* e al creditore si offrirà la possibilità di poter agire, per il recupero del credito vantato, non solo verso il condomino moroso, ma anche verso quei soggetti che condomini lo sono stati ma che, non avendo reciso il rapporto con il condominio, potranno essere chiamati a rispondere di quanto dovuto dal loro avente causa moroso.

Una norma, quindi, che non potrà non avere effetti, anche a cascata, all'interno della gestione condominiale e, ripeto, ben avrebbe meritato una maggiore attenzione e divulgazione da parte di stampa e televisione che, al contrario, hanno fatto di cani e gatti, il loro cavallo di battaglia!

■

3) R.D. 28 marzo 1929, n. 499 – Disposizioni relative ai Libri fondiari…: *"A modificazione di quanto disposto dal codice civile italiano, il diritto di proprietà e gli altri diritti reali sui beni immobili non si acquistano per atti tra vivi se non con l'iscrizione del diritto nel Libro fondiario". … "Se lo stesso immobile è stato successivamente alienato a più persone, ne acquista la proprietà che prima ha domandato la iscrizione nel Libro fondiario".*

La multa ex art. 70 disp. att. c.c. e la riforma del condominio:

CRONACA DI UNA RESURREZIONE

di Luigi Salciarini

A lungo dimenticato, quasi in fondo ai 35 articoli del codice relativi alla disciplina del condominio negli edifici (1117-1139 c.c. e 61/72 disp. att. c.c.), l'art. 70 delle relative disposizioni per l'attuazione è rimasto "silente" per svariati decenni per poi riattivarsi improvvisamente a seguito dell'intervento operato dalla recente "riforma" del condominio che si è occupata di modificarne/integrarne il relativo testo.

Va, quindi, innanzitutto dato conto di questo lungo *excursus*.

A) Nella versione del codice civile del 1942, l'art. 70 disp. att. c.c. prescriveva esattamente che "*Per le infrazioni al regolamento di condominio può essere stabilito, a titolo di sanzione, il pagamento di una somma fino a* lire cento*. La somma è devoluta al fondo di cui l'amministratore dispone per le spese ordinarie.*"

B) Detto importo (di lire 100) condizionava fortemente l'applicazione della norma in quanto, ben presto (rispetto all'entrata in vigore del codice), era divenuta sostanzialmente irrilevante la comminazione di una "multa" di tale scarso importo.

C) A fronte di siffatta particolare situazione, la giurisprudenza fu chiamata a valutare le clausole dei regolamenti di condominio che – cercando di ripristinare un minimo di effettività per detto art. 70 disp. att. c.c., - avevano aumentato ("pattiziamente") il risibile importo originario a quantità più consone rispetto a quello che voleva essere, secondo la "mente" del legislatore di allora, uno strumento concretamente dissuasivo nei confronti della mancata osservanza delle prescrizioni regolamentari da parte dei condomini.

D) Negli anni, l'esito dell'esame giurisprudenziale della relativa situazione giuridica si rivelava – nelle varie pronunce – di orientamento totalmente conforme, in un modo, invero, non frequente nella materia condominiale.

In particolare, e in prima battuta, fu la Corte Costituzionale (si veda, ord. n. 388 dell'11 dicembre 1997) ad essere chiamata a pronunciarsi sulla legittimità costituzionale, appunto, dell'art. 70 disp. att. c.c. nella parte in cui prevede che per le infrazioni al regolamento di condominio possa essere stabilito, a titolo di sanzione, il pagamento di una somma fino a lire cento, sulla scorta

del fatto che l'indicato limite sanzionatorio, oltre ad essere irragionevole ed anacronistico, si sarebbe posto quale ostacolo all'esercizio dell'autonomia privata e all'ordinato godimento dei beni comuni, in quanto pregiudica la libertà dei condomini di stabilire sanzioni adeguate e proporzionate alla gravità dei comportamenti contrari al regolamento. A fronte di tali rilievi del Giudice remittente (Conciliatore di Napoli-Posillipo, ord. 11 aprile 1996), la Corte, tuttavia, dichiarava la manifesta inammissibilità della questione di legittimità costituzionale dell'art. 70 disp. att. c.c. (sollevata, in riferimento agli artt. 3, 41 e 42 della Costituzione) fondando il suo giudizio sulla motivazione per cui appartiene alla discrezionalità del legislatore ogni determinazione relativa all'entità delle sanzioni, la cui modifica è quindi al medesimo riservata e non può essere sostituita dall'intervento del Giudice delle leggi. In altri e più sintetici termini, l'importo di "lire 100" previsto dall'art. 70 disp. att. c.c. poteva esser modificato (o meglio, aumentato/aggiornato) solo con uno specifico intervento normativo del "legislatore".

In seconda (invero, quasi contemporanea) battuta, la questione veniva fatta oggetto di valutazione anche da parte della Corte di Cassazione che, chiamata a vagliare l'ammissibilità di importi di multa "personalizzati" (in quanto previsti da specifiche clausole del regolamento di condominio, si badi applicabili solo al determinato e particolare edificio per il quale erano state approvate) aveva (si può dire, definitivamente) affermato che "*qualora nel regolamento condominiale sia inserita, secondo quanto previsto eccezionalmente dall' art. 70 disp. att. c.c., la previsione di una «sanzione pecuniaria», avente natura di pena privata, a carico del condomino che contravvenga alle disposizioni del regolamento stesso, l'ammontare di tale sanzione non può essere superiore, a pena di nullità, alla misura massima consentita dallo stesso art. 70 e pari ad*

euro 0,05" (Cfr. Cass. 21 aprile 2008, n. 10329, confermativa del precedente unico pronunciamento di Cass. 26 gennaio 1995, n. 948. Conforme anche Pret. Salerno 31 maggio 1996). A ben vedere, la conseguenza di tale impostazione interpretativa era che, nemmeno all'unanimità (vale a dire, "contrattualmente"), i condomini potevano "aggiornare" l'importo di lire cento della multa prevista dall'art. 70 disp. att. c.c. in quanto, una siffatta eventuale clausola, sarebbe stata da qualificarsi "nulla" perché *contra legem*.

In conclusione, l'intervento della giurisprudenza, tra Corte Costituzionale e Corte di Cassazione, dichiarava "intoccabile" e, quindi, blindava detto importo, rimandando al legislatore ogni potere in merito.

Per di più, assai recentemente, la Suprema Corte aveva esteso la portata di tale blindatura, precisando che "*alla luce dell'art. 70 disp. att. c.c., il regolamento condominiale non può prevedere sanzioni diverse da quelle pecuniarie, ovvero diversamente afflittive, poiché ciò sarebbe in contrasto con i principi generali dell'ordinamento, che non conferiscono al privato, se non eccezionalmente, il diritto di autotutela*" (cfr. Cass. 16 gennaio 2014, n. 820).

E) Arrivati ai giorni nostri, il legislatore, il quale aveva forse tenuto a memoria tale ripetuta sollecitazione giurisprudenziale, interveniva con la nota "riforma" del condominio [di cui alla legge 11 dicembre 2012 n. 220 (in vigore dal 18 giugno 2013), per di più "perfezionata" dalle successive (e, a dir la verità, piuttosto repentine) "integrazioni" contenute nel d.l. 23 dicembre 2013, n. 145, (c.d. "Destinazione Italia", in G.U. n. 300 del 23/12/2013), convertito con modificazioni dalla legge 21 febbraio 2014, n. 9 (in G.U. n. 43 del 21/2/2014)] e trasformava il testo dell'art. 70 disp. att. c.c. in "*Per le infrazioni al regolamento di condominio può essere stabilito, a titolo di sanzione, il pagamento di una somma fino ad euro 200 e, in caso di recidiva, fino ad euro 800. La somma è devoluta al fondo di cui l'amministratore dispone per le spese ordinarie. L'irrogazione della sanzione è deliberata dall'assemblea con le maggioranze di cui al secondo comma dell'articolo 1136 del codice*" che, quindi, deve considerarsi la versione definitiva ed attuale della "multa" applicabile nel condominio.

Questa, per dar conto del titolo, la "cronaca" di una (morte e) resurrezione che, certamente, è stata lungamente attesa dagli operatori del settore, ma che ora, di fronte al testo di nuovo conio, appare rivelare più d'una problematica applicativa, che si cercherà di individuare per quello che è attualmente possibile (soprattutto in considerazione dell'assoluta mancanza di giurisprudenza in materia).

Analizzando la portata del "nuovo" art. 70 per sintetici punti, possono, al momento, spiegarsi le considerazioni che seguono.

1) Balza subito agli occhi la sostanziale eliminazione della legittimazione dell'amministratore di condominio rispetto all'irrogazione della "multa". Infatti, se prima dell'intervento della riforma, era del tutto pacifico che tale soggetto avesse siffatta facoltà sanzionatoria (cfr. Cass. 26 giugno 2006, n. 14735, per la quale "*l'amministratore del condominio, essendo tenuto a curare l'osservanza del regolamento di condominio (art. 1130, primo comma, n. 1, c.c.), è*

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

SPORTELLO DEL CONDOMINIO

I (ex I) **Via Petroselli 50** - piano terra	***Lunedì***	**9,00-12,00** (salone demografico)	Donati Pedone - Pistacchi
I (ex XVII) **Circ.ne Trionfale 19**	***Mercoledì***	*(1° e 3° mercoledì del mese)* **15,30-18,00**	Rinzivillo Lucarini
II (ex II e III) **Via Dire Daua 11**	***Martedì***	**15,00-17,00**	Fraschetti - Peruzzi Gonnellini
III (ex IV) **Via Fracchia 45**	***Giovedì***	**10,00-12,00**	Bertollini - Cervoni Trombino - Volponi - Sanfillippo
IV (ex V) **Via Tiburtina 1163**	***Giovedì***	**14,30-16,00**	Buccella - Colangelo Spena - della Corte - Pontuale
V (ex VI) **Via Torre Annunziata 1**	***Giovedì***	**9,30-12,00**	Gamberoni Murzilli - Arturi
V (ex VII) **Via Prenestina 510**	***Mercoledì***	**10,00-12,30**	Adamo - Ciaralli Giuliano - Orabona
VII (ex IX) **Via Tommaso Fortifiocca 71**	***Martedì***	**15,00-17,30**	Porru Patti
VII (ex X) **Piazza Cinecittà 11**	***Martedì***	**15,00-17,00**	Lavy - Maggi Piccioni - De Medici
VIII (ex XI) **Via Benedetto Croce 50**	***Giovedì***	**15,00-17,00**	Barchi - Pierangeli Zanier - Cesarini
IX (ex XII) **Via Ignazio Silone**, c/o U.R.P.	***Giovedì***	**15,00-16,30** (Primo Ponte)	De Bartolo - Maracci Traversi - Cesarini
X (ex XIII) **P.za Capelvenere 22**	***Giovedì***	**15,30-18,00**	Benvenuti - Morici Casinovi
XII (ex XVI) **Via Fabiola 14**	***Mercoledì***	**9,30-12,00**	Grimaldi - Pedone Carnevali - Coricelli
XV (ex XX) **Via Flaminia 872**	***Giovedì***	**10,00-13,00**	V. Grasselli M. Grasselli
Grottaferrata **(comune)**	***Lunedì***	**10,00-12,00**	Sebastiani Patti

legittimato ad agire in giudizio per ottenere la cessazione degli abusi posti in essere da un condomino – nella specie, consistenti nell'inosservanza degli orari stabiliti per lo scuotimento dalle finestre delle tovaglie e per la battitura dei tappeti – senza la necessità di una specifica deliberazione assembleare e, inoltre, ha la facoltà di irrogare a detto condomino una sanzione pecuniaria, qualora ciò sia previsto dal citato regolamento, ai sensi dell'art. 70 disp. att. c.c."; nonché, nella sostanza, anche Cass. 20 agosto 1993, n. 8804), ora, con l'intervento della "riforma" (e, in particolare, del citato d.l. n. 145/2013 che è quello che ha "aggiunto" l'ultimo periodo all'art. 70 disp. att. c.c.) ne risulta del tutto esautorato, essendo solo l'assemblea, con delibera a maggioranza "qualificata", l' "organo" facoltizzato a tale decisione. In ulteriore conseguenza di tale nuova regolamentazione della fattispecie, il condomino "sanzionato" che voglia contestare l'irrogazione non avrà più il rimedio posto dall'art. 1133 c.c. di ricorrere all'assemblea contro i provvedimenti presi dall'amministratore (mancando del tutto una statuizione di quest'ultimo), ma sarà "costretto" a proporre formale azione di impugnazione della delibera "incriminata" ai sensi dell'art. 1137 c.c..

2) Sembra proprio permanere la necessità che la previsione di una "sanzione" sia contenuta nel regolamento di condominio, in quanto il "nuovo" testo della norma conserva la locuzione "*può esser stabilito*" che, da sempre, viene riferita a tale esigenza (cfr. Pret. Verona 12 febbraio 1990). Riguardo a detto aspetto, va precisato che, in applicazione di principi generali quasi scontati, la "previsione" nel regolamento della possibilità di irrogazione della "multa" deve essere (assolutamente) preventiva rispetto alla commissione dell' "infrazione" da parte del singolo condomino, non potendosi comminarla "retroattivamente" (con conseguente inammissibilità, quindi, dell'applicazione di una multa ad infrazioni commesse prima dell'approvazione della relativa clausola regolamentare).

3) Come già anticipato, la delibera dell'assemblea di irrogazione della "sanzione" deve essere adottata con i *quorum* "qualificati" previsti dal comma 2 dell'art. 1136 c.c. ("*maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio*") che coincidono perfettamente con quelli necessari per l'approvazione del regolamento (e, quindi, dell'eventuale clausola integrativa del relativo testo) (cfr. art. 1138, comma 3, c.c.). Si tratta, nel concreto, dei *quorum* previsti per la riunione di prima convocazione che non solo si applicano anche a quell'assemblea che in seconda convocazione deliberi l'approvazione di una siffatta clausola (ovviamente, solo per la deliberazione sullo specifico punto all'o.d.g.), ma che vanno anche collegati con il comma 1 dell'art. 1136 c.c. il quale, prescrivendo che "*l'assemblea in prima convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'intero edificio e la maggioranza dei partecipanti al condominio*", indirettamente indica quale debba essere il *quorum* deliberativo per "teste" (cioè, almeno la maggioranza della maggioranza dei partecipanti al condominio). Sempre con riferimento alla delibera di irrogazione della sanzione, va te-

nuto conto che si tratta di una decisione del condominio che si pone, inevitabilmente, "contro" uno o più condomini. Da ciò deriva che il singolo (presunto) "trasgressore" sarà da qualificarsi in palese "conflitto di interessi" rispetto all'oggetto della decisione assembleare, con le conseguenze per cui: *a)* il suo voto non può concorrere alla formazione della volontà assembleare, e, quindi, non va computato tra i votanti (cfr. Cass. 22 luglio 2002, n. 10683; Cass. 18 maggio 2001, n. 6853); *b)* in ogni caso, e tuttavia, le maggioranze necessarie per approvare le delibere sono inderogabilmente quelle previste dalla legge in rapporto a tutti i partecipanti ed al valore dell'intero edificio, sia ai fini del conteggio del *quorum* costitutivo sia di quello deliberativo, compresi i condomini in potenziale conflitto di interesse con il condominio, i quali possono (non debbono) astenersi dall'esercitare il diritto di voto. Pertanto, anche nell'ipotesi di conflitto d'interesse, la deliberazione deve essere presa con il voto favorevole di tanti condomini rappresentanti la maggioranza personale e reale fissata dalla legge (cfr. Cass. 30 gennaio 2002, n. 1201); *c)* al "trasgressore" potrebbe comunque essere validamente conferita da altro condomino formale "delega" (scritta) alla partecipazione all'assemblea ai sensi dell'art. 67 disp. att. c.c. senza che ciò comporti necessariamente (o meglio, "aprioristicamente") un "conflitto d'interessi" (cfr. Cass. 25 novembre 2004, n. 22234; Cass. 22 luglio 2002, n. 10683).

4) Nulla si dice in relazione alle modalità di convocazione di tale assemblea (come, peraltro, ripetutamente accade per le nuove possibilità di riunione/deliberazione introdotte, qui e là, nel nuovo articolato del codice civile). Ora, *nulla quaestio* se vengono richiamati ed applicati i principi generali in base ai quali si tratta di una facoltà discrezionale dell'amministratore (così espressamente prevista dall'art. 66 disp. att. c.c.: cfr. "*quando questi lo ritiene necessario*"). Rimane, però, da chiedersi se, trattandosi dell'irrogazione di una sanzione per fatti e/o comportamenti contrari al regolamento di condominio, e considerato che per l'amministratore la relativa "cura dell'osservanza" costituisce un chiaro obbligo ai sensi del § 1 dell'art. 1130 c.c.), qualora la sollecitazione (a convocare) venga dai condomini debba essere ugualmente rispettato il disposto del predetto art. 66 ("*quando ne è fatta richiesta da almeno due condomini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio*") oppure possa essere sufficiente anche l'istanza presentata da un singolo perché l'amministratore sia obbligato all'emissione dell'invito. Ragioni anche di sola mera opportunità consigliano l'amministratore di dar corso a tali richieste anche se provenienti da un solo partecipante.

5) Per quanto riguarda i "destinatari" della sanzione, *nulla quaestio* per i condomini (intesi quali proprietari intestatari delle unità immobiliari facenti parte del condominio) i quali, evidentemente, risponderanno anche delle infrazioni commesse dai soggetti che, per loro conto, utilizzano i beni e gli impianti comuni o le proprietà esclusive (si pensi, ai familiari, ai conviventi e quant'altro), il tutto in virtù della relazione oggettiva che intercorre tra detta utilizzazione e la perpetrata violazione del regolamento. Relativamente ai conduttori va dato conto di una giurisprudenza (piuttosto risalente) per la quale

"*l'art . 70 att. c.c., in base al quale il regolamento di condominio può prevedere delle sanzioni pecuniarie a carico dei trasgressori delle sue disposizioni, ha carattere di norma eccezionale in quanto contempla una cosiddetta «pena privata» che ha come destinatari i condomini. Essa, pertanto, non può ritenersi applicabile ai conduttori degli alloggi condominiali, i quali, ancorché si trovino a godere delle parti comuni dell'edificio in base ad un rapporto obbligatorio, rimangono estranei all'organizzazione condominiale*" (Cass. 17 ottobre 1995, n. 10837). Sul punto, però, non va dimenticato che, anche se in una prospettiva parzialmente diversa, devono esser tenute presenti quelle implicazioni che derivano dall'efficacia vincolante del regolamento nei confronti dell'inquilino, sia direttamente (cfr. Cass. 20 giugno 2012 n. 10185; Cass. 21 febbraio 2012, n. 2483; Cass. 27 maggio 2011, n. 11859; Cass. 8 marzo 2006, n. 4920; Trib. Milano 30 dicembre 2005; Cass. 29 ottobre 2003, n. 16240; Cass. 13 dicembre 2001, n. 15756; Cass. 27 gennaio 1997, n. 825) sia per obbligo pattizio assunto espressamente da tale soggetto (cfr. Cass. 29 agosto 1997, n. 8239) anche, addirittura, al di là degli oneri gravanti sul locatore (cfr. Cass. 20 giugno 2012 n. 10185).

6) L'art. 70 prevede anche la possibilità di aumentare l'importo della multa in caso di "recidiva", vale a dire di ulteriore successiva trasgressione al regolamento da parte del condomino già sanzionato. Pur se appare condivisibile (molto astrattamente, per la verità) l'intento del legislatore di rafforzare la forza dissuasiva della "sanzione", il meccanismo previsto è a dir poco "impreciso". Infatti, nel silenzio della riforma, occorre innanzitutto chiarire se si tratta di recidiva "generica" o "specifica": se cioè la maggiorazione dell'importo può applicarsi nel caso di ulteriore violazione della stessa prescrizione del regolamento, oppure anche nel caso in cui vi sia una successiva violazione di altra

prescrizione. Per di più, occorre chiedersi se, applicando l'istituto della "recidiva" al condominio (e, quindi, al rispetto del regolamento), le relative violazioni (e quindi la sussistenza della recidiva) vanno riferite alle "persone" dei condomini oppure all'unità immobiliare esclusiva. Si pensi, riguardo a tale ultimo aspetto, all'ipotesi in cui il mancato rispetto del regolamento (per esempio, delle regole di parcheggio) sia posto in essere una prima volta dal proprietario personalmente, ed una seconda volta da un diverso coabitante della medesima proprietà esclusiva. Purtroppo, sul punto, nessun aiuto ci viene dal testo del novellato codice civile, con inevitabile necessità di attendere le riflessioni della prossima giurisprudenza.

7) Identico (e ben più grave) silenzio si può riscontrare da parte della "riforma" anche in relazione alla sussistenza, o meno, della possibilità per il regolamento di conformare diversamente (cioè, di "personalizzare") gli importi della sanzione prevista dall'art. 70.

Su tale questione, appare opportuno operare una distinzione.

Infatti, da una parte, può dirsi che rimangono perfettamente applicabili tutti i principi affermati dalla giurisprudenza precedente alla "riforma" (sopra richiamata) per i quali i condomini, nemmeno all'unanimità, possono approvare una clausola del regolamento di condominio che preveda una "sanzione" con importi superiori rispetto a quelli previsti dalla legge (la quale clausola sarebbe affetta da nullità).

Dall'altra, sarà da valutare se il regolamento ha la possibilità di prevedere vincolanti importi inferiori (si pensi, per esempio, ad una "multa" necessariamente di euro 100,00) rispetto agli euro 200,00 fissati dalla norma, oppure dovrà limitarsi a riconoscere all'assemblea la facoltà di irrogare sanzioni (fino ad euro 200,00), potendosi, però, in tale ultimo caso, creare delle situazioni di sperequazione rispetto ai singoli casi concreti. La prima soluzione sembra preferibile in quanto perfettamente armonica col testo della norma.

Naturalmente, tali questioni vanno pienamente riferite anche all'importo della c.d. "recidiva" ("*fino ad euro 800,00*") per il quale si pone non solo il suddetto problema dell'estensione dell'ambito di operatività riconosciuto all'assemblea, ma anche quello dell'ammissibilità di una sua eliminazione totale (con delibera a maggioranza qualificata o con clausola pattizia all'unanimità).

8) Sempre con riferimento alla clausola regolamentare, sarà anche da valutare il caso del "vecchio" regolamento di condominio (già vigente alla data del 18/6/2013 di entrata in vigore della riforma) contenente una clausola riproduttiva del previgente testo dell'art. 70 disp. att. c.c.. In altri termini, se lo specifico "vecchio" regolamento prevede al suo interno la possibilità di irrogazione di una sanzione "*fino a lire cento*", questa può dirsi aggiornata automaticamente a seguito dell'intervento della riforma che ha innalzato l'importo di tale norma, oppure dovrà procedersi ad un'espressa integrazione della norma mediante delibera a maggioranza qualificata? Sul punto, sembra preferibile la prima tesi, in considerazione del fatto che, da sempre, il regolamento non poteva far altro che operare un "richiamo" al testo di legge (art. 70 disp. att.

c.c.), cosa che è più che sufficiente per ritenere applicabili automaticamente i nuovi importi. Va, però, precisato che le eventuali clausole dei "vecchi" regolamenti, recanti importi superiori a quelli del codice, ma nel concreto non oggetto di già avvenuta declaratoria di nullità (e/o sempre disapplicati), in quanto tali (e, quindi, in quanto incapaci di produrre effetti) sono evidentemente insufficienti a "richiamare" l'applicazione dell'art. 70 disp. att. c.c. In ogni caso, è utile evidenziare che, quanto meno per la chiarezza nei rapporti giuridici, risulta certamente opportuno che ci si attivi per il formale aggiornamento di tutte quelle clausole regolamentari che appaiono in contrasto con la "riforma", e ciò anche in considerazione della totale dimenticanza del legislatore che ha omesso di inserire nel testo della "riforma" una norma come il "vecchio" comma 2 dell' art. 155 disp. att. c.c. secondo cui "*cessano di avere effetto le disposizioni dei regolamenti di condominio che siano contrarie alle norme richiamate nell'ultimo comma dell'articolo 1138 del codice e nell'articolo 72 di queste disposizioni.*"

9) Per quanto riguarda, infine, l'utilizzazione degli importi riscossi, l'art. 70 (nel vecchio e nel nuovo testo) precisa che "*la somma è devoluta al fondo di cui l'amministratore dispone per le spese ordinarie*". La norma che, a prima vista, risulta priva di difficoltà interpretative, tuttavia appare ignorare che di tale "fondo", in quanto destinato, appunto, a far fronte alle "spese ordinarie" beneficia (o può beneficiare) anche il condomino "sanzionato", aspetto che sostanzialmente elude l'applicazione della "multa". In altri termini, per evitare un'implicita "riduzione" della sanzione (che configurerebbe una sostanziale disapplicazione del regolamento) gli importi riscossi dovranno essere imputati sì al pagamento delle spese ordinarie, ma senza attribuzione della relativa quota attiva al singolo "trasgressore".

A fronte dei rilievi critici di cui sopra, può dirsi che, in ogni caso, e soprattutto a seguito della novità introdotta dalla novella (che rende concretamente applicabile la "multa"), è inevitabile il sorgere di più d'una perplessità in merito all'applicazione pratica della nuova disposizione, che vedrà, i condomini, ed anche l'amministratore, alle prese con la gestione di una sorta di "giudizio privato" (relativo, per di più, anche alla verificazione della sussistenza di un'eventuale "recidiva"). Non è, infatti, difficile prevedere che tale circostanza comporterà probabili contestazioni, quanto meno in ordine alla possibilità che sia garantita un'assoluta imparzialità e certezza nelle metodologie utilizzate per le necessarie verifiche e, quindi, un'inevitabile aumento del contenzioso. Forse, come direbbe qualcuno, si stava meglio quando si stava peggio (giuridicamente parlando).

■

AGGIORNAMENTO ISTAT - VARIAZIONI ANNUALI

Febbraio 2012 - Febbraio 2013	1,8%	(75% = **1,350%**)	G.U. 15/3/2013	n. 63
Marzo 2012 - Marzo 2013	1,6%	(75% = **1,200%**)	G.U. 22/4/2013	n. 94
Aprile 2012 - Aprile 2013	1,1%	(75% = **0,825%**)	G.U. 23/5/2013	n. 119
Maggio 2012 - Maggio 2013	1,2%	(75% = **0,900%**)	G.U. 21/6/2013	n. 144
Giugno 2012 - Giugno 2013	1,2%	(75% = **0,900%**)	G.U. 1/8/2013	n. 179
Luglio 2012 - Luglio 2013	1,2%	(75% = **0,900%**)	G.U. 24/9/2013	n. 224
Agosto 2012 - Agosto 2013	1,1%	(75% = **0,825%**)	G.U. 24/9/2013	n. 224
Settembre 2012 - Settembre 2013	0,8%	(75% = **0,600%**)	G.U. 23/10/2013	n. 249
Ottobre 2012 - Ottobre 2013	0,7%	(75% = **0,525%**)	G.U. 18/11/2013	n. 270
Novembre 2012 - Novembre 2013	0,6%	(75% = **0,450%**)	G.U. 27/12/2013	n. 302
Dicembre 2012 - Dicembre 2013	0,6%	(75% = **0,450%**)	G.U. 27/1/2014	n. 21
Gennaio 2013 - Gennaio 2014	0,6%	(75% = **0,450%**)	G.U. 5/3/2014	n. 53

APERTURA DEL CENTRO ELABORAZIONE DATI PER IL SERVIZIO DI PAGHE E CONTRIBUTI RELATIVO AI DIPENDENTI DI CONDOMINIO E AGLI STUDI PROFESSIONALI DEGLI AMMINISTRATORI

Anaci Roma Service s.r.l. è lieta di annoverare tra i servizi professionali che può offrirti, la nascita del C.E.D. per il "servizio di buste paga".

I nostri punti di forza sono:

- abbattimento del costo del servizio;
- tutela dell'associato ANACI con la verifica dei contratti, indennità e rispetto del C.C.N.L;
- assunzioni temporanee per le sostituzioni dei dipendenti di fabbricato;
- assistenza nelle conciliazione in caso di vertenze;
- servizi collaterali, indispensabili alla professione di Amministratore;
- professionalità, servizio on-line, reperibilità per le urgenze.

Potrai scegliere se iscrivere il tuo condominio (€ 100,00 + iva ogni anno) ad A.R.S., usufruendo del prezzo scontato di € 21,00 + iva per ogni busta paga (comprensivo di: compilazione cedolino, tenuta libro unico del lavoro, inoltro uniemens mensile, mod. CUD, autoliquidazione Inail, calcolo TFR annuale, fac simile mod. 770 relativo ai compensi del personale) ed usufruire degli ulteriori servizi fondamentali per la tua attività professionale (vedi costi nell' area riservata del sito www.anaciroma.it – LOGIN in alto a destra in homepage) o semplicemente usufruire del servizio paghe, al costo promozionale di € 25,00 + iva, sempre e comunque vantaggioso rispetto ai prezzi di mercato.

Ti ricordo che l'iscrizione del tuo condominio ad Anaci Roma Service, ti permetterà oltre che abbattere i costi del condominio e del tuo studio, di usufruire, unitamente ai tuoi amministrati di ulteriori servizi scontati (catasto, conservatoria, invio modello 770, certificati fallimentari, recupero crediti, lettere di sollecito legale, vidimazione libri assemblea e amministratore, volture codice fiscale del condominio, ecc. ecc.) e sopratutto , consulenze gratuite ai condomini.

Il servizio è attivo dal 3 gennaio 2014 ed il C.E.D. (linea telefonica dedicata 06/42020941), che rispetterà il seguente orario:

- dal lunedì al venerdì dalle ore 9,00 alle ore 12,00
- il servizio di consulenza inizierà il 7 gennaio 2014 ed un consulente del lavoro sarà a tua disposizione il martedì e giovedì mattina, di ogni settimana.

Al fine di tutelarti, A.R.S. si impegnerà a raccogliere, inizialmente, tutte le informazioni di ciascun dipendente di fabbricato e dei tuoi eventuali dipendenti, per effettuare uno screening dell'attuale busta paga, delle eventuali indennità lavorative se conformi al Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro dei dipendenti di fabbricati e degli studi professionali.

ADESSO CI MANCA SOLO IL TUO CONTRIBUTO.

Con l'occasione ti ricordo che A.R.S. srl è di proprietà ANACI ROMA e quindi è anche Tua.

Il tuo contributo ci permetterà di aiutarti nell'espletamento della tua Professione. Gli utili saranno reinvestiti a favore dei soci con l'ampliamento della gamma dei servizi, lo sviluppo della formazione e della cultura, la promozione e la pubblicizzazione dell'immagine dell'amministratore ANACI.

Nell'augurarti uno splendido 2014, ti aspetto fiducioso.

ANACI ROMA SERVICE s.r.l.
Presidente del C.d.A.

COEFFICIENTI DI RIVALUTAZIONE TFR

1982	8,39%	1990	6,28%	1998	2,63%	2006	2,75%
1983	11,06%	1991	6,03%	1999	3,10%	2007	3,49%
1984	8,09%	1992	5,07%	2000	3,54%	2008	3,04%
1985	7,93%	1993	4,49%	2001	3,22%	2009	2,22%
1986	4,76%	1994	4,54%	2002	3,50%	2010	2,94%
1987	5,32%	1995	5,85%	2003	3,20%	2011	3,88%
1988	5,59%	1996	3,42%	2004	2,79%	2012	3,30%
1989	6,38%	1997	2,64%	2005	2,95%	**2013**	**1,92%**

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)
1%	Dal 1/1/2014	(D.M. 12/12/13 in G.U. 292 del 13/12/2013)

BARRIERE ARCHITETTONICHE ANCORA TRASCURATE

Il DL 145/2013 (Destinazione Italia) ha ancora trascurato l'indispensabile obiettivo sociale dell'abbattimento delle barriere nell'ambito condominiale; l'emendamento presentato da ANACI Roma per il tramite dell'on. Morassut non è stato considerato, per cui la maggioranza per l'approvazione in assemblea delle delibere destinate agli interventi necessari per rimuovere gli ostacoli all'applicazione dei diritti fondamentali delle persone affette da handicap fisici, è rimasta quella degli intervenuti in assemblea rappresentanti almeno la metà del valore dell'edificio.

Gli amministratori di condominio, consapevoli di gestire realtà abitative socialmente rilevanti, evidenziano nuovamente che la riforma della disciplina condominiale segna un passo indietro in termini di civiltà; anche la Cassazione (n. 18334/2012) ha fatto prevalere il principio della "solidarietà condominiale" utile a persone affette da disabilità anche se non residenti nello stabile di riferimento.

REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE

Il nuovo contratto va presentato ad uno degli Uffici Entrate entro trenta giorni dalla decorrenza del contratto in tre copie (ciascuna con marca da bollo da euro 14,62 dal 1/09/2007 contrassegno telematico rilasciato dall'intermediario) unitamente alla copia del Modello F23 che attesta l'avvenuto pagamento dell'imposta di registro 2% (minimo di euro 67,00) da calcolare sul totale del canone annuo con arrotondamento all'unità di euro. Due copie del contratto vengono restituite subito. Dal 1/7/2010 è previsto l'obbligo di indicare i dati catastali di riferimento.

In occasione di successivi rinnovi o proroghe è sufficiente effettuare il solo versamento dell'imposta sul totale annuo del canone aggiornato con Mod. F23 (non esiste minimale). È possibile beneficiare di uno sconto sull'imposta (alla registrazione del contratto iniziale) anticipando il pagamento per tutto il periodo di vigenza del contratto (quattro o sei anni). In caso di risoluzione anticipata del contratto è dovuta l'imposta di registro di euro 67,00 (entro 30 gg. dall'evento).

È possibile utilizzare la modalità telematica per la registrazione; il pagamento on line è contestuale utilizzando lo specifico modello compresa l'imposta di bollo con addebito su c/c esistente presso banche convenzionate con agenzia delle entrate.

I codici tributo sono i seguenti (causale RP):

• NUOVO CONTRATTO	115T	PROROGA	114T
• RINNOVO ANNUALE	112T	SANZIONI ritardato pagamento	671T
• NUOVO CONT. (intero periodo)	107T	INTERESSI ritardato pagamento	731T
• RISOLUZIONE ANTICIPATA	113T		

ROMA 1 VIA IPPOLITO NIEVO, 36	TJN
ROMA 2 LARGO LORENZO MOSSA, 8	TJP
ROMA 3 VIA DI SETTEBAGNI, 384	TJQ
ROMA 4 VIA MARCELLO BOGLIONE, 7/25	TJR
ROMA 5 VIA DI TORRE SPACCATA, 110	TJS
ROMA 6 VIA CANTON 20	TJT
ROMA 7 VIA G. BATTISTA CONTI, 15 - Acilia	TJU
ROMA 8 VIA CARLO POMA, 7A Pomezia	TJV
CIVITAVECCHIA VIA ACQUEDOTTO ROMANO, 1	TJF

L'eventuale deposito cauzionale indicato nel contratto non è soggetto ad imposta di registro se la garanzia è prestata direttamente dall'inquilino. Se invece la garanzia è prestata da terzi (es. polizza fidejussoria) l'importo del deposito deve essere assoggettato all'imposta di registro nella misura dello 0,50% (risoluzione ministeriale 22/5/02 n. 151).

In caso di ritardato pagamento dell'imposta è possibile utilizzare il ravvedimento operoso aggiungendo al versamento con i relativi codici tributo gli interessi legali (1% 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.

Intervista a Roberto Castrechini, responsabile Servizi Tecnico Energetici eni per l'area Centro Italia:

"Il servizio di termografia di eni, un prezioso aiuto per gli amministratori".

Negli ultimi anni il mercato dell'efficienza energetica ha registrato un importante sviluppo; i recenti scenari europei, la volontà di diminuzione della dipendenza energetica e l'attenzione ai cambiamenti climatici, hanno posto il tema dell'efficienza energetica come prioritario nel piano di sviluppo dell'Unione Europea.

Cosa si intende per "fare efficienza energetica"?

Fare efficienza energetica significa limitare i consumi ed un minor consumo di energia si traduce in un risparmio nella bolletta dei clienti.

Quale servizio oggi eni è in grado di offrire per un primo passo nell'individuare le inefficienze?

Il portafoglio dei servizi professionali finalizzati ad individuare gli sprechi e pianificare gli interventi opportuni per conseguire significativi e duraturi saving di costo è ampio e diversificato.

Tra i servizi sviluppati da eni a tal fine, trova spazio la termografia.

Che cos'è la termografia?

E' una tecnica diagnostica che consente di rilevare e misurare le temperature superficiali di un corpo nel campo dell'infrarosso, che normalmente non sono visibili all'occhio umano.

A cosa serve?

La termografia ricopre un ruolo fondamentale nell'individuazione preventiva di guasti e malfunzionamenti, proponendosi peraltro come uno dei metodi più efficaci. Diagnosticare in anticipo le criticità di una struttura o di un sistema permette di assicurare al cliente un risparmio non indifferente in termini di tempo e risorse impiegate. L'indagine termografica indica con precisione il punto dove intervenire.

Quali sono i suoi campi di applicazione?

La termografia come scienza diagnostica trova molteplici applicazioni ove c'è sviluppo di calore. Applicando l'analisi:

- **su IMPIANTI ELETTRICI** si può realizzare la cosiddetta MANUTENZIONE PREDITTIVA in quanto si riesce ad evidenziare (ad impianto in esercizio) l'eventuale presenza di cause di malfunzionamento di uno o più apparati prima che essa produca il manifestarsi di un vero e proprio guasto e la conseguente fermata dell'utenza alimentata dall'impianto.

  La manutenzione predittiva è un'evoluzione della manutenzione preventiva, pur basandosi sempre sulle metodologie della manutenzione preventiva utilizza il monitoraggio di parametri fisici e chimici mediante strumenti di misura e di diagnostica come le termocamere per prevedere i guasti ed intervenire solo all'occorrenza.

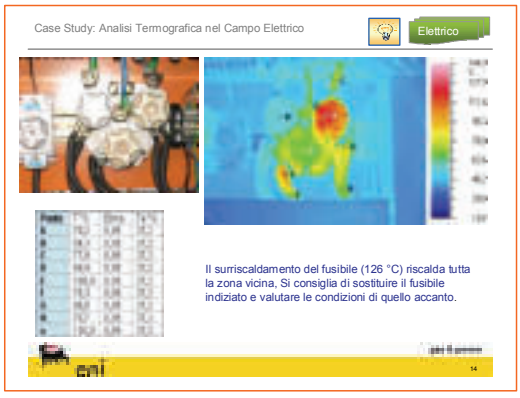
- **su IMPIANTI TERMICI** l'analisi permette di evidenziare l'eventuale presenza di anomalie e dispersioni di calore da tubazioni di trasporto dell'acqua calda e di individuare interventi di ripristino del materiale isolante o refrattario per migliorare l'efficienza dell'utenza e quindi avere un risparmio concreto sui costi di approvvigionamento del combustibile.

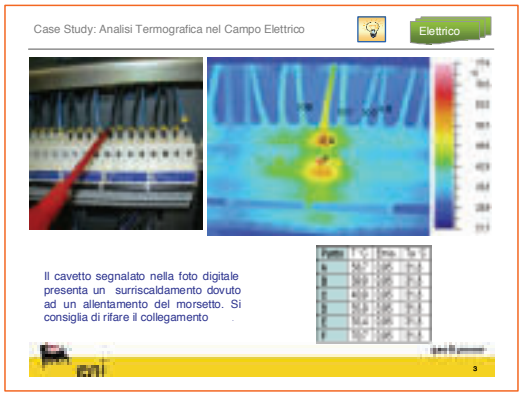
- **in CAMPO EDILE** consente di effettuare una corretta analisi dello stato di degrado di un manufatto, evitando/limitando il numero di saggi distruttivi che sono la causa di ulteriori traumi a strutture già dissestate. Analizzando le radiazioni emesse da un corpo, è possibile individuare le criticità generate sia da perdite di calore che da infiltrazioni all'interno o all'esterno dell'edificio. Ciò consente di identificare la causa dei difetti e intervenire con notevole risparmio economico prima che il danno possa diventare ingente.

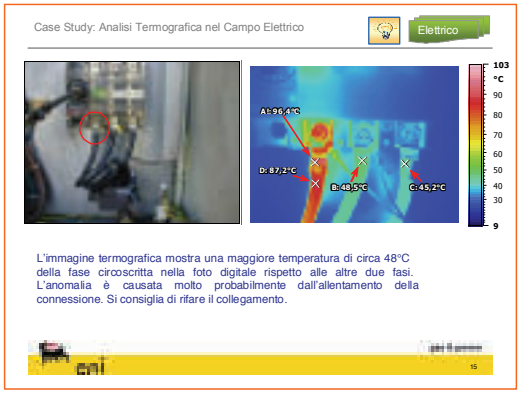
Campi di applicazione in ambito condominiale

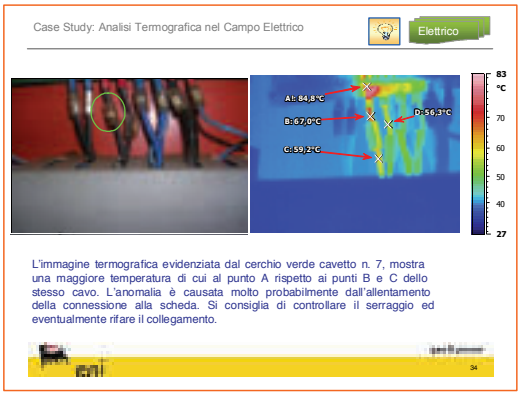
ANALISI TERMOGRAFICA SU COMPONENTI ELETTRICI

Verifica degli apparati elettrici allo scopo di individuare eventuali sovratemperature, segnalazione dei componenti che presentano criticità, indicazione delle operazioni necessarie all'eliminazione delle anomalie.



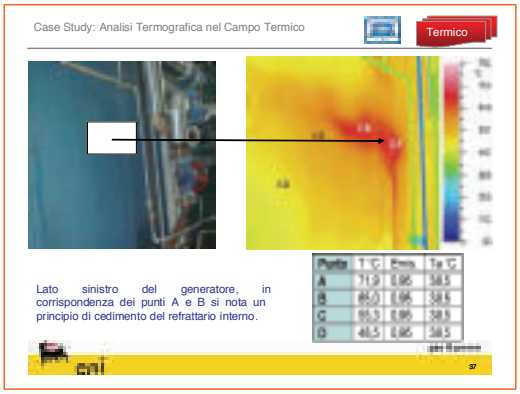






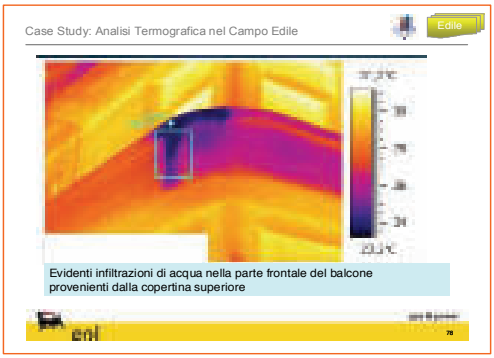
ANALISI TERMOGRAFICA SU IMPIANTI TERMICI

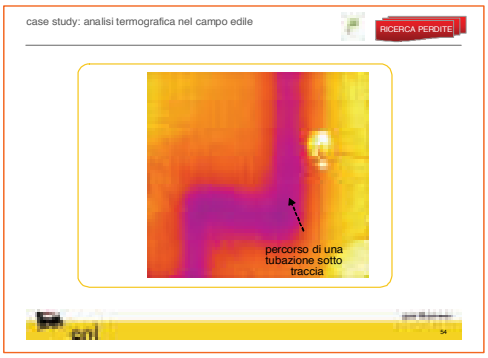
Determinazione delle dispersioni su generatori di calore e rete di distribuzione del calore. Mappatura delle temperature superficiali ed eventuali suggerimenti ai fini della razionalizzazione energetica.

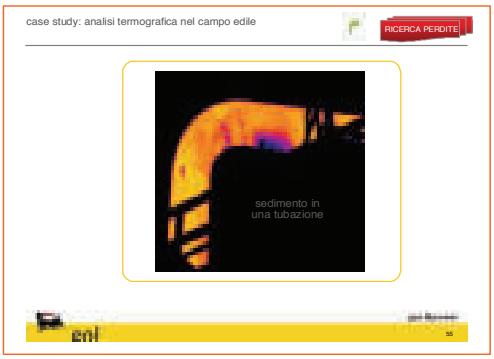


ANALISI TERMOGRAFICA APPLICATA ALLA RICERCA DI PERDITE

Ricerca perdite di liquidi dovute a rotture di tubazioni ed a infiltrazioni d'acqua, ricerca percorso di una tubazione sotto traccia e sedimento in una tubazione.



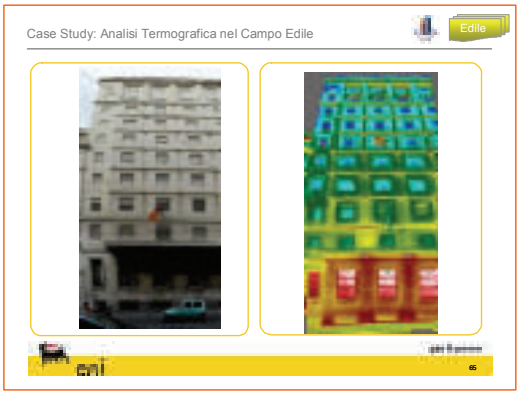


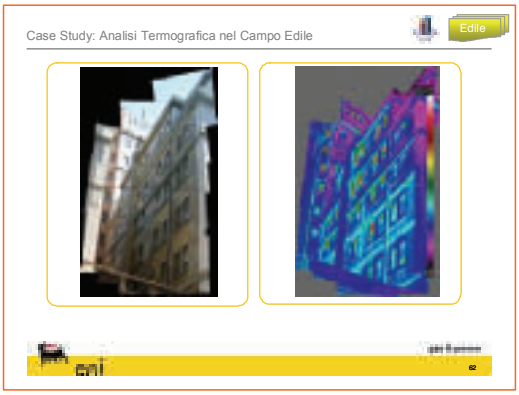


ANALISI TERMOGRAFICA SU EDIFICI CON OPZIONE: CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Verifica dell'involucro edilizio allo scopo di determinare eventuali dispersioni termiche, infiltrazioni, distacco di intonaci.

Opzione - a richiesta, determinazione della classe energetica dell'edificio in ottemperanza alla legislazione esistente e l'emissione del relativo Attestato di Prestazione Energetica.





Il recupero delle morosità

di Valerio Troiani

Tra le disposizioni di attuazione del cc, l'art. 63 è tra quelli di maggior rilevanza nella esplicazione delle attribuzione dell'amministratore previste dall'art. 1130 comma 1 n 3. Deputato alla delineazione delle strade percorribili in caso di morosità, indica in modo organizzato le prerogative e le azioni prima, e le responsabilità poi, che si ricollegano alle esposizioni finanziarie in ambito condominiale in base ai diversi soggetti che in esso vengono richiamati (amministratore, creditore terzo, condomino debitore, acquirente, venditore).

Il primo comma dell'art. 63 è denso di concetti ormai radicati nella disciplina del condominio, innestando in essi con la 220/12, fondamentali novità. "*Per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, l'amministratore, senza bisogno di autorizzazione di questa può ottenere un decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo*": l'attenta lettura di questa porzione del primo comma ci propone chiare ed imprescindibili indicazioni sulle condizioni necessarie per la valida attivazione dell'iter di recupero giudiziale delle somme dovute a qualsiasi titolo al condominio. È evidente infatti come il riferimento allo stato di riparto approvato dall'assemblea conferisca a questo strumento contabile prima, e alla corretta verbalizzazione delle decisioni assembleari poi, la specifica e singolare capacita diventare titolo per la procedura di recupero a mezzo decreto ingiuntivo.

Come bene sappiamo, il decreto ingiuntivo è l'ordine emesso dal giudice al debitore di adempiere l'obbligazione assunta (es. pagamento di una somma di denaro) entro un determinato periodo di tempo (40 giorni). Trascorso tale termine, il decreto diventa esecutivo e si può procedere al pignoramento dei beni del debitore. Viene emesso su richiesta del creditore, ed è molto più veloce e meno oneroso di un procedimento giudiziario ordinario. In base agli articoli 633 e ss. c.p.c. si richiede, per la sua emissione, la sussistenza di specifiche condizioni; l'art. 633. (Condizioni di ammissibilità) così recita "*Su domanda di chi è creditore di una somma liquida di danaro o di una determinata quantità di cose fungibili, o di chi ha diritto alla consegna di una cosa mobile determinata, il giudice competente pronuncia ingiunzione di pagamento o di consegna: 1) se del diritto fatto valere si dà prova scritta; 2) se il credito riguarda onorari per prestazioni giudiziali o stragiudiziali o rimborso di spese fatte da avvocati, procuratori, cancellieri, ufficiali giudiziari o da chiunque altro ha prestato la sua opera in occasione di un processo; 3) se il credito riguarda onorari, diritti o*

rimborsi spettanti ai notai a norma della loro legge professionale, oppure ad altri esercenti una libera professione o arte, per la quale esiste una tariffa legalmente approvata. L'ingiunzione può essere pronunciata anche se il diritto dipende da una controprestazione o da una condizione, purché il ricorrente offra elementi atti a far presumere l'adempimento della controprestazione o l'avveramento della condizione."; e l'art. 634: "*sono prove scritte idonee a norma del numero 1 dell'articolo precedente le polizze e promesse unilaterali per scrittura privata e i telegrammi, anche se mancanti dei requisiti prescritti dal codice civile. Per i crediti relativi a somministrazioni di merci e di danaro nonché per prestazioni di servizi, fatte da imprenditori che esercitano un'attività commerciale, anche a persone che non esercitano tale attività, sono altresì prove scritte idonee gli estratti autentici delle scritture contabili di cui agli art. 2214 e seguenti del codice civile, purché bollate e vidimate nelle forme di legge e regolarmente tenute, nonché gli estratti autentici delle scritture contabili prescritte dalle leggi tributarie, quando siano tenute con l'osservanza delle norme stabilite per tali scritture*". Si rileva da quanto su esposto quindi come il piano di riparto e la delibera assembleare dalla quale se ne desuma palesemente la legittima approvazione rendano il credito certo liquido e ed esigibile, conciò conferendo, in virtù del disposto dell'art. 63 disp. att., l'immediata esecutorietà dell'atto. È bene perciò ripetere che è quindi necessario che il piano di riparto sia contabilmente ben redatto e legittimamente approvato, richiamando palesemente nella stesura dell'odg oltre la sua discussione e di seguito indicando nel verbale i quorum deliberativi della sua eventuale approvazione, creandosi in caso di omissione di detti passaggi, validi varchi per la proposizione di eccezioni che ridurrebbero l'efficacia della richiesta giudiziale di emissione di decreto ingiuntivo.

Al fine di sensibilizzare gli addetti ai lavori ad una corretta comprensione del precetto normativo, si tiene a sottolineare come, i precisi obblighi previsti dall'art. 1129 comma 9, nonché le attribuzioni elencate nell'art. 1130 c. 1

n. 1, svuotino di significato la frase *"può ottenere"* rilevando come sarebbe più corretta nella forma e nel contenuto (alla luce dei richiamati vincoli) la più coercitiva frase *"deve ottenere".*

La seconda parte del primo comma dell'art. 63 "… *ed è tenuto a comunicare ai creditori non ancora soddisfatti che lo interpellano i dati dei condomini morosi"* in combinato con il secondo comma *"i creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti se non dopo l'escussione degli altri condomini"* introduce di diritto, richiamando gli innovativi pur se ormai consolidati indirizzi della giurisprudenza, il concetto di parziarietà delle obbligazioni condominiali.

Con la codificata introduzione di questo concetto, ci si svincola dai decennali risultati dell'applicazione della solidarietà passiva in materia di obbligazioni condominiali, optando (per altro a giusto vantaggio del condomino virtuoso ndr) per la parziarietà delle obbligazioni condominiali, in virtù della quale, ciascun partecipante risponderà solo per la sua quota calcolata secondo i millesimi o in base all'uso (S.U. Cassazione, sentenza n. 9148 dell'8 aprile 2008).

Con l'accettazione e legittimazione codicistica di tale principio, configurandosi le obbligazioni condominiali come parziarie, il creditore del condominio potrà pretendere e di conseguenza riscuotere coattivamente nei confronti di ciascun condomino solo l'importo della quota lui spettante in virtù del piano di riparto, così ponendo giustamente a riparo i condomini virtuosi da azioni indebitamente subite e caricando, almeno in teoria, ai creditori l'iniquo onere di dover agire più volte per recuperare l'intero importo. Non è superfluo evidenziare come il combinato disposto dell'art. 1129 comma 9 (obbligo di azione di recupero coattivo) e comma 12 n. 6 (grave irregolarità non aver curato diligentemente l'azione di cui al comma 9) con l'art. 63 primo e secondo comma imponga all'amministratore di attivarsi celermente e correttamente nel dar seguito a tutte le operazioni necessarie per il perfezionamento delle attività connesse o conseguenti alle morosità condominiali. Avendo già evidenziato le conseguenze per carenze amministrative nei confronti del condominio mandatario, si sottolinea come anche verso i terzi creditori l'amministratore abbia obblighi di collaborazione: l'obbligo di cooperazione con il terzo creditore viene infatti dall'art. 63 indirettamente posto in capo all'amministratore il quale è tenuto a comunicare al creditore i dati dei condomini morosi e l'eventuale sua inerzia diviene sanzionabile (è noto un significativo precedente giurisprudenziale con il quale la Cassazione 13.9.2006, n. 19636, ben prima della legge 220/12 sanzionò la colpevole inerzia dell'amministratore che, «quale unico soggetto in grado di conoscere eventuali situazioni di morosità», non aveva indicato all'impresa appaltatrice dei lavori di manutenzione di un fabbricato condominiale, i nominativi dei condomini inadempienti, sia pur in presenza di una clausola contrattuale che prevedeva la facoltà di azione diretta dell'appaltatrice nei confronti dei singoli condomini morosi). Si tratta per l'amministratore di un dovere legale di salvaguardia dell'aspettativa di soddisfazione dei terzi titolari di crediti derivanti dalla gestione condominiale. Per la liceità della comunicazione dei dati relativi ai condomini morosi in favore dei terzi creditori, così imposta dall'articolo 63 disp. att., comma 1, non occorrerà più, verificare la sussistenza o del consenso del condomino interessato, o della causa di eso-

nero dal consenso, ex articolo 24, lettera f), del D.lgs 30 giugno 2003 n. 196, prevista per le ipotesi di trattamento volto a far valere o difendere un diritto in sede giudiziaria.

La superfluità del consenso dei condomini inadempienti al trattamento dei loro dati personali discenderebbe, infatti, dalle prime due cause di esonero contemplate dal citato articolo 24. Importante considerazione è che, forse per superficialità, la legge 220/2012 non obbliga altrettanto esplicitamente l'amministratore, a fornire al creditore i nomi e le quote dei condomini in regola con i pagamenti, cui quello potrà rivolgersi dopo l'inutile escussione dei morosi.

Anche il comma terzo propone nel novero delle norme inderogabili dai regolamenti un indirizzo sanzionatorio che, seppur di peculiare applicazione, ha teoricamente una forza notevole tra le attività da porre in essere in caso di mora; prevede che in caso di mora protratta per un semestre l'amministratore potrà sospendere il condomino moroso dalla fruizione dei servizi comuni suscettibile di godimento separato. Nella stragrande maggioranza dei casi, tali servizi possono essere individuati nell'erogazione del riscaldamento o condizionamento dell'aria e dell'acqua potabile. Vista la attualità del disposto normativo, nell'attesa della emanazione di sentenze che possano far ben comprendere l'effettiva legittimità dell'uso fiscale di uno strumento di tale portata e rilevanza, giustamente intimoriti o confusi dalla affermazione di principio "*l'amministratore può*" e non "*deve*", onde evitare di incorrere in censure aventi ad oggetto un discrezionale abuso di potere, è opportuno considerare il contenuto di una recente ordinanza del Tribunale di Milano (ruolo generale 72656/13, sezione XIII civile) intervenuto, in un caso di sospensione del servizio di riscaldamento attuato ai sensi dell'articolo in analisi, ai danni di alcuni condomini morosi nel pagamento delle quote condominiali. In questa vicenda, l'amministratore, legittimato dai contenuti del terzo comma dell'art. 63, ha ritenuto di poter agire con la sospensione dei servizi suscettibili di godimento separato; a parere dei giudici tuttavia, l'amministratore avrebbe dovuto utilizzare questo potere con molta prudenza e diligenza del buon padre di famiglia e solo in situazioni talmente gravi da non consentirgli diversa soluzione, rimanendo salva la possibilità per il condomino di proporre ricorso al tribunale affinché fosse valutato se l'amministratore ne abbia leso o meno un diritto fondamentale. Nel caso specifico, l'ordinanza del Tribunale di Milano ha puntualizzato come la privazione di una fornitura essenziale per la vita, quale per esempio il riscaldamento in periodo invernale, finisca per ledere il diritto costituzionale alla salute tutelato dalla Costituzione con l'art. 32, ritenendo tale esclusione in ogni caso vietata. Sempre il Tribunale afferma che il diritto di natura economica relativo al recupero della morosità deve essere subordinato al fondamentale diritto alla salute, specie nel caso in cui la lesione di quest'ultimo possa essere grave e irreparabile. Ciò detto si ritiene sensato sottolineare come il disposto del terzo comma dell'art. 63 disp. att. c.c. vada applicato, ove possibile, con estrema prudenza ed in situazioni talmente gravi o peculiari da non consentire diversa soluzione (ad esempio negli appartamenti ufficialmente sfitti o in attesa di accettazione di eredità clandestinamente occupati ndr) rischiando altrimenti l'amministratore di incorrere in sanzioni a carattere personale per la lesione di diritti soggettivi costituzionalmente sanciti.

Il quarto comma dell'art 63 disp. att. è stato per lungo tempo l'unico baluardo a difesa di superficiali e "clandestini" cambi nella titolarità di diritti reali sugli immobili in condominio, ascrivendo a chi subentra la responsabilità solidale con il cedente per i contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente; pur essendo, come detto, una norma immutata da più di settanta anni, si ritiene opportuno proporre a riguardo alcune riflessioni. La prima, seppur scontata, verte sull'analisi del verbo che indica la trasmissione del diritto, sottolineando come lo stesso riferendosi al "subentro" racchiuda nell'alveo della operatività di detta norma tutti i modi attraverso i quali si possa ottenere la titolarità di un diritto: è quindi soggetto alla solidarietà passiva colui che acquista per atto di vendita, per donazione, per eredità, così come il nudo proprietario che acquista la piena titolarità del diritto per il decesso dell'usufruttuario o l'aggiudicatario in un'asta. La seconda è che l'obbligo cui si riferisce l'art. 63 d.a.c.c. riguarda tutti i contributi dovuti per l'anno in corso e per quello precedente: dalla lettura del disposto normativo, non sembrerebbe esservi distinzione tra i contributi di natura ordinaria rispetto a quelli di natura straordinaria. Quella dei contributi condominiali è un'obbligazione strettamente collegata al bene cui le spese si riferiscono (in linguaggio tecnico si definisce "un'obbligazione propter rem") cosicché il dovere di partecipare alla conservazione dell'immobile ed all'attivazione dei servizi prescinde dall'approvazione del singolo delle relative spese vagliate dall'assemblea.

Infine, il quinto comma dell'art. 63 disp. att. introduce un nuovo ed importante aspetto nella tutela degli interessi economici del condominio anteponendoli a quelli del singolo proprietario. Dopo anni di consolidata difesa del principio per il quale il condomino apparente non poteva essere aggredito per la riscossione coattiva di somme eventualmente dovute al condominio (cassazione 22089/07, 17039/07, 1627/07), con ciò limitando di molto la capacità di quest'ultimo di agire validamente una volta opposta in giudizio la carenza

di legittimazione passiva da parte dell'aggredito per assenza di titolarità di qualsiasi diritto reale, il testo della novella rivoluziona l'ambito operativo così affermando: *"chi cede diritti su unità immobiliari resta obbligato solidalmente con l'avente causa per contributi maturati fino al momento in cui è trasmessa all'amministratore copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto"*. Dalla lettura del combinato disposto degli art. 1129 comma IX e XII n. 7, 1130 comma 1 n. 6 e dell'integralmente richiamato comma V dell'art. 63, sembra emergere una connessione e armonia normativa nell'ambito del contenuto della legge 220/12 volta a correggere le storture che per anni hanno gravato il sistema condominio limitandone notevolmente la capacita di difesa verso le morosità dei singoli condomini. A parere dello scrivente, la tutela del condominio e quindi dei terzi fornitori in ambito finanziario è stata posta in essere a vari livelli per provare cosi ad organizzare un sistema volto alla progressiva eliminazione dell'esposizione debitoria dei condomini verso il condominio e di conseguenza del condominio verso i terzi, i quali, diventano l'anello debole della catena subendo di fatto le difficoltà di cassa dell'ente erogatore. Tali livelli possono essere individuati negli articoli su richiamati in quanto, l'art. 1130 indicando le "attribuzioni" in modo imperativo dice che "*l'amministratore deve curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale"* e che *"ogni variazione dei dati deve essere comunicata all'amministratore in forma scritta entro sessanta giorni ecc*.": questo è il primo livello, l'esatta contezza dei soggetti titolari di diritti reali o personali di godimento consente la corretta applicazione delle forme rituali per la formazione delle decisioni assembleari alla base di qualsiasi impegno di spesa, atti come detto, sui quali si fondano le eventuali legittime richieste di cui al primo comma dell'articolo in analisi. Il secondo livello si fonda sull'art. 1129 comma IX e XII n. 7: il comma IX obbliga l'amministratore ad agire coattivamente entro 180 gg dalla chiusura dell'esercizio verso i condomini non in regola con i pagamenti, il comma XII n. 7, annoverando tra le gravi irregolarità causa di revoca la mancata tenuta del registro di anagrafe, tende a garantire la fondatezza di detta azione (prevenendo eccezioni per carenza di legittimazione passiva dell'aggredito), infine il comma V dell'art. 63 disp. att., ove la trasmissione dei diritti di proprietà su un immobile sia riuscita nel tempo a passare anche attraverso queste strette maglie, pone un limite invalicabile per il quale l'ultimo condomino certo sarà il primo chiamato in causa per responsabilità solidale fino alla data in cui ha trasmesso all'amministratore *"copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto".* Vedremo nel prossimo futuro con quali condizioni e limitazioni sarà applicabile tale dettato normativo anche in ossequio alle norme sulla prescrizione; tuttavia si vuole proporre un'ultima considerazione sulla non adeguatamente pubblicizzata portata di tale norma, evidenziando come una comunicazione di passaggio di proprietà diversa dalla "trasmissione di copia autentica del titolo" potrebbe, vista l'inderogabilità dell'art. 63, non liberare per difetto di forma il condomino alienante.

■

Il Messaggero

Condominio a rischio

di LUCILLA QUAGLIA

Troppi morosi, guida al recupero crediti

Per gravi insolvenze non resta che il decreto ingiuntivo

A garanzia del credito ipoteca giudiziale sui beni del debitore. Ma se questi è in fallimento si chiede l'ammissione al passivo

[illegible]

Iscrizione di ipoteca

[illegible]

I riferimenti legislativi

[illegible]

Istanza di fallimento

[illegible]

L'imprenditore

[illegible]

Accesso al passivo

[illegible]

Criteri di riparto

[illegible]

RassegnaStampa

Condominio

La raccolta differenziata

INCONTRO CON ASSESSORE AMBIENTE ED AMA

di Stefano Calzetta

Facendo seguito al precedente incontro interlocutorio e di approccio del 15/1/2014, l'Assessore all'Ambiente di Roma Capitale, Estella Marino, ha nuovamente convocato i responsabili dell'Ama e i dirigenti delle maggiori associazioni di amministratori condominiali per esaminare le varie problematiche emerse nel precedente incontro circa la raccolta differenziata

Nell'incontro tenutosi il giorno 20/3/2014, l'Assessore, riconoscendo l'errore fatto nel non aver convocato gli amministratori prima dell'avvio della prima fase di raccolta differenziata, ha ribadito sostanzialmente la volontà di richiedere la collaborazione agli amministratori stessi per avere un impatto meno traumatico verso i condomini-cittadini quando partirà la raccolta differenziata nei prossimi cinque Municipi, due entro il mese di Aprile e tre dopo l'Estate. Tra l'altro, ha specificato l'Assessore, in alcuni Municipi non sarà estesa a tutto il territorio, ma solo ad una parte di esso. Ad esempio l'VIII Municipio sarà coinvolto solo per il 30/40%. In altri Municipi o zone dello stesso, dove verrà riscontrata una difficoltà oggettiva per posizionare i bidoni condominiali, verranno comunque mantenuti i cassonetti stradali.

E' stato chiesto ai dirigenti dell'Ama presenti all'incontro e all'Assessore di concordare preventivamente e trovare soluzioni condivise, aldilà di quanto previsto dalla normativa, in tutti quei casi veramente problematici dove non è possibile posizionare bidoni all'interno dei condomìni.

Il Municipio IX (ex XII) è stato il Municipio pilota in cui è partita la raccolta differenziata "porta a porta" con un'infinità di problemi informativi e organizzativi da parte di Ama proprio perché gli amministratori non sono stati coinvolti preventivamente, ma solo "a partita in corso".

L'Ama ha inoltre chiesto agli amministratori, ampliando il contenuto dell'anagrafica condominiale prevista dall'art. 1130 del codice, di farsi carico di richiedere ai condomini anche il numero di contribuente Ama e i mq. di ogni appartamento al fine di cercare evasione ed elusione.

Sostenendo fermamente che non accettavamo il ruolo di delatori, avremmo comunque potuto collaborare in tal senso solo nel caso in cui ci venisse fornito uno strumento perentorio da parte di Roma Capitale inserendo nel Regolamento competente, in fase di rivisitazione, l'obbligo di tale richiesta ai condomini da parte dell'amministratore, specificando che tale richiesta doveva avvenire solo come autocertificazione da parte del condomino senza obbligo successivo dell'amministratore di fare ulteriori ricerche, come per l'anagrafica prevista dal codice.

E' stato inoltre ribadito con forza che noi siamo disposti a dare la massima collaborazione sia a Roma Capitale che ad Ama per informare i condomini preparandoli al cambiamento, ma solo se le modalità di attuazione del posizionamento dei bidoni e la relativa data di partenza del servizio vengono concordate con noi con una procedura unica da rispettare non essendo disposti a fare la mera bassa manovalanza per conto terzi.

L'Assessore e i dirigenti dell'Ama si sono impegnati a trasmetterci, a breve, una bozza di comunicazione da girare ai cittadini-condomini, anche questa chiaramente modificabile con contributi da parte nostra.

Un messaggio a tutti i colleghi:

LA RACCOLTA DIFFERENZIATA PORTA A PORTA
partirà, a scaglioni, in tutti i Municipi

Inizialmente i condomini mal digeriranno questo cambiamento soprattutto perché modifica alcune abitudini ormai consolidate portandoli ad un maggior impegno nel differenziare i rifiuti già dalla propria casa.

Animo e coraggio! Speriamo che le difficoltà incontrate, soprattutto dai colleghi che operano nel IX Municipio, siano servite come esperienza per il futuro.

■

La voce della giurisprudenza

di Marco Saraz

Nessuna differenza fra terrazze a livello e lastrici solari: per la ripartizione delle spese di manutenzione si applica sempre l'art. 1126 c.c.

Cass. Civ. Sez. II n. 22896 dell' 8.10.2013

Il fatto. Un condomino subisce infiltrazioni dalla soprastante terrazza a livello di proprietà esclusiva di altro condomino e la controversia finisce avanti al Tribunale sulla scorta dell'azione avanzata dal danneggiato al fine di ottenere il ristoro dei danni patiti.

In primo grado, il Tribunale accoglieva la domanda attorea e condannava il proprietario soprastante al rifacimento delle necessarie opere di ripristino dell'impermeabilizzazione della terrazza a livello, ed al risarcimento dei danni patiti dal sottostante condomino.

In grado di appello, la sentenza veniva parzialmente riformata, e le opere di impermeabilizzazione, ai sensi dell'art. 1126 c.c., venivano poste per 1/3 a carico del proprietario esclusivo, e per i restanti 2/3 in capo a tutti quei condomini sottostanti che si giovavano della copertura della terrazza a livello.

La Cassazione. La controversia termina in Cassazione, che respinge il ricorso avanzato dal condominio e conferma la sentenza d'appello.

A motivazione la Suprema Corte ricalca il solco consolidato della sua giurisprudenza (SS.UU. 1997 n. 3672, Cass. 2007 n. 26239, Cass. 2012 n.3465) precisando che "*le spese di manutenzione e ricostruzione delle terrazze, anche a livello, sono disciplinate dall'art. 1126 c.c. che ne prevede la ripartizione in ragione di un terzo a carico del condomino che ne abbia l'uso esclusivo, restando gli altri due terzi a carico dei proprietari dei piani o porzioni di piano sottostanti*"

Poiché l'ulteriore aspetto dei danni conseguenti non è stato oggetto di gravame, la Corte ha omesso di pronunciarsi su di essi, ma sarà utile precisare che anch'essi avrebbero seguito il medesimo principio di ripartizione di spesa.

Amministratore revocato continua imperterrito la sua gestione: reato di ingiusto profitto

Cass. Pen. Sez. II. n. 29451 del 10.7.2013

Il fatto. In una seduta assembleare i condomini deliberavano la revoca dell'amministratore in carica provvedendo contestualmente alla nomina del suo successore.

Benché ciò, l'amministratore revocato come se nulla fosse, continua analogamente la sua gestione al punto da invitare i condomini dissenzienti a sottoscrivere un documento in suo sostegno e rifiutandosi di provvedere al passaggio delle consegne con il neo nominato, in quanto -a suo parere- tale deliberato sarebbe illegittimo una volta considerato che era stato assunto con un quorum di consensi inferiore al minimo necessario.

Per l'effetto, alcuni condomini presentano una querela nei confronti del medesimo.

Il Tribunale penale investito del caso, condannava l'amministratore revocato per appropriazione indebita aggravata della documentazione concernente il condominio di cui l'imputato era stato amministratore fino a quando non era stato revocato. Anche la successiva sentenza della Corte d'Appello confermava la condanna.

L'imputato avanzava ricorso per Cassazione, asserendo che le precedenti Autorità giudicanti avevano ravvisato l'ingiusto profitto proprio del delitto *ex art. 646 c.p.,* nel continuare il ricorrente a comportarsi da amministratore del condominio (malgrado la revoca dalla carica, che egli reputava illegittima) così creando una sorta di gestione parallela rispetto a quella del nuovo amministratore, trattandosi di una mera ipotesi che, per di più, non avrebbe comportato nemmeno un qualche vantaggio economico.

La Cassazione. I Giudici della Suprema Corte respingevano il ricorso e confermavano la consumazione del reato di appropriazione indebita aggravata affermando che "*per la configurazione del delitto di cui all'*art. 646 c.p., *basta che l'ingiusto profitto sia potenziale, non essendo necessario che esso si realizzi effettivamente",* aspetto che emerge pacificamente dal rilievo che la

norma richiede solo che il soggetto attivo agisca "*per procurare a sè o ad altri un ingiusto profitto".*

In altre parole basta - per il dolo specifico che caratterizza la fattispecie - il mero intento di procurare a sè o ad altri un ingiusto profitto, a prescindere dalla concreta sua realizzazione.

Nel caso di specie, si ravvisa il fine di profitto perseguito dall'odierno ricorrente "*nel fatto di continuare ad amministrare il condominio*", il che lo poneva (e ciò non costituisce mera ipotesi, ma oggettiva constatazione) in condizioni di accampare ulteriori pretese o comunque di rendere più difficoltosa (se non di paralizzare) l'amministrazione del condominio stesso, giacchè continuava a considerarsi amministratore del condominio ritenendo illegittima la delibera assembleare che lo aveva revocato.

Appalto: difformità e vizi ex art. 1667 c.c. vanno denunciati entro 60 giorni dall'avvenuta conoscenza

Cass. Civ. Sez. III. n. 26233 del 22.11.2013

Il fatto. Un condominio citava in giudizio una impresa al fine di far accertare ex art. 1667 c.c. difetti e difformità delle opere appaltate e per l'effetto far dichiarare risolto il relativo contratto d'appalto per grave inadempimento.

Diversamente dalle aspettative condominiali sia il Tribunale che la Corte d'Appello poi respingevano la pretesa in quanto, benché confermata la mala esecuzione delle opere commissionate, accertavano e dichiaravano l'intervenuta decadenza del diritto ex art. 1667 c.c. in capo al condominio appaltante, in quanto era incorso nella decadenza annuale poichè dal giudizio era emerso che gli stessi condomini erano ben a conoscenza di tali vizi da oltre tre anni prima l'inizio del giudizio.

Elemento questo comprovato da un deliberato assembleare, prodotto dall'impresa, nel quale inequivocabilmente emergeva la discussione sul punto e la precisa individuazione dei difetti ed i vizi delle opere lamentati.

Ricorreva in Cassazione il condominio.

La Cassazione. I Giudici della Suprema Corte respingevano il ricorso e confermavano le decisioni precedenti, ricordando e precisando, innanzitutto, che ai sensi dell'art. 1667 c.c. " *il committente deve, a pena di decadenza, denunciare all'appaltatore le difformità o i vizi entro 60 giorni dalla scoperta"* decorrente dal momento in cui il committente stesso "*ha avuto in ogni modo conoscenza di ciò che prima gli era occulto".*

Riguardo poi l'effettiva conoscenza dei vizi, aggiungono i giudici della Suprema Corte, allorchè come dimostrato dal verbale assembleare emerga la puntuale e consapevole individuazione della natura dei vizi ravvisati, non vi è necessità di ulteriore effettiva verifica tecnica degli stessi (relazione tecnica). Come diversamente aveva tentato di argomentare a sua difesa il condominio al fine di spostare l'epoca iniziale di effettiva avvenuta conoscenza da cui far decorrere il termine di decadenza.

Pertanto, in conclusione, la Corte ribadiva il duplice principio secondo il quale una volta avuto conoscenza di vizi o difformità delle opere, il commit-

tente entro 60 giorni deve denunciarli all'impresa appaltatrice, perdurando l'eventuale inerzia di quest'ultima entro e non oltre un anno ha l'onere di dar corso all'azione giudiziaria. Pena la decadenza e la perdita del diritto di poter agire in via giudiziaria.

Trasformare un balcone in veranda è sempre alterazione del decoro architettonico

Cass. Civ. Sez. II. n. 27224 del 4.12.2013

"*In tema di condominio negli edifici costituisce alterazione del decoro architettonico dell'edificio, ossia lesione dell'estetica dello stabile, la trasformazione di un balcone, o di una terrazza, in una veranda praticata tramite l'installazione di vetri e di una struttura in alluminio. E' nozione comune, infatti, che una simile operazione alteri, ossia peggiori, la sagoma dello stabile sicchè per considerarla legittima è necessario dimostrare la mancanza di alterazione del decoro dell'edificio*".

Lo affermano i Giudici di legittimità con la sentenza in esame, aggiungendo l'inedito principio volto a comportare il ribaltamento dell'onere della prova in siffatti casi.

Era infatti principio consolidato della S.C. secondo il quale fosse onere di chi intendeva contestare l'opera anzidetta, e quindi pretenderne l'ordine di demolizione, dimostrare l'avvenuta alterazione ed il conseguente peggioramento del decoro architettonico dell'estetica dello stabile.

Contrariamente, con la pronuncia in commento, per i giudici di legittimità allorchè si sia in presenza di opere che abbiano comportato la definitiva trasformazione di un balconi o terrazze in verande si è in presenza di una obiettivo scadimento estetico dell'edificio, e pertanto nel mentre al condominio residuerà l'esclusivo ed agile onere di dimostrare tali interventi tecnici, sarà onere esclusivo, ed arduo, del condomino che ha posto in essere le opere dimostrare il contrario al fine di evitare la condanna alla rimessa in pristino della situazione *de quo ante*.

Laddove, in suo ausilio, parrebbe residuare l'eventualità esimente che nel medesimo stabile siano già avvenute plurime precedenti alterazioni, e per l'effetto la non punibilità dell'ultima in termini temporali, come recentemente affermato (Cass. 7.9.2012 n. 14992).

Eccessivo il termine di recesso per i contratti di manutenzione degli ascensori: interviene l'Antitrust

Bollettino n. 43 del 4.11.2013 Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato (Antitrust)

Come noto ai sensi dell'art. 15 del D.P.R. n. 162/1999 l'amministratore di condominio essendo in dovere, con cadenza perlomeno semestrale, di far eseguire da impresa abilitata la manutenzione dell'ascensore al fine di garantirne l'esatto funzionamento, provvede poi a sua volta a sottoscrivere il relativo contratto predisposto dall'impresa prescelta.

Come altrettanto ben sanno gli amministratori, nell'ambito di tali contratti le stesse società manutentive includono (e fanno sottoscrivere) apposita clausola in virtù della quale viene espressamente previsto un ampio termine anticipatamente al quale il condominio possa esercitare la sua facoltà di recesso rispetto alla sua naturale scadenza e quindi evitare il rinnovo tacito.

L'Antitrust, con il provvedimento in esame, è entrata nel merito di quando lo spazio temporale del preavviso sia da considerarsi legittimo, ovvero allorchè per la sua eccessività ci si trovi in presenza di una vera e propria clausola vessatoria, e quindi nulla.

L'Antitrust, provvedendo innanzitutto a distinguere fra contratti annuali e pluriennali, ha rilevato la vessatorietà del termine previsto dai contratti delle maggiori imprese del settore.

Quindi, richiamando un modello contrattuale della Camera di Commercio di Roma, ha indicato in 30 giorni il termine congruo ad esercitare il recesso per i contratti annuali, ed in 60 giorni per quelli pluriennali.

Alle società del settore l'onere di adeguarsi.

Il presidente ed il segretario integrano il verbale assembleare dopo la sua chiusura: legittimo solo se volto a correggere errori materiali o di calcolo

Trib. Civ. Roma Sez. V Dr. Ghiron. n. 15937 del 18.7.2013

Il fatto. Allorchè nel corso di una assemblea condominiale viene posto in votazione il rendiconto di gestione. Il consesso a maggioranza dei presenti approva la rendicontazione con complessivi 370 millesimi. Sebbene ciò allorchè si passa alla verbalizzazione del risultato il preposto, limitandosi erroneamente a fare il conteggio delle persone fisicamente presenti omette di precisare che uno dei votanti favorevoli all'approvazione è altresì titolare di svariate deleghe (per complessivi 50 mill.), e quindi non somma nel calcolo delle preferenze i rispettivi millesimi dei rappresentati, tanto da giungere a verbalizzare che "*il rendiconto è approvato a maggioranza di mill. 320 con il voto favorevole dei sigg. …*" .

Una volta terminato il consesso assembleare, definitivamente chiuso e sottoscritto il siffatto verbale ed allontanatasi gli intervenuti, presidente e segretario si avvedono dell'errore e quindi autonomamente aggiungono in calce al medesimo verbale che "*per mero errore materiale si era indicata l'approvazione del rendiconto con millesimi 320, nel mentre questi dovevano intendersi 370 in quanto il condomino XY era altresì titolare di n. 4 deleghe (come da elenco presenti) per complessivi ulteriori mill. 50. La presente integrazione è da intendersi parte integrante del verbale*"

Successivamente un condomino impugna ex art. 1137 c.c. il deliberato sul punto lamentando il difetto di quorum minimo approvativo, e deducendo l'irrilevanza della successiva integrazione. Il condominio, di contro, insisteva nella validità della chiarificazione finale utile a sanare il mero errore materiale compiuto in sede di verbalizzazione.

ANACI SEDE PROVINCIALE DI ROMA

ORGANIGRAMMA ASSOCIATIVO

Presidente
Rossana De Angelis

Vice Presidente
Giorgio Carnebianca

Vice Presidente Vic.
Fabio Gerosa

Vice Presidente
Sarah Pacetti

Presidente Onorario
Carlo Parodi

Segretario
Francesco Caporilli

Tesoriere
Francesco Pellicanò

Consigliere
Piero Barchi

Consigliere
Nadia D'Alpaos

Consigliere
Ornella Montalti

Consigliere
Sara Traversi

Consigliere
Giuseppe Buffa

Consigliere
Ciro Iorio

Consigliere
Carlo Parodi

Consigliere
Valerio Troiani

Consigliere
Stefano Calzetta

Consigliere
Manuele Maria Maggi

Consigliere
Giorgia Piccioni

Consigliere
Roberta Turo

Consigliere
Laura Cannucciari

Consigliere
Daniela Marcucci

Consigliere
Luigi Rinzivillo

Consigliere
Simone Zanchetta

Consigliere
Lucio Cervoni

Consigliere
Antonella Mariotti

Consigliere
Manuela Sammarco

Consigliere
Manuela Zanier

Consigliere
Giuseppe Cipolla

Consigliere
Massimiliano Marzoni

Consigliere
Susanna Spena

Consigliere ARPE
Giuseppe Bonura

Consigliere
Paolo Mohoric

Consigliere
Stefano Tabarrini

Revisore dei conti
Laura Cannucciari

Revisore dei conti
Ciro Iorio

Revisore dei conti
Manuela Zanier

Socio Onorario
Laura Cannucciari

Socio Onorario
Ferdinando Della Corte

Socio Onorario
Giuliana Mancini

Socio Onorario
Bruno Massafra

La sentenza. Il Tribunale capitolino accoglieva la domanda attorea ed annullava il deliberato di approvazione per difetto di quorum minimo.

Riguardo l'avvenuta integrazione verbalizzata riteneva innanzitutto che questa era "*da ritenersi non contestuale all'assise"* avendo sia presidente che segretario sottoscritto il verbale già prima dell'integrazione, e che pertanto tale errore solo successivamente fu rilevato dal presidente "*e non dall'assemblea*".

A tal riguardo il Tribunale precisa che "*l'integrazione successiva del verbale, fuori dall'ambito assembleare e per iniziativa del presidente, sia consentita solo laddove si debba procedere a correzione di errori materiali o di calcolo ma non anche quando si abbia ad integrare un'espressione di voto non riportata*" e ciò in quanto tale aspetto impedisce il controllo da parte dell'assemblea della corretta riproduzione della formazione della volontà della stessa, talché "*la modifica risulta il frutto di una mera rappresentazione unilaterale del presidente".*

Le Sezioni Unite risolvono il contrasto in tema di litisconsorzio necessario nelle controversie fra condomini

Cass. Civ. SS. UU. n. 25454 del 13.11.2013

Il fatto. La questione dalla quale l'intervento delle Sezioni Unite trae origine attiene ad una controversia introdotta da un condomino contro un altro condomino al fine di veder accertata l'effettiva proprietà condominiale di una porzione di area di parcheggio che era stata inglobata nella propria autorimessa dal condomino convenuto.

Quest'ultimo nel costituirsi nell'originario giudizio avanti il Tribunale nell'eccepire l'infondatezza della domanda, si limitava ad eccepire l'intervenuta usucapione (*c.d. eccezione riconvenzionale*) e non a richiedere che venisse accertato e conseguentemente dichiarato il suo diritto di avvenuto acquisto per usucapione (*c.d. domanda riconvenzionale*).

In altri termini, il condomino convenuto per effetto delle sue argomentazioni e domande processuali si era limitato a richiedere meramente che l'autorità adita respingesse esclusivamente la domanda avanzata nei suoi confronti (per intervenuta usucapione), senza che, conseguentemente a tale eventuale accertamento positivo, la medesima autorità provvedesse a riconoscergli la titolarità effettiva dell'acquisto così avvenuto.

A tal riguardo i giudici della Suprema Corte avevano pronunciato tesi discordanti.

Secondo un più vetusto orientamento, in entrambi i casi (eccezione riconvenzionale e/o domanda riconvenzionale), si renderebbe necessaria l'integrazione del contraddittorio personale nei confronti di tutti i rispettivi comproprietari facenti parte la compagine condominiale (*Cass. Civ. 17465/2012, 2925/2001, 8468/2000, 8119/1999, 4520/1998, 12255/1997, 10609/1996*).

Secondo invece un diverso e più attuale orientamento, la necessità di integrare il contraddittorio si renderebbe necessario nella sola ipotesi in cui il con-

venuto sollevi espressa domanda riconvenzionale (*Cass. Civ. 20330/2007, 17465/2012, 4624/2013)*.

Sulla scorta di tale contrapposizione interpretativa, la seconda sezione della S.C. rimetteva la soluzione alle Sezioni Unite.

Le Sezioni Unite. Il massimo Collegio di legittimità, prende innanzitutto in esame l'art. 102 c.p.c. che al 1° comma prevede che "*se la decisione non può pronunciarsi che in confronto di più parti, queste debbono agire o essere convenute nello stesso giudizio*", specifica trattarsi di "*norma in bianco*" in quanto "*non specifica quando tale rapporto sia ravvisabile*", e che pertanto è onere della giurisprudenza di diritto sostanziale individuare caso per caso la necessità o meno di integrazione del contraddittorio al fine di evitare sentenze "*inutiliter data*".

Tanto premesso, i giudici provvedevano a porre al vaglio se la fattispecie in indagine potesse avere dirette ed effettive ripercussioni nella sfera giuridica degli ulteriori condomini, ovvero se l'esigenza potesse sorgere per mera "*convenienza ed opportunità pratica*".

Sebbene nella seconda ipotesi posta al vaglio, gli stessi giudici convenissero circa "*la possibilità teorica che dopo il rigetto dell'azione del singolo*" in difetto di integrazione del contraddittorio "*rimanga concepibile che a esperire analoga azione, questa volta con successo, sia il condominio*" a tale ipotesi non hanno riconosciuto valore derimente, e pertanto hanno concluso che nel caso di "*eccezione riconvenzionale di usucapione*" di un bene condominiale "*va pertanto negata la necessità di integrare il contraddittorio con gli altri condomini.*

In altre parole, ammettono che integrare il contraddittorio sarebbe "*opportuno*" ma non giuridicamente "*necessario*".

Lettera raccomandata di messa in mora priva di avviso dell'avviso di ricevimento: deve presumersi ricevuta dal destinatario

Cass. Civ. Sez. II. n. 26708 del 28.11.2013

"*Una lettera di messa in mora trasmessa a mezzo lettera raccomandata, anche in mancanza di avviso di ricevimento, costituisce prova certa della spedizione, attestata dall'ufficio postale attraverso la relativa ricevuta, dalla quale consegue la presunzione di conoscenza ex art. 1335 c.c., salvo prova contraria, fondata sulle univoche e concludenti circostanze della spedizione anzidetta e dell'ordinaria regolarità del servizio postale, di arrivo all'indirizzo del destinatario e di conoscenza dell'atto"*

La Cassazione ridisegna i profili applicativi della presunzione di avvenuta conoscenza che, per previsione dell'art. 1335 c.c. deve intendersi conosciuta nel momento in cui giunge all'indirizzo del destinatario.

Con la sentenza in rassegna i giudici di legittimità riconoscono anche alla sola ricevuta postale di spedizione della raccomandata la presunzione che questa sia pervenuta all'indirizzo del destinatario e per l'effetto nella sua sfera conoscitiva, senza alcun bisogno ulteriore della necessità di dimostrarlo a mezzo della c.d. "*cartolina di ritorno*" sottoscritta dal ricevente.

Per l'effetto, in tale caso, graverà su quest'ultimo l'onere contrario di dimostrare che, diversamente, la missiva mai gli sia pervenuta.

A completamento chiarificatore di tale principio, la Corte precisa che tale presunzione di conoscenza ex art. 1335 c.c. non potrà però essere analogamente applicato alla normativa sulla notificazione degli atti giudiziari ovvero in tutti quei casi in cui sia imposta una particolare disciplina della modalità di trasmissione.

Diritto di querela da parte del condominio: l'amministratore non è autonomamente legittimato a proporla e necessita per di più di un deliberato assembleare autorizzativo all'unanimità

Giudice di Pace Penale di Roma. Sez.. I. n. 2281 del 28.11.2013

Anche il Giudice di Pace Penale di Roma si allinea all'insegnamento della Suprema Corte di Cassazione (Cass. 29.8.1997 n. 8257, 8.01.2001 n. 6, 27.1.1997 n. 826, 12.3.1994 n. 2393) secondo il quale il condominio degli edifici non è un soggetto giuridico con personalità distinta da quello dei suoi partecipanti, ma uno strumento di gestione collegiale degli interessi comuni dei condomini.

Ne consegue che il condominio non può essere portatore di interessi autonomi direttamente protetti dall'ordinamento generale la cui violazione, a prescindere se di ordinaria o di straordinaria amministrazione, possa legittimare l'amministratore che rappresenta detto condominio ad esercitare il diritto di querela.

Una volta chiarita la naturale mancanza di legittimazione dell'amministratore di condominio a presentare autonomamente querela, e quindi l'imprescindibile necessità dell'avallo assembleare (a pena della mancanza della condizione di procedibilità dell'azione penale), sia aggiunga che il deliberato assembleare approvativo dovrà essere assunto con l'unanimità dei consensi dell'intera comunità condominiale. Nessuno escluso.

8.000 PROFESSIONISTI PRESENTI SU TUTTO IL TERRITORIO NAZIONALE

PER AVERE piena dignità di professione liberale inserita in un contesto socialmente rilevante

PER MISURARCI con valori di qualità ed assicurare la massima tutela dei clienti amministrati

PER FORNIRE servizi di elevata specializzazione tecnica certificabili da una associazione autoregolamentata in dimensione europea

PER SELEZIONARE le risorse più affidabili verificando il rispetto di corretti comportamenti interpersonali

PER DIVENTARE gli interlocutori privilegiati della pubblica amministrazione nella soluzione di tutte le problematiche inerenti la casa considerato che l'esperienza dell'amministratore condominiale, direttamente a contatto con l'utenza, è determinante affinché normative e controlli possano avere una logica applicativa e quindi efficacia nei risultati

PER SOLLECITARE iniziative sia a livello legislativo che regolamentare intese a garantire trasparenza gestionale, semplificazione fiscale e maggior gettito per l'erario, rappresentatività a livello sindacale

PER PROMUOVERE cultura condominiale e definire la soggettività giuridica del condominio individuando l'amministratore quale protagonista della tutela del patrimonio edilizio privato

ANACI®

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

SEZIONE DI ROMA

Via A. Salandra, 1/a • 00187 Roma • Tel. 06 47.46.903 • Fax 06 48.81.348

Apertura di una finestra sul muro condominiale: legittimo a meno che...

Cass. Civ. Sez. II. n. 53 del 3.1.2014

La Suprema Corte riconferma gli orientamenti oramai consolidati riguardo la sostanziale legittimità della facoltà dei singoli condomini, ex art. 1102 c.c., di aprire sul muro condominiale nuove finestre, vedute ovvero trasformare finestre in balconi, specificando altresì che tale autonomo esercizio "*non integra gli estremi di una costituzione di un diritto di servitù*" ma esclusivamente una consentita utilizzazione della cosa comune.

Tutto ciò premesso, la Corte di legittimità però provvede a stabilire anche quali siano i limiti di tale facoltà.

Gli Ermellini, difatti, precisano che allorchè il condomino (a sue spese) provveda ad effettuare tali opere dovrà innanzitutto sempre rispettare i limiti riguardo l'eventuale pregiudizio della stabilità e del decoro architettonico dello stabile.

Nel medesimo contempo, aggiunge sempre la Cassazione, l'opera non dovrà "*menomare o diminuire sensibilmente la fruizione di luce od aria*" ad i proprietari sottostanti, né "*impedire l'esercizio concorrente di analoghi diritti degli altri condomini*".

■

OGGI IN BIBLIOTECA

Recensioni

TECNOLOGIA E INFORMATICA NEL NUOVO CONDOMINIO

Alberto Celeste - Adriana Nicoletti

Maggioli Editore - euro 39,00

Le novità della riforma condominiale hanno trasformato il panorama delle parti comuni e delle correlate utilità funzionali alle unità immobiliari esclusive, determinando numerosi dubbi interpretativi con una complessa normativa non sempre di agevole lettura.

Lo schema del testo prevede un analitico commento per ogni argomento (impianti di riscaldamento, ascensore, elettrico, idrico e fognario, radiotelevisivo, produzione energia, videosorveglianza, sito internet) con la relativa normativa di riferimento (inserita nel Cd-Rom allegato), evidenziando gli orientamenti giurisprudenziali formatisi al riguardo.

Completa la tematica relativa agli impianti un approfondimento sulla tutela della salute e sicurezza dei residenti negli stabili riguardo al relativo uso.

Una valutazione degli interessi connessi all'abitare è riservata anche al recente nuovo vademecum del Garante privacy.

■

PROFESSIONISTI FIDUCIARI

SICUREZZA SUL LAVORO - SICUREZZA CANTIERI - VALUTAZIONE RISCHI

SIRIO	Via F. Bernardini, 30	06-3937 8331
STUDIO MELLACE	Via dei Crispolti, 78	06-4890 7095
CEA 2000 srl - TOLLEMETO Otello	Via P. Blaserna, 94	06-5806 958

DIREZIONE LAVORI, PERIZIE, PROGETTI, CAPITOLATI, VV.F., A.P.E.

Arch. Eugenio MELLACE	Via dei Crispolti, 78	06-4890 7095
CEA 2000 srl - TOLLEMETO Otello	Via P. Blaserna, 94	06-5806 958
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 trasmessa 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

VIA ANGELO BRUNETTI E VIA RIPETTA

di Francesca di Castro

Via Angelo Brunetti deve il suo nome all'eroe risorgimentale romano che qui nacque, al n. 60, come ricorda la piccola targa posta sul prospetto della casa. Carrettiere di mestiere, uomo di carattere impetuoso, di grande forza fisica, ebbe sempre notevole ascendente sui suoi concittadini che lo ammiravano anche per l'onestà e la lealtà. Combatté per la Repubblica Romana e dopo la caduta di Roma il 4 luglio 1849, partì al seguito di Garibaldi per Venezia, insieme al figlioletto Lorenzo, sotto il falso cognome di Belletti, e con il figlio primogenito Luigi, che aveva assunto il nome di Bossi. Sceso a terra raggiunse con i suoi Goro, ma fu tradito ed arrestato presso l'attuale Porto Tolle in provincia di Rovigo, dove venne fucilato insieme ai figli la notte dell'11 agosto.

In via Ripetta 248, un busto ed un'epigrafe ricordano il coraggioso popolano, ma la sua casa di nascita non esiste più, demolita alla fine dell'Ottocento.

Paul Letaroully, 1795 - 1855, porto di Ripetta.

Ciceruacchio, foto del 1847.

In precedenza la strada era conosciuta come via delle Scale o delle Scalette, ma il suo andamento è rimasto praticamente immutato nei secoli fino alla fine dell'Ottocento, quando la costruzione dei lungotevere e il rifacimento del Quartiere dell'Oca hanno modificato l'ultima parte della strada, con abbattimenti e ricostruzioni verso la Passeggiata di Ripetta e con la scomparsa delle caratteristiche ripe che degradavano verso il Tevere dove i romani amavano molto passeggiare o incontrarsi. Oggi la strada è ad un livello molto più basso del lungotevere, compresa tra i palazzi ottocenteschi e i contrafforti a scogliera di tufo che sostengono i filari di platani, tra i quali s'innalzava il bel monumento a Ciceruacchio, opera bronzea di Ettore Ximenes del 1907, oggi trasferito ingiustamente al Gianicolo.

La strada principale dell'isolato è tuttavia via Ripetta, ovvero "piccola ripa" perché qui era il Porto di Ripetta, minore rispetto a "Ripa Grande"; unisce piazza del Popolo a piazza Augusto Imperatore, restando la terza arteria per importanza del "tridente" di Campo Marzio. Il suo aspetto, raccolto e piacevole, rimane assai simile a quello che doveva avere nel Settecento, pur con la grave mutilazione del bellissimo porto e la naturale discesa verso la riva del fiume.

Il porto con i suoi traffici era il fulcro motore delle attività che si svolgevano intorno, naturale approdo che venne scenograficamente ricostruito dall'architetto Alessandro Specchi per papa Clemente XI, e perciò conosciuto anche come porto Clementino. Qui, presso la riva Schiavona, abitata fin dall'epoca romana dagli Illirici, approdavano i barconi e le piccole imbarcazioni di poco pescaggio che provenivano da Orte, dall'Umbria e dalla Sabina, con le loro mercanzie di legname, carbone, vino, olio e granaglie, che andavano a riempire i depositi e i magazzini presenti lungo tutta la riva, in particolare presso l'attuale Passeggiata di Ripetta dove si trovava un grande deposito di legname.

Anticamente detta anche via Nuova a Santa Maria del Popolo, "*juxta Flumen*", si trovava nella contrada di Posterula, così chiamata in quanto presso le mura lungo il fiume esisteva una porta minore. Dopo il 1518 la strada fu conosciuta anche come via Leonina, da Leone X che ne migliorò l'assetto, dando l'incarico a Raffaello e ad Antonio da Sangallo di disegnare il nuovo tracciato, realizzato poi con il contributo economico derivato dalle tasse pagate dalle cortigiane. Quartiere abitato per primo dai barcaroli e commercianti, era infatti assai frequentato da cortigiane, come quella "signora Margarita fiorentina, rossa, a fronte San Rocco sopra l'arco", di cui parla Benedetto Blasi nel suo "Stradario". La via andava diritta da piazza del Popolo al porto di Ripetta,

dove si ergevano le due chiese, molto importanti fin dall'antichità, di san Girolamo degli Illirici e di San Rocco. Intorno al mausoleo di Augusto, gli isolati erano fittamente abitati ed attraversati da quella strada di Schiavonia che ricordava la popolazione dalmata presente come si è detto fin dall'antichità, ma accresciuta nel XIV secolo dopo la vittoria turca di Cossovo.

Lungo via di Ripetta, al n.16-18 nel 1752 nacque la poetessa Eleonora Fonseca Pimentel, impiccata nel 1800 dai Borbone a Napoli: esempio di emancipazione femminile *ante-litteram*, fu letterata, scienziata, giornalista e coraggiosa animatrice della Repubblica partenopea del 1799, per la quale trovò la morte.

L'isolato tra via del Corso, via della Frezza e via Ripetta comprende le proprietà relative all'Ospedale degli Incurabili (chiuso, come noto, dalla Giunta Marrazzo nell'ottobre 2008 e poi abbandonato) ed alla chiesa di San Giacomo in Augusta, ricostruita nel XVI secolo, con facciata iniziata da Francesco da Volterra e terminata da Carlo Maderno. L'Ospedale, che si estende lungo via Antonio Canova, fu iniziato nel 1338 dal cardinale Giovanni Colonna, amico del Petrarca, ristrutturato e arricchito dal Cardinale Antonio Maria Salviati alla fine del Cinquecento e rifatto dal Camporese nel 1831-46. Su via Ripetta affaccia l'antichissima chiesetta di Santa Maria in Porta Paradisi, già in Augusta, attribuita ad Antonio da Sangallo, con bella Madonna con Bambino marmorea, opera di Andrea Sansovino del 1509.

Davanti alla facciata posteriore dell'ospedale, si apre l'emiciclo che unisce i due corpi dell'Istituto di Belle Arti conosciuto come "Ferro di cavallo", eretto nel 1845 dal Camporese per Gregorio XVI. Gli interventi del giovane architetto furono determinanti per l'assetto della strada: la Legnara posta in riva del Tevere in questo punto, distrutta da un incendio, fu trasferita più a Nord, all'altezza della Porta del Popolo, liberando così questa parte della sponda, dove verrà aperta la nuova strada della Passeggiata di Ripetta, già ultimata nel 1849, quando, a causa della difesa di Roma durante la Repubblica Romana, vennero da qui sradicati ben 90 alberi per essere utilizzati sulle barricate.

Pianta Antonio Tempesta, 1593.

SINTESI INSERZIONISTI DI QUESTO NUMERO

Organismi notificati

ELTI — IV di copertina

Software condominiale

MM Data — pag. 16

Ascensori

ELEVATOR QUALITY — pag. 6
DEL BO — II di copertina
PARENTI Impianti — pag. 44

Edilizia

RESINE IND.LI — pag. 30
VACCA E. — III di copertina

Energia

E-ON Energia — pag. 42

Riscaldamento e Contabilizzazione

Consulting & Service — pag. 20
METROTERMICA — pag. 38
MIRC 2050 — pag. 32
Multienergy & Service — pag. 22
ROSSETTI — pag. 58

Sicurezza

SIRIO — pag. 23

Servizi

DELTA GLOBAL SERVICE — pag. 10
MIRC 2050 — pag. 32
SARA Servizi — pag. 57

Giardini e Parchi

LAURENTI HSR — pag. 34