

DOSSIER



CONDOMINIO

XXIV anno



ANACI

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

SOMMARIO

LUGLIO - AGOSTO 2014

N. 142

C
O
n
d
o
m
i
n
i
o

- Editoriale
di Rossana De Angelis. pag. 3
- A quando la stella di sceriffo
per l'amministratore del condominio?
di Gisella Casamassima pag. 5
- Consulenti in sede pag. 6
- Elenco sportelli del condominio presso i Municipi pag. 12
- Stalking condominiale
di Maurizio Asprone e Michela Piermarini pag. 15
- Notizie pag. 21
- Riforma del condominio:
alcune questioni sui "quorum" - Seconda parte
di Luigi Salciarini pag. 25
- L'amministratore - Dalla relazione al convegno
del 20/05/2014
di Claudio Tedeschi pag. 31
- Rassegna Stampa pag. 34
- L'amianto, questo nemico
di Eugenio Mellace pag. 39
- L'attenzione alla disabilità del Presidente Renzi
di Carlo Parodi. pag. 47
- Il P.O.S. per l'amministratore condominiale?
di Fabio Gerosa pag. 49
- La voce della giurisprudenza
di Carlo Patti pag. 57
- Obbligo adeguamento impianti termici
ed esecuzione verifiche impianti di terra
di Ernesto Ranucci pag. 61
- Oggi in Biblioteca. pag. 65
- Professionisti fiduciari. pag. 66
- L'altra Roma:
Via della Chiesa Nuova e la Vallicelliana
di Francesca di Castro pag. 67

Rivista bimestrale
ANNO XXIV - n. 142 - LUGLIO - AGOSTO 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

Scrivo questo editoriale dalla mia camera d'albergo di Milano. Sono qui per rappresentare Roma in un importante momento nazionale di politica associativa. Il consiglio interregionale della macro area centro e il consiglio nazionale che designerà la futura squadra del neo Presidente Nazionale Francesco Burrelli.

E' un momento delicato quello della scelta dei Dirigenti Nazionali, poiché a loro sarà affidato il compito di gestire la politica associativa, le linee guida che poi, tutta la dirigenza "di base", presidenti Regionali e Provinciali, dovrà seguire.

Il Presidente Nazionale, nel suo programma elettivo, ha esposto tanti progetti innovativi, ponendo al centro di ogni suo discorso la qualità degli associati. Sapete quanto io tenga a questo aspetto. Il nostro lavoro, aldilà dei servizi e delle innovazioni tecnologiche, non può prescindere dal Know How del professionista amministratore condominiale che deve continuamente aggiornarsi sulle evoluzioni relative al nostro settore. Novità giuridiche certo, ma anche tecniche e fiscali, conoscenza delle tecniche di comunicazione e, perché no, di mediazione.

L'Anaci, nazionale, regionale, provinciale deve poter proporre al mercato professionisti competenti sotto tutti gli aspetti, che possano a loro volta divulgare il loro sapere con competenza, correttezza e trasparenza.

La Legge 220/2012, la L. 4/2013, il nostro Statuto ce lo impongono. Ma non è sufficiente che sia una legge ad imporci la formazione. Dobbiamo essere noi stessi, per il desiderio di crescita culturale individuale che abbiamo, a volerli migliorare. Ad oggi ancora il 30% degli iscritti non ha crediti formativi (o non ne ha a sufficienza).

Ecco perché ANACI Roma investe l'80% dei suoi introiti sui convegni, sugli eventi, sui corsi di formazione, sui programmi televisivi culturali, sulle riviste, sui libri: per arrivare un giorno (mi auguro non lontano) ad avere il 100% degli associati in regola con i crediti formativi previsti dal nostro Statuto e dal Regolamento della formazione.

Ecco perché, già a partire da settembre, signaleremo ai cittadini che telefoneranno in sede per avere il nominativo di un amministratore solo i colleghi che risulteranno in regola con i crediti formativi e, magari, anche in possesso della certificazione di qualità.

Ecco perché entro la fine dell'anno organizzeremo degli ulteriori eventi "di recupero", per consentire a tutti di arrivare ad ottenere i crediti.

Noi ci mettiamo l'impegno e la determinazione. Voi, amici, colleghi, dovrete dedicare un po' del vostro tempo e della vostra attenzione. Da moglie, madre

di tre figli, professionista, presidente di una sezione dell'ANACI con oltre 800 associati, comprendo perfettamente le difficoltà.

Ma è necessario, anzi indispensabile, che questo tempo lo si trovi.

Per poter dire, a voce alta, che gli amministratori ANACI sono davvero i migliori professionisti sul mercato.

Rossana De Angelis

Crediti formativi del 2013 n. 140

P.S. In perfetta linea con questo editoriale aggiungo che il Consiglio Nazionale, visto il programma del Presidente Nazionale sull'argomento qualità, ha confermato, con un grosso applauso, la volontà di far ricoprire incarichi dirigenziali dal 2015 solo ai colleghi accreditati UNI 10801.

Non posso infine non fare i miei complimenti e il mio più grande "in bocca a lupo" ai due dirigenti romani che per scelta del Presidente Nazionale e per elezione del Consiglio Nazionale faranno parte della prossima Giunta Nazionale. Auguri a Sarah e Massimiliano che, ne sono certa, daranno il meglio di loro stessi per portare ANACI a nuovi successi!

A quando la stella di sceriffo per l'amministratore del condominio?

di Gisella Casamassima

L'Art. 1130 n. 1 – anche nella nuova formulazione – riporta il dovere dell'amministratore di curare l'osservanza del Regolamento di condominio.

Ho cercato sui testi sacri De Tilla, Terzago, Izzo, ecc. e in giurisprudenza. Poco risalto all'argomento e poco risalto anche nei nostri convegni a questo compito dell'amministratore che sembra essere spesso per lui più un onere che un onore.

Infatti, proprio la richiesta pressante di ottenere il rispetto del regolamento, anche a volte nelle sue pieghe più inutili, perché mere copie di regolamenti comunali e leggi dello Stato, diventa per l'amministratore così gravosa e spesso impossibile ad attuarsi, se non attraverso il ricorso all'azione giudiziaria (es. il divieto di applicare in facciata oggetti di qualsiasi specie - caldaie condizionatori, armadi ecc.; il divieto di fare rumori molesti; il divieto di stillicidio, ecc.).

Immaginate voi quante cause al giorno dovremmo intentare se si dovesse alla lettera attuare quel "curare l'osservanza" del regolamento nel senso che esso non sia mai disatteso, in nessuna clausola, da nessuno dei condomini!

Da un punto di vista speculativo, si potrebbero riempire pagine e pagine soffermandosi sulla natura speciale del mandato dell'amministratore chiamato ad agire contro il suo mandante (per questo, come per il pagamento dei contributi condominiali).

Ma l'aspetto che invece qui voglio sottolineare è *il limite* di tale attribuzione dell'amministratore. Limite che circoscrive non solo la sua legittimazione, ma anche e soprattutto serve a circoscrivere la sua personale responsabilità per il mancato conseguimento dello scopo.

Affermare che l'amministratore deve curare l'osservanza del Regolamento di condominio non significa onerarlo di un dovere che oggettivizza la sua personale responsabilità ogni qualvolta il fatto d'altri non sia segnalato, contestato, sanzionato e comunque contrastato fino all'ottenimento del ritorno alla regolarità.

Infatti in quel poco di riferimenti all'argomento che ho rinvenuto si ribadisce che l'amministratore del condominio è legittimato a far valere in giudizio le norme regolamentari, anche quando esse dettino prescrizioni che si riferiscono

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

il servizio
è sospeso nella
pausa estiva

CONSULENZE A DISPOSIZIONE DEI SOCI IN SEDE

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

all'uso di cose di proprietà individuale, *sempreché incidano sulla disciplina e sui rapporti relativi alle cose comuni*, così che la violazione di dette prescrizioni si risolva in un uso della cosa di proprietà individuale che si riflette sulle cose comuni (Cass. 21/5/79 n. 2915).

Il compito dell'amministratore, dunque, è quello di intervenire quando la violazione delle norme regolamentari di carattere generale e anche quelle che impongono limiti alle azioni del singolo si riflettono sulle cose comuni (di cui l'amministratore è custode) generando pregiudizi, o diminuzioni di valore o comunque un uso abnorme delle stesse che determini appunto pregiudizi alla parità d'uso o economico che - qualora non perseguiti dall'amministratore, come suo compito - ne determinano responsabilità.

Se, cioè, l'inosservanza al divieto di stillicidio prevista dal Regolamento determina un danno alla facciata, allora l'amministratore deve intervenire. Ma se lo stillicidio determina esclusivamente il fatto che la signora del piano terra, che ha un ampio terrazzo a livello, non può usare detto terrazzo perché lo stillicidio dal piano di sopra glielo impedisce, allora sarà un fatto perseguibile direttamente e non rivestendo un aspetto condominiale (risolti sulle cose comuni) l'amministratore a mio parere non è legittimato ad agire e non è responsabile (se non per la sopravvenienza di altro suo compito, che è quello di tentare di comporre dissidi tra condomini, ma questo non lo legittima a nessuna azione diretta, semmai ad un'opera di convincimento e di sollecitazione su altri piani).

Il Messaggero

30/12/2013

Cronaca di Roma

Per il ragazzo ucciso dal vaso inchiesta sul condominio

► Archiviazione respinta per l'amministratore che forse verrà indagato

LA TRAGEDIA

Riesce di chiudere con un terzo indagine l'inchiesta sulla morte di Cristian Giacchini il 15enne ucciso da un vaso caduto da un palazzo di via Appia mentre, una sera raschiava troppo ventoso del settembre 2012, passeggiava accanto alla mamma e al fratellino. Il gip del tribunale di Roma ha respinto la richiesta di archiviazione per l'amministrazione del condominio dal quale è volata la pianta grassa ed ha rigettato gli atti alla procura chiedendo un supplemento di indagini. Si aprirà a gennaio invece l'udienza preliminare a carico dei proprietari della pianta, Roberto Cascini e Maria Grazia Caglieri, una coppia di sessantenni, accusati di omicidio colposo. Violando il regolamento comune, ma anche quello condominiale, non avrebbero ancorato i vasi al balcone, causando, per negligenza, la morte dell'adolescente.

IL REGOLAMENTO

A rischio ora anche la posizione dell'amministrazione del condominio, che potrebbe ritrovarsi accu-

sato di concorso in omicidio colposo per omissione. Per il magistrato titolare dell'inchiesta, il pm Giuseppe Cascini, il responsabile del condominio di via Appia 199 sarebbe dovuto uscire dall'inchiesta ma la proposta di archiviazione è stata bocciata dal gip che evidentemente vuole accertare meglio se il regista abbia fatto il possibile per prevenire la tragedia. Il giudice vuole assicurarsi insomma che l'amministratore abbia sollecitato o meno gli inquilini a rispettare il regolamento interno, tanto più che poche settimane prima della disgrazia avrebbe violato il balcone dei coniugi Cascini col vaso in vista e in bilico al sedestipano.

Un'inchiesta del tutto quella del pm Cascini. Due le famiglie distrutte. Da un lato il dolore della famiglia di Cristian, dall'altro il rimorso che divora i proprietari del vaso. «Non c'era vento quel giorno e il nostro gatto era chiuso dentro una stanza. Nel eravamo fuori casa, non riusciamo a comprendere come sia potuto volare giù il vaso», aveva spiegato agli inquirenti il signor Cascini. Scartata la prima ipotesi che a smuovere il vaso sia stato un gatto, è caduta pure quella che potesse essere stata i clienti dello studio dentistico confinante.

Adelaide Pierucci

Ma allora, se l'argomento non trova eco ed è negletto in dottrina e in giurisprudenza, perché tanta attenzione da parte mia.

Perché circa due anni fa proprio a Roma, in un condominio che conosco bene perché l'ho amministrato, è accaduto un fatto gravissimo che rischia di avere per l'attuale amministratore conseguenze devastanti.

Un vaso - poggiato inopinatamente su un davanzale di un balcone privato, al sesto piano di un palazzo in una via frequentatissima, e senza alcuna protezione, nonostante il divieto espresso nel Regolamento di condominio - cade, uccidendo un bambino che passava.

Le indagini hanno coinvolto anche l'amministratore del condominio perché non ha curato l'osservanza del Regolamento nello specifico punto che riguarda il divieto di lasciare vasi sui davanzali senza opportuno fissaggio.

Ho avuto occasione di leggere anche la citazione della famiglia del piccolo Christian per il risarcimento dei danni contro i proprietari dell'appartamento da cui è caduto il vaso; contro il condominio; contro l'amministratore in proprio.

La richiesta è di 3.000.000 di euro (tre milioni di Euro).

Si prende come riferimento della responsabilità dell'amministratore il suo dovere di far osservare il regolamento di condominio, sul presupposto che esso sia non solo emanato nell'interesse dei condomini (per l'osservanza del decoro ecc.), ma anche per fini pubblici, come la salvaguardia della incolumità e sicurezza altrui, al pari del Regolamento di Polizia Urbana del Comune di cui l'Avvocato della famiglia del piccolo Christian evidenzia il precipuo fine di tutela preventiva della incolumità pubblica.

Un passaggio fondamentale del ragionamento del Legale è: *"a fronte di un obbligo ben preciso sancito direttamente dalla legge, quale è appunto il dovere di curare l'osservanza delle disposizioni regolamentari (condominiali nonché comunali) da parte dei singoli condomini, anche all'interno delle porzioni di proprietà esclusiva, l'amministratore ha opposto un comportamento indifferente, disinteressato, palesemente omissivo ed, in definitiva, negligente, facendo cattivo uso dei propri poteri e comunque rendendosi inadempiente rispetto ad un obbligo che gli viene imposto direttamente dalla legge, oltre che ribadito dalla carta condominiale"*.

Non so come andranno a finire le cose né sul piano penale né sul piano civile.

Certo che il solo fatto di essere chiamato, indipendentemente dall'esito, è un fatto gravissimo per noi amministratori. Se poi dovesse per ipotesi passare la tesi della responsabilità dell'amministratore, allora forse dovremo veramente pensare a tutto un altro modo di lavorare e di essere amministratori, con altri numeri (pochissimi condomini cui star dietro ma con altri compensi corrispondenti alla responsabilità che ci si accolla), con altre funzioni e postestà.

Provo a ragionare, esprimendo osservazioni da un punto di vista meramente logico, senza avere nessun intento di contrasto per le tesi sostenute dal legale di quella famiglia devastata da un fatto del genere, alla quale va ovviamente tutta la mia solidarietà.

Intanto mi sembra che sia estensivo, oltre il dettato della legge (art. 1131), mettere sullo stesso piano per l'amministratore il compito di far osservare il Regolamento di condominio e il Regolamento di Polizia Urbana o la legge in generale.

L'amministratore non è uno Sceriffo, che deve curare e far osservare la legge in generale da parte dei singoli condomini (anche al di fuori dell'ambito a lui assegnato in custodia delle parti comuni).

Anche perché - se nel caso specifico - l'amministratore è responsabile perché non ha verificato, non ha segnalato, non ha intimato al singolo di uniformarsi al dettato del Regolamento, essendo sufficiente alzare gli occhi e vedere che il vaso era pericolante, come sostiene l'avvocato, allora mi domando: la stessa responsabilità incombe su i Vigili Urbani, le Guardie di Finanza, i Carabinieri e la Polizia di Stato per tutte le volte che un singolo appartenente a quei Corpi (autorità pubblica volta istituzionalmente alla salvaguardia della pubblica incolumità e alla osservanza della legge) è passato a Via Appia, magari per shopping con la moglie (sappiamo che le forze dell'ordine in genere sono in servizio effettivo permanente come i medici e certo avrebbe potuto vedere il vaso sul balcone) e non ha verificato, non ha segnalato, non ha intimato al singolo di uniformarsi al dettato del regolamento comunale e della legge.

Ancora, la pronuncia della Cassazione del 2006 citata in un altro passo della citazione a giustificazione della chiamata in causa dell'amministratore per negligenza omissiva recita: *"l'amministratore non ha bisogno di delibera assem-*

bleare per l'osservanza del regolamento ai fini di tutelare l'interesse generale al decoro, alla tranquillità e all'abitabilità dell'edificio".

Non si parla di pubblica incolumità!

Quindi - nonostante occorra comprendere le motivazioni sottostanti le posizioni espresse dall'avvocato - è inaccettabile, illogica e contraddittoria la conclusione che - essendo venuto meno all'obbligo di curare l'osservanza del regolamento condominiale (sul presupposto erroneo e non provato che il fine del regolamento condominiale - artatamente posto sullo stesso piano di quello comunale per quanto riguarda la sfera di competenza dell'amministratore - sia la tutela dell'interesse alla pubblica incolumità) e quindi far sì che i comportamenti del singolo si omologassero a quel regolamento - automaticamente l'amministratore divenga responsabile per l'accaduto.

Viceversa poiché lo scopo del regolamento di condominio è quello di tutelare l'interesse dei condomini con riferimento alle cose comuni, l'amministratore deve essere ritenuto responsabile solo allorché la sua condotta omissiva nella cura e custodia del bene comune a lui demandata (da attuarsi anche mediante la cura dell'osservanza del regolamento) determini conseguenze sui beni comuni e/o sull'interesse generale dei condomini.

Occorre cioè ribadire in via di principio e una volta per tutte che il compito dell'amministratore di curare l'osservanza del regolamento non è un obbligo tout court (e quindi solo perché non adempie è responsabilizzato per tutte le conseguenze derivanti dalla mancata osservanza, anche in capo a terzi estranei al rapporto di mandato cui deve rispondere del suo operato).

Ma è invece finalizzato alla custodia e salvaguardia degli interessi comuni dei condomini.

L'estensione della portata del regolamento di condominio al di fuori della compagine condominiale mi sembra contrastante anche con i principi del nostro ordinamento che assegnano al contratto (il regolamento di condominio è un contratto) forza di legge tra le parti.

Non può dunque ritenersi che un patto interno che vincola tra loro i soggetti che lo sottoscrivono e che per questo assumono il reciproco diritto/dovere all'osservanza, possa generare in capo a terzi estranei a quel rapporto pattizio diritti specifici, azionabili anche contro chi quelle pattuizioni interne sia preposto a far osservare.

Seguirò gli sviluppi della vicenda e - compatibilmente con i tempi tecnici della nostra Giustizia - tornerò sull'argomento.

■

REGOLAMENTO DI POLIZIA URBANA COMUNE DI ROMA

Art. 27 - Oggetti mobili sulle finestre e sui balconi

È vietato tenere sui davanzali delle finestre, sui parapetti dei balconi, sui cornicioni e su altre sporgenze prospicienti strade, piazze, cortili ed altri spazi di transito, vasi di fiori ed altri oggetti mobili non convenientemente assicurati.

il servizio
è sospeso nella
pausa estiva

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

SPORTELLO DEL CONDOMINIO

I (ex I) Via Petroselli 50	Lunedì	9,00-12,00 (salone demografico)	Donati - G. Pedone Pistacchi
I (ex XVII) Circ.ne Trionfale 19	Mercoledì	<i>(1° e 3° mercoledì del mese)</i> 15,30-18,00	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 - Giuliano Orabona
VII (ex IX) Via Tommaso Fortifiocca 71	Martedì	15,00-17,30	F. Pedone - 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. (Primo Ponte)	Giovedì	15,00-16,30	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	Carnevali - Ciaralli 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



Stalking condominiale

di Maurizio Asprone e Michela Piermarini

La misura dell'allontanamento può essere applicata anche allo stalker che vive nello stesso condominio della vittima

Commento a Cassazione penale, sez. V, sentenza 09.04.2014 n. 15906

“È legittima la misura cautelare che impone allo stalker di allontanarsi dall'edificio in cui vive la vittima anche quando tale edificio coincide con il condominio dove lo stesso stalker abita assieme alla propria famiglia, in quanto è irrilevante che la misura cautelare influisca negativamente sull'esercizio del diritto alla genitorialità”.

La V sezione della Corte di Cassazione, con la sentenza di cui in epigrafe, è intervenuta su un argomento da sempre dibattuto circa l'applicabilità anche alla figura dello stalking condominiale della misura cautelare del divieto di avvicinamento ai luoghi frequentati dalla vittima ex art. 282 *ter* c.p.p.¹.

Nello specifico, la Corte è stata chiamata a pronunciarsi sulla *questio* relativa a condotte persecutorie perpetrate all'interno di un condominio, in relazione alle quali era intervenuta una sentenza di condanna da parte della corte d'appello e contestuale applicazione della misura cautelare ex art. 282 *ter* c.p.p.

L'applicazione di una simile misura comportava per lo stalker l'obbligo di abbandonare la casa familiare poiché nello stesso condominio viveva la vittima delle sue persecuzioni.

1. Art. 282 *ter* c.p.p.: Divieto di avvicinamento ai luoghi frequentati dalla persona offesa
“Con il provvedimento che dispone il divieto di avvicinamento il giudice prescrive all'imputato di non avvicinarsi a luoghi determinati abitualmente frequentati dalla persona offesa ovvero di mantenere una determinata distanza da tali luoghi o dalla persona offesa”.

Alla luce di una simile situazione, lo stalker proponeva ricorso in Cassazione palesando la violazione degli artt. 2 e 29 della Costituzione², argomentando che l'applicazione della misura cautelare del divieto di avvicinamento ai luoghi frequentati dalla vittima comportasse una violazione del diritto alla genitorialità, incidendo in maniera significativa sul suo esercizio.

La Corte ha rigettato il ricorso, così come formulato, sottolineando che ogni provvedimento in materia di misure cautelari personali può essere soggetto a sindacato di legittimità solo per violazione di specifiche norme di legge, oppure nel caso di manifesta illogicità della motivazione.

Nel caso sottoposto al vaglio della Corte, secondo gli Ermellini non è possibile riscontrare un'illogicità motivazionale del provvedimento adottato ex art. 282 *ter* c.p.p., né tantomeno una violazione di legge da parte del medesimo.

Più nello specifico, i giudici della Suprema Corte sottolineano che *"non esiste un diritto alla genitorialità che, ergendosi in qualche modo tra gli altri diritti fondamentali, possa impedire l'applicazione di misure coercitive personali"*.



2. Art. 2: *"La repubblica riconosce e garantisce i diritti inviolabili dell'uomo, sia come singolo sia nelle formazioni sociali ove si svolge la sua personalità, e richiede l'adempimento dei doveri inderogabili di solidarietà politica, economica e sociale"*.

Art. 29: *"La Repubblica riconosce i diritti della famiglia come società naturale fondata sul matrimonio. Il matrimonio è ordinato sull'eguaglianza morale e giuridica dei coniugi, con i limiti stabiliti dalla legge a garanzia dell'unità familiare"*.

In altre parole, la Cassazione è stata chiamata a pronunciarsi sulla disputa concernente l'applicazione anche alla figura dello stalking condominiale, di creazione giurisprudenziale, della disciplina dettata dall'art. 612 bis c.p., e correlate norme procedurali, in tema di atti persecutori.

La dottrina aveva, infatti, evidenziato la necessità di inserire una disciplina *ad hoc*, stante le notevoli differenze tra le due manifestazioni persecutorie.

Più nello specifico, si evidenzia che sostenere l'inapplicabilità allo stalking condominiale delle misure cautelari personali, di regola applicabili alle condotte persecutorie, comporterebbe una violazione dell'art. 3 Costituzione, il quale statuisce di trattare in modo uguale situazione uguali.

Parimenti, è innegabile che le conseguenze negative derivanti dall'applicazione del divieto di avvicinamento ai luoghi frequentati dalla vittima allo stalking condominiale risultano essere più gravose rispetto alla "pura" condotta persecutoria, stante l'imposizione allo stalker di, inevitabilmente, cambiare la propria abitazione.

Ciò nonostante, la Suprema Corte, con la sentenza in commento, ha finalmente chiarito che è consentito applicare misure cautelari personali anche alla figura dello stalking condominiale sulla scorta delle seguenti argomentazioni.

In *primis*, potrebbe accadere che l'allontanamento dal proprio domicilio familiare, dovendo rispondere ai criteri dell'adeguatezza e della proporzionalità, con il sacrificio che ne consegue, sia reputato non adeguato e proporzionale al fatto.

Tale eventualità è stata esclusa nel caso in esame, poiché, dalle risultanze probatorie, la misura ex art. 282 ter c.p.p. appare l'unica veramente efficace e rispondente all'estrema gravità dei fatti, nonostante si traducesse nell'imporre la fisica estromissione dello stalker dal comune contesto abitativo.



A ciò si aggiunga che pregressa giurisprudenza in materia ha affermato che *“la misura cautelare del divieto di avvicinamento può contenere anche prescrizioni riferite direttamente alla persona offesa ed ai luoghi in cui essa si trovi, aventi un contenuto coercitivo sufficientemente definito nell'imporre di evitare contatti ravvicinati con la vittima, la presenza della quale in un certo luogo è sufficiente ad indicare lo stesso come precluso all'accesso dell'indagato”*³.

Un simile orientamento giurisprudenziale ha dato origine a interventi normativi volti ad adeguare l'incisività, in senso negativo per lo stalker, della misura cautelare personale ex art. 282 *ter* c.p.p.

In primis, l'art. 1 della L. n. 154/2001 ha introdotto, nel tessuto del codice, l'art. 282 *bis* c.p.p., il quale prevede la possibilità per il giudice di prescrivere all'indagato di non avvicinarsi a luoghi determinati abitualmente frequentati dalla persona offesa, in particolare il luogo di lavoro, il domicilio della famiglia di origine o dei prossimi congiunti.

Si comprende, già da questo primo intervento normativo, che la tutela dell'incolumità della persona offesa è preordinata all'esercizio effettivo dei diritti dello stalker.

Successivamente, a seguito dell'ingresso della fattispecie di atti persecutori di cui all'art. 612 *bis* c.p., è stata introdotta la disposizione di cui all'art. 282 *ter* c.p.p., la quale consente al giudice di prescrivere all'imputato di non avvicinarsi a luoghi abitualmente frequentati dalla persona offesa ovvero di mantenere una determinata distanza da tali luoghi o dalla persona offesa.

Orbene, tali interventi normativi sono sintomatici della volontà del legislatore di privilegiare la libertà di circolazione del soggetto passivo, garantendone l'incolumità anche quando la condotta dell'autore non sia legata a particolari ambiti locali.

Così argomentando, si comprende come lo stalking condominiale abbia fatto ingresso nel panorama giurisprudenziale, quale strumento per dar voce alla *voluntas legis* di tutelare la vittima in ogni ambito della sua vita, in primis nella sua abitazione.

Sulla scorta di tali argomentazione, gli Ermellini sono giunti ad affermare la priorità dell'interesse a tutelare la vittima, sul diritto dello stalker all'esercizio effettivo della propria genitorialità, ovvero sul suo diritto alla proprietà, attraverso l'applicazione della misura ex art. 282 *ter* c.p.p.

In ogni caso, trattandosi di diritti costituzionalmente garantiti che, nell'ipotesi di condotte persecutorie perpetrate in un contesto condominiale, si pongono in contrasto tra di loro, è auspicabile un intervento legislativo volto a delineare nello specifico i contenuti della figura dello stalking condominiale.

■

3. Cass., Sez. V, 16 gennaio 2013, n. 36887.

NOTIZIE

AGGIORNAMENTO ISTAT - VARIAZIONI ANNUALI

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
Febbraio 2013 - Febbraio 2014	0,5% (75% = 0,375%)	G.U. 31/3/2014	n. 75
Marzo 2013 - Marzo 2014	0,3% (75% = 0,225%)	G.U. 23/4/2014	n. 94
Aprile 2013 - Aprile 2014	0,5% (75% = 0,375%)	G.U. 11/6/2014	n. 133
Maggio 2013 - Maggio 2014	0,4% (75% = 0,300%)	G.U. 21/6/2014	n. 142

C
O
n
d
o
m
i
n
i
O

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 conciliazioni 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, inoltre 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 soprattutto, 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.*

NOTIZIE

COEFFICIENTI DI RIVALUTAZIONE TFR

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

NUOVO LIBRETTO IMPIANTI RISCALDAMENTO E CONDIZIONAMENTO

Entro il 15 ottobre 2014 dovranno essere compilati i libretti di impianto (Ministero dello Sviluppo Economico DM 20 giugno 2014) con il nuovo rapporto di efficienza energetica. Ai fini dei controlli previsti dal DPR n. 74/2013 il rendimento di combustione non può risultare inferiore ai valori fissati nell'allegato B secondo la data di installazione dei generatori di calore; il rapporto di controllo deve essere trasmesso dall'operatore alla competente Regione o Provincia autonoma.

I generatori di calore che registrino valori non riconducibili a quelli fissati dalla normativa con adeguati interventi di manutenzione da parte del responsabile dell'impianto, dovranno essere sostituiti entro 180 giorni a decorrere dalla data del controllo.

QUALITÀ DEL SERVIZIO IDRICO

L'annuale indagine dell'Agenzia per il controllo e la qualità dei servizi pubblici locali di Roma Capitale registra un giudizio positivo in merito al servizio idrico nonostante le dispersioni risultino mediamente le più elevate rispetto alle altre grandi città italiane (solo a Palermo si registra un dato superiore).

Viene evidenziata la "particolare" attenzione alla morosità; senza valutazione delle iniziative poco corrette attivate da ACEA Ato2 con messaggi impersonali ai condomini in merito a non meglio identificate fatture insolute. Attualmente vengono affidate ad Organismi di recupero crediti le riscossioni di fatture non ancora scadute. Nessun riferimento viene effettuato dall'Agenzia in ordine alla situazione delle "bocche tarate" ed alle necessarie iniziative per la relativa eliminazione da rendere obbligatoria, considerato lo spreco di risorsa idrica che ne deriva.

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 16,00, contrassegno telematico rilasciato dall'intermediario) unitamente alla copia del Modello F23 che attesta l'avvenuto pagamento dell'imposta di registro 2% (minimo di euro 67,00) da calcolare sul totale del canone annuo con arrotondamento all'unità di euro. Due copie del contratto vengono restituite subito. Dal 1/7/2010 è previsto l'obbligo di indicare i dati catastali di riferimento.

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

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

I codici tributo sono i seguenti (causale RP):

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

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

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

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

Riforma del condominio: alcune questioni sui “quorum”

Seconda parte

di Luigi Salciarini

(segue dal precedente numero)

➤ **Art. 1130 bis c.c.: nomina del revisore contabile**

La norma, questa volta chiaramente, prescrive che l'assemblea condominiale può, in qualsiasi momento o per più annualità specificamente identificate, nominare un revisore che verifichi la contabilità del condominio e che la deliberazione è assunta con i *quorum* previsti per la nomina dell'amministratore (comma 2, art. 1136 c.c.).

➤ **Art. 1130 bis c.c.: nomina del consiglio di condominio**

Molto meno chiaramente rispetto all'ipotesi precedente, l'art. 1130 *bis* nulla dice in ordine alle maggioranze necessarie per la nomina del c.d. “consiglio”. Tornano, quindi, le considerazioni già spiegate in precedenza, in base alle quali: **a)** se la delibera non è “programmatica” (non riguarda, cioè, l'approvazione di una clausola di natura regolamentare che preveda la presenza costante, nell'edificio, di tale consiglio) andrà assunta con le maggioranze derivanti dall'ordine di convocazione (commi 1, 2 e 3, art. 1136 c.c.), si pensi alla semplice nomina dei consiglieri per uno specifico esercizio di gestione; **b)** se invece avrà tale natura “regolamentare” (valevole per sempre), dovrà essere adottata con i *quorum* previsti per l'approvazione del regolamento (comma 2, art. 1136 c.c.). Sulla questione, si può sintetizzare che una cosa è la nomina dei soggetti che andranno a ricoprire la “carica” di consigliere, e un'altra è la previsione “generale ed astratta” della presenza del consiglio nel condominio.

➤ **Art. 1135 c.c.: la costituzione del c.d. “fondo speciale”**

A parte le complesse questioni giuridiche riguardanti tale “nuova” ipotesi introdotta dalla riforma (nella versione scaturente sia dalla legge n. 220/2012, sia dal d.l. n. 145/23013, conv. l. n. 9/2014), limitandoci ad analizzare i *quorum* necessari (per la specifica deliberazione di costituzione del fondo) appare fondato ritenere che, nulla dicendo espressamente sul punto l'art. 1135 c.c., la decisione andrà assunta con la stessa maggioranza prevista per l'approvazione delle opere collegate le quali, quindi, potranno essere: **a)** opere di manutenzione straordinaria “semplice” (*quorum* secondo l'ordine di convocazione: commi 1, 2 e 3, art. 1136 c.c.); **b)** opere di manutenzione straordinaria di “no-

tevole entità" (*quorum* del comma 2 dell'art. 1136 c.c., in virtù del richiamo effettuato dal comma 4 della stessa norma); **c)** innovazioni "ordinarie" (*quorum* specificamente previsto dal comma 5 dell'art. 1136 c.c., confermato anche dal richiamo contenuto nel comma 1 dell'art. 1120 c.c.); **c)** innovazioni "agevolate" (*quorum* del comma 2 dell'art. 1136 c.c., in virtù del doppio richiamo contenuto sia nel comma 4 della stessa norma, sia nel comma 2 dell'art. 1120 c.c.).

➤ **Art. 1135, ultimo/terzo comma, c.c.: partecipazione a "progetti, programmi..."**

Sorvolando, anche in questo caso, sulle problematiche che riguardano l'esatta individuazione dell'oggetto di tale delibera, detto ultimo comma prevede che "l'assemblea può autorizzare l'amministratore a partecipare e collaborare a progetti, programmi e iniziative territoriali promossi dalle istituzioni locali o da soggetti privati qualificati...". Nessuna particolare questione sui *quorum* necessari che sono quelli previsti dal comma 2 dell'art. 1136 c.c. (stante l'espressa previsione contenuta nel comma 4 di tale ultima norma).

➤ **Art. 1136, commi 1 e 2, c.c.: 1ª convocazione**

La riforma lascia inalterato il "sistema" di funzionamento dell'assemblea, concepito sul classico doppio ordine di riunioni (1ª e 2ª convocazione). Relativamente ai *quorum*, però, opera un abbassamento di quello "costitutivo" per "teste" della 1ª convocazione che passa da i "due terzi" a "la maggioranza" sempre dei partecipanti al condominio. Ciò comporta, inevitabilmente, anche un abbassamento di quello deliberativo (che va calcolato sul primo: cfr. "interventuti") e che conseguentemente passa da (almeno) la maggioranza dei due terzi dei partecipanti, ad (almeno) la maggioranza dei partecipanti. Facendo un esempio concreto, in un condominio di 12 partecipanti, nella versione *ante* riforma il *quorum* deliberativo di 1ª convocazione era di 5 condomini ($12/3 \times 2 = 8$; $8/2 + 1 = 5$), mentre nella versione attualmente vigente è di 4 condomini ($12/2 = 6$; $6/2 + 1 = 4$). Il tutto, sempre "almeno".

➤ **Art. 1136, comma 3, c.c.: 2ª convocazione**

Per quanto riguarda la 2ª convocazione, la riforma introduce *ex novo* un obbligatorio *quorum* costitutivo (prima completamente assente). I numeri sono gli stessi del "vecchio" deliberativo (1/3 teste e millesimi), ma tale introduzione comporta la conseguenza che se non si raggiunge tale "numero minimo" l'assemblea non può dirsi nemmeno "costituita" con la conseguenza che è impedita anche la sola discussione dei presenti (cosa che "prima" era sempre possibile effettuare, magari in attesa che l'intervento tardivo di qualche condomino ristabilisse le presenze minime per deliberare).

Sul *quorum* deliberativo (sempre della 2ª convocazione) la riforma (fermo il *quorum* per millesimi: 333/1000) invece interviene abbassando, anche in questo caso, il numero minimo delle "teste" che passa dal precedente "terzo dei partecipanti" all'attuale "maggioranza degli interventuti", che va però calcolata sullo stesso ("vecchio") predetto *quorum* costitutivo di un "terzo dei par-

tecipanti". Per fare un esempio concreto sempre sul solito condominio di 12 partecipanti, nella versione *ante* riforma il *quorum* deliberativo di 2^a convocazione era di 4 condomini ($12/3=4$), mentre nella versione attualmente vigente è di 3 condomini ($12/3=4$; $4/2+1=3$). Il tutto, anche questa volta, sempre "almeno".

➤ **Art. 1136, comma 4, c.c.: le materie "speciali"**

Com'è noto, detto comma 4 assegna un *quorum* qualificato alle materie "speciali" ivi indicate. Tale attribuzione, però, non viene effettuata con l'indicazione specifica ed espressa delle relative quantità, ma in base ad un semplice richiamo del comma 2 della stessa norma. Ciò comporta che, riguardo all'individuazione esatta dei relativi numeri minimi, possono essere adottate le seguenti soluzioni: **a)** il richiamo del comma 4 dell'art. 1136 c.c. al precedente comma 2, comporta, in realtà, l'applicazione completa del *quorum* previsto per la 1^a convocazione, con la conseguenza che gli "interventuti" andranno calcolati in base alle presenze prescritte dal comma 1 della stessa norma; **b)** detto richiamo non comporta anche l'applicazione del comma 1 (senza, quindi, che vi sia necessità della relativa presenza minima per teste), ma, in ogni caso, il *quorum* deliberativo per tale materie non potrà scendere al di sotto del *quorum* deliberativo di 2^a convocazione che costituisce il massimo limite inferiore per qualsiasi decisione dell'assemblea condominiale (cfr., in tali termini, ma con riferimento alla precedente versione dell'art. 1136 c.c.: Cass. 26 aprile 1994, n. 3952; e Cass. 9 febbraio 1980, n. 901); **c)** detto richiamo è "assoluto", completamente svincolato dall'applicazione collegata e coordinata di qualsiasi altra norma e, di conseguenza, il termine "interventuti" (relativamente al *quorum* per "teste") va inteso senza che occorra alcuna presenza minima dei partecipanti.

A sommosso avviso di chi scrive, sembra evidente che il legislatore, utilizzando tale tecnica di "richiamo", abbia voluto molto semplicemente applicare alle deliberazioni riguardanti alcune materie speciali sempre i *quorum* (teste e millesimi) previsti per la 1^a convocazione, anche nel caso in cui la relativa decisione venisse assunta nella 2^a riunione (ipotesi *sub a*). Di conseguenza, l'ipotesi *sub b*) (invero, piuttosto accreditata in dottrina) appare una soluzione intermedia non corrispondente al meccanismo procedurale complessivamente previsto dal codice.

➤ **Art. 1138, penultimo/quarto comma, c.c.: le norme "inderogabili" (dal regolamento)**

La riforma si "dimentica" *tout court* di aggiornare l'elenco di prescrizioni inderogabili da parte del regolamento di condominio (contenuto in parte tale norma, e in altra parte nel collegato art. 72 disp. att. c.c.), e ciò nonostante l'avvenuta introduzione di numerose "nuove" prescrizioni. E' molto probabile che, invece, alcune di queste siano ben derogabili con deliberazione adottata col previsto *quorum* qualificato previsto per l'approvazione del regolamento medesimo (di cui al comma 2 dell'art. 1136 c.c., come richiamato dal comma 3 dell'art. 1138 c.c.). Per fare un esempio concreto, è probabilmente corretto

e fondato affermare che, con deliberazione a maggioranza qualificata, l'assemblea possa scegliere, e rendere obbligatoria, una sola tra le tante forme di convocazione previste dal comma 3 dell'art. 66 disp. att. c.c., oppure possa imporre l'avviso di ricevimento, non previsto in tale norma per la raccomandata postale.

➤ **Art. 1138, ultimo comma, c.c.: il divieto di possedere/detenere animali**

Letto al contrario, tale ultimo comma rivela che, con deliberazione adottata all'unanimità dei consensi (ovviamente, di tutti i partecipanti, e non solo degli intervenuti), detto "divieto" può ben essere stabilito. Rimane da valutare la compatibilità di un siffatto patto (che è certamente "contrattuale") con i principi generali dell'ordinamento (soprattutto costituzionali) nonché con il giudizio di meritevolezza di cui all'art. 1322 c.c.

➤ **Art. 67 disp. att. c.c.: la designazione del "rappresentante" nel supercondominio**

Si tratta, com'è noto, della designazione del "rappresentante" all'assemblea del supercondominio da parte dell'assemblea del singolo edificio. La relativa deliberazione dev'essere assunta (naturalmente dai soli partecipanti dello specifico fabbricato) con il *quorum* qualificato previsto dal comma 5 dell'art. 1136 c.c.

➤ **Art. 69 disp. att. c.c.: revisione delle tabelle millesimali**

Nei casi previsti da tale norma (e, cioè, nelle ipotesi di errore o di intervenuta alterazione nella consistenza degli immobili) l'assemblea può procedere all'approvazione di un nuovo documento tabellare che riconduca i valori all'effettiva realtà concreta del fabbricato, con deliberazione a maggioranza qualificata (comma 2, art. 1136 c.c.). Qualora la revisione non avvenga per detti motivi, un cambiamento degli importi millesimali potrà avvenire esclusivamente per convenzione contrattuale (unanime) da parte dei condomini, come la stessa norma pure precisa. Il tutto in perfetta corrispondenza con la qualificazione delle tabelle millesimali in termini di "allegato" del regolamento di condominio (e, quindi, di documento avente la medesima natura) operata recentemente (e definitivamente) dalle Sezioni Unite della S.C. (cfr. Cass. Sez. Un. 9 agosto 2010, n. 18477).

➤ **Art. 70 disp. att. c.c.: sanzione per la violazione del regolamento**

A parte la reviviscenza della norma dovuta all'aggiornamento dei relativi importi, la riforma conserva la necessità che l'applicazione della c.d. "multa" sia stabilita, evidentemente dall'assemblea, e, altrettanto evidentemente, con deliberazione assunta a maggioranza qualificata (comma 2, art. 1136 c.c.) trattandosi di introduzione di una prescrizione "generale ed astratta" perfettamente equiparabile ad una clausola regolamentare.

➤ **Art. 71 ter disp. att. c.c.: attivazione sito internet**

Nessun particolare problema per la previsione di un *quorum* qualificato per la relativa deliberazione, a parte la perplessità di prevedere quello del comma 2 dell'art. 1136 c.c., come se l'operazione corrispondesse ad un'operazione straordinaria di notevole entità (aspetto che, visti i costi non rilevanti, certamente non sussiste). Meglio sarebbe stato lasciare la determinazione dei *quorum* a quanto stabilito in base all'ordine delle riunioni (1^a e 2^a convocazione). Ma tant'è secondo il legislatore.

➤ **Art. 71 quater disp. att. c.c.: condominio in "mediazione"**

La norma fissa un riferimento al *quorum* qualificato del comma 2 dell'art. 1136 c.c. sia per la delibera che dispone la partecipazione dell'amministratore al procedimento di mediazione (di cui al d.lgs. n. 4 marzo 2010, n. 28), sia per l'approvazione dell'eventuale conciliazione. *Nulla quaestio* per una prescrizione che è testuale ed espressa, a parte il fatto che appare sovradimensionata nel primo caso (si veda, infatti, il comma 4 dell'art. 1130 c.c. in applicazione del quale non dovrebbe essere necessaria nemmeno la deliberazione autorizzativa) e sottodimensionata nel secondo (si pensi ad un accordo di conciliazione che preveda una "disposizione/limitazione" dei diritti che i singoli hanno sulle parti comuni o sulle proprietà esclusive, o, magari, una "diversa convenzione" di ripartizione di spesa: tutte ipotesi che richiedono l'unanimità dei consensi).



L'amministratore

dalla relazione al convegno del 20/05/2014

di Claudio Tedeschi

Con riferimento alla figura dell'amministratore, cui la novella ha conferito precipuo risalto, diversamente disciplinandone, rispetto al passato, sia i presupposti di costituzione del rapporto di amministrazione che le pertinenti modalità di svolgimento e gli effetti consequenziali, allo stato attuale, ossia decorso più di un anno dalla data di sua entrata in vigore, profili di criticità connessi alla intertemporalità possono avere a riferimento le sole relazioni gestorie che, nel corso di tale anno, non hanno registrato decisione alcuna, da parte dell'assemblea, né di conferma, nell'incarico, del medesimo soggetto già in precedenza investito, nè eventuale sua sostituzione, che ricadrebbero, entrambe, integralmente nella portata precettiva della nuova disciplina e che, pertanto, sono proseguite in regime di c.d. *prorogatio*.

Ferma rimanendo l'integrale applicazione delle nuove regole, in particolare quelle affermate dagli artt. 1129 c.c. e 71 *bis* disp. att. c.c. in tema, rispettivamente, di svolgimento e costituzione del rapporto, quanto alle designazioni gestorie intervenute dopo tale data, per quelle già in essere e protrattesi devono ritenersi di immediata e diretta applicabilità le disposizioni che hanno attinenza alle modalità di espletamento, quali: l'obbligo di far transitare esclusivamente su conto corrente '*dedicato*' ogni emolumento monetario comunque causalmente riferibile alla gestione del condominio, ex art. 1129 comma 7, c.c.; il dovere di agire per il recupero degli oneri non corrisposti dai condomini decorsi sei mesi dalla definizione del relativo esercizio gestorio, in difetto di esenzione assembleare, come previsto nel novellato comma 9 dell'art. 1129 c.c.; la predisposizione e tenuta dei libri condominiali di cui ai nn. 6 e 7 dell'art. 1130 c.c. e la redazione dei bilanci gestori con le forme del c.d. '*rendiconto condominiale*', previsto dal '*nuovo*' art. 1130 *bis* c.c..

Il dato di novità verrebbe, infatti, a riferirsi non al '*fatto costitutivo*' del rapporto di amministrazione, che deve individuarsi nell'atto di nomina, quanto agli effetti da esso derivati, ossia alle modalità di espletamento della gestione, sì da doversi ritenere ammissibile l'immediata applicazione delle nuove regole anche per i rapporti costituiti antecedentemente.

Avendo sempre a riferimento il richiamato criterio discrezionale, per il quale non possono applicarsi, a fatti e situazioni preesistenti alla loro iniziale vigenza, le disposizioni normative che interessano la fase di costituzione del rapporto,

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

poiché in tal modo verrebbe posteriormente modificato il fatto generatore della fattispecie, una volta che esso ha già avuto verifica, nel mentre detta applicabilità può predicarsi per le disposizioni che riguardano il successivo momento del suo espletamento, poiché trattasi di precetti etero integratori del rapporto contrattuale di mandato in essere tra il condominio, mandante, e l'amministratore, mandatario, che ben può trovare, nella legge sopravvenuta, il relativo referente di disciplina, deve escludersi che, alle situazioni in esame, possa riferirsi la causa di 'cessazione' prevista dal comma IV dell'art. 71 bis, disp. att. c.c. per il venir meno dei requisiti di onorabilità previsti per la valida assunzione dell'incarico di amministrazione, poiché trattasi di effetti che derivano da un pertinente fatto costitutivo che, nel momento in cui la relazione gestoria è sorta, non era previsto.

Analogamente, deve escludersi che, per quel che concerne la durata dell'incarico che, rispetto alla previgente predeterminazione legislativa di un anno (art. 1129, comma 2, c.c., vecchia formulazione), la nuova versione del comma 9 dell'art. 1129 c.c. ha previsto debba intendersi rinnovato, alla prima scadenza annuale, per uguale durata, con riferimento ai rapporti in essere al 18 giugno 2013, la possibilità di loro automatica protrazione per il secondo anno, poiché il mutamento legislativo ha interessato, *in parte qua*, un elemento essenziale del relativo contratto di mandato che ha, così, subito incidenza quanto ad un profilo riferibile al suo momento genetico.

Va, per altro verso, rilevato, in un approccio di tipo sostanzialistico, che questa forma piuttosto originale di predeterminazione legislativa della durata del mandato gestorio dell'amministratore di condominio, che per taluni versi, come acutamente osservato da alcuni commentatori, richiama il medesimo *modus procedendi* patrocinato dal Legislatore per la disciplina della locazione abitativa nell'art. 2 della legge 9.12.1998 n. 431, e il suo possibile ordinario incremento, rispetto alla durata massima annuale in precedenza prevista, potrebbe giustificarsi in considerazione proprio dei presupposti che, sotto il profilo sia della competenza e preparazione professionale che della onorabilità, l'aspirante all'assolvimento del detto incarico deve possedere e che vengono, così, ritenuti espressivi di maggiore affidabilità circa la idoneità, del preposto, ad una corretta gestione del condominio.

Posto che, per gli incarichi in essere e sino alla loro scadenza, come detto, non può richiedersi la sussistenza dei detti requisiti, la eventuale automatica ultrattività sovranuale si porrebbe in evidente distonia con la ricostruita *ratio legis*.

Non potrà, poi, ritenersi nulla o, comunque, invalida la designazione gestoria volontaria intervenuta prima del 18 giugno 2013 senza predeterminazione del compenso spettante per l'attività da espletare, atteso che la relativa causa di nullità della nomina, tipizzata dal comma 14 dell'art. 1129 c.c., poiché afferente una modalità originaria di formazione del relativo rapporto contrattuale, e quindi, del pertinente fatto costitutivo, non può retroagire ed incidere le relazioni negoziali sorte in costanza della vigenza della precedente disciplina che, sul punto, nulla prevedeva.

Proprio il riferimento al compenso spettante per l'attività gestoria consente, poi, di affrontare e risolvere quella che potrebbe apparire una sorta di aporia del sistema, conseguente alla ritenuta immediata soggezione, per l'amministratore legittimamente in carica al 18 giugno 2013, ai nuovi compiti gestori stabiliti dalla legge di riforma. Trattasi, infatti, di adempimenti ai quali non potrebbe rapportarsi, in termini sinallagmatici e compensativi, il corrispettivo originariamente pattuito all'atto della nomina, salvo che sia stato espressamente qualificato del carattere della onnicomprensività, e l'obbligatorietà del loro espletamento, posto che eventuale inadempimento potrebbe esporre l'amministratore omissivo a relativa responsabilità, di natura contrattuale, nei confronti del condominio per eventuali danni accusati, non può sacrificare il diritto dell'amministratore, mandatario, alla percezione di ulteriore emolumento corrispettivo, deponendo in tal senso la natura onerosa del rapporto di mandato che, in conseguenza, impone l'applicazione della relativa disciplina dettata dall'art. 1709 c.c. e la sua commisurazione alla natura e contenuto dell'attività gestoria richiesta e prestata.

■

Colpo d'occhio
di Paolo Graldi



Il fai da te per i rifiuti e l'orgoglio dei romani

Ma l'AmA ti ama? Su questo vibrante interrogativo, non privo di forti futuori olfattivi, è in corso una istruttoria sull'intero territorio della Capitale. Gli elementi che militano per un ver-

detto severo sono molti e tuttavia è utile attendere il responso finale. Per un verso ci sono le istruttorie penali su come, scandalosamente, il problema dei rifiuti a Roma, in regime di monopolio assoluto, è stato "trattato" negli ultimi decenni, scaricando su Malagrotta oltre alla immondizia ogni lucrosa operazione. Per l'altro verso si attende per dicembre un'altra scoppola fiscale, legata all'incremento della Tasi.

Tutti passaggi che hanno lastricato il passato di delusioni. Degli obiettivi della "differenziata" si parla in termini tanto rassicuranti quanto vaghi. Ci sono anche dodici milioni che l'AmA che non ama deve recuperare da morosi e evasori:

quelli che rifiutano di pagare i propri rifiuti.

Avanza, in quasi totale supplenza del vuoto a perdere, il volontariato. Chissà, magari ispirato al grande Mao Tse Tung ("se ogni cittadino pulisce la soglia della sua casa tutta la città sarà pulita"): associazioni, comitati, gruppi scout, single o coppie, grandi e bambini si attivano rimboccandosi le maniche e turandosi il naso. Quasi ovunque in città romani benemeriti cercano alla meglio di fare pulizia. Un bellissimo esempio di civile convivenza. E così l'interrogativo "ma l'AmA ti ama?", è stato ramazzato dal volontariato.

paologr@aldi.it

L'AMA si è resa disponibile a dare specifiche informazioni e a rispondere alle richieste per il IV Municipio attivando l'indirizzo e-mail: condominiIVmunicipio@amaroma.it

Senza Rete

Pietro Piovani

Nel condominio la sfida della differenziata

 I miei vicini fanno la differenziata: gettano l'immondizia in bidoni differenti da quelli in cui dovrebbe andare @robgere

Siamo a Fonte Laurentina, quartiere molto signorile alle porte di Roma. Con un'email inviata a tutti i condomini il professor Di Branco ha lanciato il primo allarme: «Ieri notte alle 23 sono passato davanti ai secchioni dell'umido e ho notato una busta di plastica a terra. L'ho controllata: era piena di bottiglie di vetro. Potrebbe averla lasciata qualcuno del palazzo di fronte». L'idea che gli abitanti di un altro stabile ven-

gano a gettare la spazzatura in trasferta ha subito scatenato l'anima del combattente nascosta in ogni condomino. «È chiaro, non hanno voglia di arrivare alla campana del vetro in fondo alla strada. Tanto poi la multa la fanno a noi» ha commentato la signora Errante della scala C. Dall'ultimo piano il dottor Ferrante ha proposto un'azione ritorsiva: «Restituisci le buste, lasciamole davanti al loro portone». Il ragioniere Azzarelli, più pragmaticamente, ha suggerito di spostare i cassonetti in un'area interna dove non hanno accesso gli estranei. Ed è qui che il dibattito si è incattivito: la collocazione dei bidoni era già stata oggetto di una virulenta as-

sembra condominiale, ora la ferita si riapre. Gli inquilini che sfacciano sulla strada vorrebbero trasferire i bidoni puzzolenti nei giardini interni, ipotesi bocciata dagli altri che se li ritroverebbero sotto le loro finestre. Finché a spargere il seme dell'odio è arrivata una nuova email del colonnello Elisei: «Ieri sera ho visto una persona che buttava bottiglie nel secchio dell'umido: non veniva da fuori, era uno del palazzo». La caccia al criminale è partita. Ogni notte un paio di condomini, invece di andare a letto, escono di casa per fare la ronda della monnezza. Prima o poi lo coglieranno in flagranza, il mascalzone. pietro.piovani@imesaggero.it

Evento a cura del
Gruppo Giovani Anaci Roma

Tavola Rotonda

Mercoledì 9 luglio 2014
Via Salandra 1- Roma
Ore 16,30

Al termine dei Lavori
AperiCena ;-)

Per tutti i Corsisti che
intendono partecipare ,
prenotarsi in Segreteria
entro il 27 giugno 2014!



ANACI

Associazione Nazionale
Amministratori Pubblici



ULTIMISSIME

SIGLATO IL PROTOCOLLO DI INTESA PER IL SERVIZIO SOSTITUZIONE PORTIERI

CONVENZIONE LGA SERVICE

NEW! 13-06-2014 - ANACI ROMA

PORTIERATO PER CONDOMINI



Protocollo di Intesa tra Anaci Sede di Roma e Lga Service

Servizi di Portierato per Condomini

Al fine di perseguire i propri scopi istituzionali, Anaci Roma ha raggiunto con LGA Service, società cooperativa di servizi, un accordo di collaborazione, grazie al quale è ora a disposizione di tutti gli associati della Sezione Provinciale ANACI Roma, attraverso il sito internet di ANACI ROMA SERVICE, un sistema dedicato per rispondere a tutte le necessità relative al servizio di portierato, nel pieno rispetto della vigente normativa in materia di formazione,

informazione, sorveglianza sanitaria e quant'altro necessita per essere in regola con il D.Lgs 81/08 e s.m.i. e con copertura assicurativa R.C. per tale servizio.

Agli associati ANACI Roma e, quindi, ai condomini da questi amministrati, sono riservati prezzi dedicati, migliori di quelli praticati alla generalità dei consumatori, ottenibili solo attraverso la piattaforma di comunicazione del sito internet di anaciroma.it

I dettagli e le informazioni sono già disponibili a tutti gli Associati nell'Area riservata a loro dedicata, a cui accedere attraverso la pagina di **login** (nel caso di smarrimento della password di accesso basta cliccare su recupero password), alla voce di menu 'Servizi ARS'.

tutti i dettagli sul sito

www.anaciroma.it

nella piattaforma dedicata al servizio

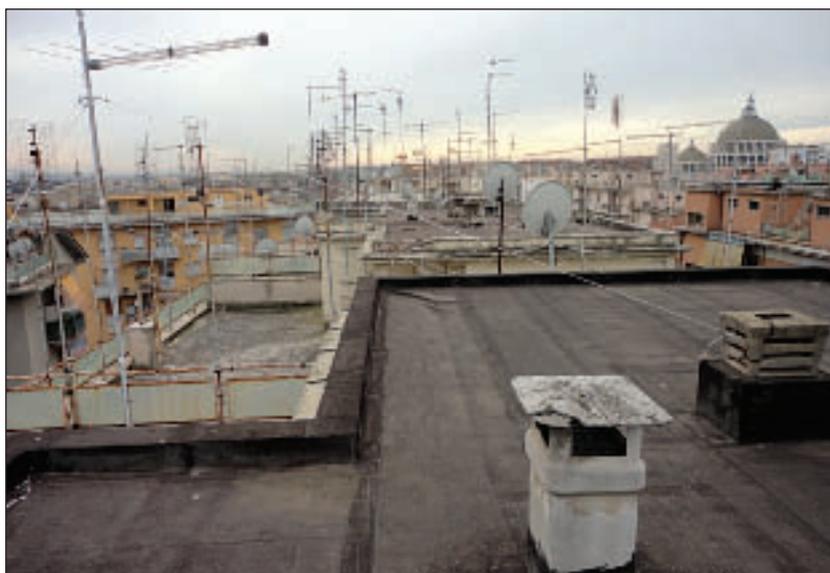
L'amianto, questo nemico

di Eugenio Mellace

Fino al 1992, anno in cui è stata vietata la produzione e l'uso del cemento-amianto, in Italia ma anche in molti Paesi, questo materiale è stato largamente impiegato nell'industria e nell'edilizia. L'Italia, fino alla fine degli anni Ottanta, è stata il secondo produttore di amianto in Europa dopo l'Unione Sovietica. Le più estese miniere europee di amianto, *che è un minerale naturale*, si trovano in Grecia ed in Italia (Balangero - Piemonte).

Questa miscela di cemento-amianto detta anche fibrocemento è conosciuta più comunemente con il nome di Eternit (dal latino aetarnitis, eternità), dall'industria che aveva il monopolio della produzione, aveva un'ottima resistenza al fuoco, all'abrasione, agli agenti chimici e biologici ed inoltre era un ottimo isolante e fonoassorbente.

Di conseguenza questo materiale, è stato utilizzato nel modo più disparato, come tegole di copertura per edifici anche di civile abitazione, vasi di espansione e canne fumarie per centrali termiche, cassoni per l'acqua condominiale, discendenti e canalizzazioni varie.



Si deve specificare e precisare che la presenza di manufatti in amianto, *integri*, non costituisce un pericolo per i condomini o una fonte di inquinamento per l'ambiente circostante in quanto non tendono a liberare le pericolose fibre in maniera spontanea.

Il cemento-amianto, se non viene manomesso, quando si trova all'interno dei fabbricati, anche con il passare del tempo, non subisce alterazioni significative tali da determinare un rilascio di fibre.

Invece, lo stesso materiale esposto ad agenti atmosferici subisce un progressivo degrado per azione delle piogge, degli sbalzi termici, dell'erosione eolica e di microrganismi vegetali. Di conseguenza, dopo anni dall'installazione si possono determinare alterazioni con affioramento delle fibre e fenomeni di liberazione.

Si deve perciò procedere ad interventi di bonifica consistenti in *rimozione, sovracopertura o incapsulamento*. La scelta della tipologia di intervento, sarà effettuata sulla base del tipo di manufatto, sullo stato di degrado e soprattutto sullo stato del budget/cassa/disponibilità condominiale.

La *rimozione* prevede la totale rimozione del "manufatto" in amianto da parte di una Ditta specializzata che deve ottemperare agli obblighi dell'ex D.Lgs. 277/91 ora D.Lgs. 257/2006 e al rispetto delle procedure indicate dal DM 06/09/94.

La Ditta che eseguirà la rimozione deve essere iscritta all'apposito albo delle imprese ed ha l'obbligo di presentare, all'organo preposto alla vigilanza, il piano di lavoro con la descrizione dei lavori da eseguire 30 giorni prima dell'inizio degli stessi.

Il piano di lavoro redatto (ai sensi dell'art. 256 del D.Lgs. 81/08 e s.m.i.) coincide con il POS e deve contenere le seguenti informazioni:

- ragione sociale del committente e della Ditta esecutrice dei lavori; ubicazione urbanistica;
- notizie circa la presenza di barriere tra manufatti con amianto da rimuovere e gli addetti impiegati nello stesso locale;
- dati anagrafici del responsabile del cantiere, dei lavoratori addetti all'intervento, corredato da certificati di idoneità redatti dal medico competente e dai certificati di partecipazione ai corsi di formazione ed informazione;
- descrizione dell'intervento, con indicazione di superfici volumi e/o quantità di materiale da rimuovere e relativa tipologia;
- durata presumibile dell'intervento (dall'allestimento del cantiere alla rimozione e pulizia finale) e comunicazione di inizio e fine lavori di bonifica;
- procedure di rimozione e strumenti utilizzati;
- modalità di imballaggio, confezionamento, accumulo temporaneo e smaltimento degli sfridi, delle risulite e dei materiali a perdere;
- dispositivi di protezione individuali degli operatori;
- destinazione del rifiuto con amianto, specificando se prima dello smaltimento finale lo stesso sarà stoccato provvisoriamente in conto proprio in siti diversi dal luogo di produzione.



Si rammenta che *l'obbligo della presentazione del piano di lavoro* prescinde dalla tipologia e dal quantitativo dei manufatti che contengono amianto che si devono asportare e dalla sua concentrazione.

La *sopracopertura* consiste nella realizzazione di barriera a tenuta che separi l'amianto dalle aree dell'edificio. Tale opera potrà essere eseguita quando la struttura portante è idonea a sopportare un carico permanente aggiuntivo e dovrà essere associata a preventivo trattamento incapsulante per evitare il rilascio di fibre all'interno della barriera stessa.

Occorre inoltre un programma di controllo e manutenzione, in quanto l'amianto rimane all'interno dell'edificio e la barriera installata di confinamento deve essere mantenuta in perfette condizioni. Per ricorrere a questo tipo di bonifica il tecnico dovrà fornire il calcolo delle portate dei sovraccarichi accidentali previsti dalla nuova struttura.

L'*incapsulamento* consiste nel trattamento del materiale contenente amianto con prodotti impregnanti, che penetrano nel materiale legando le fibre di amianto tra loro e con i prodotti ricoprenti, formando una spessa membrana sulla superficie del manufatto. È buona regola che i prodotti ricoprenti siano additivati con sostanze che ne accrescono la resistenza agli agenti atmosferici ed ai raggi U.V.

Naturalmente l'incapsulamento richiede un trattamento preliminare di pulizia della superficie del manufatto, al fine di garantire l'adesione del prodotto incapsulante. Il trattamento deve essere effettuato con attrezzature idonee che evitino la liberazione di fibre di amianto nell'ambiente e consentano il recupero ed il trattamento delle acque di lavaggio.

Il principale inconveniente è rappresentato dalla permanenza nell'edificio del materiale di amianto che dovrà essere segnalato e controllato periodicamente. Il Committente dovrà conservare la documentazione per definirne la quantità presente e la sua localizzazione.

Per gli interventi di *incapsulamento* e di *sopracopertura* non sussiste l'obbligo di cui all'ex articolo 34 del D.Lgs. 277/91 e cioè non è obbligatoria la redazione di un piano di lavoro e la notifica all'organo di vigilanza preposto.

Il D.P.R. 8 agosto 1994 ha decretato che, ogni attività di bonifica da amianto, deve essere realizzata da Ditte i cui operatori siano stati formati ed addestrati tramite specifici e ben articolati corsi formativi, secondo i programmi di cui all'art. 10 della stessa legge.

L'esposizione dei lavoratori alla polvere proveniente dall'amianto nel luogo di lavoro deve essere ridotta al minimo. I processi lavorativi devono essere concepiti in modo da evitare di produrre polvere di amianto e si dovrà evitare l'emissione di polvere di amianto nell'aria. Tutti i locali e le attrezzature per il trattamento dell'amianto devono poter essere sottoposti a regolare pulizia e manutenzione.

L'amianto o i materiali che rilasciano o contengono amianto devono essere stoccati e trasportati in appositi imballaggi chiusi, sopra tali imballaggi verrà apposta un'etichettatura indicante che contengono amianto. Tali rifiuti devono essere successivamente trattati ai sensi della vigente normativa in materia di rifiuti pericolosi. (art. 59 *septies* del D.Lgs. 257/2006).

Le eccezionali proprietà legate alla struttura delle fibre costituenti l'amianto sono la causa principale della tossicità a seguito di inalazione. Le dimensioni sono tali che le fibre possono sfuggire al filtro operato dalle mucose nasali e raggiungere i polmoni.

Il corpo estraneo (amianto) inalato trova così sede nei tessuti polmonari e genera un possibile sviluppo delle malattie associate all'esposizione ad amianto. Nel 1955, il rischio di carcinoma nei lavoratori di amianto viene definitivamente riconosciuto. L'universale accettazione dell'associazione tra l'esposizione ad amianto e patologie professionali amianto-correlate arriva solo con studi epidemiologici (Checkoway et al., 1989).

L'inalazione di queste dannose fibre può causare quindi:

ASBESTOSI malattia cronica professionale dell'apparato respiratorio, insorge dopo 10-15 anni dall'esposizione medio alta ad amianto, si tratta di una fibrosi con ispessimento e indurimento del tessuto polmonare e conseguente difficoltà di scambio di ossigeno tra aria inspirata e sangue;

CARCINOMA POLMONARE grave malattia dell'apparato respiratorio che può insorgere anche per basse esposizioni ad amianto e dopo periodi molto lunghi;

MESOTELIOMA raro tumore che colpisce le membrane sierose del rivestimento polmonare (pleura), insorge anche per basse esposizioni ad amianto e si manifesta dopo 20-40 anni dalla esposizione.

Il livello di esposizione critico si indica come: *alto*, *medio* o *basso*, ma non esiste un valore di soglia per il rischio neoplastico.

In breve:

- maggiore è la dose di fibre inalate nel tempo-vita, maggiore è il rischio di sviluppare tumori polmonari;
- nessun tipo di fibra di amianto può essere considerata innocua e anche brevi periodi di intensa esposizione possono costituire un rischio;
- le malattie da amianto possono svilupparsi anche dopo molti anni dalla cessazione dell'esposizione.

Dunque l'amianto non deve essere considerato come un nemico da nascondere o peggio da gettare in "discariche naturali" perché così facendo creiamo un elevato danno all'ambiente, a noi stessi e *cosa più importante alle future generazioni*. Le ditte autorizzate allo smaltimento, i professionisti e la normativa ci aiutano a rimuoverlo in totale sicurezza. Rimane però a carico dell'amministratore il compito più difficile, far capire ai propri condomini e all'assemblea la necessità di intervenire sui manufatti amiantosi presenti all'interno del fabbricato condominiale.



RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI

"Rischio amianto in ambienti di vita e di lavoro"

di Cavariani e D'Orsi, edito a cura della Regione Lazio - Assessorato Sanità Igiene Ambiente

"Materiali a base di amianto - tecnologie e problematiche legate alla dismissione"

di Valerisco e Casadio, edito da Giappichelli Editore.

RIFERIMENTI LEGISLATIVI

D.Lgs. 277/1991

Legge n. 257/1992

DPR 08/08/1994

DM 06/09/1994

DM 20/08/1999

D.Lgs. 257/2006

D.Lgs. 81/08 e s.m.i.

L'attenzione alla disabilità del Presidente Renzi

di Carlo Parodi

Gli amministratori di condominio, consapevoli di gestire realtà abitative socialmente rilevanti, da individuarsi nelle formazioni riconosciute dall'articolo 2 della Costituzione, hanno già avuto modo di evidenziare che la riforma della disciplina condominiale (legge n. 220/2012) ha fatto fare un passo indietro in termini di civiltà rendendo più difficile la realizzazione degli interventi per l'abbattimento delle barriere architettoniche, elevando i quorum deliberativi assembleari che la legge n. 13 del 1989 aveva opportunamente semplificato per garantire al maggior numero di persone libertà di movimento.

Giova ricordare che Cassazione Sez. II n. 18334 del 25/10/2012 ha fatto prevalere il principio della "solidarietà condominiale" evidenziando che "non si può vietare l'installazione di un ascensore utile per anziani o comunque a persone affette da disabilità anche se non abitanti nello stabile. Nell'ottica della coscienza sociale del dovere collettivo occorre rimuovere ogni ostacolo all'applicazione dei diritti fondamentali delle persone affette da handicap fisici" (anche se temporanei = gamba ingessata).



E la Corte Costituzionale ha dichiarato l'illegittimità dell'art. 1052 secondo comma c.c. nella parte in cui non prevede che il passaggio coattivo possa essere concesso per esigenze di accessibilità. La Corte stessa ha evidenziato che la socializzazione di anziani e disabili è da considerare essenziale per la loro salute.

ANACI Roma, da anni vicina all'Associazione "Handicap noi è gli altri" con sede a Tor Bella Monaca, ha potuto rilevare l'attenzione del premier Renzi ai problemi legati alla disabilità proprio in occasione del suo discorso per la fiducia alla Camera del 25 febbraio 2014; ha citato Pina Cocci, una disabile che vive nel cuore di Tor Bella Monaca e da anni si batte per miglio-

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

rare le condizioni di vita della periferia romana. Renzi ha sottolineato che lei era in "tribuna ospiti" e la Cocci aspetta Renzi a Tor Bella Monaca dove vive il numero più alto di disabili di tutta Roma.



*Il Sindaco a Tor Bella Monaca
con Paolo Muratore*

Intanto anche il DL n. 145/2013 in sede di conversione nella legge n. 9/2014, che ha apportato alcune modifiche alla riforma della normativa condominiale, non ha recepito il messaggio sociale di ANACI inteso a facilitare le delibere assembleari intese al superamento delle barriere esistenti in molti edifici privati.

E l'ANACI è stata ancora vicina all'Associazione "Handicap noi e gli altri" sabato 17 maggio in occasione della visita del sindaco Marino alla comunità e della festa in piazza con la banda dei bersaglieri.

Dopo l'apprezzamento che gli stati generali della cultura e l'opinione pubblica hanno dedicato alle dichiarazioni dei ministri Franceschini e Giannini per rafforzare l'insegnamento della storia dell'arte, sollecitiamo iniziative concrete perché la solidarietà sociale che l'art. 2 della Costituzione garantisce ai cittadini possa risultare una realtà condivisibile per l'ambito condominiale.

E che l'obiettivo dell'educazione civica rappresenti una filosofia da insegnare in ogni tipo di scuola, insieme alla normativa condominiale visto che non è scritta alcuna regola di educazione alla proprietà e per quella comune l'utilizzo contrasta con l'eguale diritto degli altri.

ONLUS - Associazione Handicap "Noi e gli altri"

Via Giovanni Castano 39 – Roma – tel. 06/200.26.35 – CF 96152910582



Il P.O.S. per l'amministratore condominiale?

di Fabio Gerosa

Qualche tempo fa pubblicammo un articolo sul rischio della circolazione delle idee tramite internet, ebbene siamo stati quasi profetici.

Infatti, a seguito di quanto apparso sul sito condominioweb, a firma di un avvocato, ovvero l'obbligo per gli amministratori di condominio di munirsi del P.O.S. per le operazioni relative al condominio, ho ritenuto utile un confronto e pedissequa comunicazione urgente agli associati, interessando il Centro Studi Nazionale ANACI, oltre che a diversi colleghi romani, tra i quali Luigi Rinzivillo, sempre attento ed aggiornato.

Ebbene il confronto emerso ha partorito risposta certa ed esaustiva.

Andando per ordine, ad una prima lettura dell'art. 15 D.L. 179/2012 convertito con L. 221/2012, provvedimento istitutivo dei pagamenti elettronici, cui fanno riferimento anche le successive modifiche non escluso il decreto milleproghe, così si esprime "Art. 55 (Effettuazione di pagamenti con modalità informatiche): I soggetti di cui all'articolo 2, comma 2, e, [limitatamente ai rapporti con l'utenza,] i gestori di pubblici servizi nei rapporti con l'utenza sono tenuti a far data dal 1° giugno 2013 ad accettare i pagamenti ad essi spettanti, a qualsiasi titolo dovuti, anche con l'uso delle tecnologie dell'informazione e della comunicazione".

E non vi è dubbio che le somme che i condomini versano quali quote non spettino all'amministratore.

In tale direzione è intervenuto anche il Consiglio Nazionale Forense con la Circolare del 20 maggio 2014, n. 196.

Dal testo di detta circolare si ricava che "la previsione corrisponde a chiari intendimenti di semplificazione e non stabilisce affatto che tutti i professionisti debbano dotarsi di POS, né che tutti i pagamenti indirizzati agli avvocati dovranno essere effettuati in questo modo a partire dalla data indicata, ma solo che, nel caso il cliente voglia pagare con una carta di debito, il professionista sia tenuto ad accettare tale forma di pagamento".

La circolare, estendibile anche alla categoria degli amministratori condominiali (cfr. L.4/2013), specifica che se un singolo partecipante al condominio dovesse effettivamente richiedere di effettuare il pagamento tramite carta di debito, ed il professionista ne fosse sprovvisto, la circolare specifica che "si determinerebbe semplicemente la fattispecie della mora del creditore, che, come noto, non libera il debitore dall'obbligazione.

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

Nessuna sanzione è infatti prevista in caso di rifiuto di accettare il pagamento tramite carta di debito". In proposito è anche utile ricordare quanto appreso riportato:

CAMERA DEI DEPUTATI - Mercoledì 11 giugno 2014 - XVII LEGISLATURA
BOLLETTINO DELLE GIUNTE E DELLE COMMISSIONI PARLAMENTARI
Finanze (VI) - ALLEGATO 8

5-02936 Causi: Problematiche relative all'obbligo per i soggetti che esercitano attività di vendita di prodotti e di prestazioni di servizi di accettare pagamenti effettuati attraverso carte di debito.

TESTO DELLA RISPOSTA

"Con l'interrogazione a risposta orale in Commissione n. 5-02936 l'Onorevole Causi chiede come si intenda intervenire, al fine di chiarire gli effetti dell'applicazione della norma recante l'obbligo per gli esercenti attività d'impresa e professioni di accettare anche i pagamenti effettuati attraverso carte di debito.

Al riguardo, sentito il Ministero dello sviluppo economico, si fa presente che il comma 4, dell'articolo 15, del decreto-legge n. 179 del 2012, convertito con modificazioni nella legge n. 221 del 2012, ha stabilito che a decorrere dal 1° gennaio 2014, i soggetti che effettuano l'attività di vendita di prodotti e di prestazione di servizi, anche professionali, sono tenuti ad accettare anche pagamenti effettuati attraverso carte di debito.

Il successivo comma 5 ha stabilito che, con uno o più decreti del Ministro dello sviluppo economico, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, sentita la Banca d'Italia, vengono disciplinati gli eventuali importi minimi, le modalità e i termini, anche in relazione ai soggetti interessati, per l'attuazione della disposizione di cui al comma 4.

Con i medesimi decreti può essere disposta l'estensione degli obblighi ad ulteriori strumenti di pagamento elettronici anche con tecnologie mobili. Ai sensi del citato comma 5 è stato adottato il decreto 24 gennaio 2014 del Ministro dello sviluppo economico, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, recante «Definizioni e ambito di applicazione dei pagamenti mediante carte di debito», pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 21 del 27 gennaio 2014.

Detto decreto interministeriale, la cui efficacia avrebbe dovuto decorrere trascorsi sessanta giorni dalla pubblicazione, ha previsto l'accettazione obbligatoria delle carte di debito degli utenti nel caso di pagamenti di importo superiore ai trenta euro, sia per l'acquisto di prodotti che per la fornitura di servizi, anche professionali.

Tenuto conto del rilevante numero di soggetti destinatari delle disposizioni ed allo scopo di individuare criteri di gradualità e di sostenibilità per l'entrata a regime del precetto normativo, il predetto decreto aveva stabilito che fino al 30 giugno 2014 l'obbligo di accettazione sarebbe valso solo per le attività commerciali o professionali aventi un fatturato superiore a 200 mila euro.

Lo stesso provvedimento ha anche previsto che, entro novanta giorni dalla sua entrata in vigore, con successivo decreto possono essere individuate nuove soglie e nuovi limiti minimi di fatturato, nonché può essere disposta l'estensione degli obblighi ad ulteriori strumenti di pagamento anche con tecnologie mobili.

In tale contesto normativo, è intervenuto l'articolo 9, comma 15-bis, del decreto-legge n. 150 del 2013, convertito con modificazioni nella legge n. 15 del 2014, con il quale è stato prorogato al 30 giugno 2014 il termine di entrata in vigore dell'obbligo di accettazione dei pagamenti mediante carte di debito.

Allo stato, pertanto, l'efficacia delle disposizioni introdotte con il citato decreto ministeriale del 24 gennaio 2014, per effetto della suddetta proroga, è stata vanificata per quanto riguarda le disposizioni transitorie ed è stata sospesa per quelle a regime fino al 30 giugno 2014, data in cui, in mancanza degli eventuali decreti – di cui al comma 1, dell'articolo 3 del citato decreto ministeriale 24 gennaio 2014 – che potrebbero ridefinire modalità e termini di attuazione della norma primaria, introducendo anche ulteriori meccanismi di gradualità e le relative decorrenze, ovvero in mancanza di ulteriori proroghe, entrerà in vigore l'obbligo di accettazione dei pagamenti mediante carte di debito per tutti i pagamenti superiori ai trenta euro.

Sulla questione, la Banca d'Italia, tramite la Segreteria del Comitato Interministeriale per il credito ed il risparmio, ha comunicato che il nostro Paese si caratterizza nel contesto europeo per un'elevata propensione all'utilizzo del contante.

In Italia, nel 2013, sono state regolate 74 operazioni pro-capite con strumenti alternativi al contante contro le 194 dei Paesi dell'area dell'euro (ultimo dato disponibile al 2012).

Nel confronto internazionale e tra le regioni italiane emerge che tra le principali determinanti del basso utilizzo di strumenti di pagamento elettronici figurano le differenze nel reddito pro capite e nel grado di sviluppo e di diffusione dei punti di accettazione delle carte di pagamento presso le imprese e i liberi professionisti.

Un impulso alla diffusione di strumenti elettronici è in grado di produrre effetti benefici per i consumatori, le imprese, le Amministrazioni pubbliche e l'economia nel suo complesso. Infatti, il sommerso e l'economia criminale sono fortemente correlati con l'uso del contante e incidono per oltre il 27 per cento del PIL.

La carta di debito assicura il buon fine dell'operazione di pagamento e richiede minori attività procedurali e di riconciliazione contabile rispetto agli altri strumenti elettronici (esempio bonifico).

Nell'uso del contante, degli assegni e degli altri strumenti cartacei prevalgono, infatti, i costi variabili, connessi con le esigenze di movimentazione e di sicurezza. Per le carte di debito è invece prevalente la quota dei costi fissi di emissione degli strumenti e di gestione delle infrastrutture. Ne deriva che al crescere delle operazioni con carte di debito si riducono più che proporzionalmente i costi unitari. Sulla base della diversa struttura dei costi, si possono calcolare anche le soglie di importo di convenienza per i diversi strumenti di

pagamento: per le operazioni superiori a 20-30 euro, la carta di debito si conferma essere lo strumento più conveniente sia rispetto al contante sia rispetto agli altri strumenti di pagamento.

La Banca d'Italia ha precisato, infine, che il citato decreto del MISE si inserisce nell'ambito dei provvedimenti governativi volti a sostenere una maggiore diffusione dei terminali di accettazione di strumenti elettronici, anche con tecnologie innovative, e ad accrescere la trasparenza e la riduzione delle commissioni di accettazione di carte di pagamento (cosiddetto decreto «Merchant fee», decreto Ministero economia e finanze 14 febbraio 2014 n. 51), al fine di favorire l'efficienza degli strumenti di pagamento.

Nel ribadire la necessità di promuovere la diffusione e l'uso dei pagamenti con carte di debito e credito su vasta scala, anche in considerazione della scarsa incidenza dei pagamenti elettronici in Italia, rispetto alla media degli altri Paesi europei, nonché l'eccessivo costo dell'uso del contante per il sistema economico e per i singoli imprenditori, si ritiene opportuno che – al fine di massimizzare i vantaggi connessi all'implementazione della tecnologia nei sistemi di pagamento e, nel contempo, minimizzare l'incidenza degli oneri a carico delle imprese, commercianti e professionisti – vengano attivati una serie di tavoli di confronto con le banche e con gli altri operatori di mercato per ridurre i costi legati alla disponibilità e all'utilizzo dei POS, e sfruttare a vantaggio del sistema i margini di efficienza esistenti, ottenendo così una significativa compressione dei costi ed una soluzione che consenta di superare le difficoltà insite nel cambiamento prospettato.

Con specifico riferimento all'istanza presentata dal Consiglio nazionale degli architetti per ottenere l'annullamento del citato decreto ministeriale del 24 gennaio 2014, di cui è cenno nell'interrogazione, si fa presente che il TAR Lazio ha respinto l'istanza cautelare ritenendo inesistente il fumus boni iuris atteso che il «Decreto impugnato sembra rispettare i limiti contenutistici ed i criteri direttivi fissati dalla richiamata fonte legislativa».

Per quanto riguarda la circolare interpretativa del Consiglio nazionale forense, ugualmente citata nell'interrogazione, essa interpreterebbe la normativa nel senso di introdurre un onere, piuttosto che un obbligo giuridico, il cui campo di applicazione sarebbe limitato ai casi nei quali sarebbero i clienti a richiedere al professionista la forma di pagamento tramite carta di debito.

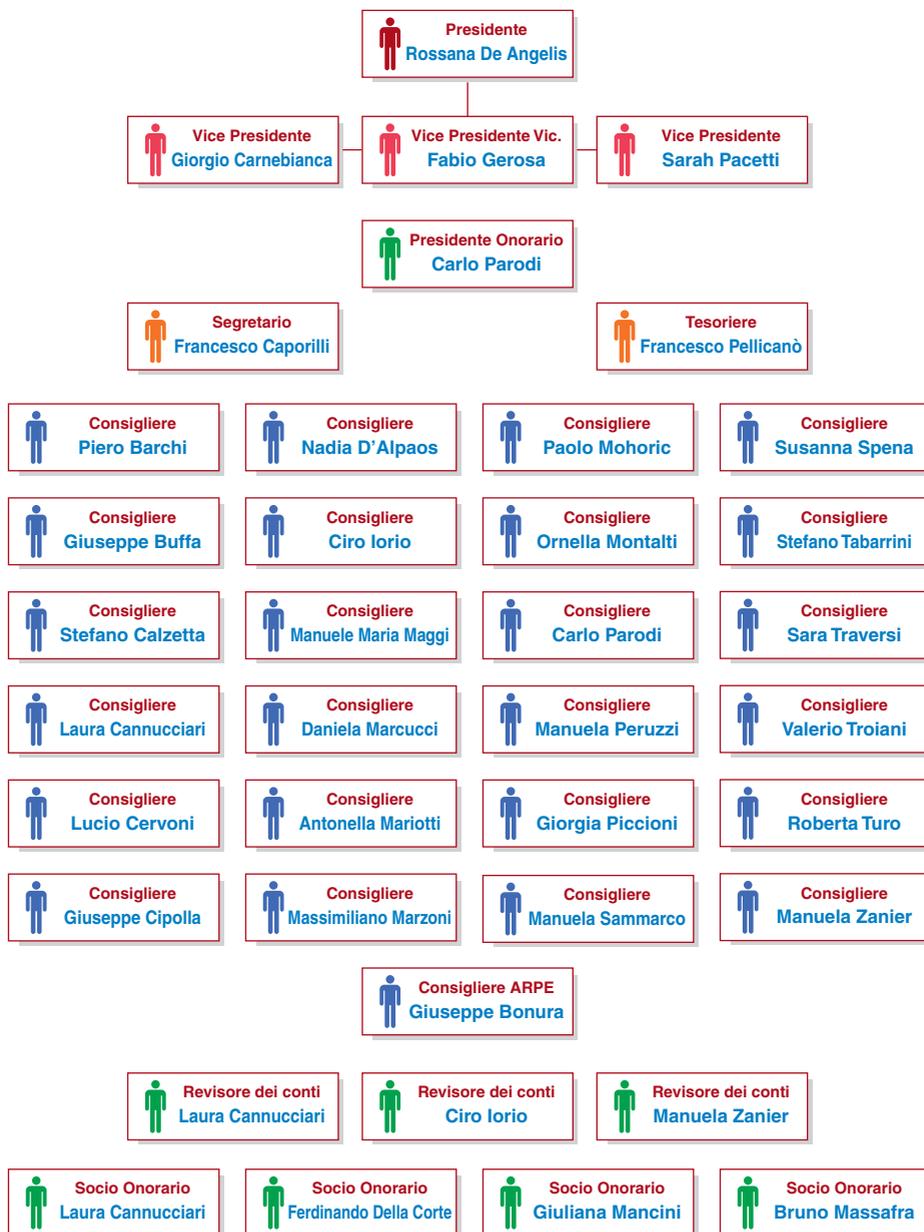
In tal senso, sembra in effetti deporre il fatto che non risulta associata alcuna sanzione a carico dei professionisti che non dovessero predisporre della necessaria strumentazione a garanzia dei pagamenti effettuabili con moneta elettronica».

Rassicurata la nostra categoria, resta inalterato il messaggio iniziale: non fidarsi di quanto riportato su internet, ma verificare sempre ogni notizia prima di esprimersi, valutando ogni messaggio e la fonte di provenienza.



ANACI SEDE PROVINCIALE DI ROMA

ORGANIGRAMMA ASSOCIATIVO



La voce della giurisprudenza

di Carlo Patti

La formazione delle tabelle millesimali si approva a maggioranza

Cass. II sezione - Sent. 23 aprile 2014 n. 9232 - Rel. Triola

"In tema di condominio l'atto di approvazione delle tabelle millesimali, al pari di quello di revisione delle stesse, non ha natura negoziale; ne consegue che il medesimo non deve essere approvato con il consenso unanime dei condòmini essendo a tal fine sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136 co.2 c.c. (Cass. Sezioni Unite 9-8-2010 n. 18477)".

Il principio non è ancora pacifico, specialmente alla luce del disposto dell'art.69 disp. att. c.c. che stabilisce l'unanimità per la rettifica o la revisione delle tabelle millesimali (fuori dai casi di errore o sopravvenienza rilevante per oltre un quinto della quota) che taluni ritengono di estendere anche alla formazione ex novo delle tabelle.

L'amministratore rappresenta in giudizio il condominio anche se è cessato dall'incarico o se la delibera di nomina è stata impugnata

Cass. II sezione - Sent. 14 maggio 2014 n. 10607 - Pres. Triola - Rel. Manna

"L'amministratore del condominio conserva i poteri conferitigli dalla legge, dall'assemblea o dal regolamento di condominio anche se la delibera di nomina (o quella di conferma) sia stata oggetto di impugnativa davanti all'autorità giudiziaria per vizi comportanti la nullità o annullabilità della delibera stessa, ovvero sia decaduto per scadenza del mandato, fino a quando non venga sostituito con provvedimento del giudice o con nuova deliberazione dell'assemblea dei condòmini. Da ciò consegue che l'amministratore deve ugualmente esercitare i poteri connessi alle sue attribuzioni, atteso il carattere perenne e necessario dell'ufficio che egli ricopre, e che non ammette soluzioni di continuità; e, di riflesso, che l'assemblea è regolarmente riunita nella pienezza dei suoi poteri indipendentemente dagli eventuali vizi della precedente delibera di nomina dell'amministratore che l'ha convocata".

Il condòmino che si distacca dall'impianto di riscaldamento ha l'onere di dimostrare l'assenza di squilibri funzionali e aggravati di spesa.

Cassazione II sezione - Sent. 30 aprile 2014 n. 9526 - Rel. Scalisi

"Il condòmino può legittimamente rinunciare all'uso del riscaldamento centralizzato e distaccare le diramazioni della sua unità immobiliare dall'impianto termico comune, senza necessità di autorizzazione o approvazione degli altri condòmini; tuttavia permane il suo obbligo di pagamento delle spese per la conservazione dell'impianto, e di quelle di gestione, se e nei limiti in cui il suo distacco non si risolve in una diminuzione degli oneri del servizio di cui continuano a godere gli altri condòmini."

Tale orientamento giurisprudenziale ha ora assunto veste di diritto positivo in ragione del nuovo art. 1118 comma 4 c.c. così come modificato dalla legge n. 220 del 2012, in vigore dal 18 giugno 2013 c.d. "riforma del condominio", il quale ha espressamente ammesso la possibilità del singolo condòmino di distaccarsi dall'impianto centralizzato di riscaldamento qualora dimostri che dal distacco non derivino notevoli squilibri di funzionamento o aggravati di spesa per gli altri condòmini.

Va sottolineato che tale dimostrazione a carico del condòmino deve essere sottoposta all'esame dell'assemblea, stante anche il disposto dell'ultimo comma dell'art. 1122 c.c.

Rimessa alle Sezioni Unite la questione della ripartizione del risarcimento del danno da infiltrazioni dal terrazzo di proprietà esclusiva.

Cassazione II sezione - Ordinanza 13 giugno 2014 n. 13526.

La seconda sezione civile della Cassazione ha rimesso alle Sezioni Unite la questione del criterio di ripartizione del danno conseguente alle infiltrazioni provenienti dal terrazzo di proprietà esclusiva.

Secondo un consolidato orientamento giurisprudenziale, infatti, dei danni cagionati all'appartamento sottostante per infiltrazioni di acqua provenienti dal lastrico deteriorato per difetto di manutenzione rispondono tutti gli obbligati inadempienti alla funzione di conservazione, secondo le stesse proporzioni stabilite dall'art. 1126 c.c. (due terzi ai condòmini ai quali il terrazzo serve da copertura e un terzo al titolare della proprietà superficiale o dell'uso esclusivo). Ciò in quanto all'obbligo di provvedere alla sua riparazione o alla sua ricostruzione sono tenuti tutti i condòmini, in concorso con il titolare della proprietà superficiale o dell'uso esclusivo, in ragione della funzione di copertura del fabbricato.

Il Collegio rimettente ritiene che tale orientamento abbia indebitamente applicato le norme relative alle sole riparazioni e ricostruzioni, estendendole anche al risarcimento del danno.

Più coerentemente altre pronunce (Cass. 7727/2007, 6376/2006, 642/2003, 15131/2001) hanno invece richiamato, nell'ipotesi di cattiva manutenzione, l'applicazione dell'art. 2051 c.c., seguendo il principio che addebita

il danno ai singoli o al condominio secondo l'eventuale comportamento lesivo di chi lo ha cagionato.

Il principio si riflette sul criterio di individuazione del soggetto passivo dell'azione risarcitoria, talchè nel caso di danni dovuti a vetustà esclusivamente legittimato sarà il condominio, mentre nel caso di danni conseguenti a difetti di progettazione o di esecuzione dell'opera indebitamente tollerati dal proprietario, sarà legittimato quest'ultimo (Cass. 9084/2010, 15300/2013).

La Corte ritiene pertanto che si debba distinguere il criterio fissato dagli artt. 1123, 1125 e 1126 c.c., strettamente dettato per ripartire gli obblighi di contribuzione in funzione delle rispettive utilità, rispetto all'attribuzione del danno arrecato ai terzi, che invece deve riguardare l'origine dell'illecito, ossia la condotta omissiva o commissiva dei condòmini, da esaminare secondo le rispettive colpe, senza usare la normativa coniata ad altro fine.

Non è consentito all'amministratore sospendere ex art.63 disp. att. c.c. servizi comuni di interesse essenziale.

Tribunale di Milano - 24 ottobre 2013.

Con provvedimento cautelare di urgenza il Tribunale di Milano ha ordinato ad un amministratore di condominio di ripristinare immediatamente il servizio di riscaldamento, nonostante la persistenza di una situazione di morosità protrattasi per oltre sei mesi.

Si tratta di una delle primissime pronunce sulla nuova formulazione dell'art. 63 disp. att. c.c., che consente all'amministratore di sospendere al condòmino moroso, anche senza preavviso, i servizi suscettibili di godimento separato.

Il giudice ha tuttavia ritenuto che la privazione di una fornitura essenziale per la vita, quale il riscaldamento in periodo invernale, è suscettibile di ledere diritti fondamentali della persona di rilevanza costituzionale, quale il diritto alla salute contemplato dall'art. 32 Cost.

La legge 220/2012 c.d. "riforma del condominio" ha stabilito in capo all'amministratore più stringenti doveri, sia in tema di redazione del bilancio, sia in tema di riscossione dei contributi dovuti dai condòmini, sanzionando con la revoca una eventuale inerzia del mandatario.

Uno strumento deterrente per eventuali condotte dilatorie dei condòmini insolventi è la possibilità di sospendere al moroso la fruizione dei servizi suscettibili di godimento separato.

Tale strumento deve essere tuttavia applicato con estrema prudenza dall'amministratore, tenuto conto che la novella non lo subordina ad una clausola del regolamento condominiale, né ad una previa decisione dell'assemblea, e comunque in modo da non nuocere o anche solo minacciare i diritti fondamentali della persona umana (vedasi anche Alberto Celeste, *mora ultrasemestrale e sospensione dei servizi comuni* - Consulente Immobiliare 30 aprile 2014 n. 951).

Obbligo adeguamento impianti elettrici

ED ESECUZIONE VERIFICHE IMPIANTI DI TERRA

di Ernesto Ranucci

Di seguito, una breve relazione relativa agli obblighi di cui sopra.

Per chiarire quale sia il quadro normativo in materia di sicurezza ed adeguamento degli impianti elettrici si riporta di seguito una breve disamina della legislazione vigente:

- Il 13 marzo 1990 è entrata in vigore la L. 46/90 "Norme per la sicurezza degli impianti".

L'ambito di applicazione della legge è quello degli impianti realizzati all'interno degli edifici ad uso civile.

Tale legge stabiliva un termine preciso entro cui procedere all'adeguamento degli impianti realizzati prima della data di entrata in vigore della legge medesima e che non potevano ritenersi adeguati a quanto da essa prescritto. Tale termine è stato più volte prorogato, ma dal 31 dicembre 1998 non sono state emanate ulteriori proroghe (tranne che per alcune tipologie di edifici pubblici ad esempio gli istituti scolastici), pertanto lo stesso si intende ampiamente scaduto.

- Il 23 gennaio 2002 è entrato in vigore il DPR 462: *Regolamento di semplificazione del procedimento per la denuncia di installazioni e dispositivi di protezione da scariche atmosferiche, di dispositivi di messa a terra di impianti elettrici e di impianti elettrici pericolosi.*

Al proprietario/gestore dell'impianto è fatto obbligo di richiedere la verifica periodica degli impianti. La cadenza con cui si devono effettuare tali verifiche può essere quinquennale o biennale, nel caso vi sia la presenza di luoghi a Maggior Rischio in Caso di Incendio – luoghi MARCI (vedi ad esempio il caso di autorimesse aventi superficie maggiore di 300 m², oppure di locali caldaia con più di 35 KW di potenza termica installata), o se si tratti di locali adibiti ad uso medico o ad essi assimilabili oppure, infine, nel caso di impianti di cantiere.

Il Ministero delle Attività Produttive rispondendo al quesito posto con lettera n. 10723 del 25/02/2005 circa l'obbligatorietà di sottoporre a verifica l'impianto elettrico condominiale ha chiarito che "per quanto concerne gli impianti di messa a terra di impianti elettrici, è parere dello scrivente Ufficio che detto

obbligo debba ritenersi sussistente ogni qual volta sia comunque individuabile un ambiente di lavoro e quindi anche quando non si sia in presenza – al momento – di rapporto di lavoro dipendente strictu sensu potendo tale rapporto essere instaurato anche successivamente per decisione assembleare. La ratio legis della richiamata formazione deve infatti essere individuata nella inalienabile esigenza di garantire l'incolumità di tutti coloro che vengono chiamati, a vario titolo, a prestare la propria attività lavorativa presso un luogo ove risulti situato un impianto elettrico”.

- Dal 1° gennaio 2008 la legge 46/90 risulta abrogata per effetto dell'entrata in vigore del capo V del D.P.R. 380/01 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”, emanato il 6 giugno 2001.
- Il 22 gennaio 2008 è entrato in vigore il D.Lgs n. 37 “Regolamento concernente l'attuazione dell'art. 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n.248 del 2 dicembre 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici.”

Si precisa che al comma 3 dell'art. 6 è specificato quanto segue solo “gli impianti elettrici *nelle unità immobiliari ad uso abitativo* realizzati prima del 13 marzo 1990 si considerano adeguati se dotati di sezionamento e protezione contro i contatti indiretti o protezione con interruttore differenziale ad alta sensibilità ($I_{dn} \leq 0.03 A$)”.

Quindi, solo nelle unità immobiliari ad uso privato non sottoposte a lavori di manutenzione straordinaria dopo il 13 marzo del 1990 può essere ammesso un livello di protezione ridotto.

In tutti gli altri casi, onde garantire un adeguato livello di sicurezza, la normativa vigente prescrive di realizzare un impianto di messa a terra cui attestare tutte le masse e le masse estranee eventualmente presenti nell'impianto.

Il D.lgs. n. 37 ha stabilito, inoltre, al comma 1 dell'art 6 che "Gli impianti realizzati in conformità alla vigente normativa ed alle norme dell'UNI, del CEI o di altri Enti di normalizzazione appartenenti agli stati membri dell'Unione Europea o che sono parti contraenti dell'accordo sullo spazio economico europeo, si considerano eseguiti secondo la regola dell'arte".

- Il 9 aprile 2008 è entrato in vigore il D.Lgs n.81 "Attuazione dell'art. 1 della legge 3 agosto 2007, n.123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro".

Al capo III della Legge "Impianti ed apparecchiature elettriche", all'art. 80 "Obblighi del datore di lavoro" si dice: "Il datore di lavoro prende le misure necessarie affinché i materiali, le apparecchiature e gli impianti elettrici messi a disposizione dei lavoratori siano progettati, costruiti, installati, utilizzati e mantenuti in modo da salvaguardare i lavoratori da Tutti i rischi di natura elettrica ed in particolare da quelli derivanti da:

- contatti elettrici diretti;
- contatti elettrici indiretti..."

Inoltre, vengono stabilite all'art. 87 le "Sanzioni a carico del datore di lavoro" variabili in funzione della gravità dei reati commessi in violazione degli articoli 70, 71 e 82 del suddetto D.lgs. 81/08 con pene amministrative variabili da 750 a 10.000 euro e l'arresto per un periodo da due a sei mesi.

ULTERIORI RIFERIMENTI NORMATIVI

- Norma Cei 64-8 V edizione: "Impianti elettrici utilizzatori a tensione inferiore a 1000V"
- Norma Cei 0-14: Guida alla verifica degli impianti elettrici utilizzatori.
- Norma CEI 11-08: Impianti di produzione, trasmissione e distribuzione di energia elettrica. Impianti di terra
- Norma CEI 16-04: Individuazione dei conduttori isolati e dei conduttori nudi tramite colori
- Norma CEI 23-03: Interruttori automatici per la protezione dalle sovrapotenziali per impianti domestici e similari.

In conclusione, non c'è dubbio che tra le responsabilità dell'amministratore condominiale, che deve porre particolare attenzione ai problemi sulla sicurezza, rientri anche quella di far eseguire le verifiche periodiche ai sensi del DPR 462/01 nei luoghi che si configurano come luoghi di lavoro. L'amministratore di condominio, a fronte di norme di legge inderogabili, assolute ed improrogabili, come la "vecchia legge 46/90" e la successiva L. 37/08 è obbligato ad intervenire, esponendosi, in caso contrario, a responsabilità ben definite, sia in sede civile che penale.



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

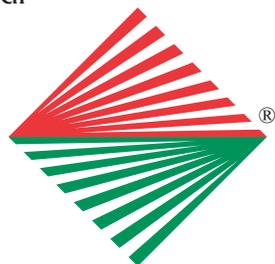
PER FORNIRE servizi di elevata specializzazione tecnica certificabili da una associazione autoregolamentata in dimensione europea

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

OGGI IN BIBLIOTECA

Recensioni

L'AMMINISTRATORE E L'ASSEMBLEA

Alberto Celeste - Antonio Scarpa

Giuffrè Editore - euro 38,00

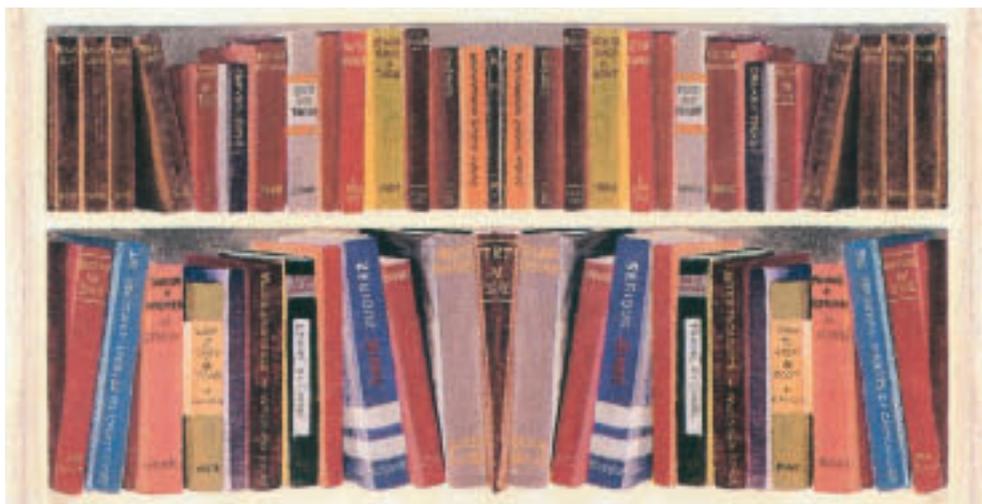
Il volume presenta il "nuovo condominio" come modificato dalla recente normativa e come ridisegnato dalla giurisprudenza che a più riprese è intervenuta sulla materia.

La prima parte è dedicata all'amministratore con tutte le problematiche correlate alle vicende del rapporto (nomina e revoca) evidenziando i nuovi poteri e doveri con le connesse responsabilità, analizzando i vari riflessi della rappresentanza sostanziale e processuale attiva e passiva.

La seconda parte approfondisce tutti gli aspetti dello svolgimento dell'assemblea (convocazione, costituzione, discussione, votazione e verbalizzazione) ed esamina le singole delibere adottabili con le maggioranze richieste.

Nell'affrontare gli aspetti critici della nuova normativa suggerisce, mediante esemplificazioni concrete, soluzioni da adottare nell'esercizio della professione.

■



C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

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
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. 6) con chiarimenti verbali e gratuiti sia telefonicamente che in sede.

Nella formulazione dei quesiti si raccomanda una esatta individuazione della fattispecie da considerare precisando l'eventuale esistenza del regolamento condominiale ed allegando disegni o planimetrie in caso di situazioni particolari.

L'ALTRA ROMA

VIA DELLA CHIESA NUOVA E LA VALLICELLIANA

di Francesca di Castro

I Parte

Facente parte della Regione IX romana o "Circus Flaminius", la zona dove sarebbe sorta alla fine del Cinquecento la "chiesa nuova" della Congregazione dei Filippini, fin da epoca pre-romana era caratterizzata da un avvallamento del terreno, l'antico "Tarentum", dove si trovava un piccolo lago con acque sulfuree, ritenuto accesso all'Ade, luogo prescelto per la pratica dell'antichissimo culto delle divinità infernali Dite e Proserpina, che avevano qui un altare sotterraneo sul quale venivano offerti in sacrificio una vacca bianca e un toro nero. I resti di quest'ara vennero rinvenuti nel corso dei lavori di scavo per la realizzazione di Corso Vittorio Emanuele nel 1886-87, nella zona relativa a piazza Sforza Cesarini e a piazza della Chiesa Nuova; da notare che nel 17 a.C. Augusto unì gli antichi "Ludi tarentini" con i "Ludi saeculares", facendo ricostruire l'ara in forma grandiosa per l'importanza della storica cerimonia.

Qui in epoca imperiale scorreva il Canale *Euripus* che dopo aver attraversato tutto Campo Marzio partendo dal laghetto di Agrippa, situato tra Corso



Santa Maria Vallicella - Oratorio Filippini.
Giovanni Battista Falda - sec. metà '600



Vallicelliana. Vasi - Metà '700

Vittorio e via dei Nari, si andava a gettare nel Tevere all'altezza del ponte Neroniano, seguendo più o meno l'andamento del corso Vittorio attuale. Durante gli scavi del 1938 all'altezza di piazza della Cancelleria, vennero alla luce, oltre ai resti del canale, un mitreo e il Sepolcro di Aulo Irzio, il console caduto nel 43 a.C. nella battaglia di Modena contro Marco Antonio, sepolcro ancora visibile dai sotterranei del Palazzo della Cancelleria.

Mai abbandonata nel corso dei secoli bui, per la vicinanza al Tevere e del Vaticano, l'area si va sviluppando soprattutto a partire dal XII secolo. Diverse chiese sorgono nella zona, come Santa Cecilia a Monte Giordano e San Tommaso in Parione. La prima, conosciuta anche con il nome di Santa Cecilia *de Turre Campi*, demolita nel 1629 per l'ampliamento dell'oratorio dei Filippini, ricorda nel nome le fortificazioni del Monte Giordano in epoca medioevale, e in particolare la torre di Stefano di Pietro, prefetto urbano, padre di quel Cencio che fu gran nemico di Gregorio VII. L'altra chiesa, San Tommaso, detta in Parione da epoca remota per un certo muro o rudere talmente evidente da lasciare il ricordo nel toponimo del rione, consacrata nel 1139, è legata alla memoria di san Filippo Neri che ricevette qui a trentasei anni la tonsura ecclesiastica.

Nel luogo dove ora è via della Chiesa Nuova, si trovava la chiesetta di Santa Elisabetta "*ad puteum album*", cioè "al pozzo bianco" e la stessa contrada, che si estendeva intorno a piazza Sora ed al suo palazzo, venne a lungo così chiamata. Il nome deriva da un antico puteale di marmo interrato, con sarcofago accanto, usato come abbeveratoio, poi trasferito dai Padri Filippini nella loro vigna di Sant'Onofrio, quando nel Seicento venne ampliata la piazza della Chiesa Nuova. La Contrada "*ad puteum album*" era un nodo importante della vita politica e commerciale di Roma: compresa tra la Via *Papalis* e la via *Peregrinorum*, rimase a lungo inalterata, non toccata dagli interventi urbanistici ed edilizi, apportati in particolare da papa Sisto IV. Qui convivevano strati sociali eterogenei e venivano svolte attività e commerci di ogni tipo: cardinali, banchieri e notai vivevano accanto a cortigiane, artigiani, librai e stampatori. Questa caratteristica di eterogeneità attirerà l'attenzione di San Filippo Neri che, alla ricerca da anni di un luogo idoneo per se stesso e per il suo Oratorio,

sceglierà il rione Parione per stabilire le sue attività di apostolato. La chiesa di Santa Cecilia a Monte Giordano sembrava avere i requisiti più idonei, ma a causa dell'opposizione del suo parroco, la scelta poi venne orientata verso Santa Maria in Vallicella. Piccola chiesa nota fin dal XII secolo, particolarmente frequentata per la presenza di un'immagine miracolosa, la cosiddetta "Madonna Vallicelliana", un affresco riproducente la Madonna col Bambino ed Angeli su una falce di luna, che anticamente era posta all'esterno di un edificio adibito a bagno pubblico. Si racconta che nel 1535, dopo essere stata colpita da un sasso lanciato da un sacrilego giocatore, l'immagine sanguinò. Dopo questo fatto prodigioso, l'affresco fu trasportato all'interno della chiesa, dove San Filippo la trovò, relegata in sacrestia. Il 15 luglio 1575, papa Gregorio XIII istituì ufficialmente la Congregazione dell'Oratorio alla quale affidò la chiesa di Santa Maria in Vallicella. La chiesa si trovava in pessime condizioni, praticamente in rovina e per metà interrata. Si decise dunque la sua demolizione e ricostruzione su progetto di Matteo da Castello. Tuttavia, racconta la storia di San Filippo, sarà il santo stesso a chiedere di ampliare lo scavo delle fondamenta della chiesa, permettendo la scoperta di un muro di un edificio romano che farà da sostegno per il lato sinistro e per parte della facciata della chiesa. La prima pietra del tempio fu posta da Alessandro de' Medici arcivescovo di Firenze, che fu anche il primo ad officiare la messa il 23 febbraio 1577, ma per la consacrazione ufficiale bisognerà aspettare il 1599, quattro anni dopo la morte di san Filippo Neri. I numerosi benefattori committenti delle cappelle laterali, determineranno una lunga serie di arricchimenti della chiesa, che daranno sempre maggiore importanza alla Chiesa Nuova.

Dal 1580 intervenne col suo sostegno economico anche il cardinale Pier Donato Cesi che, tra le tante iniziative, acquistò il convento delle Clarisse collegato alla chiesa di Santa Elisabetta per garantire lo spazio necessario alla costruzione del convento dei padri Filippini.

II Parte

Molti interventi successivi mutarono nel corso degli anni il progetto iniziale della Chiesa Nuova: Martino Longhi il Vecchio, architetto del cardinale Pier Donato Cesi finanziatore dell'opera, eseguì gli interni aggiungendo due navate e costruì la cupola; Giacomo della Porta e Fausto Rughesi collaborarono alla costruzione iniziata nel 1594 e terminata nel 1605, dopo un'interruzione tra il 1598 e il 1603, mentre la bellissima scalinata fu completata nel 1614; Pietro da Cortona si occupò della decorazione pittorica. Moltissimi tuttavia furono gli artisti che nel corso degli anni aggiunsero importanti opere d'arte che resero la Chiesa Nuova tra le più notevoli chiese di Roma.

Immediatamente successiva fu la costruzione dell'Oratorio: nel 1637 i padri Filippini indissero il concorso per la costruzione di un grande complesso monastico adiacente alla chiesa. Vinse il concorso il Borromini, che insieme a Virgilio Spada, un seguace di San Filippo, scrisse *l'Opus Architectonicum*, un diario della storia e dei lavori dell'Oratorio. Qui appare tutto il genio borrominiano che, in un gioco di piani concavi e convessi, realizza un'opera originalissima in grado da sola di movimentare tutta la piazza. Inaugurato il giorno

dell'Ascensione del 1640, vide il completarsi dei lavori dopo il 1647 con la Torre dell'Orologio sulla piazza omonima, particolarmente curata dal Borromini perché concepita come fondale della via dei Banchi Nuovi. L'originalissima torre non è l'unico particolare architettonico che esprime l'armoniosa genialità dell'architetto: anche all'interno del Palazzo dei Filippini l'eleganza borrominiana si ripete nei cortili, nelle logge, nelle aule interne, tra le quali spicca la biblioteca, la famosa Biblioteca Vallicelliana che ebbe origine al tempo di San Filippo quando l'umanista portoghese Achille Stazio nominò il santo erede universale. L'Oratorio è dal 1911 proprietà del Comune che lo utilizza per convegni, concerti e conferenze ed è sede anche dell'Archivio Storico Capitolino, della Società Romana di Storia Patria e dell'Istituto Storico Italiano per il Medioevo.

Mentre veniva costruito l'Oratorio, il pontefice Urbano VIII provvide alla demolizione del fabbricato di fronte alla chiesa per allargare la piazza e inoltre, a spese dei Padri Filippini, venne aperta la "Strada Nova" che permetteva un accesso diretto alla chiesa.

Dalla pianta di Roma di Antonio Tempesta del 1661-62, questi interventi urbanistici appaiono evidenti come l'apertura lungo il fianco della chiesa di via della Chiesa Nuova, che congiunse il vicolo di Sora con via del Governo Vecchio. In questa pianta per la prima volta Santa Maria in Vallicella viene chiamata "la Chiesa Nova di san Filippo Neri".

Nella pianta di Giovan Battista Nolli del 1748, accanto alla chiesa è nominata la casa dei Padri della Congregazione dell'Oratorio ed annesso "Oratorio dell'Assunta e di Santa Cecilia di detti Padri".

Davanti alla piazza si aprono tre strade: il vicolo Calabriga, che oggi prende il nome dal grande orafo fiorentino B. Cellini, che nei pressi aveva la sua bottega e poco lontano uccise il suo rivale Pompeo, ma deve l'antico toponimo al nome della famiglia Curta Braca, o, più probabilmente, ad un appellativo popolare dovuto al fatto che qui risiedevano le "cortigiane gialle", "gialle" perché per legge dovevano indossare abiti di quel colore; il vicolo dei Cartari e la via Larga o "Nova", aperta dai padri Filippini nel 1628, con il nobile Palazzo Gaucci. In questa pianta su via della Chiesa Nuova appare aperto il vicolo del Governo Vecchio, anche se non si



Oratorio dei Filippini



Salone Borromini, oggi

evidenzia l'arco che in seguito darà nome al passaggio.

Datato 6 aprile 1743, il documento di Benedetto XIV con il quale si ordina ai Padri di Santa Maria del Popolo ed alla Contessa Marsciani, proprietari delle due case prospicienti la chiesa, tra le vie di Calabragia, de' Cartari e Larga, di vendere forzatamente questi immobili ai Padri Filippini perché possano ricostruirle con "l'istesso ordine ed architetture delle altre, e riducendo essa piazza in concertato e

convenevole prospetto." Nella pianta relativa al documento è previsto l'abbattimento delle facciate e una riduzione del fronte per bilanciare queste costruzioni con l'altra tra via Larga e il vicolo di Sora. Nei prospetti collegati si nota l'uniformarsi delle caratteristiche dell'ornato che appaiono identiche a quelle ancora esistenti nel palazzo al n. 18 di via della Chiesa Nuova.

L'assetto urbanistico rimase inalterato fino al Piano Regolatore del 1873. Nella pianta relativa di Giuseppe Micheletti è evidente la grande arteria prevista (futuro Corso Vittorio Emanuele) che congiunge il Tevere all'altezza del Ponte Neroniano (il futuro ponte Vittorio Emanuele II, inaugurato solo nel 1911) con piazza di Torre Argentina ed il Gesù, per congiungersi idealmente con via Quattro Novembre e via Nazionale. Tale arteria, che passa di fronte alla Chiesa Nuova, prevede la demolizione di numerosi prospetti di edifici e loro riedificazione.

Nella pianta edita dallo Stabilimento Cartografico C. Virano del 1889, Corso Vittorio Emanuele appare già realizzato e le variazioni edilizie eseguite: scompare il vicolo di Sora e lo stesso Palazzo Sora vede la propria facciata ricostruita in posizione arretrata.

■

C
O
n
d
o
m
i
n
i
o

SINTESI INSERZIONISTI DI QUESTO NUMERO

ORGANISMI NOTIFICATI

ELTI IV di copertina

SOFTWARE CONDOMINIALE

MM Data pag. 52

ASCENSORI

ELEVATOR QUALITY pag. 4

DEL BO II di copertina

PARENTI Impianti pag. 16

EDILIZIA

BADIOCCO pag. 14

RESINE IND.LI pag. 20

VACCA E. pag. 42

ENERGIA

E-ON Energia III di copertina

RISCALDAMENTO E CONTABILIZZAZIONE

Consulting & Service pag. 38

ISTA pag. 60

METROTERMICA pag. 44

MIRC 2050 pag. 54

Multienergy & Service pag. 46

ROSSETTI pag. 10

SICUREZZA

SIRIO pag. 60

SERVIZI

MIRC 2050 pag. 54

SARA Servizi pag. 21

GIARDINI E PARCHI

LAURENTI HSR pag. 26