

DOSSIER



CONDOMINIO

XXVIII anno



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

SEDE DI ROMA - 00187 - VIA SALANDRA 1/A - TEL. 06 4746903

www.anaciroma.it scrivi@anaciroma.it

SOMMARIO

MARZO - APRILE 2018

n. 164

- Editoriale
di Francesco Pellicanò pag. 3
- Consulenti in sede pag. 6
- Interventi modificatori realizzati dal singolo
e avallo implicito da parte dell'assemblea
di Alberto Celeste pag. 7
- Elenco sportelli del condominio presso i Municipi pag. 12
- Si sta sciogliendo il nodo
della soggettività del condominio?
di Franco Petrolati pag. 19
- Notizie pag. 25
- Il piccolo condominio
di Luana Tagliolini pag. 31
- *Inserto:*
Locazione o vendita di beni comuni:
un modo per risparmiare sulle spese condominiali
di Adriana Nicoletti p. I-VIII
- La fatturazione elettronica
di Enrico D'Ambrosio pag. 37
- Dicembre... un giovane inizio
di Letizia Bianchi pag. 43
- Democrazia condominiale
di Katia Casciana pag. 49
- La voce della giurisprudenza
di Carlo Patti pag. 53
- L'altra Roma:
Una fontanella ex abbeveratoio
di Sandro Bari pag. 67

Rivista bimestrale

ANNO XXVIII - n. 164 - MARZO-APRILE 2018

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 1.000 + iva

Metà pagina : euro 750 + iva

Quarto di pagina : euro 500 + iva

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

www.anaciroma.it

e-mail: anaciromaservice@anaciroma.it

Tel. 06/4746903

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

di Francesco Pellicanò *

Abbiamo da poco finito di inviare le Certificazioni Uniche dei dipendenti e le comunicazioni per detrazioni fiscali all'Agenzia delle Entrate, tra poco invieremo le Certificazioni Uniche per le ditte e i professionisti e a seguire i modelli 770, sempre che non ci sia capitato che qualche condominio abbia deciso di effettuare la cessione del credito per i lavori di ristrutturazione o riqualificazione energetica, anche in tal caso avremmo dovuto inviare l'apposita comunicazione all'Agenzia delle Entrate.

Tra i vari obblighi dell'amministratore quindi abbiamo:

- 1 - Quello di adempiere alle incombenze che derivano dal fatto che il condominio è sostituito d'imposta: inviare quindi all'Agenzia delle Entrate il modello 770 e le certificazioni uniche, oltre a provvedere, da qualche anno, per conto della detta Agenzia, ad elaborare in buona parte i modelli 730 e Unico precompilati, infatti in tali modelli confluiscono i dati che inviamo con le certificazioni uniche e le ristrutturazioni edilizie.
- 2 - Fare in modo che il condominio abbia una serie di certificazioni: Certificato incendi per autorimessa e locale caldaia, conformità dell'impianto elettrico condominiale, valutazione rischi, documento sulla privacy, verifica di terra, verifica biennale ascensori, ecc. Chiaramente per ottenere tali certificazioni spesso è necessario fare dei lavori per adeguare gli impianti che comportano un impegno di spesa.
- 3 - Intervenire in caso d'urgenza per eliminare pericoli, come quelli derivanti da intonaci fatiscenti ecc, anche in questo caso è necessario che l'amministratore impegni dei fondi per gli interventi urgenti.

Come possiamo vedere se da un lato lo Stato pone nei nostri confronti gli stessi obblighi che hanno professionisti come i commercialisti (vedi punto 1); dall'altro ci impone responsabilità civili e penali per le incombenze di cui ai suddetti punti 2 e 3, senza che ci vengano dati i mezzi per assolverle.

Infatti per procurarci i fondi necessari, per adempiere agli adeguamenti di legge degli impianti o per fronteggiare urgenze, dobbiamo soggiacere al benestare dell'assemblea, che non è detto che deliberi.

C
O
n
d
O
m
i
n
i
O

A questo punto ci dobbiamo chiedere su cosa dobbiamo concentrare i nostri sforzi e per cosa dobbiamo lottare affinché l'amministratore sia un professionista e non un capro espiatorio su cui il legislatore deve sfogare le proprie inefficienze in materia normativa.

Per quanto detto quindi è necessario che la legislazione attuale cambi, che il condominio venga trasformato da ente di gestione a soggetto con personalità giuridica come oggi è per le società, che l'amministratore di condominio sia considerato alla stregua dell'amministratore di una società con autonomia di spesa, che quindi il rendiconto condominiale diventi come il bilancio abbreviato di una società, formato da uno schema fisso e regole precise, che infine il revisore del condominio sia un revisore legale iscritto all'albo.

Oltre a ciò bisognerebbe anche pensare ad istituti equivalenti a quelli che si usano per le società in caso di insolvenza, studiare quindi delle procedure concorsuali simili al fallimento, al concordato preventivo ecc, sia per i casi di grandi morosità, sia soprattutto per quei condomini malconci in cui l'assemblea non provvede alla messa in sicurezza delle strutture e degli impianti, facendo sì che il condominio diventi una trappola "mortale". Il legislatore in tali casi dovrebbe infatti occuparsi della tutela pubblica, espropriando i condomini della capacità di decidere e commissariando il condominio con un professionista dotato di poteri speciali, che potrebbe attingere ad un fondo nazionale appositamente costituito.

Solo in questo modo tutto l'impianto normativo si semplificherebbe notevolmente, sarebbero più chiare le responsabilità e gli obblighi dell'amministratore, anche il numero di contenziosi diminuirebbe notevolmente, (la maggior parte trova infatti origine nelle attuali ambiguità normative).

Si eviterebbero quindi tutti quei contenziosi particolarmente fastidiosi, perché percepiti come ingiusti. Mi riferisco a quelli:

- civili e penali che colpiscono gli amministratori perché ad esempio il condominio non ha "voluto" mettere a norma l'autorimessa o il locale caldaia, o perché l'amministratore non ha potuto rimuovere un pericolo per mancanza di fondi;
- e quei contenziosi che colpiscono gli amministratori, accusati di aver presentato un bilancio non chiaro, in quanto ci sarebbe uno schema fisso e regole precise da rispettare

Insomma parafrasando un celebre convegno giuridico di ANACI Roma di qualche anno fa, l'amministratore sarebbe finalmente più simile a Zorro che al suo servo muto, abbiamo le conoscenze e le competenze per farlo, aspettiamo che il legislatore se ne accorga e provveda.



* Commercialista - Tesoriere ANACI Roma

CONSULENZE A DISPOSIZIONE DEI SOCI IN SEDE

		Mattina (11-13)	Pomeriggio (16-18)
LUNEDÌ	LEGALE	Avv. Cesarini Avv. Arturi	Avv. Pontuale Avv. Grasselli
	CONTABILE	Amm. Colangelo Dott.ssa Bultrini	Dott.ssa Spena Dott.ssa Bianchi
	TECNICA	Arch. Pipoli	Arch. Mellace
	FISCALE	Dott. Curti Gialdino	
	VERDE E ALBERI		Baldasso - Loperfido
MARTEDÌ	CONTABILE	Geom. Maggi	Dott. Iorio Arch. Polizzi
	TRIBUTARIO-FISCALE	Dott. Ghiringhelli	
	LEGALE	Avv. Carnevali Avv. Coricelli Avv. Ruello	Avv. Ciaralli Avv. Spinoso
	LAVORO	Dott. Pazonzi	
	TECNICA		Ing. Giannini
MERCOLEDÌ	RISCALDAMENTO		P.I. Schiavone
	TECNICA		Ing. Zecchinelli Arch. Missori
	LEGALE	Avv. Felli Avv. Petraghani Avv. Villirilli	Avv. Casinovi Avv. Palombi
	CONTABILE	Dott. Troiani Dott.ssa Sammarco Amm. F. Pedone	Amm. Martano Dott. Scacchi
	DIRITTO AMM.VO E AMBIENTALE		Avv. Carosi
	RICERCA EREDI	Avv. Tullio	
GIOVEDÌ	CONTABILE	Amm. Cicerchia Dott. Cervoni Dott. Rescigno	Geom. Ferrantino Dott.ssa Bertollini Rag. Trombino
	LEGALE	Avv. Gonnellini Avv. Sanfilippo	Avv. Pistacchi Avv. Scaldaferri
	FISCALE	Dott. D'Ambrosio	
	ASCENSORE/TECNICA	Dott. Silvestri	Ing. Tafani
	LAVORO	Dott. Pazonzi	
VENERDÌ	TECNICA		Arch. Barberini
	LEGALE	Avv. Patti Avv. Vitullo Avv. Di Chiara	Avv. Zoina Avv. Albini
	CONTABILE	Dott. Gennari Dott. Lanzi	Amm. Montalti Dott.ssa Pandolfi Amm. Giulimondi

Interventi modificatori realizzati dal singolo e avallo implicito da parte dell'assemblea

di Alberto Celeste *

Il testo dell'art. 1117-*quater* c.c.

Un'interessante *new entry*, introdotta dalla legge n. 220/2012 all'interno del tessuto della normativa condominiale, è rappresentata dall'art. 1117-*quater* c.c. (rubricato "tutela delle destinazioni d'uso"), il quale stabilisce che: "In caso di attività che incidono negativamente e in modo sostanziale sulle destinazioni d'uso delle parti comuni, l'amministratore o i condomini, anche singolarmente, possono diffidare l'esecutore e possono chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione, anche mediante azioni giudiziarie. L'assemblea delibera in merito alla cessazione di tali attività con la maggioranza prevista dal secondo comma dell'articolo 1136".

Il testo licenziato dal Senato nella seduta del 26 gennaio 2011 contemplava anche le attività contrarie alle destinazioni d'uso delle "unità immobiliari di proprietà individuale", scandendo, altresì, le particolari modalità di esercizio di tale tutela - sollecitazione da parte del condomino, diffida all'amministratore, convocazione dell'assemblea senza indugio, ordine di cessazione, rimessione in pristino e risarcimento dei danni, pagamento di una multa - ma, pure in questa versione ridotta, volta alla difesa delle sole parti comuni dell'edificio, ci si muove in un'ottica sicuramente più pregnante di quella delineata dall'art. 1102 c.c. (norma, quest'ultima, tutt'ora applicabile in materia condominiale, in forza dell'immutato rinvio di cui all'art. 1139 c.c.).

Dunque, l'attuale testo prevede solo l'ipotesi di "attività che incidono negativamente e in modo sostanziale sulle destinazioni d'uso delle parti comuni", stabilendo che "l'amministratore o i condomini, anche singolarmente" - non contemplando più, come prima, il conduttore - possano "diffidare l'esecutore" e, in caso di persistenza della violazione della suddetta destinazione nonostante la diffida, possano "chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione, anche mediante azioni giudiziarie".

Con queste brevi note, si tenterà un esame sia analitico che sistematico di tale norma, soprattutto ponendola in correlazione con il precedente art. 1117-*ter*.

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

I presupposti per l'applicazione

I presupposti per l'operatività della suddetta norma, dunque, sono che l'attività - proveniente, di regola, da un condomino - "incida negativamente e in modo sostanziale" della destinazione d'uso delle parti comuni, intendendo riferirsi a condotte non saltuarie o episodiche, a pregiudizi non lievi, ma apprezzabili e percepibili, nonché ad un peggioramento rilevante, concreto ed effettivo, e non meramente potenziale (si pensi al parcheggio di una *roulotte* nella rampa di accesso ai garage, e non al gioco del pallone da parte dei bambini nel giardinetto condominiale); al contrario, la suddetta attività dovrebbe considerarsi permessa in quanto rientrante nelle facoltà del singolo ai sensi dell'art. 1102 c.c., che menziona, appunto, il duplice limite di non alterare la destinazione della cosa comune e di rispettare il pari uso degli altri condomini.

L'adozione del vocabolo "sostanziale" sembra alludere al piano degli interessi, intendendo rafforzare la necessità che la valutazione da parte dell'assemblea prevista dall'art. 1117-*quater* c.c. riguardi proprio la compatibilità dell'iniziativa individuale con le "esigenze di interesse condominiale" espressamente menzionate dal precedente art. 1117-*ter* c.c.

In entrambe le ipotesi in esame, la delibera condominiale ha come finalità di valutare la conformità della modificazione della destinazione d'uso all'interesse condominiale: nel primo caso, in prospettiva ed in vista della programmata modificazione della destinazione d'uso, e, nel secondo, in funzione di controllo e di (eventuale) conservazione della modificazione già intervenuta.

A ben vedere, il capoverso utilizza per due volte il verbo "possono", quasi a rimarcare la facoltatività dell'iniziativa in capo al singolo partecipante ed all'amministratore, ma è incerto se trattasi di poteri alternativi esercitabili da parte dell'uno o dell'altro, e se si possa ammettere la possibilità di un loro utilizzo concorrente.

È opportuno, quindi, analizzare partitamente tali facoltà.

La legittimazione del condomino

Per quanto concerne il condomino, la previsione appare superflua, salvo aver precisato che l'iniziativa spetta al partecipante - probabilmente, quello maggiormente leso dall'attività che incidono negativamente e in modo sostanziale sulle destinazioni d'uso delle parti comuni - "anche singolarmente", ossia la possibilità di diffidare (in maniera ferma e risoluta) il contravventore e, in caso di inottemperanza all'invito a desistere dalla condotta illecita (ed a rimettere in pristino la situazione alterata), di sollecitare l'amministratore affinché quest'ultimo convochi l'assemblea per adottare le opportune decisioni (l'inaudimento, da parte dell'amministratore, dell'obbligo di convocare l'assemblea lo espone alla revoca giudiziaria ex art. 1129, comma 12, n. 1, c.c., come "omessa convocazione dell'assemblea ... negli altri casi stabiliti dalla legge").

In altri termini, la norma in commento legittima l'iniziativa di ciascun condomino, indipendentemente dalla sua caratura millesimale, volta, da un lato, ad avvertire l'esecutore in ordine all'illecito in atto e, dall'altro, in caso di inosservanza di quest'ultimo, a farsi promotore, per il tramite dell'amministratore,

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

del coinvolgimento del supremo organo gestorio sulla questione, laddove l'art. 66, comma 1, disp. att. c.c. (testo invariato) subordina quest'ultima evenienza alla sussistenza di determinati requisiti, ossia quando ne è fatta richiesta da almeno due condomini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio.

Ad ogni buon conto, in ordine al riconoscimento delle "azioni giudiziarie" promuovibili dal singolo, il disposto si rivela in linea con la giurisprudenza di vertice, secondo la quale il diritto di ciascun condomino investe la cosa comune nella sua interezza - sia pur con il limite del concorrente diritto altrui - sicché anche un solo condomino può proporre le azioni reali a difesa della proprietà comune, senza, peraltro, che si renda necessario integrare il contraddittorio nei confronti di tutti i partecipanti.

Sembra, però, che, in forza della legittimazione "concorrente" riconosciuta in capo al condomino, quest'ultimo possa agire comunque in giudizio, ossia anche a fronte di una delibera che, direttamente o indirettamente, non stabilisca la "cessazione" dell'attività modificativa; in quest'ottica, la delibera non sarebbe per lui vincolante, e il magistrato non dovrebbe tener conto, a fronte di una condotta *contra legem*, dell'opinione della maggioranza dei condomini al riguardo (v. anche appresso).

L'iniziativa dell'amministratore

Parimenti, l'amministratore può diffidare il condomino contravventore e, in difetto di desistenza da parte di quest'ultimo, convocare l'assemblea al riguardo; anche qui il riferimento ad eventuali "azioni giudiziarie" sembra ultroneo, non rinvenendosi altra *chance* per l'amministratore - che non può ovviamente farsi giustizia da sé - di far cessare il comportamento del trasgressore se non quello di ricorrere al magistrato.

In precedenza, nessuno dubitava, però, che rientrasse nelle attribuzioni dell'amministratore il potere di "disciplinare l'uso delle cose comuni ... in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a tutti i condomini" ai sensi dell'art. 1130, n. 2), c.c., nonché di "compiere gli conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio", in forza del n. 4) dello stesso disposto anche mediante azioni cautelari e d'urgenza.

Pertanto, risulta penalizzante la previsione, contenuta alla fine del citato art. 1117-*quater*, secondo cui "l'assemblea delibera in merito alla cessazione di tali attività con la maggioranza prevista dal secondo comma dell'articolo 1136" c.c., laddove tale decisione rientra, di regola, negli affari di ordinaria amministrazione, tanto più che potrebbe trattarsi semplicemente di far osservare una disposizione del regolamento che contempli una determinata destinazione d'uso della cosa comune, per la quale addirittura l'amministratore può agire in giudizio senza alcuna previa autorizzazione assembleare, rientrando, tra i suoi compiti delineati dall'art. 1130, n. 1), c.c., anche quello di "curare l'osservanza del regolamento".

Può opinarsi, al riguardo, che la necessità del "passaggio assembleare" e, quindi, l'impossibilità per l'amministratore di agire direttamente in giudizio, siano giustificati perché trattasi di attività che incidono "negativamente ed in modo sostanziale" sulle destinazioni d'uso delle parti comuni dell'edificio, nella

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

SPORTELLO DEL CONDOMINIO

I (ex I) Via Petroselli 50	Lunedì (piano terra (salone demografico))	10,00-12,00	Donati - G. Pedone Pistacchi - Calderano
II (ex II e III) Via Dire Daula 11	Martedì	15,00-17,00	Cervone - Ferrante Gonnellini - Malgeri
III (ex IV) Via Fracchia 45	Mercoledì	14,00-16,00	Bertollini - Cervoni Pandolfi - Trombino - Sanfilippo
IV (ex V) Via Tiburtina 1163	Giovedì	14,30-16,00	Buccella - Colangelo Spena - della Corte - Pontuale
V (ex VII) Via Prenestina 510	Mercoledì	10,00-12,30	Adamo - Giuliano Orabona - Bultrini
IX (ex XII) Via Ignazio Silone, c/o U.R.P. (Primo Ponte)	Giovedì	15,00-16,30	Traversi Camerata
XII (ex XVI) Via Fabiola 14	Mercoledì	10,00-12,00	Cervone - Grimaldi Ciaralli - Formigoni E. - Albini
Grottaferrata (comune)	Lunedì	10,00-12,00	Sebastiani Patti

speranza che, accertato il disturbo pregiudizievole alla maggioranza dei condomini, il condomino autore della violazione possa convincersi a porre rimedio, evitando un'azione giudiziaria nei suoi confronti; laddove, invece, si concretizzino in attività saltuarie o poco pregiudizievoli non c'è bisogno che l'assemblea deliberi in merito alla cessazione, anche se sarebbe logico pensare il contrario, ossia che, quando la condotta è più grave e il trasgressore rimanga inerte, è consentito all'amministratore di rivolgersi subito e direttamente al magistrato, mentre, allorché è più lieve, ci si possa permettere il lusso di invocare il parere dell'assemblea.

I possibili scenari

Fatto sta che, sull'eventuale azione giudiziaria, la norma *de qua* stabilisce che "l'assemblea delibera in merito", correndosi il rischio concreto che l'assemblea, con la maggioranza correlata alla metà del valore dell'edificio, avalli la condotta (asseritamente abusiva o, comunque, *contra ius*) del singolo che incide negativamente ed in modo sostanziale sulle destinazioni d'uso delle parti comuni dell'edificio,

Si finisce, di fatto, per mutare quella destinazione d'uso delle stesse parti che, in forza del disposto del precedente art. 1117-ter, era possibile approvare, da parte della stessa compagine condominiale, solo con la maggioranza dei 4/5 del valore dell'edificio e con un *iter* assembleare assai rigoroso (affissione non meno di 30 giorni, avviso preventivo di 20 giorni, indicazioni dell'oggetto della modificazione, ecc.).

In buona sostanza, mediante l'iniziativa eversiva del singolo, complice la maggioranza assembleare, si realizza lo stesso risultato (ossia, la modificazione della destinazione d'uso delle parti comuni dell'edificio) che, difficilmente, la stessa assemblea riuscirebbe a raggiungere.

Di certo, un'eventuale decisione negativa farebbe venire meno la legittimazione processuale attiva di quell'amministratore che abbia optato, di sua iniziativa, per la via giudiziaria, ma non quella del condomino, che rimane concorrente, trovando, per quest'ultimo, applicazione quel principio per cui, nel condominio di edifici, che costituisce un ente di gestione, l'esistenza dell'organo rappresentativo unitario non priva i singoli condomini del potere di agire in difesa dei diritti connessi alla loro partecipazione, né quindi del potere di intervenire nel giudizio in cui tale difesa sia stata legittimamente assunta dall'amministratore e di avvalersi dei mezzi di impugnazione per evitare gli effetti sfavorevoli della sentenza pronunciata nei confronti dell'amministratore stesso che vi abbia fatto acquiescenza.

In concreto, non sembra che l'art. 1117-quater c.c. abbia configurato una sorta di filtro assembleare per il condomino, nel senso che, per l'azione di quest'ultimo, sia pregiudiziale la valutazione della maggioranza condominiale in ordine all'incidenza pregiudizievole sulla destinazione d'uso delle parti comuni; l'eventuale delibera positiva, fallito ogni tentativo di risoluzione bonaria della vicenda, autorizza sicuramente l'amministratore ad agire giudizialmente, ma quella negativa - o parimenti il mancato raggiungimento del prescritto *quorum* - non preclude al singolo di rivolgersi al magistrato per far cessare l'attività

asseritamente molesta messa in atto dall'esecutore (già sordo a qualsiasi monito).

Nulla esclude che quest'ultimo, oltre a non adeguarsi alle diffide (del condomino o dell'amministratore) ed a rimanere insensibile ai richiami all'ordine (da parte dell'assemblea), impugni addirittura l'eventuale delibera, sostenendo che il consesso assembleare avrebbe errato nel ritenere lesiva la sua condotta, ma è ovvio che così si espone ad una probabile domanda riconvenzionale del condominio, che invochi un giudizio sull'operato indisciplinato del singolo e, conseguentemente, un ordine di inibizione.

Comunque, anche se non più previsto espressamente - essendo stato soppresso il relativo emendamento nella versione definitiva dell'art. 1117-*quater* c.c. - non è esclusa la possibilità, sia per il condomino sia per l'amministratore, di ricorrere al giudice per ottenere un provvedimento d'urgenza ai sensi dell'art. 700 c.p.c., sempre che ne ricorrano i presupposti del pregiudizio imminente ed irreparabile connesso alla condotta del trasgressore, come non è escluso che il giudice, ordinando la cessazione dell'attività, condanni il responsabile alla riduzione nello *status quo ante* ed all'eventuale risarcimento dei danni.

Le esigenze di interesse condominiale

A questo punto, è difficile trarre delle conclusioni, perché la nuova norma non è di agevole lettura e - a quanto consta - non si rinvencono ancora pronunce edite che se ne siano occupate *ex professo*: tocca, quindi, all'interprete ricostruire la fattispecie, anche per dare un senso ad un ordito normativo che, altrimenti, costituirebbe un'inutile duplicazione di disposizioni precedenti, ma, al contempo, non si deve correre il rischio di interpretazioni troppo "creative", mettendo in bocca al Legislatore cose alle quali non aveva mai pensato.

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

Sembrano, però, confermati i due momenti centrali della Riforma: per un verso, il rilievo delle esigenze di interesse condominiale e, per altro verso, il ruolo dell'assemblea (v. gli interessanti rilievi di R. AMAGLIANI, *La riforma del condominio negli edifici ed il rilievo delle destinazioni d'uso*, in *Rass. dir. civ.*, 2015, 1112).

Le prime hanno carattere composito e non possono considerarsi una sommatoria dell'interesse dei singoli condomini, né essere confinate su un piano meramente patrimoniale; piuttosto, deve essere ricercato volta per volta un delicato equilibrio tra istanze collettive e posizioni individuali che, però, non vanno sistematicamente sacrificate.

A sua volta, l'assemblea si vede attribuito il ruolo, rispettivamente, di artefice e interprete ultimo delle suddette esigenze di interesse condominiale, che la destinazione d'uso (o la sua modificazione) è chiamata a realizzare.

Ciò lo si evince chiaramente dall'art. 1117-ter c.c., ma anche indirettamente dall'art. 1117-quater c.c.: d'altronde, solo in questa prospettiva può spiegarsi la necessità di una delibera assembleare - provocata dall'impulso del singolo condomino o dell'amministratore - per contrastare l'iniziativa del singolo "esecutore" che abbia posto in essere attività che tendano non solo ad impedire la realizzazione di esigenze di interesse condominiale, ma ne propongano una declinazione diversa da quella affermata in virtù della delibera modificativa presa ai sensi del precedente art. 1117-ter.

Così, si rimette alla maggioranza una valutazione il cui esito, ove si risolva in termini di incidenza negativa e sostanziale sulla pregressa destinazione d'uso della parte comune e, quindi, di contrasto con la soddisfazione di esigenze di interesse condominiale, è tale da giustificare la richiesta, anche tramite azione giudiziaria, di cessazione.

E si giustifica anche la possibilità che la stessa assemblea deliberi, invece, di non perseguire l'iniziativa dell'esecutore, perché sarà ancora una volta la considerazione dell'interesse condominiale a condurre ad un giudizio di compatibilità con quello del comportamento del singolo.

Pertanto, in entrambe le ipotesi, le esigenze di interesse condominiale, passate al vaglio *ex ante* e *ex post* del consesso assembleare, fungono da parametro per giudicare, rispettivamente, la procedibilità e la legittimità della modificazione della destinazione d'uso.



* Magistrato

Si sta sciogliendo il nodo della soggettività del condominio?

di Franco Petrolati *

La rimessione alle Sezioni Unite

Con ordinanza in data 15 novembre 2017 n. 27101 la sezione seconda della Corte di Cassazione ha ritenuto meritevole di essere rimessa alle Sezioni Unite la *questione di massima* relativa alla persistente legittimazione di ciascun condòmino ad impugnare la sentenza resa all'esito di un giudizio cui ha partecipato solo il condominio, in persona dell'amministratore, e nonostante l'acquiescenza dallo stesso prestata.

La vicenda dalla quale è stata estratta la questione di massima può essere riassunta nei termini seguenti.

Un condominio, in persona del rispettivo amministratore, agisce in giudizio per ottenere la condanna di una condòmina alla eliminazione delle opere compiute in violazione del regolamento condominiale e di una servitù di passaggio, in favore dei beni comuni, esercitata attraverso una scala esterna al fabbricato; nei due gradi del giudizio di merito la domanda è solo parzialmente accolta in quanto viene respinta quella relativa al ripristino della preesistente scala esterna. La condòmina propone, tuttavia, ricorso per cassazione relativamente ai capi in cui è rimasta soccombente; il condominio resiste con controricorso, senza proporre ricorso in via incidentale, che è, invece, esperito da altra condòmina avverso i capi della sentenza che hanno respinto la domanda di riduzione in pristino della scala esterna ed hanno compensato le spese processuali del gravame.

La Corte di Cassazione ritiene, quindi, meritevole di essere sottoposta alle Sezioni Unite la questione della legittimazione all'impugnazione in via incidentale di tale condòmina: si tratta essenzialmente di stabilire se la partecipazione al giudizio del condominio, rappresentato dall'amministratore ai sensi dell'art.1131 c.c., implichi che sia "*parte*" in causa anche ciascun condòmino - con conseguente potere di ogni condòmino di impugnare in proprio la sentenza resa all'esito del grado - oppure il condominio sia da ritenersi soggetto autonomo dai componenti della collettività condominiale, i quali sono, quindi, assimilabili ai "*terzi*" in ordine alla legittimazione all'impugnazione.

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

Al riguardo si delineano due contrapposti indirizzi nella giurisprudenza di legittimità. Secondo il tradizionale e più risalente orientamento nei giudizi ai quali partecipi – o abbia partecipato – il condominio, unitariamente inteso così come rappresentato dall'amministratore ex art.1131 c.c., è da considerarsi "parte" anche ciascun condòmino, non essendo configurabile il condominio come soggetto distinto dai singoli condòmini.

I corollari di tale orientamento sono che in tali giudizi: ogni condòmino può intervenire in proprio senza incontrare le preclusioni che si frappongono ordinariamente all'intervento del "terzo", in quanto non è da ritenersi un soggetto originariamente estraneo al giudizio; è, tuttavia, in ragione della veste di "parte", incapace a testimoniare ai sensi dell'art.246 c.p.c.; è, altresì, opponibile ad ogni condòmino il giudicato od il titolo esecutivo maturato nei riguardi del condominio. A quest'ultimo riguardo però è da tener conto che l'art.63, II c., disp. att. c.c., così come riformulato dalla legge di riforma (l. n. 220/12) in vigore dal 18 giugno 2013, prevede che i creditori del condominio *"non possono agire"* nei riguardi dei singoli condòmini *"in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri"*, senza espressamente chiarire, peraltro, se tale preclusione operi solo nel procedimento esecutivo od anche nel giudizio di cognizione.

Ulteriore corollario di tale orientamento – rilevante proprio ai fini della definizione della questione in esame – è che ciascun condòmino conserva la legittimazione ad impugnare, in via ordinaria, la sentenza resa all'esito di un giudizio in cui abbia pur assunto la veste formale di "parte" solo il condominio in persona dell'amministratore; resta, invece, coerentemente preclusa l'opposizione di terzo ai sensi dell'art. 404, I c., c.p.c. in quanto il singolo condòmino non può, secondo questo indirizzo giurisprudenziale, ritenersi "terzo" rispetto al condominio.

Un *"limitato distinguo"* è, tuttavia, riscontrato in talune pronunce che hanno negato a ciascun condòmino il potere di impugnare in proprio la sentenza resa nelle controversie su deliberazioni dell'assemblea che perseguano esclusivamente finalità di gestione di un servizio comune, in quanto non idonee ad incidere, se non in via mediata, sull'interesse esclusivo di uno o più partecipanti.

L'orientamento tradizionale, così come ricordato nei suoi essenziali corollari, deve ora confrontarsi con l'autorevole recente arresto delle Sezioni Unite (n. 19663/2014) che ha riconosciuto la titolarità al solo condominio – e non ai singoli condòmini – del diritto all'indennizzo per l'irragionevole durata del processo in cui sia stato "parte", appunto, solo il condominio in persona dell'amministratore e non, in proprio, i relativi condòmini: ciò in forza dell'assunto che il condominio, anche a seguito della riforma del 2012, si pone come soggetto autonomo dai singoli partecipanti e, quindi, la presenza in giudizio dell'uno non implica quella degli altri, salvo che non intervengano personalmente.

Dovrebbe, pertanto, conseguire da tale soggettivazione del condominio che il singolo condòmino non possa liberamente intervenire o spiegare impugnazione nei giudizi ove abbia preso parte solo l'amministratore in rappresentanza della collettività condominiale (se non nei limiti in cui sia da ammettere l'intervento o l'impugnazione di un "terzo").

La stessa Corte rimettente, tuttavia, prospetta una ipotesi di composizione del contrasto di orientamenti: la peculiare legittimazione ad agire del singolo condòmino persisterebbe solo nei giudizi nei quali sia in questione la proprietà spettante in via esclusiva o *pro quota* a ciascun partecipante e sarebbe, invece, preclusa nelle controversie attinenti alla gestione od alla custodia dei beni comuni nell'interesse della compagine condominiale.

Viene, infine, evidenziato un eventuale ulteriore specifico impedimento *in rito* all'ammissibilità dell'impugnazione incidentale del singolo condòmino ove, come nel caso di specie, il condominio, in persona dell'amministratore, si sia già costituito in giudizio prestando acquiescenza ai capi di sentenza sui quali era pur rimasto soccombente: ciò perché tale pregressa costituzione sarebbe idonea a consumare il diritto di impugnazione in via incidentale in ragione dell'unicità del primo atto difensivo (*arg. ex art. 366 c.p.c.*).

Ipotesi ricostruttiva

La legge di riforma del condominio, anche se non ha infranto l'assetto pluralistico della situazione di comunione nei suoi connotati reali, ha, tuttavia, nel contempo offerto ulteriori specifici indici di soggettività del condominio: l'amministratore può, infatti, essere revocato qualora operi in modo da *"generare possibilità di confusione tra il patrimonio del condominio e il patrimonio personale dell'amministratore o di altri condòmini"* (art. 1129, XII c., n. 4, c.c.); deve, altresì, fornire *"ogni dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio, ai fondi disponibili ed alle eventuali riserve"* (art. 1130-bis c.c.); tra tali fondi rientra, in particolare, anche quello *speciale* previsto dall'art. 1135, I c., n. 4, c.c. in caso di lavori di manutenzione straordinaria o di innovazioni; l'art. 2659, I c., n. 1, c.c. individua distintamente il condominio tra le "parti" da indicare nella nota di trascrizione di un atto nei registri immobiliari.

È, invece, manifestazione dell'assetto pluralistico della struttura reale il nuovo art. 1117-*quater* c.c., laddove si prevede la specifica legittimazione dei singoli condòmini, oltre che dell'amministratore, a fronteggiare le attività pregiudizievoli per la destinazione dei beni comuni anche attraverso una diffida stragiudiziale rivolta direttamente all'autore dell'illecito.

Di qui la proposta ricostruttiva - formulata da chi scrive - volta a scindere il persistente assetto pluralista della situazione reale di base - quale delineato ancora nei suoi termini essenziali nell'art. 1117 c.c. - dall'assetto *funzionale* relativo alla gestione del condominio, la quale si svolge autonomamente rispetto ai singoli partecipanti in vista della realizzazione di un interesse obiettivo inerente alla complessiva funzionalità dell'edificio.

A partire da una situazione di contitolarità nella proprietà si può, quindi, delineare un autonomo soggetto sul piano funzionale, dotato di pur limitate capacità di agire e di autonomia patrimoniale, in tal senso riconoscendosi come congrua proprio l'invalsa formula dell'*ente di gestione*, in quanto idonea ad esprimere, ad un tempo, l'esistenza di un centro di imputazione distinto dai singoli comproprietari anche se circoscritto alla dimensione gestionale della comproprietà.

Si è, altresì, sottolineato che il rilievo sempre crescente degli interessi pubblici, anche di rango sovranazionale, nella modulazione in senso conformativo della proprietà degli edifici urbani – in tema, ad esempio, di eliminazione delle barriere architettoniche, telecomunicazioni o di uso razionale dell'energia – finisce per assegnare ai profili gestionali dei condomini un ruolo progressivamente maggiore, con conseguente accrescimento dello "spessore" del condominio come *soggetto funzionale* in vista della elevazione dello standard qualitativo dell'abitazione e della conformazione a modelli più avanzati di sostenibilità ambientale.

In tal senso è ipotizzabile una valorizzazione di quell'orientamento nomofilattico (il *limitato distinguo* citato nell'ordinanza in esame), già da tempo riscontrato ma in passato non univoco, che ha riconosciuto ai profili gestionali delle parti comuni dei fabbricati un ambito esclusivo di legittimazione del condominio, attraverso le sue articolazioni organizzative (assemblea ed amministratore), in sostituzione dei singoli condòmini: ciò in coerenza con il rilievo assunto dalla cornice di ordine pubblico gravante sulla tradizionale proprietà urbana ed implicante una accentuazione dei profili gestionali integrali dell'edificio, unitariamente inteso, rispetto a quelli inerenti alle tradizionali proprietà solitarie¹.

Verso lo scioglimento del nodo?

In attesa della eventuale futura pronuncia delle Sezioni Unite è in effetti già rinvenibile nelle più recenti decisioni della sezione seconda della Cassazione un orientamento chiaramente favorevole ad assicurare un ambito di esclusiva iniziativa del condominio in luogo dei singoli condòmini.

È in tal senso da richiamare la Cass., sez. II, 12 dicembre 2017 n. 29748 (estensore lo stesso consigliere dell'ordinanza di rimessione: Antonio Scarpa), relativa ad un giudizio di impugnazione di delibera assembleare con cui è stata approvata la ripartizione delle spese per un servizio comune: si esclude, infatti, che singoli condòmini possano impugnare la sentenza resa nei confronti del condominio, in persona dell'amministratore, a fronte dell'acquiescenza prestata dallo stesso condominio, osservandosi che la controversia non incide di-

¹ Sia consentito rinviare, per un quadro sintetico della questione della soggettività del condominio, a LAZZARO – DI MARZIO – PETROLATI, *Codice del Condominio*, Milano, 2017, 7 ss.; CELESTE, *Le parti comuni ed esclusive*, Milano, 2016, 2 ss.. La proposta ricostruttiva del condominio come soggetto funzionale è, in particolare, rinvenibile in PETROLATI, *Il condominio come soggetto funzionale*, *Arc. loc. cond.*, 2014, 151; Id, *Il diritto all'equa riparaazione spetta al condominio: nuovi indici di soggettività dell'ente di gestione dopo la riforma*, *Giustiziavivile.com.*, 13.1.2005, in nota all'arresto di Cass. civ., sez. un., 18 settembre 2014, n. 19663; Id, *La soggettività del condominio e la legittimazione ad agire dei singoli condòmini*, *Giustiziavivile.com.*, 10.12.2015, in nota critica a Cass. civ., sez. II, 6 agosto 2015 n. 16562, che ha, invece, ribadito l'orientamento più risalente favorevole alla persistente legittimazione ad agire di ogni condòmino a prescindere dall'acquiescenza prestata dal condominio.

rettamente sulla proprietà – esclusiva o pro quota – spettante ai singoli condòmini bensì attiene ad aspetti gestionali dei beni comuni, volti a soddisfare esigenze soltanto collettive della comunità condominiale.

Ad analoga soluzione perviene, ancora più recentemente, la Cass. sez. II 31 gennaio 2018 n. 2411 (est. Pasquale D'Ascola) in un giudizio possessorio in cui il titolare di una farmacia aveva contestato l'apposizione di colonnine e sbarre nello spazio condominiale antistante il suo negozio (così precludendo il parcheggio dei clienti) operata in attuazione di una delibera assembleare; il tribunale aveva accolto la domanda di riduzione in pristino dell'area comune e la sentenza era stata appellata solo da due condòmini (non dal condominio); l'appello viene ritenuto inammissibile per difetto di legittimazione attiva afferendo la lite alle *modalità di gestione* di un bene comune e non direttamente ai *diritti* spettanti ai partecipanti sulle proprietà esclusive o comuni.

Sembra così profilarsi una configurazione del condominio come soggetto autonomo rispetto ai singoli partecipanti sia pure circoscritto alla gestione dei beni che restano in situazione reale di contitolarità.



* Magistrato

AGGIORNAMENTO ISTAT - VARIAZIONI ANNUALI

Febbraio 2016 - Febbraio 2017	1,5%	(75% = 1,125%)	G.U. 27/03/2017	n. 72
Marzo 2016 - Marzo 2017	1,4%	(75% = 1,050%)	G.U. 29/04/2017	n. 99
Aprile 2016 - Aprile 2017	1,7%	(75% = 1,275%)	<i>in corso di pubblicazione</i>	
Maggio 2016 - Maggio 2017	1,4%	(75% = 1,000%)	G.U. 27/06/2017	n. 148
Giugno 2016 - Giugno 2017	1,1%	(75% = 0,825%)	G.U. 31/07/2017	n. 177
Luglio 2016 - Luglio 2017	1,0%	(75% = 0,750%)	G.U. 30/08/2017	n. 202
Agosto 2016 - Agosto 2017	1,1%	(75% = 0,825%)	G.U. 02/10/2017	n. 230
Settembre 2016 - Settembre 2017	1,2%	(75% = 0,900%)	G.U. 27/10/2017	n. 252
Ottobre 2016 - Ottobre 2017	0,8%	(75% = 0,600%)	G.U. 28/11/2017	n. 278
Novembre 2016 - Novembre 2017	0,9%	(75% = 0,675%)	G.U. 05/01/2018	n. 4
Dicembre 2016 - Dicembre 2017	1,2%	(75% = 0,900%)	G.U. 01/02/2018	n. 26
Gennaio 2017 - Gennaio 2018	1,8%	(75% = 1,350%)	<i>in corso di pubblicazione</i>	

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, inoltro uniemens mensile, mod. CUD, autoliquidazione Inail, calcolo TFR annuale, fac simile mod. 770 relativo ai compensi del personale) ed usufruire degli ulteriori servizi fondamentali per la tua attività professionale (vedi costi nell'area riservata del sito www.anaciroma.it - LOGIN in alto a destra in homepage) o semplicemente usufruire del servizio paghe, al costo promozionale di € 25,00 + iva, sempre e comunque vantaggioso rispetto ai prezzi di mercato.

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

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

NOTIZIE

COEFFICIENTI DI RIVALUTAZIONE TFR

1982	8,39%	1991	6,03%	2000	3,54%	2009	2,22%
1983	11,06%	1992	5,07%	2001	3,22%	2010	2,94%
1984	8,09%	1993	4,49%	2002	3,50%	2011	3,88%
1985	7,93%	1994	4,54%	2003	3,20%	2012	3,30%
1986	4,76%	1995	5,85%	2004	2,79%	2013	1,92%
1987	5,32%	1996	3,42%	2005	2,95%	2014	1,50%
1988	5,59%	1997	2,64%	2006	2,75%	2015	1,50%
1989	6,38%	1998	2,63%	2007	3,49%	2016	1,79%
1990	6,28%	1999	3,10%	2008	3,04%	2017	2,10%

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 1/1/1997	(legge 23/12/96, n. 662)
2,5%	Dal 1/1/1999	(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. n. 290 del 14/12/2001)
2,5%	Dal 1/1/2004	(D.M. 01/12/03 in G.U. n. 286 del 10/12/2003)
3%	Dal 1/1/2008	(D.M. 12/12/07 in G.U. n. 291 del 15/12/2007)
1%	Dal 1/1/2010	(D.M. 04/12/09 in G.U. n. 291 del 15/12/2009)
1,5%	Dal 1/1/2011	(D.M. 07/12/10 in G.U. n. 292 del 15/12/2010)
2,5%	Dal 1/1/2012	(D.M. 12/12/11 in G.U. n. 291 del 15/12/2011)
1%	Dal 1/1/2014	(D.M. 12/12/13 in G.U. n. 292 del 13/12/2013)
0,5%	Dal 1/1/2015	(D.M. 22/12/14 in G.U. n. 300 del 29/12/2014)
0,2%	Dal 1/1/2016	(D.M. 11/12/15 in G.U. n. 291 del 15/12/2015)
0,1%	Dal 1/1/2017	(D.M. 07/12/16 in G.U. n. 291 del 14/12/2016)
0,3%	Dal 1/1/2018	(D.M. 13/12/17 in G.U. n. 292 del 13/12/2017)

DEFIBRILLATORI IN CONDOMINIO

È stata presentata alla Camera dei Deputati il 29 settembre 2017 la proposta di legge n. 4669 (Gallinelli ed altri) per favorire l'acquisto di defibrillatori automatici nei condomini con più di dieci unità immobiliari per favorire l'intervento dei soccorritori e garantire un ambiente cardio protetto e quindi un intervento tempestivo in emergenza. Nella relazione viene evidenziato che la proposta nasce da sollecitazioni specifiche da parte di ANACI; prevede la partecipazione di almeno un residente ogni dieci del condominio ad un corso specifico secondo quanto disposto dalle Linee guida per il rilascio dell'autorizzazione extra ospedaliera dei defibrillatori stessi. È prevista oltre al contributo del 50% del costo di acquisto di DAE (Defibrillatori semi automatici esterni) la riduzione dell'aliquota IVA dal 22% al 4% per l'acquisto dei defibrillatori.

GLI ISA SOSTITUISCONO GLI STUDI DI SETTORE

I cosiddetti Indici Sintetici di Affidabilità considerano una "territorialità" che ancora non coincide con i dati statistici relativi al riferimento territoriale dei compensi degli amministratori condominiali che ANACI ha più volte determinato tramite indagini Censis, con possibili effetti negativi per la valutazione di "congruità" e "coerenza".

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 F24 elide 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. F24 elide (non esiste minimale). È possibile beneficiare di uno sconto sull'imposta (alla registrazione del contratto iniziale) anticipando il pagamento per tutto il periodo di vigenza del contratto (quattro o sei anni). In caso di risoluzione anticipata del contratto è dovuta l'imposta di registro di euro 67,00 (entro 30 gg. dall'evento).

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

I codici tributo sono i seguenti (causale RP):

• NUOVO CONTRATTO	1500	• SANZIONI ritardato pagamento	1509
• RINNOVO ANNUALE	1501	• INTERESSI ritardato pagamento	1510
• PROROGA	1504		

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 (0,50% annuo) rapportati ai giorni di ritardo oltre la sanzione dello 0,20% per ogni giorno di ritardo; dal 15° al 30° giorno 3,0% dell'imposta dovuta; dal 31° al 90° giorno 3,3%; 3,75% se entro un anno, due anni 4,2%; oltre 5%.

Il piccolo condominio

di Luana Tagliolini *

Le regole codicistiche sul funzionamento dell'assemblea, si applicano anche al "condominio minimo" (formato, cioè, da due titolari di diritti di comproprietà paritaria sui beni comuni) allorché quest'ultima si costituisca con la partecipazione di entrambi i condomini e deliberi validamente con decisione unanime.

Diversamente sarà necessario adire l'autorità giudiziaria ai sensi degli articoli 1105 e 1139 c.c. non potendosi ricorrere al criterio maggioritario.

Il caso

Un condominio era composto di due sole unità immobiliari appartenenti a proprietari diversi.

I proprietari di una delle due U.I., di loro iniziativa, avevano dato corso a lavori di manutenzione dell'immobile senza il consenso degli altri; successivamente si era tenuta un'assemblea condominiale, a cui questi ultimi non parteciparono e nella quale era stata deliberata la formazione provvisoria delle tabelle millesimali e la ripartizione, provvisoria e salvo conguaglio, tra i condomini, sulla base delle tabelle, delle spese sostenute per la manutenzione delle parti comuni.

I proprietari "assenti" adirono le vie legali per ottenere, dal Tribunale, la dichiarazione di nullità o di invalidità della delibera anzidetta, sia per difetto di convocazione sia per il mancato raggiungimento del quorum necessario, nonché che nessuna somma fosse da loro dovuta in favore degli altri condomini per mancanza dei presupposti di legge.

I convenuti si costituivano in giudizio e chiedevano il rigetto della domanda.

Il Tribunale rigettava la domanda rilevando che l'avviso di convocazione era stato a loro recapitato con raccomandata, che lo stesso recava l'ordine del giorno su cui si era deliberato e che, comunque, le delibere era state assunte in via provvisoria senza alcuna decisione definitiva.

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

Inoltrato l'appello la corte di merito, in riforma della sentenza impugnata, annullava la delibera condominiale ritenuta invalida sotto il profilo dell'annullabilità in quanto trattandosi di un condominio minimo composto da due soli partecipanti, la delibera era stata adottata in violazione del principio dell'unanimità (e quindi senza il consenso dell'altro proprietario) e nessun contributo alle spese di realizzazione eseguite era dovuto non avendo i convenuti dichiarato né provato la loro urgenza.

Presentato il ricorso in cassazione la suprema corte lo ha rigettato, ritenendo infondati e/o inammissibili i motivi tra cui quello secondo cui il deliberato oggetto di impugnazione si sarebbe limitato a verbalizzare le intenzioni e la volontà non obbligatoria per gli altri comproprietari mentre in realtà il contenuto e l'effetto delle delibera consistevano proprio nel creare obblighi in capo al condomino assente.

Spiegano i giudici di legittimità che nell'ambito di un piccolo condominio, formato soltanto da due condomini, *"le delibere vanno assunte con la partecipazione di entrambi e con il consenso unanime; ove invece non si raggiunga l'unanimità o perché in disaccordo o perché uno dei due sia assente, è necessario adire l'autorità giudiziaria ai sensi dell'art. 1105 e 1139 c.c. non potendosi ricorrere al criterio maggioritario"* (Cass. ord. n. 16901/2017).

La disciplina del piccolo condominio tra giurisprudenza e codice civile

Al piccolo condominio (formato, cioè, da due partecipanti con diritti di proprietà paritari sui beni comuni) si applicano le regole codicistiche sul condominio per espressa previsione contenuta nell'articolo 1117-bis c.c.

Tale articolo stabilisce che le disposizioni del presente capo (ovvero quelle sul "condominio negli edifici") *"si applicano, in quanto compatibili, a tutti i casi in cui più unità immobiliari o più edifici ovvero più condomini di unità immobiliari o di edifici abbiano parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c."*.

Con tale norma si è formalizzato l'orientamento che la suprema corte aveva già manifestato in diverse occasioni fino ad consacrarlo nella sentenza emessa dalle Sezioni Unite, ovvero che l'applicabilità della normativa sul condominio non dipende dal numero delle persone che vi partecipano tanto che *"essa è applicabile anche in presenza di due soli condomini avuto riguardo alle disposizioni che regolamentano la sua organizzazione interna, non rappresentando un ostacolo l'impossibilità di applicare, in tema di funzionamento dell'assemblea, il principio maggioritario, atteso che nessuna norma vieta che le decisioni vengano assunte con un criterio diverso"* (S.U. sent. n. 2046/2006).

Le regole di funzionamento assembleare e deliberativo previsto per il condominio sono state richiamate in altre pronunce nelle quali si è confermato che, nel caso di piccolo condominio composto di due soli partecipanti, le delibere devono essere adottate previa rituale convocazione dell'assemblea dei condomini della quale non costituisce valido equipollente il mero avvertimento o la mera comunicazione, all'altro condomino maggioritario, della necessità di provvedere a determinati lavori e della ripartizione delle spese.



8.500 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

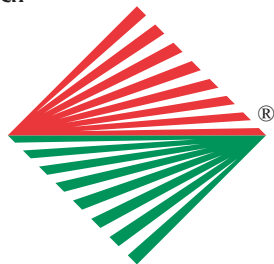
PER FORNIRE servizi di elevata specializzazione tecnica certificabili da una associazione autoregolamentata in dimensione europea

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

La comunicazione di un riparto non può sostituire l'altro presupposto, ossia la delibera di approvazione, posto che la disposizione dell'articolo 1136 c.c. (che disciplina la costituzione e la validità dell'assemblea e prevede il metodo collegiale) è applicabile anche al condominio composto da due soli partecipanti, né il pagamento di acconti può sostituire la prova di una delibera inesistente (Cass. sent. n. 5288/2012).

Nella fattispecie in esame, il ricorrente aveva preso le mosse da un erroneo presupposto di fatto, ossia dal rilievo che la delibera oggetto di impugnazione si sarebbe limitata a verbalizzare le proprie intenzioni e la propria volontà non obbligante.

Per i supremi giudici si tratta di un presupposto che collide con quanto ha incensurabilmente accertato il giudice del merito, il quale ha evidenziato come in realtà il contenuto e l'effetto della delibera assembleare avevano consistito nel creare obblighi in capo al condomino assente.

Di qui, per la suprema corte, la correttezza in punto di diritto della sentenza impugnata, posto che nel condominio c.d. minimo le regole codicistiche sul funzionamento dell'assemblea si applicano allorché quest'ultima si costituisca regolarmente con la partecipazione di entrambi i condomini e deliberi validamente con decisione "unanime", tale dovendosi intendere quella che sia frutto della partecipazione di ambedue i comproprietari; ove, invece, non si raggiunga l'unanimità, o perché l'assemblea, in presenza di entrambi i condomini, decida in modo contrastante, oppure perché, come nella specie, alla riunione benché regolarmente convocata - si presenti uno solo dei partecipanti e l'altro resti assente, è necessario adire l'autorità giudiziaria, ai sensi degli artt. 1105 e 1139 c.c., non potendosi ricorrere al criterio maggioritario (Cass., sent. n. 5329/2017).

Tale principio può essere derogato solo se vi sono ragioni di particolare urgenza ovvero trascuratezza da parte degli altri comproprietari (Cass. sent. n. 8876/2000).

In tali casi, di interventi urgenti, e sempre in omaggio all'articolo 1117 bis c.c., la corte suprema ha sostenuto che anche al piccolo condominio si applica l'articolo 1134 c.c. (il quale dispone che le spese per la gestione delle parti comuni sostenute dal condomino senza autorizzazione non sono rimborsabili, salvo che si tratti di spesa urgente) - purché sussista sempre l'urgenza (Cass. sent. n. 21015/2011) - piuttosto che l'articolo 1110 c.c. (dettata in tema di comunione) che fa riferimento al diritto al rimborso delle spese semplicemente necessarie per la conservazione delle cose comuni (Cass. sent. n. 7457/2015).

In una recente sentenza, la stessa Corte ha precisato che l'indefferibilità-urgenza dei lavori per la conservazione della cosa comune giustifica il rimborso delle relative spese al condomino - che le ha sostenute in assenza di autorizzazione assembleare - se «connessa anche alla oggettiva convenienza economica di effettuare tutti i lavori necessari nell'unico contesto temporale» (Cfr. Cass., sent. n. 17393/2017 nella fattispecie, le opere fatte eseguire da un condomino senza il consenso dell'altro, erano state considerate indifferibili e come tali urgenti perché conveniva, anche sotto l'aspetto economico, eseguirle contemporaneamente ad altri lavori in corso, stante l'impalcatura già presente).

La nomina di un amministratore giudiziario ad acta

Nel condominio costituito da due partecipanti - stante il richiamo contenuto nell'art. 1139 c.c. alle norme sulla comunione - è possibile, nei casi contemplati dall'art. 1105, comma 4, c.c. richiedere la nomina di un amministratore giudiziario ad acta.

Nel caso in cui il piccolo condominio fosse gestito da un amministratore che voglia dimettersi e le assemblee da lui convocate per la nomina di un nuovo amministratore vadano continuamente deserte, egli non potrà rivolgersi al tribunale per richiedere la nomina di un amministratore giudiziario ex articolo 1129 co. 1 c.c. (essendo tale norma applicabile solamente quando i condomini sono più di otto) né ex articolo 1105 c.c. in quanto l'iniziativa di ricorrere all'autorità giudiziaria compete soltanto al singolo condomino (o comunista).

Infatti, l'articolo 1105 u. co. c.c. stabilisce che se non si prendono i provvedimenti necessari per l'amministrazione della cosa comune per inerzia dell'organo deliberativo o non si forma una maggioranza ovvero se la deliberazione adottata non viene eseguita, ciascun partecipante può ricorrere all'autorità giudiziaria per ottenere un provvedimento che permetta l'esecuzione delle opere necessarie e che può anche nominare un amministratore ad acta (Tribunale di Modena, sentenza del 24 febbraio 2009).

All'amministratore ad acta, il Giudice potrà conferirgli il mandato a commissionare l'esecuzione di opere manutentive straordinarie ed urgenti nonché autonomi poteri perché agisca svincolato dall'assemblea e dai partecipanti (Tribunale Foggia, sentenza del 30/10/2000).

Si ritiene che condizione indispensabile per ricorrere al giudice sia la presenza di reiterati precedenti che dovrebbero manifestarsi "come mancanza della maggioranza o inadempimento della delibera", trattandosi di un estremo rimedio fornito dal legislatore di cui avvalersi in caso di manifesta incapacità dei condomini (o comunisti) a prendere i provvedimenti necessari per la gestione della cosa comune.



Locazione o vendita di beni comuni:

UN MODO PER RISPARMIARE SULLE SPESE CONDOMINIALI

di **Adriana Nicoletti** *

La crisi economica morde ancora, i costi per la gestione di beni e servizi comuni sono alti e spesso si cercano soluzioni che possano alleggerire il peso contributivo che grava sui condomini. Quale sistema migliore per mettere a frutto beni comuni che siano possibili fonti di reddito lasciando, però, impregiudicati i diritti dei singoli?

La vendita o la locazione di parti comuni sono la strada comunemente intrapresa “per fare cassa”, ma è necessario muoversi con cautela e, soprattutto, rispettare i limiti imposti dal codice civile. Entrambe le decisioni sono di competenza dell’assemblea, che deciderà con maggioranze differenti.

LA VENDITA DEL BENE COMUNE

Nella vendita si assume una decisione di carattere praticamente quasi irreversibile (il bene, infatti, con altro atto successivo potrebbe sempre tornare ad essere condominiale), in quanto il bene compravenduto uscirà definitivamente dal patrimonio comune ed andrà ad aumentare quello di uno dei condomini, se sarà questi ad aggiudicarsi l’oggetto del contratto. Ma lo stesso bene potrà essere acquistato anche da un soggetto terzo ed in tal caso l’acquirente diventerà, a tutti gli effetti, un nuovo condomino con tutti i diritti ed oneri che conseguono alla sua posizione e che sono commisurati al valore millesimale della parte oggetto di compravendita.

In entrambi i casi, comunque, si renderà necessario modificare le tabelle millesimali, poiché la quota, eventualmente attribuita *ab origine* al bene comune, passerà al nuovo proprietario. Per tale operazione si ritiene corretto che le relative spese, da ripartire secondo i nuovi millesimi, siano sostenute dall’intera comunità.

Stante la natura del contratto è importante chiarire che non possono formare oggetto di compravendita i beni che sono indissolubilmente legati ai piani o porzioni di piano e, come tali, essenziali per l’esistenza dello stabile (come ad esempio: scale, muri, pilastri, travi portanti, tetti, fondazioni ed altro), mentre quelle parti comuni che, per loro natura, sono connesse all’unità condominiale solo in via funzionale (come locali comuni, quali l’appartamento dell’ex portiere, oppure lo spazio occupato dalla caldaia dell’impianto centralizzato di riscaldamento di-

smesso o dai cassoni di distribuzione dell'acqua e così via) potranno essere separate dal diritto di condominio.

Detto questo è principio consolidato che la compravendita di un bene comune, suscettibile di godimento separato acquista validità solo se effettuata da tutti i condomini, poiché sottrarre un bene alla sua destinazione comune, in conseguenza della cessione dello stesso, comporta una rinuncia che richiede il consenso unanime dei condomini.

LA LOCAZIONE CONSENTE DI TRARRE PARI VANTAGGIO SENZA SPOGLIARSI DEL BENE COMUNE

Più complesso è, invece, concedere in locazione un bene comune, tanto se il conduttore sia un condomino, quanto se un terzo rispetto all'Ente.

In via generale la Corte di Cassazione ha affermato, con plurime sentenze, che la locazione di un bene comune configura un uso indiretto della *res communis*, ammissibile allorché non sia possibile un uso diretto della stessa da parte di tutti i partecipanti alla comunione, proporzionalmente alla quota di ciascuno, promiscuamente ovvero con il frazionamento degli spazi o ancora tramite uso turnario.

Il caso tipico è rappresentato dalla *cessione dell'appartamento del portiere*, che viene messo sul mercato locatizio allorché il servizio sia stato sospeso. La decisione è demandata all'assemblea del condominio che si determinerà a maggioranza, essendo evidente che, nella specie, mancando i presupposti per l'uso diretto del bene – come inteso dai giudici di legittimità – la locazione, che rappresenta atto di ordinaria amministrazione, è il mezzo più consono per superare anche l'indivisibilità del godimento. La natura dell'atto, quindi, richiede solo che la decisione sia assunta, in seconda convocazione, con la doppia maggioranza prevista dall'art. 1136, comma 3, c.c. (maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio).

Se questo avverrà nessuna doglianza potrà mai avanzare il condomino al quale sia stato preferito un terzo estraneo all'Ente, trattandosi di determinazione discrezionale dell'assemblea, non valutabile né censurabile dal giudice se non per eccesso di potere perpetrato dall'organo deliberante, oppure nel caso di violazione di una disposizione regolamentare che vieti la locazione, od ancora qualora tale scelta sia stata contraria all'ordine pubblico (Cass., ord., 21 febbraio 2014, n. 4216. Conf. Cass. 22 luglio 2004, n. 13763, Cass. 22 marzo 2001, n. 4131 ed altre).

Il contratto di locazione, ovviamente, sarà sottoscritto dall'amministratore e rientrerà pienamente nell'ambito di applicazione della legge n. 431/98, se a carattere abitativo, ovvero della legge n. 392/1978 se l'immobile viene destinato ad uso diverso.

Per un ulteriore approfondimento si rinvia all'inserto pubblicato in "Dossier Condominio, n. 158/2017" ove il tema è stato trattato anche per altri profili.

Naturalmente la problematica si estende anche alla locazione di altri beni che, dismessi, abbiano perduto la loro identità e funzione originaria, come ad esempio

e come già accennato, al locale della centrale termica, quando l'impianto centralizzato sia stato eliminato per essere sostituito da impianti unifamiliari; oppure nel caso in cui il locale cassoni sia stato privato di tale funzionalità per il passaggio alla fornitura di acqua diretta e così via.

LASTRICI SOLARI ED IMPIANTI DI TELEFONIA MOBILE: UNA QUESTIONE DI ATTUALITÀ

Se la locazione dell'ex alloggio del portiere può costituire già una buona fonte di guadagno per i condomini, ancora più appetibili sono gli introiti che possono pervenire dall'affitto del lastrico solare comune o di parte di esso per la collocazione di ripetitori di telefonia mobile.

Siamo, qui, in presenza di una vera e propria operazione commerciale nella quale sono parimenti interessati il gestore dell'impianto di telefonia mobile, che cerca i migliori spazi per la ricezione, da un lato, ed il condominio, che dalla cessione di tali spazi ricaverà un profitto più che ragguardevole, dall'altro.

Ed ecco che sul culmine dei nostri edifici sveltano, in nome della tecnologia e del diritto di comunicazione, ma obiettivamente a tutto discapito dell'armonia e della panoramica cittadina, simil-alberi in acciaio che per le loro dimensioni in altezza catturano, indubbiamente, un'immediata attenzione. Certamente non positiva, ma questo è il prezzo che il progresso impone.

La problematica più evidente è legata all'individuazione della maggioranza necessaria per la delibera autorizzativa.

Nella specie, va detto, che stiamo parlando di un contratto ad uso non abitativo, la cui durata è prevista dall'art. 27 della legge n. 392/1978 in sei anni, rinnovabili di altri sei alla prima scadenza, salvo il diritto di recesso legale o convenzionale e l'applicabilità delle ulteriori disposizioni. Nulla vieta, però, che il contratto possa essere sottoscritto per un periodo pari o superiore a nove anni.

Le maggioranze richieste per le due situazioni sono differenti.

Sicuramente nell'ipotesi in cui il periodo di locazione sia ultranovennale occorre l'unanimità dei consensi.

Infatti ai sensi dell'art. 1108 c.c., applicabile anche al condominio per il rinvio operato dall'art. 1139 c.c., *"è necessario il consenso di tutti i partecipanti per gli atti di alienazione o di costituzione di diritti reali sul fondo comune e per le locazioni di durata superiore a nove anni"*.

Nel caso in cui, invece, la locazione rientri nell'ordinario ambito normativo (che si può identificare in un contratto ad uso commerciale con durata di sei anni più sei) si è molto discusso se la delibera concernente l'autorizzazione ad installare sul lastrico comune un'antenna di telefonia mobile debba essere considerata un atto di amministrazione straordinaria; un'innovazione ai sensi dell'art. 1120, co.1, c.c.; un'innovazione vietata ai sensi dell'art. 1120, ultimo comma, c.c. o addirittura se si possa configurare l'applicabilità dell'art. 1117 *ter*, introdotto ex novo dalla legge n. 220/2012.

Da escludere la prima ipotesi. Mentre, considerando che la locazione può rappresentare un'innovazione finalizzata al "maggior rendimento del bene comune" (nella fattispecie, infatti, il lastrico solare che, per sua natura non produce reddito per il condominio, diventerebbe un bene fruttifero) per la delibera potrebbe essere sufficiente anche la maggioranza prevista dall'art. 1136, co.5, c.c., ovvero quella degli intervenuti pari ad almeno i due terzi del valore dell'edificio.

Tuttavia alcune decisioni di merito (Trib. Genova 12 aprile 2006, n. 1385 e Trib. Milano 23 ottobre 2002, n. 12663), uniformandosi ad un orientamento di carattere generale espresso dai giudici di legittimità, hanno ritenuto corretto propendere per la necessità di un consenso condiviso da tutti i condomini, con conseguente dichiarazione di nullità della delibera presa non in conformità ad esso.

La ragione di tale indirizzo si fonderebbe su differenti considerazioni: le dimensioni abnormi dell'impianto di telefonia e delle sue componenti; l'impatto dello stesso sul decoro architettonico dell'edificio e delle porzioni immobiliari esclusive; l'inservibilità di tutto o parte del lastrico solare che, asservito non temporaneamente (va considerato che la tendenza delle società proprietarie degli impianti è quella di stipulare contratti a lungo termine) ad un uso diverso rispetto a quello originario, impedirebbe ai singoli condomini l'uso diretto del bene e, da ultimo la costituzione di una servitù di passaggio, quanto ai cavi di collegamento, sulle parti comuni. A ciò si aggiungono ulteriori problematiche, da verificare in sede di consulenza tecnica, quali la sussistenza di immissioni rumorose che superino la normale tollerabilità (art. 844 c.c.) nonché la presenza di inquinamento elettromagnetico.

Considerazioni, tutto sommato, che sono condivisibili ma anche meritevoli di un approfondimento e che, in ogni caso, non possono rappresentare un generico parametro di riferimento e di valutazione svincolato dalle singole situazioni concrete.

E' vero che un impianto di telefonia mobile non è rappresentato dal solo "traffico" ma si estende a tutte le relative componenti (antenne, parabole, ponti radio, apparecchiature radio, ecc.) e strutture che sono necessarie per il funzionamento dell'impianto stesso (pozzetti di terra, quadri di servizio, cavi di collegamento, cavi di alimentazione, ecc.). Il tutto, quindi, va a costituire un impianto di imponente dimensione e che rientra nell'accezione, oramai più consolidata, del termine di innovazione al bene comune.

Altrettanto vero il fatto che la nuova entità si può tradurre in elemento di disturbo del decoro architettonico dell'edificio, che può assumere caratteristiche importanti anche con riferimento al valore delle proprietà esclusive (nel caso, ad esempio, portato all'esame del giudice meneghino l'antenna, installata al culmine di un edificio di particolare pregio artistico, perché progettato da noto architetto, aveva creato una evidente disarmonia con l'ambiente nel quale era stata inserita).

Su questo preciso aspetto il Tribunale di Bologna (ord. n. 1886 del 08 marzo 2005), in sede di procedimento sommario, aveva rilevato che "...il valore commer-

ciale di un immobile dipende da una serie di fattori, tra i quali la presenza di determinati impianti in prossimità: impianti, è da presumere in quanto l'ipotesi deve essere fisiologica, rispettosi dei limiti ad essi normativamente imposti, ma che tuttavia, nonostante tale liceità, di fatto possono incidere negativamente sul valore commerciale. Infatti il valore commerciale si rapporta non solo all'immobile di per sé ma anche al contesto in cui si inserisce...". E a fronte di un accertamento in questo senso perdeva valore quella *"sorta di compensatio cum damno in relazione al reddito derivante dalla locazione alla società installante, a parte ogni altra considerazione sul difetto di prova che tale reddito raggiunga dal punto di vista meramente "contabile" un contrappeso idoneo al deprezzamento di cui sopra, non pare prospettabile in quanto il reddito riguarda una parte comune [n.d.a. anche se poi viene ridistribuito tra i condomini in ragione dei millesimi di proprietà], mentre il pregiudizio considerato concerne la proprietà esclusiva..."* che, poi, era quello per cui si chiedeva la tutela in sede di cognizione sommaria.

Anche sull'uso diretto da parte dei condomini del lastrico solare, precluso o penalizzato dall'installazione dell'impianto, vi è da osservare che può assumere rilevanza la configurazione del lastrico stesso.

Per questo aspetto il Tribunale di Genova, nella richiamata sentenza, sempre partendo dal principio di ordine generale dettato dalla Corte di Cassazione, secondo il quale il godimento indiretto del bene tramite la percezione di un canone locativo è subordinato all'impossibilità dell'uso diretto, anche in via turnaria, del bene comune ha dimostrato che qualunque decisione vale se riferita al caso concreto. E nella fattispecie trattata il lastrico solare, al quale si accedeva tramite porta di dimensioni regolari, si presentava con la pavimentazione in piastrelle in luogo del manto di catrame; circondato da ringhiera che, posta a protezione dell'affaccio, confermava la calpestabilità dello stesso, consentendo di ritenere che la funzione principale del medesimo era quella di terrazza fruibile direttamente dai condomini. Da qui la conclusione che vi era stata un'effettiva compressione del diritto dei singoli condomini.

Tali osservazioni, nel loro complesso, rendono evidente che non è possibile dare una risposta univoca che possa adattarsi a tutti i casi. Certamente nella concordanza di tutte le variabili evidenziate si può parlare di innovazione vietata e come tale superabile solo con il consenso di tutti i condomini.

Detto questo, va rilevato che l'impatto dell'impianto in questione deve essere valutato anche in relazione all'estensione della zona di lastrico solare occupata dallo stesso. Infatti, se l'impianto di telefonia occupa solo una piccola parte di un lastrico di ampie dimensioni, l'innovazione non dovrebbe impedire il godimento da parte dei condomini per la parte residua e, quindi può essere approvata con la maggioranza di cui all'art. 1136, co. 5, c.c., mentre se la copertura dell'edificio è di estensione ridotta, talché può contenere solo le strutture concernenti la centrale di ricezione, l'installazione di questa precluderà il godimento del bene in assoluto. Ecco, quindi, un'ulteriore motivo per scartare un discorso di carattere generale.

Da ultimo si evidenzia che secondo alcuni interpreti sarebbe applicabile alla fattispecie l'art. 1117 *ter* c.c., entrato in vigore con la legge n. 220/2012, per effetto del quale sarebbe necessario, prima di cedere in locazione il lastrico solare, procedere alla sua modifica della destinazione d'uso. Secondo la norma richiamata, infatti, quando si tratti di soddisfare esigenze di carattere condominiale l'assemblea, con un numero di voti che rappresenti i quattro quinti dei partecipanti al condominio ed i quattro quinti del valore dell'edificio, può modificare la destinazione d'uso delle parti comuni.

La procedura da seguire è la seguente: l'avviso di convocazione dell'assemblea deve essere affisso, per non meno di trenta giorni consecutivi nei locali di maggiore frequentazione e deve essere trasmesso ai condomini tramite raccomandata con avviso di ricevimento o mezzi telematici equipollenti, in modo da pervenire almeno venti giorni prima della data della riunione.

Detta convocazione deve contenere, a pena di nullità, l'indicazione delle parti comuni oggetto della modificazione e la nuova destinazione d'uso, mentre la delibera deve certificare espressamente che tutti gli adempimenti richiesti siano stati rispettati. Anche in questo caso, comunque, restano salvi i limiti concernenti la stabilità o sicurezza del fabbricato ed il rispetto del decoro architettonico.

Va rilevato che la disposizione in esame non richiede che sia garantito che tutti i condomini possano utilizzare o godere del bene comune (come visto per l'art. 1120, ultimo comma c.c.), per cui l'assenza di un onere in questo senso potrebbe by-passare il problema dell'unanimità dei consensi. Al momento, comunque, non risulta esservi ancora giurisprudenza con la quale confrontarsi.

IL CONTRATTO DI LOCAZIONE DEVE TUTELARE AL MASSIMO I CONDOMINI

Prima di sottoscrivere un contratto di questo tipo, che potrebbe essere pieno di insidie, è bene che l'amministratore, con il preventivo assenso dell'assemblea, chieda l'assistenza di un legale.

Si possono qui indicare, a grandi linee, quali sono i contenuti che non possono mancare in un contratto di cessione del lastrico solare a società proprietaria dell'impianto di telefoni mobile.

L'*oggetto*, che sostanzialmente è rappresentato dalla porzione della superficie condominiale locata, deve essere indicato con chiarezza, allegando al contratto tutti i riferimenti catastali e con la planimetria nella quale sono contrassegnate tutte le aree che saranno occupate dall'impianto, ivi comprese le parti del lastrico sulle quali andranno a passare i cavi di alimentazione, elettrici e così via.

Il conduttore deve garantire che nell'installazione saranno rispettate tutte le normative del settore, fornendo al condominio/locatore tutte le necessarie certificazioni amministrative (concessioni, permessi, nulla-osta, ecc.).

L'utilizzazione della porzione di lastrico, oggetto del contratto, deve essere limitata per la finalità di fornire un pubblico servizio di comunicazioni elettroniche con l'obiettivo finale di "servizio radio".

Per contro il condominio deve garantire alla conduttrice di apportare, all'interno dell'area destinata all'impianto, tutte le modifiche, innovazioni migliorie e quant'altro sia necessario per la conformità tecnologica dell'impianto. La società installatrice, da parte sua, deve assumere l'impegno di sostenere tutte le spese necessarie allo scopo dell'impianto.

Quanto agli *obblighi della conduttrice*, al di là di quelli sommariamente richiamati, la stessa deve rendersi custode della porzione di immobile locata e dell'impianto stesso, anche in termini di sicurezza (da soddisfare con apposita segnaletica di genere), come da art. 2051 c.c. Ciò, tuttavia, non esime il condominio dal suo potere di collaborazione con la società e dovere di segnalare al gestore dell'impianto eventuali anomalie relative al mancato rispetto della segnaletica. Di qualsivoglia danno connesso all'uso improprio dell'impianto dovrà rispondere direttamente la conduttrice.

Altro punto da non omettere concerne l'obbligo in capo alla società installatrice dell'impianto di ripristinare, a proprie spese ed al momento della cessazione del contratto di locazione, la zona utilizzata per lo stesso nello stato in cui il lastrico solare è stato consegnato.

Per quanto concerne la *decorrenza*, la *durata della locazione* ed il *canone* (sempre prevedere la clausola di aggiornamento ISTAT), normalmente si richiamano le norme di cui alla legge n. 392/1978, mentre non bisogna dimenticare di specificare le clausole che devono essere approvate separatamente ai sensi dell'art. 1341 c.c.

Ovviamente queste sono solo indicazioni basilari che formano uno scheletro di un contratto che dovrà essere adattato alle singole esigenze, nel contemperamento degli interessi dei contraenti.

DA UNA RECENTE SENTENZA UNO SPUNTO PER CHIARIRE COME SI RIPARTISCE TRA I CONDOMINI IL CANONE DI LOCAZIONE

Il contratto è naturalmente soggetto a registrazione con spese a carico delle parti nella misura del 50% ciascuna, mentre i canoni saranno ripartiti tra i condomini in base ai millesimi di proprietà generale. Ove si volesse costituire un fondo con i proventi della locazione la decisione, di competenza dell'assemblea, richiederà il consenso unanime.

Di recente il Tribunale di Roma (Sez. V, 13 novembre 2017, n. 21225) ha pronunciato un'interessante sentenza, con la quale è stata respinta la domanda di un condomino che, lamentando di essere stato escluso dalla ripartizione della quota parte del canone di locazione concernente l'uso dello spazio comune al piano copertura del fabbricato, per l'installazione di apparati radiotelefonici, ne chiedeva l'attribuzione. Il condominio si costituiva contestando che l'attore era escluso dalla comproprietà del lastrico solare per regolamento di condominio.

La decisione del giudice capitolino si fonda sostanzialmente sulla caratterizzazione del c.d. "condominio parziale" che, nel caso concreto, è stato ritenuto sussistere quanto all'immobile di cui l'attore era proprietario. L'abitazione di questi, infatti, pur essendo costruito su di una parte indubbiamente comune a tutti i condomini, quale era il cortile, costituiva tuttavia un fabbricato autonomo e separato dall'edificio coperto dal lastrico solare concesso in locazione. L'autonoma copertura dell'immobile nel quale rientrava l'appartamento dell'attore era stata sufficiente per comportare la nascita del condominio parziale, che aveva escluso in capo al medesimo il diritto a percepire la quota parte del canone locatizio.

La sussistenza, poi, di un regolamento di condominio, che aveva precisato chiaramente che la terrazza di copertura era bene comune dei soli edifici rispetto ai quali fungeva da lastrico solare, con il conseguente obbligo di manutenzione a carico dei soli condomini ad esso sottostanti aveva posto il suggello alla questione. Là dove, con altrettanta chiarezza, sempre il regolamento di condominio aveva disposto in merito alla sola copertura dell'edificio autonomo e delle relative spese spettanti ai soli due condomini che lo costituivano.



* Avvocato del Foro di Roma

La fatturazione elettronica

di Enrico D'Ambrosio *

Non è una scelta ma un obbligo normativo.

Non è una fattura in formato file pdf.

Non è una fattura arrivata via email!

Non è una trasmissione elettronica, non è elettronica se la trasmettiamo elettronicamente.

Sanzioni

Se non è elettronica si considera non emessa!!!

Quindi multa dal 10 al 15% dell'imponibile.

Se la fattura è errata invece le sanzioni sono le stesse delle fatture cartacee errate.

È il primo passo verso una rivoluzione copernicana dell'Agenzia delle Entrate che nella prossima fase avrà la liquidazione IVA di tutti i contribuenti e la Dichiarazione IVA redatta in automatico.

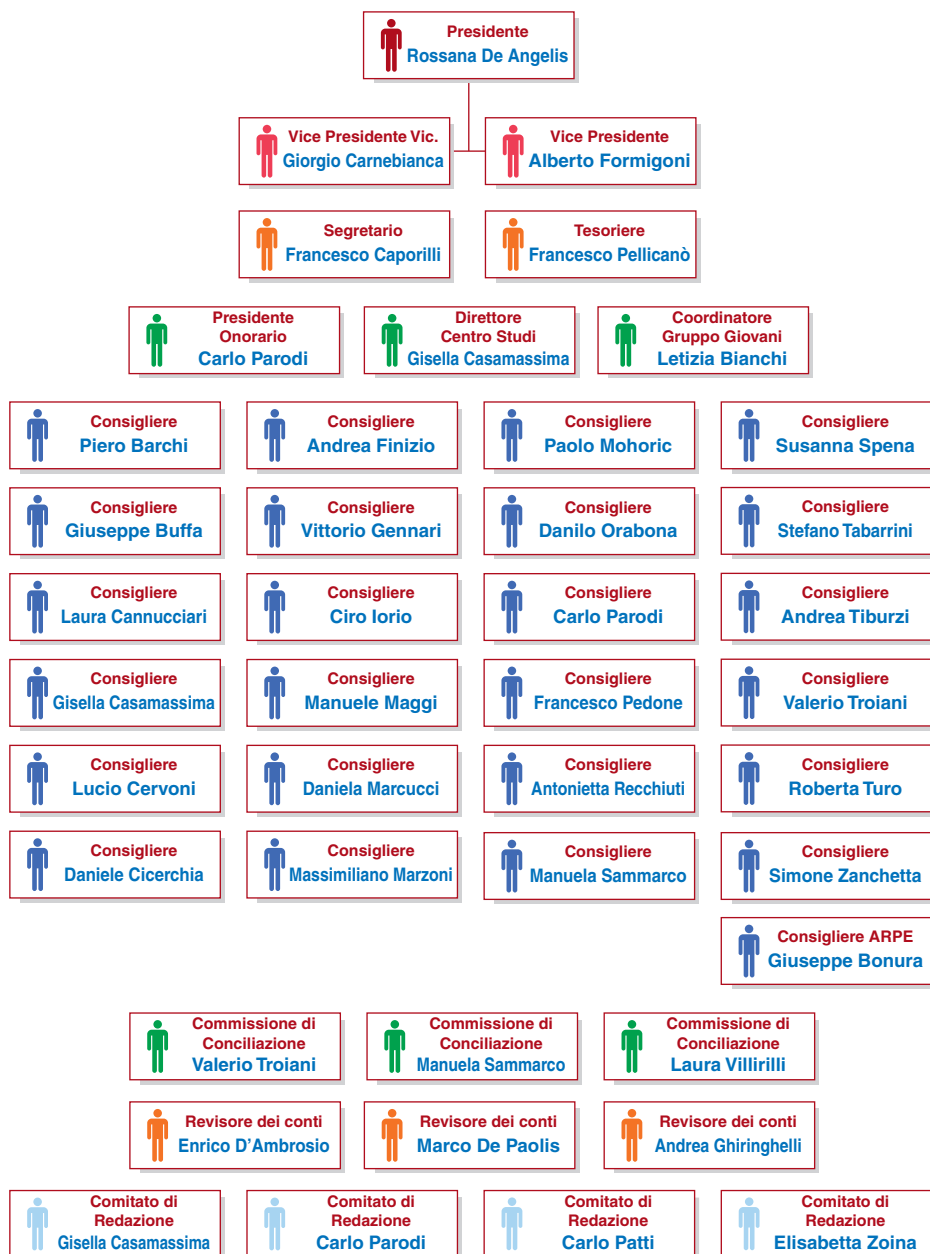
Nasce su richiesta della Comunità Europea quale strumento per combattere l'evasione fiscale e frode IVA ed è accettato come strumento compensativo per evitare l'IVA dell'11% e del 25%.

Storia e genesi

- B2G (business to government): già dal 2015 era obbligatoria per fatturare verso la pubblica amministrazione;
- B2B (business to business): dal 2019 obbligatoria per tutti? Tutte le obbligazioni economiche poste in essere da soggetti italiani ...non ci crediamo, rinvio?
- Dal luglio 2018 obbligatoria per le schede carburanti pena la non deducibilità del costo relativo ...non ci crediamo, immaginiamo i benzinai... servirà solo a far vendere carte di credito carburanti ai player petroliferi.

ANACI SEDE PROVINCIALE DI ROMA

ORGANIGRAMMA ASSOCIATIVO



Da un punto di vista informatico la fattura elettronica è un documento che ha data e contenuto certi:

- certo il mittente, certo il destinatario;
- è in formato digitale xml ed ha una autenticità data dalla firma digitale;
- data emissione, apposizione marca temporale dopo la immissione del sistema interscambio;
- è inalterabile;
- è conservata per 10 anni;
- raggiunge automaticamente il destinatario, e ...non la inviamo per email!

Sono esonerati dalla fattura elettronica i soggetti in regime di vantaggio ovvero contribuenti minori, semplificati, forfettari, scongiurato il rischio impone la firma elettronica ai privati (casalinga), questi potranno chiedere una copia cartacea.

La fattura elettronica si può generare tramite software da terze parti (esempio Telecom) che poi genera un file xml che inseriremo sul sito dell'agenzia delle entrate tramite la piattaforma/sistema di interscambio = SDI, oppure direttamente dal sito dell'agenzia delle entrate.

Il sistema di interscambio riceve la fattura elettronica, la controlla, la conserva, la consegna al destinatario ed in tempo reale colleziona dati sulle transazioni economiche del Paese ovvero "il grande fratello".

Unici vantaggi sono la riduzione dei costi della gestione delle fatture da parte della pubblica amministrazione e da parte degli operatori economici, stampa registrazione della spedizione, archivio, carta, etc.

Inoltre la riduzione della evasione da parte dei soggetti dormienti e delle Partite IVA chiuse.

Sul sito dell'Agenzia delle Entrate troverete il software per la compilazione o la impostazione delle fatture elettroniche.



Venerdì 2 febbraio**Michela Di Biase**

eri sono intervenuta in qualità di Capogruppo del Partito Democratico in Assemblea Capitolina al convegno organizzato dall'ANACI Roma, l'Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari.

È stata un'occasione di confronto con professionisti del settore che promuovono la cultura e le buone pratiche che interessano la casa e conoscono bene i problemi dei cittadini.

Ho sottolineato l'importanza che riveste oggi l'associazione nella nostra città e nella nostra Regione anche grazie agli "sportelli del condominio", istituiti proprio per trasformare il condominio da ambiente conflittuale a scuola di democrazia.

La politica che sa ascoltare non può fare a meno di queste risorse che danno un contributo informativo e formativo indispensabile!

#PerUnaBuonaRegione #LaForzaDelFare
#Lazio2018

C
O
n
d
o
m
i
n
i
O

Dicembre... un giovane inizio

di Letizia Bianchi *

Nell'immaginario di un amministratore il mese di dicembre è spesso ricondotto ad un momento temporale di "chiusura", considerato che l'esercizio contabile si fa spesso coincidere con l'anno solare, pertanto nel mese di dicembre si pongono in essere gli ultimi movimenti di quello che è stato un intero anno di attività e di gestione per poi procedere alla chiusura dello stesso. L'esercizio resta silente in una sorta di limbo sino a quell'ultimo, indispensabile sigillo... l'approvazione assembleare.

Il 13 dicembre appena trascorso si è tenuta l'assemblea provinciale della sede di Roma per il rinnovo di tutte le cariche provinciali... ed è così che questo importante evento associativo ha scongiurato, almeno in questa occasione, questo ruolo che da molti anni or sono è in qualche modo attribuito a questo mese sotto diversi ambiti: a chiusura di scritture e registrazioni contabili volgendo lo sguardo agli amministratori condominiali ed immobiliari (nonché ad altri professionisti che si avvalgono dei principi contabili); a chiusura di un anno solare, spesso con conseguente riflessione introspettiva circa gli obiettivi raggiunti e quelli mancati, restando nella sfera personale e/o quotidiana della gran parte degli individui.

Nel caso di specie questo mese ha rappresentato anche un punto di inizio, l'inizio di una fase molto importante di un percorso associativo nel quale sono stata "chiamata" a coordinare i giovani associati della mia provinciale. Dopo il primo entusiasmo dettato dall'essere lusingata che così tanti associati abbiano deciso di riporre nella mia persona la propria fiducia e soprattutto le proprie aspettative, ecco l'insorgere dell'esigenza, a tratti consapevolezza, di dover procedere con un'analisi attenta e puntuale del significato intrinseco di questo ruolo prima ancora di passare al contesto strettamente operativo.

Tra le diverse definizioni esaminate, due in particolare hanno attirato la mia attenzione in quanto maggiormente rispondenti a quella che era la mia idea di questo ruolo al momento della decisione di presentare la candidatura: la prima "azione volta a conferire uniformità e coerenza a organi che operano in

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

assenza di rapporti gerarchici al fine di garantire l'unitarietà della struttura organizzativa..."; la seconda "gestione di elementi diversi affinché operino tra loro in modo integrato ed armonioso, con lo scopo di raggiungere un preciso obiettivo comune...".

Le definizioni appena citate presentano, a mio avviso, molteplici punti sui quali un'approfondita riflessione appare del tutto doverosa.

Non a caso la prima definizione identifica il termine coordinamento con un'azione e quindi con un comportamento fattivo, un impegno operativo, un impegno che si esprime con modalità fattuali e pratiche volte a garantire l'unità, e non uguaglianza, tra soggetti non legati tra loro da rapporti gerarchici.

Ancora, nella seconda definizione viene nuovamente ribadito l'aspetto fattivo espresso nella capacità di gestire concretamente elementi di cui ne è chiara ed imprescindibile la diversità, una diversità che deve essere necessariamente intesa come punto di forza verso *un continuo ed armonioso scambio* tra i diversi soggetti per perseguire, con andamento del tutto univoco, quello che è l'obiettivo finale, un obiettivo preciso e comune a tutti gli elementi.

Tutti i punti sinora analizzati costituiranno le mie guidelines per rivestire quel ruolo di coordinatore dei giovani che auspico adempiere con la massima dedizione e di cui spero averne colto l'intrinseco aspetto semantico.

Il gestire un gruppo composto da ragazzi che hanno deciso di essere degli amministratori professionisti con tutte le peculiarità con le quali questa professione si appropria negli ultimi anni; un gruppo di giovani amministratori

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

CONVENZIONE

TRA

ASSOCIAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI CONDOMINI E IMMOBILIARI
SEDE PROVINCIALE DI ROMA (di seguito ANACI ROMA) codice fiscale n.
02227610535 con sede in Roma Via Salaria 7 in persona del suo Presidente
(dottoressa Fiorenza De Angelis)

E

CENTRO PER LA PREVENZIONE E RISOLUZIONE DEI CONFLITTI (di seguito
C.P.R.C.) - FONDAZIONE CASANO STUDE TILOS DELL'UNIONE DEI COTITOLI
COMMERCIALISTI E DEGLI ESPERTI CONTABILI IN ROMA (di seguito UNIC di
ROMA) con sede in Roma Via Flaminia 141 codice fiscale e partita IVA n.
02068110025, la persona del Segretario Generale del C.P.R.C. dottor Vasco Corno

PREMESSO

- che è stato costituito presso la Fondazione Centro Studi TILOS, a gestione
aspirata, il C.P.R.C. (Consorzio di Mediazione Civile e Arbitrato) iscritto
al n. GI del registro tenuto presso il Ministero della Giustizia, Ente di
formazione in mediazione civile e arbitrato iscritto all'elenco n. 15
tenuto presso il Ministero della Giustizia e Camera Arbitrale;
- che presso l'organismo di mediazione del C.P.R.C. è possibile portare le
risoluzioni previste e/o risultanti da tali condizioni e conflitti e le
controversie tra imprese, tra imprese e professionisti, tra cittadini e tra
questi e imprese;



Art. 40 il C.P.R.C. si avvale di professionisti specificatamente formati per la
C.T.R. della mediazione e arbitrato tra i professionisti iscritti ad
ANACI ROMA.

Art. 51 ANACI ROMA, appoggia e diffonde presso i propri territori
classici consultivi e arbitrali attraverso del C.P.R.C. al fine di assicurare
l'interimento negli accordi costituiti e/o nei regolamenti di condominio od a
prevenire i compromessi amministrativi, relativamente alle controversie più le
altre, presso il C.P.R.C.

ROMA, lì marzo 2018.

Il Presidente ANACI ROMA
(dottoressa Fiorenza De Angelis)

Il Segretario Generale C.P.R.C.
(dott. Vasco Corno)

certamente diversi tra loro e la cui diversità rappresenta esattamente il presupposto per poter poi contribuire, attraverso una canalizzazione univoca di tutte le risorse, al perseguimento di quell'obiettivo preciso e soprattutto comune che consiste nella crescita della figura dell'amministratore professionista.

La figura dell'amministratore ha subito una profonda evoluzione scaturita anche dalla presa di coscienza che l'amministrazione condominiale non esplica i suoi effetti solamente all'interno di quella piccola cellula sociale che è il condominio ma anche sull'intera società stessa abbracciando ormai molteplici aspetti di fondamentale importanza come il risparmio energetico e la sicurezza degli impianti, degli edifici, sicurezza sul posto di lavoro, tutti ambiti che coinvolgono l'intera collettività e che spesso sono l'emblema di una società più o meno sviluppata e di cui l'amministratore condominiale risulta essere tra i protagonisti divulgatori di nuove battaglie culturali ponendosi quale intermediario tra il singolo individuo, corredato da radicate esigenze e consuetudini, ed il legislatore.

I giovani sono chiamati a rapportarsi con tutte queste nuove sfaccettature legate alla professione ed è fondamentale procedere con un continuo scambio di esperienze, entusiasmo, ideologie, anche e soprattutto attraverso un continuo percorso formativo volto ad aumentare le certezze e dipanare i dubbi al fine ultimo e comune di essere professionisti credibili, preparati ed attenti ai cambiamenti di questa società in continua evoluzione.

Questo il mio impegno, contribuire a comporre basi solide a sostegno di una figura professionale sempre più indiscussa, contando su una squadra di ragazzi unita e coerente con i principi sinora condivisi e che ci hanno condotto tutti a partecipare a questo percorso associativo... e, volendo tornare sulla similitudine di apertura che, si spera, non appaia eccessivamente forzata, quell'esercizio su cui sarà apposto il finale, ultimissimo sigillo andrà inevitabilmente a costituire il saldo iniziale di una nuova gestione tutta da costruire, in quell'ottica di rinnovamento senza però poter prescindere dal passato.

■

* Coordinatore Gruppo Giovani sede di Roma

Democrazia condominiale

di Katia Casciana *

In ogni condominio, la legge prevede che quando i condomini si riuniscono in assemblea sono più di otto, sia necessario eleggere un amministratore con il compito di mediare e di eseguire le decisioni a cui si giunge al termine della discussione assembleare. Tutte le volte che si svolge un'assemblea di condominio si assiste, dunque, alla forma più pura della democrazia, ovvero la democrazia diretta, dove ogni cittadino, in questo caso condomino, possiede, senza alcuna intermediazione, il potere legislativo. Compito dell'amministratore è, infatti, quello di elencare gli *ordini del giorno*, su ognuno dei quali si avrà poi una discussione al termine della quale l'assemblea sarà chiamata al voto per decidere, secondo la logica maggioritaria, l'approvazione o il rigetto della proposta discussa.

L'individuo è direttamente chiamato in causa in quanto la sua influenza sull'esito finale dell'assemblea non dipende solo dal suo voto, ma anche dalle argomentazioni che è stato in grado di adoperare per difendere la sua proposta, ancor più in condominio dove ad essere discusse sono nonne che riguardano l'ambiente più intimo della persona: la propria abitazione. Il punto centrale dell'assemblea, infatti, non è il voto, ma il momento della discussione in cui chiunque ha il diritto e il dovere di prendere la parola. In questo senso, quello a cui si assiste oggi nei condomini romani è molto interessante: questa forma di *governo* costringe al dialogo condomini culturalmente distanti tra loro (ad esempio tra un cinese, un indiano e un italiano), portando a liti infinite che rendono l'amministratore impossibilitato nel suo ruolo di mediatore della discussione. Motivi più o meno banali, che vanno dall'odore del cibo indiano cucinato dal dirimpettaio, a rumori molesti o la ripartizione delle spese di ristrutturazione sono causa di liti che spesso si spostano dal condominio ai tribunali civili.

L'individuo nelle assemblee, dove manca l'intermediazione *super partes* dello Stato e la sua autorità, si ritrova direttamente costretto a sforzarsi di comprendere e accettare la logica maggioritaria, anche quando le decisioni a cui deve sottostare sono culturalmente diverse dalla sua tradizione. Quello che possiamo apprendere dalle assemblee è che la democrazia, e ancor più nella

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

sua forma diretta, richiede un grado di responsabilità da parte dell'individuo, che spesso manca, tanto che l'ANACI ha ormai da tempo introdotto la figura dello psicologo nel corpo docenti al corso di formazione per l'amministratore di condominio; tale figura dovrebbe meglio preparare i futuri amministratori a gestire le situazioni di tensione e stress che possono venirsi a creare.

Tuttavia è bene non solo interrogarsi sulla competenza dell'amministratore, quanto piuttosto sul grado di preparazione civica dei condomini, i quali dovrebbero apprendere che nel momento della discussione arroccarsi sulle proprie posizioni è un atteggiamento inutile e controproducente.

Avere un così grande potere, come nelle democrazie dirette non significa poter raggiungere qualsiasi obiettivo, ma anzi richiede una capacità di comprensione maggiore delle problematiche altrui al fine di giungere a un accordo comune su come gestire gli spazi quotidiani collettivi.



* Gruppo Giovani

La voce della giurisprudenza

di Carlo Patti *

L'amministratore del condominio (o il vicino) è legittimato a chiedere al Comune l'adozione degli atti di accertamento delle violazioni poste in essere da parte di un condòmino, e, ove sussistano le condizioni, anche ad adottare i provvedimenti repressivi previsti.

Tar Lazio, Sent. 11 gennaio 2018

L'amministratore di un condominio di Roma ha notificato una diffida al Comune, denunciando la realizzazione di numerosi abusi edilizi realizzati da parte di un condòmino, chiedendo l'immediato intervento per inibirne l'esecuzione.

Si trattava di opere consistenti nell'accorpamento di quattro unità immobiliari al piano terra incidenti sui muri maestri dell'edificio - effettuati senza il consenso del condominio - e del cambio di destinazione d'uso dei predetti locali, da magazzini ad attività commerciali prive di titolo idoneo autorizzativo. Nel silenzio dell'Ente "Roma Capitale" l'amministratore dello stabile ha impugnato l'atto di "omessa pronuncia" innanzi al TAR Lazio. Il Comune e i controinteressati, costituitisi in giudizio, hanno eccepito la carenza di legittimazione ad agire in capo all'amministratore e, sul merito, la infondatezza dell'azione.

Sotto il profilo della legittimazione dell'amministratore il Giudice amministrativo rileva che ai sensi degli articoli 1130 e 1131 c.c. tra le attribuzioni dell'Amministratore rientrano sia il potere di compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio, sia quello di rappresentare a tal fine in giudizio il condominio. Rientra fra tali poteri anche l'invio di una diffida all'Amministrazione comunale per sollecitarne l'esercizio dei poteri di vigilanza e controllo dell'attività edilizia e quello di repressione degli abusi, incidenti sulle parti comuni rientra tra tali poteri. Anche la proposizione del ricorso contro il silenzio inadempimento della Pubblica Amministrazione rispetto a tale richiesta, ben può ricomprendersi all'interno di tale ambito, riconducendosi, per l'appunto, nella cosiddetta "tutela conservativa".

Come evidenziato da costante giurisprudenza amministrativa (da ultimo, TAR Campania, Napoli, Sezione VI, 7 novembre 2017 n.5198), il proprietario confinante (e quindi, a maggior ragione il condominio ove è posto l'immobile

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

interessato dai lavori) nella cui sfera giuridica incida dannosamente il mancato esercizio dei poteri repressivi degli abusi edilizi da parte dell'organo preposto, è titolare di un interesse legittimo all'esercizio di detti poteri e può, quindi, ricorrere avverso l'inerzia dell'organo preposto alla repressioni di tali abusi.

L'appartenenza al condominio può essere frutto dell'autonomia privata, anche oltre la presunzione di condominialità di cui all'art.1117 c.c.

Cass. civ., Sez. II, Ord., 16 gennaio 2018, n. 884

È applicabile la disciplina del condominio degli edifici ex artt. 1117 c.c. e ss. ogni qualvolta sia accertato in fatto un rapporto di accessorietà necessaria che lega alcune parti comuni a porzioni, o unità immobiliari, di proprietà singola, delle quali le prime rendono possibile l'esistenza stessa o l'uso. Peraltro, anche in assenza di un così stretto nesso strutturale, materiale e funzionale, la condominialità di un complesso immobiliare, che comprenda porzioni eterogenee per struttura e destinazione, può essere frutto dell'autonomia privata. Di talché anche i proprietari esclusivi di spazi destinati a posti auto compresi nel complesso condominiale, possono dirsi condomini in base ai criteri di cui all'art. 1117 c.c. e, quindi, presumersi comproprietari di quelle parti comuni che, al momento della formazione del condominio, si trovassero in rapporto di accessorietà strutturale e funzionale con le singole porzioni immobiliari. (Nel caso

specifico la Corte d'Appello di Genova ha compiuto il proprio accertamento operando una valutazione dello stato effettivo dei luoghi ed un'indagine in ordine all'ubicazione dei beni, nonché ricostruendo la volontà negoziale delle parti in base ai titoli di acquisto, così formando il proprio convincimento che i posti auto di proprietà esclusiva appartengono strutturalmente al complesso edilizio condominiale e perciò, rispetto ad essi, sussiste il collegamento strumentale, materiale funzionale, ovvero la relazione di accessorio, con le parti comuni).

La pronuncia costituisce l'espressione del principio per il quale la presunzione di condominalità di cui all'art.1117 c.c. può essere vinta da un titolo contrario, laddove per "contrario" non si intende solo l'attribuzione di un bene a titolo esclusivo, ma anche l'inclusione di beni privati nella fruizione delle parti comuni, in forza di una convenzione fra i condòmini che regoli pattizamente la comproprietà.

Il divieto di sopraelevazione dell'edificio in mancanza delle necessarie condizioni statiche si estende alla violazione delle norme antisismiche e non ha rilievo opporre l'avvenuta concessione in sanatoria.

Cass. civ., Sez. II, 29 gennaio 2018, n. 2115

L'art. 1127, comma 2, c.c., il quale fa divieto al proprietario dell'ultimo piano dell'edificio condominiale di realizzare sopraelevazioni precluse dalle condizioni statiche del fabbricato e consente agli altri condòmini di agire per la demolizione del manufatto eseguito in violazione di tale limite, impedisce altresì di costruire sopraelevazioni che non osservino le specifiche disposizioni dettate dalle leggi antisismiche.

La necessità di adeguamento alla relativa normativa tecnica si fonda su una presunzione di pericolosità, e non ha rilievo, ai fini della valutazione di legittimità delle opere sotto il profilo del pregiudizio statico, il conseguimento della concessione in sanatoria relativa ai corpi di fabbrica elevati sul terrazzo dell'edificio.

Tale provvedimento prescinde da un giudizio tecnico di conformità alle regole di costruzione. La pronuncia ribadisce che è pacifico il principio secondo cui la (eventuale) sanatoria o il condono degli illeciti urbanistici, inerendo al rapporto fra P.A. e privato costruttore, esplicano i loro effetti soltanto sul piano dei rapporti pubblicistici - amministrativi, penali e/o fiscali - e non hanno alcuna incidenza nei rapporti fra privati, lasciando impregiudicati i diritti dei privati confinanti derivanti dall'eventuale violazione delle distanze legali o degli altri limiti legali di vicinato previsti dal codice civile e dalle norme regolamentari integratrici dello stesso codice.

La pronuncia è conforme ad altre precedenti: **Cass. 26-4-2013 n. 10082** e **Cass. 15-11-2016 n. 23256**.

L'amministratore è legittimato ad agire nei confronti del costruttore appaltatore a tutela dell'edificio nella sua unitarietà.*Cassazione, Sentenza 31 gennaio 2018, n. 2436*

La pronuncia in rassegna conferma i numerosi precedenti della Corte di Cassazione in materia.

L'art. 1130, n. 4), c.c., che attribuisce all'amministratore del condominio il potere di compiere atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio deve interpretarsi estensivamente nel senso che, oltre agli atti conservativi necessari ad evitare pregiudizi a questa od a quella parte comune, l'amministratore ha il potere-dovere di compiere analoghi atti per la salvaguardia dei diritti concernenti l'edificio condominiale unitariamente considerato.

Pertanto, rientra nel novero degli atti conservativi l'azione di cui all'art. 1669 c.c. intesa a rimuovere i gravi difetti di costruzione, nel caso in cui questi riguardino l'intero edificio condominiale ed i singoli appartamenti, vertendosi in un'ipotesi di causa comune di danno che abilita alternativamente l'amministratore del condominio ed i singoli condomini ad agire per il risarcimento, senza che possa farsi distinzione tra parti comuni e singoli appartamenti soltanto.

Ad integrazione del principio, la Corte richiama anche uno specifico precedente (cfr. Cass. Sent. n. 22656/2010 ma ve ne sono altri più risalenti), ove si riconosce espressamente la legittimazione dell'amministratore a promuo-

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

vere azione di responsabilità nei confronti del costruttore ai sensi dell'art. 1669 c.c. a tutela dell'edificio nella sua unitarietà, in un contesto nel quale i pregiudizi derivino da vizi riscontrati nelle parti comuni dell'immobile, ancorché interessanti di riflesso anche quelle costituenti proprietà esclusiva dei condomini ed a richiederne la relativa rimozione, eliminandone radicalmente le comuni cause o condannando il costruttore alle relative spese.

In altri termini la legittimazione dell'amministratore a compiere gli atti conservativi e ad intraprendere l'azione di responsabilità nei confronti del costruttore lo abilita, estensivamente, a tutelare l'edificio nella sua interezza e non solo le parti comuni, quando i vizi riscontrati nelle singole unità immobiliari siano riconducibili ad un generale scadimento costruttivo imputabile al costruttore.

Nel caso in esame, in applicazione dell'enunciato principio, la Suprema Corte, accogliendo il ricorso di un condominio, ha cassato con rinvio la pronuncia impugnata con la quale la corte territoriale aveva escluso la legittimazione dell'amministratore ad agire anche a tutela delle parti di proprietà esclusiva.

A giudizio della Cassazione, la corte d'appello ha disatteso gli enunciati principi avendo negato la legittimazione dell'amministratore ad agire – sulla quale si impone pertanto un nuovo esame – anche per i danni riguardanti gli appartamenti senza verificare preliminarmente, in relazione ai difetti lamentati, se l'azione fosse mirata alla tutela dell'edificio nella sua unitarietà in un contesto nel quale i pregiudizi lamentati derivavano da vizi afferenti le parti comuni dell'edificio ancorché interessanti di riflesso anche quelle costituenti proprietà esclusiva dei condomini.

Nella medesima pronuncia la Corte di Cassazione si sofferma anche a considerare quale sia il termine di decorrenza annuale per la denuncia dei vizi, che deve essere fatta "entro un anno dalla scoperta" ex art.1669 c.c. In tema di garanzia per gravi difetti dell'opera ai sensi della richiamata disposizione, il termine per la relativa denuncia non inizia a decorrere finché il committente non abbia conoscenza sicura dei difetti. Tale consapevolezza, osserva la Corte a conferma di un consolidato indirizzo giurisprudenziale, non può ritenersi raggiunta sino a quando non si sia manifestata la gravità dei difetti medesimi e non sia acquisita, in ragione degli effettuati accertamenti tecnici, la piena comprensione del fenomeno e la chiara individuazione ed imputazione delle sue cause, non essendo al riguardo sufficienti viceversa manifestazioni di scarsa rilevanza e semplici sospetti. La sentenza cassata aveva invece riferito il momento della scoperta del vizio alla delibera assembleare che aveva deliberato di promuovere il giudizio basandosi solo sulla base della percezione dei vizi, senza indagare se contemporaneamente, fosse già stata acquisita, in ragione dei precedenti accertamenti tecnici, la piena comprensione del fenomeno e la chiara individuazione ed imputazione delle sue cause. Di qui la necessaria cassazione della pronuncia di merito anche in ordine alla tempestività della denuncia dei vizi.

Il condominio non può unilateralmente addebitare spese legali al condòmino che sia controparte nel giudizio.

Cassazione, Ordinanza 23 gennaio 2018 n. 1629

La pronuncia in argomento conferma un consolidato principio in forza del quale, in caso di controversia giudiziale fra il condominio e uno o più condòmini si creano due opposti centri di interesse a ciascuno dei quali si applica il principio di anticipazione delle proprie spese legali, salva ogni statuizione sulla soccombenza. Ne deriva inoltre che non è consentito attribuire le spese legali della difesa del condominio al condòmino che sia controparte, e la relativa delibera è affetta da nullità.

"Nel caso di lite tra il condominio e il singolo condòmino, non trovano applicazione, neppure in via analogica, la disposizione dell'art. 1132 c.c., che disciplina la materia delle spese processuali del condòmino che abbia ritualmente dissentito dalla deliberazione di promuovere una lite o di resistere a una domanda rispetto a un terzo estraneo, né l'art. 1101 c.c., richiamato dall'art. 1139 c.c.: sicché è affetta da invalidità la delibera assembleare che abbia statuito in tale senso".

Questo è il principio di diritto espresso dalla Corte di Cassazione con l'ordinanza in commento in merito al pagamento del compenso del difensore.

La vicenda prende origine da una impugnativa di delibera assembleare nella quale due condòmini negavano che spettassero loro alcune spese, fra le altre quelle di assistenza legale e tecnica del condominio di un giudizio accertamento tecnico preventivo promosso in precedenza. In primo grado, il Tribunale di Trento ha rigettato la domanda. In secondo grado la Corte di Appello ha accolto solo la censura in merito alla questione inerente alla partecipazione dei due impugnanti alle spese relative al legale ed al consulente tecnico di parte del condominio in giudizio di accertamento tecnico preventivo. Avverso questa decisione, il condominio ha proposto ricorso in cassazione.

Nel rigettare il ricorso del condominio la Suprema Corte rileva che la Corte d'Appello di Trento aveva fatto corretta applicazione dell'orientamento secondo cui *"è nulla la deliberazione dell'assemblea condominiale che, all'esito di un giudizio che abbia visto contrapposti il condominio ed un singolo condòmino, disponga anche a carico di quest'ultimo, pro quota, il pagamento delle spese sostenute dallo stesso condominio per il compenso del difensore nominato in tale processo, non trovando applicazione nella relativa ipotesi, nemmeno in via analogica, gli artt. 1132 e 1101 c.c."* Questo orientamento spiega come nell'ipotesi di controversia tra condominio e uno o più condòmini, la compagine condominiale viene a scindersi di fronte al particolare oggetto della lite, per dare vita a due gruppi di partecipanti al condominio in contrasto tra loro, nulla significando che nel giudizio il gruppo dei condòmini, costituenti la maggioranza, sia stato rappresentato dall'amministratore (in tal senso Cass. Sez. 2, 18/06/2014, n. 13885; Cass. Sez. 2, 25/03/1970, n. 801).

C
O
n
d
o
m
i
n
i
o

È nulla la delibera con la quale l'assemblea condominiale addebita a singoli condomini le spese per il ripristino degli immobili danneggiati da infiltrazioni, in assenza di preventiva ammissione o accertamento di responsabilità della stessa in sede giudiziale.

Corte d'appello di Milano con la sentenza n. 3845 del 5 settembre 2017

Il principio è noto, ma giova sempre ribadirlo.

Secondo il giudice milanese non spetta all'assemblea il potere di imputare a singoli condomini una determinata spesa o responsabilità. La relativa delibera, di conseguenza, deve ritenersi nulla, in quanto va ad incidere su diritti individuali dei proprietari.

Nel caso in esame il Tribunale di Milano aveva dichiarato nulla la delibera assembleare con la quale il condominio aveva attribuito ai proprietari dei lastrici solari un addebito personale di responsabilità per l'ammontare di circa 6300 euro, a titolo di rimborso per i lavori che il condominio aveva dovuto eseguire per il ripristino di immobili sottostanti, a seguito di infiltrazioni. Poiché i detti condomini avevano sempre negato ogni addebito, secondo il Tribunale la delibera doveva considerarsi nulla in assenza di una ammissione di responsabilità e di un accertamento di responsabilità in sede giudiziale, *"esulando dalle attribuzioni dell'assemblea il potere di imputare a singoli condomini una determinata spesa individuale e non potendosi individuare una sorta di autotutela dell'ente collettivo"* (cfr. Cass. 10196/2013). La Corte d'appello ha confermato la sentenza di primo grado stabilendo che *"l'obbligo risarcitorio in capo ai singoli condomini ed a favore di altri deve essere riconosciuto ovvero accertato giudizialmente, con la conseguenza che l'assemblea del condominio non può addebitare detto obbligo in capo ai condomini ritenuti responsabili, né imputare alcuna spesa, con ripartizione differente dal criterio di legge"*.

* Consulente legale ANACI Roma

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

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

Arch. Eugenio MELLACE	Via dei Crispolti, 78	06-4890 7095
P.I. SCHIAVONE (riscaldamento)	V.le G. Stefanini, 10	06-8600 377

STUDI LEGALI

Avv. Giovanni ARTURI	Viale delle Milizie, 22	06-4554 7300
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
-------------------	--------------------------	-------------

CONSULENZA AGRONOMICA - PERIZIE ALBERATURE

Studio BALDASSO - LOPERFIDO	Via F. Saporì, 49	320-8716 922
-----------------------------	-------------------	--------------

ACUSTICA AMBIENTALE

Ing. Luciano LACROCE	Via R. Nasini, 18	327-9988 190
----------------------	-------------------	--------------

DIRITTO AMMINISTRATIVO E AMBIENTALE

Studio PICOZZI & MORIGI	Via dei Condotti, 9	06-6798 633
-------------------------	---------------------	-------------

RICERCHE AVENTI DIRITTO EREDITÀ

Studio FRAYRE & ASSOCIATI	Piazza Adriana, 5	06-9555 8099
---------------------------	-------------------	--------------

L'ALTRA ROMA

UNA FONTANELLA EX ABBEVERATOIO

di Sandro Bari *

Su queste pagine, dieci anni fa (!), ho trattato il Sepolcro di Vibio Mariano sulla via Cassia, erroneamente chiamato Tomba di Nerone, toponimo che ora dà addirittura nome al quartiere. All'epoca, vicino al monumento, c'era solo un piccolo spazio verde. Lì in seguito venne realizzato il Giardino dei Caduti e Dispersi in Russia, con un Monumento Nazionale, del quale si può trovare la storia dettagliata nel sito www.pietredellamemoria.it. Poiché nel giardino mancava una fontanella, il 25 febbraio 2009, come Presidente del Comitato per il Tevere, feci richiesta al Municipio di spostarvi quella situata poco distante, sul lato opposto della via Cassia, già intitolata ai Caduti di tutte le guerre.



Fontanella via Cassia, Caduti di tutte le guerre 2017.



*Fontana e abbeveratoio 1936,
Piazza Scossacavalli.*

parentesi su un passato più o meno recente.

La fontana è opera dell'architetto Pietro Lombardi, che la progettò nel 1925, terza di una serie di dieci commissionategli dall'Ufficio Antichità e Belle Arti del Comune di Roma, allo scopo di sostituire i "nasoni" in ghisa, che fornivano ai cittadini fresco ristoro, con opere più degne dell'Urbe, per abbellire alcune zone particolarmente significa-

Il manufatto era in completo abbandono e degrado: una piccola rotonda pavimentata, la vaschetta a mezzaluna, due braccia di aiuole secche, tre colonne dalle bocchette asciutte, una lapide commemorativa, panchine deserte. La mia richiesta di spostamento venne rifiutata, ma ebbe l'effetto di sollecitare una sistemazione e un discreto restauro della fontanella, che oggi, quanto meno, getta acqua! La gente del luogo la crede antica: non lo è, ma la sua breve storia apre una infinità di



*Fontana Maderno vicino abbeveratoio Lombardi
anni 30.*



Fontana Maderno 1937 prima dello spostamento.

tive. Le fontanelle furono realizzate in due anni, e adornarono luoghi come via Margutta o piazza San Marco; ma una, in particolare, aveva la forma di un "abbeveratoio" ed era sistemata a fianco ad una fontana "maggiore", in piazza Scossacavalli. Era concepita allo scopo di dissetare i cavalli, che ancora popolavano le vie cittadine tirando carri e carrozze, oltre agli autisti, ai passeggeri del tram che vi faceva capolinea, ai cani. Ma poco durò la fontanella in questa sede, perché quando la piazza scomparve per lasciare il posto a via della Conci-

liazione, nel 1937, fu smontata e finì nei magazzini comunali. Il sindaco Rebecchini, che era anche un eccellente ingegnere idraulico - autore tra l'altro delle straordinarie opere che fornivano l'acqua agli impianti sportivi del Foro Italico - quando il nuovo quartiere sorto ai margini della via Cassia fu finalmente servito dall'acquedotto del Peschiera nel 1953, fece rimontare la fontanella del Lombardi nel luogo dove oggi si trova, come "mostra" dell'evento. Nel 1964, contornata da un irrisorio giardinetto, vi fu apposta alle spalle la lapide commemorativa che ancor oggi si legge.



Fontana Maderno, Piazza Scossacavalli.

Ma è interessante avere notizie della fontana "maggiore" di piazza Scossacavalli: opera del Maderno, in origine avrebbe dovuto costituire un ornamento della chiesa dedicata a San Giacomo in Borgo. Era stata progettato in forma ben diversa nel 1614: doveva essere accompagnata da un abbeveratoio, costituito da una vasca già esistente in Piazza San Pietro e che invece fu poi abbandonata dietro l'abside della Basilica.



Piazza Scossacavalli stampa Vasi.



Fontanella Lombardi 2007.



Fontanella Lombardi 2008.

La chiesa non esiste più, e proprio per questo ne ricorderemo le antiche denominazioni che portarono al curioso toponimo di "Scossacavalli". Fu inizialmente intitolata al S.S. Salvatore, detto *in Bordonia* o *de Bordonia* o *Berdonio* per via dei bastoni (*bordoni*) per i pellegrini che venivano venduti, insieme agli oggetti sacri, dai *paternostrari*. Costoro alloggiavano sotto quel portico (*Portica*) esistente dalla metà del IV secolo fino alla metà del XIV circa, che dall'*Obeliscus Neronis* (situato accanto al Mausoleo di Adriano) conduceva i

SERVIZIO QUESITI

*Ai quesiti scritti proposti dagli associati in regola con il pagamento della quota annuale verrà data risposta entro **quindici giorni** dalla data della e-mail, previo pagamento di euro 100 per contributo spese da versare a mezzo bonifico bancario ad ANACI con le seguenti coordinate IBAN: IT 48 B 03127 03206 000000001421 (copia del pagamento effettuato va inviata a quesiti@anaciroma.it).*

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.

pellegrini fino alla Basilica di San Pietro, proteggendoli dal sole e dalla pioggia. In seguito la chiesa venne detta S. Salvatore *de Coxa Caballi* o *Coxae Caballi* (bolla Adriano IV, 1157), così soprannominata dal ritrovamento nei dintorni di una parte di statua equestre. Secondo il Nibby, invece, il nome deriverebbe dal fatto che alcuni cavalli trasportanti pietre vi si bloccarono nonostante le percosse, a significare che quello era il luogo destinato a scaricare il materiale. Il nome, piuttosto intrigante, fu come al solito storpiato dai Romani che chiamarono la piazza Scossacavalli.



*Fontana Maderno
Piazza Sant'Andrea della Valle - oggi.*

Nel 1937, dunque, la fontana del Maderno fu smontata e lasciata nei soliti magazzini comunali, da dove solo nel 1958 uscì per essere rimontata (priva del catino originario in marmo, *naturalmente scomparso*, sostituito da uno in cemento) di fronte a Sant'Andrea della Valle dove ancor oggi si trova.

■



Cippo Caduti Russia e Sepolcro 2017.

* Direttore Rivista "Voce romana"

SINTESI INSERZIONISTI DI QUESTO NUMERO

ASCENSORI

ELEVATOR QUALITY	pag. 10
DEL BO	pag. 42

EDILIZIA

BAIOCCO	pag. 58
EDIL HOUSE 2000	pag. 50
LAURENTI HRS	pag. 8
SIRE	II di copertina
VACCA E.	pag. 16

ENERGIA

DUE ENERGIE	III di copertina
E-ON ENERGIA	pag. 30

ORGANISMI NOTIFICATI

ELTI	IV di copertina
------	-----------------

SICUREZZA E IMPIANTI

SIRIO	pag. 18
-------	---------

RISCALDAMENTO E CONTABILIZZAZIONE

B1GAS	pag. 54
CONSULTING & SERVICE	pag. 4
LIGNICARBO Termica	pag. 32
METROTERMICA	pag. 52
MULTIENERGY & SERVICE	pag. 40
ROSSETTI	pag. 56
TECHEM	pag. 64
UNOGAS	pag. 66

SERVIZI

AZTECA 1325	pag. 22
IMPRENDIROMA	pag. 44
YOUCOND	pag. 14
SAI CONSULTING	pag. 62
SARA SERVIZI	pag. 48