

# 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](http://www.anaciroma.it)    [scrivi@anaciroma.it](mailto:scrivi@anaciroma.it)

# SOMMARIO

MAGGIO - GIUGNO 2018

n. 165

- Editoriale  
di Francesco Caporilli ..... pag. 3
- Consulenti in sede ..... pag. 6
- Il singolo può, by-passando l'amministratore,  
richiedere alla Banca la documentazione  
afferente al c/c condominiale?  
di Alberto Celeste ..... pag. 7
- Elenco sportelli del condominio presso i Municipi ..... pag. 12
- Assicurazione del condominio e ruolo dell'amministratore  
di Fabiana Carucci ..... pag. 19
- Notizie ..... pag. 27
- I limiti delle deleghe in condominio  
di Stefano Boldrini ..... pag. 33
- *Inserto:*  
Bilancio ANACI Roma dell'esercizio chiuso al 31/12/2017 ... p. I-VIII
- La mediazione nel giudizio di opposizione  
al decreto ingiuntivo  
di Ferdinando della Corte ..... pag. 37
- Certificazioni sulla sicurezza delle parti comuni  
di Stefano Palombi ..... pag. 49
- La voce della giurisprudenza  
di Carlo Patti ..... pag. 55
- L'altra Roma:  
Fontana delle Naiadi  
di Sandro Bari ..... pag. 67

*Rivista bimestrale*  
ANNO XXVIII - n. 165 - MAGGIO-GIUGNO 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](http://www.anaciroma.it)*

*[www.anaciroma.it](http://www.anaciroma.it)*  
*e-mail: [anaciromaservice@anaciroma.it](mailto: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 Caporilli \*

Ho iniziato a frequentare la sede di Roma nel lontano 1991 dando una mano a Giuliana Mancini a chiudere ed affrancare le buste da spedire agli allora pochi associati.

In quel periodo si respirava un'aria familiare, Giuliana non lesinava consigli e indicazioni a noi giovani divenendo da subito punto di riferimento ineludibile.

Un bel giorno mi chiese se ero interessato a ricoprire la carica di Segretario. Risposi entusiasta in modo affermativo in quanto ritenevo che quel ruolo fosse ritagliato per il mio carattere e poi mi fidavo molto del giudizio di Giuliana.

Memorabile credo che resti la mia presentazione a Parodi, allora Presidente, il quale alla proposta del mio nome quale Segretario rispose "Caporilli, e chi è?".

Da allora molta acqua è passata sotto i ponti, l'Associazione si è evoluta e la sede di Roma è diventata quella realtà di crescita culturale ed economica che tutti ci invidiano.

Questo non ci deve però portare a pensare che tutto ciò sia frutto solo della attualità. Credo che un sincero ringraziamento vada ai grandi "Maestri di Vita" del passato che con la loro passione e spirito di sacrificio ci hanno guidato nei nostri primi passi nella professione di amministratore insegnandoci da una parte l'onestà e la correttezza, dall'altra la fermezza e la lungimiranza.

Come non ringraziare Carlo Parodi, mio padre putativo, che mi ha formato come Dirigente e professionista, rimproverandomi quando necessario e congratulandosi per i miei successi personali anche modesti. Mi piace sottolineare come Carlo, primo Presidente provinciale in Italia, abbia rinunciato al suo incarico nonostante tutti gli chiedessero di rimanere perché credeva e ancora crede in un pilastro della democrazia, l'alternanza.

Come dimenticare Giuliana Mancini, motore della sede, alla quale tutti si rivolgevano per consigli e pareri. Ascoltava tutti, in silenzio, per poi calarsi nei loro problemi trovando sempre una parola di conforto per tutti.

Vorrei anche ricordare un'altra persona che è rimasta troppo poco tra di noi ma in quel breve periodo ha saputo infondere a tutti gli allora associati la passione per questa professione unita alla estrema correttezza nei comportamenti, Francesco Troiani.

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

Anche tutti i collaboratori della sede, nelle loro specifiche competenze, per la loro umanità e disponibilità fanno parte di quel complesso di ricordi che è doveroso non dimenticare. In particolare un affettuoso pensiero va a Sandro Bertollini e Maria Pianesi che di recente ci hanno lasciato.

Il ricordo di queste belle persone che tanto hanno dato alla sede di Roma ci spinge ad un impegno sempre maggiore nel raggiungimento degli obiettivi che tutti insieme ci siamo prefissati.

La sede è diventata oramai una fucina di eventi culturali che la nostra Presidente Rossana, insieme alla sua squadra, organizza mensilmente.

Un riscontro molto positivo è venuto poi da parte degli Istituti scolastici per il progetto "alternanza scuola/lavoro" che vede i ragazzi dei Licei impegnati nell'apprendere i rudimenti della nostra professione.

La presenza di ANACI Roma risulta poi capillare in tutti i media con accessi al nostro sito che hanno superato il milione. Quando si parla di condominio in televisione non manca mai la presenza della nostra Presidente ad ulteriore riprova della affidabilità e professionalità dell'ANACI.

Ormai anche i colleghi delle altre province d'Italia partecipano ai nostri corsi di aggiornamento Dm/140 e chiamano in sede per avere delle consulenze. I corsi di formazione per aspiranti amministratori, quattro l'anno, riscuotono sempre un grande successo sia per la preparazione dei docenti che per la loro disponibilità.

L'unica cosa sulla quale dovremmo spingere l'acceleratore rimane sempre il mancato riconoscimento professionale che anche la riforma del condominio non ha sufficientemente valorizzato. Siamo però fiduciosi che i prossimi dirigenti, forti della esperienza acquisita, sapranno dare quella spinta finale affinché anche agli amministratori venga riconosciuta e sancita quella professionalità della quale sono da sempre portatori. L'attuale Dirigenza, proprio per questi motivi, sta preparando il futuro della sede.

E il futuro non può prescindere dai giovani.

Letizia Bianchi, Manuele Maggi, Manuela Sammarco e tanti altri sono le nuove forze che, in un futuro non troppo lontano, prenderanno in mano le redini della sede.

A loro ed agli altri mi sento però di dare un consiglio... *"la memoria non è ciò che ricordiamo, ma ciò che ci ricorda. La memoria è un presente che non finisce mai di passare."* (Octavio Paz)



\* Segretario ANACI Roma

## CONSULENZE A DISPOSIZIONE DEI SOCI IN SEDE

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

# Il singolo può, by-passando l'amministratore, richiedere alla Banca la documentazione afferente al c/c condominiale?

di Alberto Celeste \*

## IL CONTRASTO INTERPRETATIVO A SEGUITO DELLA RIFORMA

Una recente pronuncia dell'Arbitro Bancario Finanziario di Roma offre lo spunto per interessanti considerazioni sul diritto di accesso alla documentazione concernente il conto corrente condominiale.

Il dato normativo da cui prendere le mosse è il disposto del nuovo comma 7 dell'art. 1129 c.c., che recita: "L'amministratore è obbligato a far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini o da terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio, su uno specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio; ciascun condomino, per il tramite dell'amministratore, può chiedere di prendere visione ed estrarre copia, a proprie spese, della rendicontazione periodica".

La prima statuizione - peraltro, confermativa di un indirizzo pretorio - risponde ad evidenti ragioni di trasparenza nella gestione condominiale da parte dell'amministratore, sanzionate con la revoca da parte del magistrato in caso di inottemperanza, come sancito dal comma 12 dello stesso art. 1129, che, ai n. 3 e 4, contempla espressamente, tra le gravi irregolarità che legittimano il singolo ad invocare la destituzione giudiziaria, "la mancata apertura ed utilizzazione" del conto corrente di cui sopra, nonché "la gestione secondo modalità che possono generare possibilità di confusione tra il patrimonio del condominio e il patrimonio personale dell'amministratore o di altri condomini".

In quest'ottica, va considerata vietata ogni forma di pagamento (ad esempio, ai fornitori o ai somministratori) che non risulti dalla rendicontazione bancaria, e parimenti ogni importo incassato, anche *cash*, va versato sul conto corrente comune (si pensi alle rate condominiali).

La seconda statuizione - che rileva in questa sede, ma che si presenta connessa alla prima - è quella che prevede sì il diritto del singolo condomino ad ottenere copia della rendicontazione periodica relativa al conto corrente intestato all'ente di gestione, ma "per il tramite dell'amministratore".

La *ratio* di tale prescrizione va rinvenuta sempre nel superiore interesse alla trasparenza nella gestione condominiale, che qui viene vista sotto una di-

versa angolatura, cioè dal versante del singolo, il quale ha interesse ad accertare che l'amministratore, nel provvedere ai pagamenti e nel ricevere gli incassi, rispetti il sopra delineato "obbligo di transito" di ogni somma - per poste, rispettivamente, passive e attive - sul conto corrente comune, ma possono interessare altri aspetti emergenti dall'esame del relativo estratto conto (riguardanti, ad esempio, la tempestività dei versamenti).

Orbene, la nuova previsione può essere oggetto, in buona sostanza, di due letture interpretative, per così dire, agli antipodi, nel senso che o ciascun partecipante può accedere al conto *de quo* esclusivamente attraverso l'amministratore (leggendo la previsione con l'aggiunta dell'avverbio "solo per il tramite dell'amministratore"), oppure lo stesso partecipante ha facoltà di accesso diretto *by-passando* il rappresentante del condominio (stante che la norma non lo contempla, ma nemmeno lo vieta).

In mezzo a tali opzioni ermeneutiche, se ne sta affermando una terza, che sostiene - forse più ragionevolmente - l'accesso c.d. mediato, ossia il condomino può rivolgersi alla banca, ma solo dopo aver coinvolto infruttuosamente l'amministratore.

## LA RECENTE DECISIONE DELL'ARBITRO BANCARIO FINANZIARIO

Nel caso affrontato dall'Arbitro Bancario Finanziario capitolino - d'ora in poi, per brevità, ABF - il ricorrente era proprietario di un'unità immobiliare inserita all'interno di un condominio ed il conto corrente condominiale era acceso presso l'istituto di credito resistente.

Il suddetto condomino, dopo aver ripetutamente richiesto invano all'amministratore di condominio la documentazione relativa agli estratti conto condominiali, aveva rivolto la medesima istanza al resistente, il quale, tuttavia, aveva riferito di non poter evadere tale richiesta per mancanza dei presupposti di legittimazione attiva, essendo infatti l'amministratore "l'unico legittimato a richiedere la documentazione" in oggetto, ponendo a base del rifiuto il sopra citato disposto dell'art. 1129, comma 7, c.c.

Sul punto, il Collegio di Roma ha ribadito l'orientamento espresso in precedenza - v., tra le altre, le decisioni nn. 4208/2014, 8817/2015 e 691/2015 - secondo il quale un'interpretazione sistematica porta ad escludere che "per il tramite dell'amministratore" possa significare "solo attraverso l'amministratore", posto che, in tal modo intesa, essa implicherebbe, fra l'altro, l'implicita abrogazione, per i condomini, del loro diritto di accesso, ex art. 119, comma 4, del Testo unico bancario, alla documentazione stessa, senza considerare che tale norma, ancorché anteriore alla riforma del condominio, ha carattere speciale ed è destinata a prevalere e ad essere applicata.

Ne consegue, quindi, che la nuova disciplina non prescrive un obbligo, in capo al condomino, di esclusiva richiesta all'amministratore, unico legittimato a richiedere la documentazione, quanto, piuttosto, di preventiva richiesta all'amministratore stesso.

Atteso che, nella specie, risultava provato che il condomino aveva inutilmente assolto tale obbligo di preventiva richiesta all'amministratore, il ricorso

è stato accolto, con conseguente condanna dell'intermediario al rilascio, a spese del richiedente, di copia della documentazione relativa al conto corrente del condominio, nonché a corrispondere alla Banca d'Italia la somma di € 200,00 quale contributo alle spese della procedura e alla parte ricorrente quella di € 20,00 quale rimborso della somma versata alla presentazione del ricorso (v. decisione n. 7960 del 16 settembre 2016).

### **I PRECEDENTI DELL'ORGANISMO INDIPENDENTE**

Prima dell'entrata in vigore della legge n. 220/2012 (18 giugno 2013), le decisioni dell'organismo indipendente - che è deputato a risolvere stragiudizialmente le controversie che possono insorgere tra i clienti e le banche - erano orientate a sostenere la legittimità della richiesta diretta all'istituto di credito presso cui è acceso il conto corrente condominiale senza alcun coinvolgimento preventivo dell'amministratore (v. decisioni di Milano nn. 3478/2013, 3259/2012 e 814/2011, nonché di Napoli n. 1154/2012).

Tale indirizzo interpretativo trovava fondamento nel consolidato assunto dei giudici di Piazza Cavour, secondo i quali, configurandosi il condominio come un ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei singoli condomini, l'esistenza di un organo rappresentativo unitario, quale l'amministratore, non priva i singoli partecipanti della facoltà di agire a difesa dei diritti, esclusivi e comuni, inerenti all'edificio condominiale.

Del resto, anche le Sezioni Unite del 2008 avevano affermato che le obbligazioni verso i terzi contratte dall'amministratore fossero direttamente riferibili ai singoli condomini, che ne rispondevano direttamente *pro quota*, salvo ora il beneficio di escussione di cui al novellato art. 69, comma 2, disp. att. c.c.

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

**SPORTELLO DEL CONDOMINIO**

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

Successivamente - in disparte le citate pronunce dell'ABF della Capitale - si registra un mutamento di prospettiva, nel senso di limitare il diritto del condomino alla forma che preveda la preventiva istanza all'amministratore (v. decisioni di Milano nn. 400/2014, 4947/2014 e 400/2014, nonché di Napoli n. 1797/2014), mentre appare abbandonata la tesi che legge "il tramite dell'amministratore" come l'esclusivo adempimento da mettere in atto al fine di acquisire copia della rendicontazione periodica.

Tuttavia, secondo alcuni - v. M. MANASSERO, *Conto corrente condominiale: accesso del condomino alla rendicontazione periodica*, in *Immobili & proprietà*, fasc. n. 7, 2015, pag. 430 - l'esclusione dell'esercizio "diretto" costituirebbe, innanzitutto, un ingiustificato limite nell'accesso al diritto che, invece, nella sua attuazione successiva, risulta della massima ampiezza, giungendo financo alla facoltà di controllare ogni singola movimentazione del conto, sia in entrata che in uscita, sia riguardante i singoli condomini che i terzi estranei all'ente quali sono i fornitori, con ciò determinando un'ingiustificata soluzione di continuità nell'attuazione del principio al quale la Riforma è stata integralmente improntata.

Inoltre, nell'ottica della previsione delle ipotesi regolate dalla norma *de qua*, l'esclusione dell'istanza diretta comprimerebbe la libertà dell'esercizio del diritto, poiché non può escludersi che l'esigenza della verifica contabile sia sorta nel singolo condomino per effetto del venire meno del rapporto di fiducia con l'amministratore e, data la generale attenzione alle spese determinata dalla congiuntura economica, può immaginarsi quante siano le occasioni nelle quali il cittadino, nell'anelito al risparmio ed alla legalità, si risolva a detto controllo rivolgendosi direttamente all'istituto bancario, vuoi per non render nota la verifica all'amministratore, vuoi perché abbia motivo di dubitare dell'autenticità delle copie degli estratti conto consegnategli da quest'ultimo, vuoi per altre particolari plurime ipotesi variabili da caso a caso.

## I RIFLESSI IN MATERIA DI PRIVACY

Sul punto, era intervenuto di recente il Garante della *privacy* per dirimere alcuni dubbi operativi che erano sorti a seguito delle novità apportate dall'entrata in vigore della legge n. 220/2012 di riforma della normativa in materia di condominio (v. *newsletter* n. 387 del 23 aprile 2014, in [www.garanteprivacy.it](http://www.garanteprivacy.it)).

Nello specifico, la suddetta Authority, al fine di conciliare le esigenze di trasparenza della gestione condominiale e di riservatezza delle posizioni dei singoli partecipanti, ha stabilito che il condomino è legittimato a chiedere al medesimo amministratore copia integrale, senza oscuramenti, degli atti bancari relativi al conto corrente condominiale.

A base di tale doveroso adempimento, vi è pure un'esigenza di trasparenza e di informazione, in modo che ciascun condomino possa costantemente verificare la destinazione dei propri esborsi nonché la chiarezza e facile comprensibilità dell'intera gestione condominiale; l'obbligo di apertura ed utilizzazione del conto in capo all'amministratore prescinde dall'effettiva e concreta destinazione delle somme incassate, come dalla mancanza di irregolarità

di gestione dei fondi, o dall'approvazione dei rendiconti da parte dell'assemblea; il singolo condomino ha, quindi, un diritto soggettivo a vedere versate le sue quote, sia per sopperire alle spese sia per gli eventuali fondi, sul conto corrente intestato al condominio, nonché a conoscere l'entità degli interessi che maturino a suo favore.

In particolare, il suddetto Garante ha puntualizzato che, nonostante il conto sia intestato al condominio, i singoli condomini sono ora titolari di una posizione giuridica che consente loro di verificare la destinazione dei propri esborsi e l'operato dell'amministratore mediante l'accesso in forma integrale, per il tramite dell'amministratore, ai relativi estratti conto bancari o postali.

Tale principio, già sancito in linea generale dallo stesso Garante nelle Linee guida in ambito bancario, riconosce il diritto di ottenere "copia di atti o documenti bancari" senza alcuna limitazione, neanche nelle forme di un parziale oscuramento, anche se contengono dati personali di terzi.

A ben vedere, la ricollegabilità, in capo a ciascun condomino, degli effetti del conto corrente intercorrente con la banca legittimerebbe ogni partecipante, in qualsiasi tempo, l'esibizione dei documenti contabili, in maniera da prenderne visione ed estrarne copia: ogni condomino, in quanto "cliente" - per l'assunta mancanza di distinta soggettività del condominio stipulante - dovrebbe aver diritto, azionabile dal singolo (e non soltanto "per il tramite dell'amministratore") di ottenere dall'istituto di credito la consegna di copia degli estratti conto e, in genere, della documentazione inerente alle operazioni poste in essere dall'amministratore allo scopo di esercitare i diritti nascenti dal contratto concluso con la banca.

In quest'ottica, la pretesa del singolo partecipante di conoscere l'entità delle rimesse effettuate, degli interessi maturati e del saldo esistente sul conto corrente aperto dall'amministratore, nonché di esaminare e di estrarre copia della

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

documentazione inerente al conto stesso, troverebbe titolo - non già soltanto nel diritto *uti condominus* alla trasparenza e comprensibilità della gestione condominiale e, quindi, al controllo effettivo sull'operato dell'amministratore, bensì - proprio nella (con)titolarità del rapporto contrattuale con la banca (v. A. SCARPA, in A. CELESTE - A SCARPA, *L'amministratore e l'assemblea*, Collana *Il nuovo condominio*, Giuffrè, Milano, 2014, pag. 84).

## LE IPOTESI RICOSTRUTTIVE

Dunque, non sarebbe utile ad escludere il diritto all'accesso immediato opporre il richiamo alle norme sulla riservatezza, poiché la contitolarità virtuale del rapporto bancario appartenente ai singoli condomini - alla quale corrisponde la spendita del nome del condominio al solo fine della stipula, pur nella consapevolezza che, a detta identificazione, non corrisponde una persona giuridica, e che, al potere di disposizione attribuito al solo amministratore, non si correla alcun titolo di proprietà sulle somme giacenti, poiché egli solo costituisce la persona fisica alla quale il rapporto è riferibile ai fini gestionali - rende evidente che le movimentazioni oggetto del rapporto di conto corrente, e quindi esposte nella rendicontazione periodica, non concernono aspetti "altri e diversi" da quelli della gestione dell'ente, sui quali ogni partecipante ha pieno diritto di informativa, tanto che attualmente viene sancito a livello legislativo il diritto del condomino ad ottenere la relativa copia.

Non si può, al contempo, nascondere che la tesi intermedia, volta a legittimare l'accesso ma "mediato" dall'amministratore, potrebbe causare imprevisi ostacoli all'esercizio del diritto del condomino, specie qualora l'attività ostativa, eventualmente realizzata dall'amministratore, confermi indirettamente il sospetto che aveva sollecitato il condomino al suo potere di sindacato e controllo.

Infatti, il rigetto dell'istanza volta in prima battuta all'amministratore potrebbe avere, come primo effetto, quello di tardare, o addirittura impedire, la verifica da parte dell'avente diritto, con ciò prestando indebito concorso all'attività del mandatario infedele, il quale, proprio alla luce della sollecitazione del singolo, potrebbe mettere in atto qualsiasi iniziativa volta ad "inquinare le prove".

Di certo, è interesse (anche e soprattutto) dell'amministratore ad essere destinatario di una disciplina chiara ed inequivoca, che perimetri con precisione le obbligazioni delle quali egli è gravato, e le correlate responsabilità qualora ad esse venga meno.

■

\* Magistrato

# Assicurazione del condominio e ruolo dell'amministrazione

di Fabiana Carucci \*

Va subito specificato che a tutt'oggi non sussiste alcun obbligo di legge per la stipula di un'assicurazione sul condominio e la tutela dello stesso dai danni: tuttavia è questa una prassi che sempre più prende piede nella richiesta dei condomini, che vedono così una loro tutela in caso di danni provocati a cose e persone a terzi, come agli stessi condomini. Ma andiamo a vedere più in dettaglio quanto stabilito in termini di legge e quale azione è richiesta all'amministratore di condominio, affinché non venga disattesa alcuna tutela condominiale in proposito.

## POLIZZA GLOBALE CONDOMINIO

Quando si parla di polizza assicurativa condominiale, si intende una particolare forma assicurativa, nota come Polizza Globale Condominio. Si recepisce in tal senso una polizza che prevede sia l'assicurazione delle parti comuni del fabbricato, che la stipula con i singoli condomini per le parti relative alle rispettive porzioni di proprietà: da qui il termine globale, teso quindi a coprire complessivamente il condominio dalla cagione di danni.

Nel procedere con la stipula dell'assicurazione per il condominio, bisogna innanzitutto sapere che esistono molteplici opzioni di copertura che vanno da una Polizza di Base, sostanzialmente di responsabilità civile condominio, fino a tutta una vasta serie di servizi aggiuntivi come danni da acqua, fuoco, fulmini, fino ad arrivare ad una copertura che potremmo definire per lo più completa, comprensiva anche di responsabilità civile dell'amministratore, piuttosto che danni socio politici o da disastro ambientale/naturale.

Ogni polizza viene calcolata in base a diversi fattori: influiscono innanzitutto l'ampiezza del condominio ed il numero delle comproprietà che la compongono; vanno anche valutate la data di costruzione dell'immobile e le eventuali ristrutturazioni effettuate negli anni. Nella stipula si tiene conto anche dello "stato di salute" in cui versa l'intero immobile da assicurare, ed incidono altresì fattori come l'ubicazione territoriale dello stesso e la tipologia di territorio su cui è stata effettuata la costruzione, al fine di valutare finanche il rischio legato proprio alla classificazione territoriale.

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

## AMMINISTRATORI E STIPULA

Abbiamo dunque visto che non sussiste a tutt'oggi alcun obbligo di legge circa la stipula di un'assicurazione a carico del condominio, tuttavia, *il Regolamento condominiale può esprimersi in tal senso al fine di includere l'obbligo di stipula di una Polizza assicurativa a tutela di danni a cose e persone, cagionati dal condominio a terzi.*

La Suprema Corte, ha analizzato un caso relativo ad una Compagnia Assicurativa che citava in giudizio un condominio, chiedendo di procedere con l'obbligo di pagamento dei premi scaduti e che non erano stati saldati. Il nocciolo della questione nel caso in esame verte sul fatto che la stipula della polizza era avvenuta per libera iniziativa dell'amministratore, il quale non aveva mai chiesto né preventiva, né successiva autorizzazione assembleare. A suo favore l'amministrazione riportava quanto previsto nel codice civile, in particolare all'art. 1130 che analizzeremo tra poco, ed inizialmente anche il giudice concordava con tale ipotesi, ritenendo che tra i compiti dell'amministratore, essendoci pure quello di porre la massima tutela per cose o persone nel complesso condominiale, ossia quello di tutelare al massimo il condominio, fosse legittima la decisione dell'amministratore di accendere una polizza assicurativa in tal senso, a prescindere dal parere dei condomini. In particolare, l'amministratore ed il giudice si appellarono a quanto previsto proprio dal codice civile e, più nello specifico, che rientrasse tra i cosiddetti poteri conservativi dell'amministratore, ossia come da art. 1130 c.c. In tale articolo, che verte sulle Attribuzioni dell'amministratore, in particolare al comma 4 si legge di come l'amministratore debba anche: *"...compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio..."*.

Questa modalità interpretativa che ha prevalso in prima istanza, non ha però avuto seguito, tanto che la Cassazione Civile Sez. II con Sentenza n. 8233 del 3 aprile 2007 non ha considerato corretto quanto stabilito in prima istanza dal giudice, ritenendo invece che, poiché la stipula di una polizza riguarda tutti i comproprietari, i quali tra l'altro dovranno ripartirsi il pagamento della polizza stessa in virtù dei rispettivi millesimi di proprietà, è necessario e doveroso, condicio sine qua non, che vi sia un consenso espresso ed esplicito degli stessi. Tale benestare deve essere richiesto in assemblea, la quale autorizza o meno l'amministratore a procedere con la stipula (o a ratifica successiva della stessa come vedremo tra poco).

La questione è stata inizialmente molto controversa; tuttavia ha prevalso l'opinione secondo cui la polizza stessa va a ricadere tra le spese a carico dei singoli condomini, i quali debbono affrontare il pagamento e decidere la tipologia di tutela, che li preservi dal pagamento di danni a cose o persone cagionati dalle parti comuni dell'edificio, piuttosto che dalle singole porzioni del condominio stesso. In virtù di ciò appare del tutto corretta e comprensibile la decisione della Suprema Corte, la quale chiede e pretende che nel decidere in merito alla stipula di un'assicurazione a tutela condominiale vi sia un esplicito consenso espresso degli stessi condomini e che non sia lasciato il tutto ad un'iniziativa libera ed unilaterale dell'amministratore.

La Cassazione ha voluto precisare inoltre che, per atti conservativi dell'amministratore vanno intese azioni tese appunto alla conservazione ed alla

manutenzione materiale dei beni comuni condominiali, oltre alla tutela legale dei comproprietari in caso di giudizio, escludendo così altre iniziative di diverso genere, come appunto può essere la stipula di una polizza senza il benestare dei comproprietari, i quali poi saranno chiamati al pagamento delle rate. Proprio in virtù di tale ragionamento si è espressa la Cassazione, pur rimanendo ancora una questione per alcuni versi controversa. I dubbi ovviamente non sussistono nel caso in cui la stipula di una polizza a tutela condominiale sia prevista e già approvata nel Regolamento condominiale: in tal caso l'amministratore può procedere senza richiesta di un'ulteriore autorizzazione assembleare, come specificato ancora dal già citato art. 1130 c.c., per cui l'amministratore deve, secondo il comma 1: *"eseguire le deliberazioni dell'assemblea...e curare l'osservanza del regolamento di condominio"*.

### ASSICURAZIONI DIVERSE SUL MEDESIMO BENE

Chiarito che non è tra i doveri/diritti dell'amministratore, decidere liberamente la stipula di una qualsiasi polizza condominiale senza informare i condomini in alcun modo, l'assemblea condominiale può decidere a favore della definizione di una polizza in tal senso, chiedendo all'amministratore stesso, o a persona in sua vece delegata, di procedere con il porre in essere di un'assicurazione a tutela condominiale. L'Assemblea autorizza quindi e definisce anche la tipologia di polizza e la tipologia di tutele richieste, ferma restando la polizza base, al di sotto della quale non si può ovviamente procedere. Convocata l'assemblea, è richiesto il voto favorevole alla stipula, che sia a maggioranza dei presenti e che sia espressione di almeno la metà del valore dell'intero fabbricato condominiale, una maggioranza che viene anche confermata dall'interpretazione della Corte di Cassazione con sentenza n.16011 del 7 luglio 2010. Con tale sentenza la Cassazione fa anche di più, ossia introduce la possibilità della ratifica successiva dell'assemblea, che va ad approvare l'operato dell'amministratore, il quale decide di porre in essere una polizza senza la preventiva autorizzazione richiesta, ma che poi deve **OBBLIGATORIAMENTE** richiedere il nulla osta dell'assemblea condominiale, ferme restando le maggioranze richieste, pena la nullità della stipula. La ratifica successiva può essere esplicita, ma anche tacita: in questo secondo caso, la spesa della polizza viene inclusa all'interno del consuntivo delle spese di condominio da approvare appunto in assemblea.

Chiarisce qui meglio la Cassazione. Può verificarsi il caso che alcuni singoli comproprietari abbiano a loro volta stipulato un'assicurazione privata che tuteli la loro porzione d'immobile. In tal caso, qualora si verifichi un danno, sussiste la diatriba circa l'attribuzione delle polizze, ossia se il risarcimento spetti all'assicurazione del singolo condomino, piuttosto che sia a carico della polizza condominiale. Ci viene in aiuto l'art. n.1910 c.c. in merito all'Assicurazione presso diversi assicuratori. L'articolo prevede in proposito che: *"Se per il medesimo rischio sono contratte separatamente più assicurazioni presso diversi assicuratori, l'assicurato deve dare avviso di tutte le assicurazioni a ciascun assicuratore. Se l'assicurato omette dolosamente di dare l'avviso, gli assicuratori non sono tenuti a pagare l'indennità. Nel caso di sinistro, l'assicurato*

deve darne avviso a tutti gli assicuratori a norma dell'articolo 1913 indicando a ciascuno il nome degli altri. L'assicurato può chiedere a ciascun assicuratore l'indennità dovuta secondo il rispettivo contratto, purché le somme complessivamente riscosse non superino l'ammontare del danno. L'Assicuratore che ha pagato ha diritto di regresso contro gli altri per la ripartizione proporzionale in ragione delle indennità dovute secondo i rispettivi contratti. Se un assicuratore è insolvente, la sua quota viene ripartita fra gli altri assicuratori". La norma parla chiaro dunque; possono coesistere più polizze, l'importante è che ciascun assicuratore sia informato e comunque, ripartita l'indennità in proporzione di quanto stipulato nelle diverse polizze, mai e poi mai la somma può eccedere il valore del danno. Questo è il caso in cui separatamente e senza accordo preventivo fra le diverse assicurazioni, vengono stipulate polizze sul medesimo oggetto, tanto che può anche verificarsi che il complesso della somma risarcitoria prevista vada oltre il valore effettivo del bene.

Ecco perché, sia al fine di far chiarezza fra le diverse assicurazione, sia per evitare che si ecceda verso un ingiusto risarcimento, è stato posto l'obbligo d'informazione. Di contro, l'assicurato è tutelato nel risarcimento, qualora una delle assicurazioni non ottemperi, fermo restando il diritto di regresso di chi risarcisce anche la somma dovuta dall'altro assicuratore, verso il quale può correttamente rifarsi. Da distinguere con quanto previsto nell'articolo successivo, il n.1911 c.c. sulla coassicurazione, che prevede un caso diverso, ossia quando con preventivo accordo fra le diverse compagnie d'assicurazione, intervengano appunto diversi soggetti assicuratori, i quali si ripartiscono a priori la quota di rischio e l'ammontare risarcitorio dovuto, emettendo solitamente un'unica polizza complessiva. L'articolo cita in proposito: "qualora la medesima assicurazione o l'assicurazione di rischi relativi alle stesse cose sia ripartita tra più assicuratori per quote determinate, ciascun assicuratore è tenuto al pagamento dell'indennità assicurata soltanto in proporzione della rispettiva quota, anche se unico è il contratto sottoscritto da tutti gli assicuratori".

## SCADENZE E TACITI RINNOVI

Quanto sopra affermato circa i poteri conservativi dell'amministratore, va analizzato e ripreso anche nel caso della stipula di una polizza pluriennale, per cui il condominio stesso chiese recesso, opponendosi poi alla Compagnia, la quale invece si appellava al tacito rinnovo.

La Corte di Cassazione, si è espressa in tal senso con un'interessante sentenza, la quale tra l'altro va ulteriormente a ribadire come la stipula di una polizza a tutela del condominio, non possa essere fatta rientrare tra gli atti conservativi che l'amministratore ha diritto/dovere di porre in essere. In proposito, la Suprema Corte con sentenza n. 15872 del 6 luglio 2010 ha sentenziato che: "...b) che l'amministratore aveva concluso il contratto di assicurazione in difetto di rappresentanza, giacché si verteva in ipotesi di contratto di durata ultranovennale, riconducibile agli atti di straordinaria amministrazione, per i quali occorre una deliberazione assembleare che li autorizzi"; ancora "...E' invece corretto (ma infruttuosamente, come di seguito si chiarirà) l'assunto che, per la conclusione di un contratto di assicurazione, l'amministratore deve essere au-

torizzato dall'assemblea. Tanto alla luce del principio - enunciato da Cass., Sez. 2<sup>a</sup> Civ., 03/04/2007, n. 8233 - secondo il quale "l'amministratore del condominio non è legittimato a stipulare il contratto d'assicurazione del fabbricato se non sia stato autorizzato da una deliberazione dell'assemblea dei partecipanti alla comunione.

Infatti, la disposizione dell'art. 1130 c.c., comma 1, n. 4), obbligando l'amministratore ad eseguire gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio, ha inteso chiaramente riferirsi ai soli atti materiali (riparazioni di muri portanti, di tetti e lastrici) e giudiziali (azioni contro comportamenti illeciti posti in essere da terzi) necessari per la salvaguardia dell'integrità dell'immobile, tra i quali non può farsi rientrare il contratto di assicurazione, perchè questo non ha gli scopi conservativi ai quali si riferisce la suddetta norma avendo, viceversa, come suo unico e diverso fine, quello di evitare pregiudizi economici ai proprietari dell'edificio danneggiato".

2.2.- Resta peraltro da stabilire se possa riguardarsi come ratifica del contratto concluso dall'amministratore non investito del relativo potere dall'assemblea la circostanza che per molti anni il premio fosse stato regolarmente pagato (il contratto risale al 1995) mediante l'approvazione annuale dei rendiconti di spesa da parte dell'assemblea dei condomini.

Soccorre in proposito - e va riaffermato - il principio secondo il quale, se il negozio da ratificare non richiede la forma scritta, la ratifica stessa può consistere in qualsiasi atto o comportamento da cui risulti in maniera chiara ed univoca la volontà del dominus di far proprio il negozio concluso in suo nome e per suo conto da chi era privo di poteri rappresentativi (cfr., ex coeteris, Cass., nn. 408/06, 6937/04, 12750/03, 3071/98, 249/97, 9638/94). Il relativo accertamento spetta al giudice di merito ed è incensurabile in sede di legittimità, se sorretto da motivazione congrua ed esente da vizi logici e giuridici.

*Nella specie, è implicito che ricorra anche l'ulteriore requisito della conoscenza da parte dell'altro contraente della intervenuta ratifica (così, tra le altre, Cass., n. 15699/06), giacchè la reiterata esecuzione del contratto con i pagamenti periodici del premio era ovviamente nota all'assicuratore, cui il premio veniva versato sulla scorta di (non contestate) conformi deliberazioni dell'assemblea.*

*Nè, vertendosi in ipotesi di ratifica tacita, sarebbe stato necessario che l'argomento fosse espressamente posto come tale all'ordine del giorno dell'assemblea dei condomini (si sarebbe in tal caso trattato di ratifica espressa); così come va radicalmente escluso - secondo quanto s'è sopra accennato - che la conclusione di un contratto di assicurazione di un fabbricato da parte dell'amministratore richieda il consenso di tutti i condomini, potendo invece essere deliberato dall'assemblea, anche se di durata ultranovennale, con la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136 c.c., commi 2 e 4 (dunque, con la stessa maggioranza sia in prima che in seconda convocazione) giacchè, pur eccedendo l'ordinaria amministrazione, non rientra nell'ambito delle innovazioni, per le quali soltanto l'art. 1136 c.c., comma 5, prevede una maggioranza ancora più qualificata...".*

*Nella sentenza, infine la Suprema Corte conclude con un'interessante affermazione, ossia: "...Non è poi affatto privo di intrinseca ragionevolezza che, ai soli fini della compensazione, il giudice del merito abbia in sostanza ritenuto che, prima di domandare la tutela giurisdizionale di un diritto, è opportuno che un sollecito sia fatto, quand'anche si tratti di obbligazione portabile, da adempiere presso il domicilio del creditore. Tanto in linea con l'idea che il processo deve costituire non la via necessariamente immediata di realizzazione di un diritto quante volte "si abbia ragione" e solo perchè la si abbia, ma che vadano comunque preventivamente percorse, se agevoli e non gravatorie, le possibili strade suscettibili di indurre il debitore allo spontaneo adempimento; nella prospettiva di una società nella quale lo Stato - anche al fine di rendere possibile la realizzazione del principio della giusta durata del processo, posto dal novellato art. 111 Cost. - sia richiesto dal cittadino di esercitare il potere giurisdizionale solo se ve ne sia effettivamente bisogno...".*

Un accenno finale vale a ricordare che la disdetta della polizza condominiale può essere effettuata tramite raccomandata postale A/R o posta elettronica certificata (pec), rispettando il termine di 60 gg o quant'altro previsto nella polizza stessa per la disdetta; per i termini ed il conteggio fanno fede la data del timbro postale sull'A/R o dell'invio della pec.

\* Giornalista pubblicista freelance

# NOTIZIE

## AGGIORNAMENTO ISTAT - VARIAZIONI ANNUALI

Aprile 2016 - Aprile 2017	1,7%	(75% = <b>1,275%</b> )	<i>in corso di pubblicazione</i>	
Maggio 2016 - Maggio 2017	1,4%	(75% = <b>1,000%</b> )	G.U. 27/06/2017	n. 148
Giugno 2016 - Giugno 2017	1,1%	(75% = <b>0,825%</b> )	G.U. 31/07/2017	n. 177
Luglio 2016 - Luglio 2017	1,0%	(75% = <b>0,750%</b> )	G.U. 30/08/2017	n. 202
Agosto 2016 - Agosto 2017	1,1%	(75% = <b>0,825%</b> )	G.U. 02/10/2017	n. 230
Settembre 2016 - Settembre 2017	1,2%	(75% = <b>0,900%</b> )	G.U. 27/10/2017	n. 252
Ottobre 2016 - Ottobre 2017	0,8%	(75% = <b>0,600%</b> )	G.U. 28/11/2017	n. 278
Novembre 2016 - Novembre 2017	0,9%	(75% = <b>0,675%</b> )	G.U. 05/01/2018	n. 4
Dicembre 2016 - Dicembre 2017	1,2%	(75% = <b>0,900%</b> )	G.U. 01/02/2018	n. 26
Gennaio 2017 - Gennaio 2018	1,8%	(75% = <b>1,350%</b> )	G.U. 15/03/2018	n. 62
Febbraio 2017 - Febbraio 2018	2,0%	(75% = <b>1,500%</b> )	G.U. 30/03/2018	n. 75
Marzo 2017 - Marzo 2018	2,1%	(75% = <b>1,575%</b> )	<i>in corso di pubblicazione</i>	

C  
O  
n  
d  
O  
m  
i  
n  
i  
O

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

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

I nostri punti di forza sono:

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

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

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

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

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

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

*ADESSO CI MANCA SOLO IL TUO CONTRIBUTO.*

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

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

*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%	<b>2017</b>	<b>2,10%</b>

## 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)

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

# NOTIZIE

## SPESE POSTALI INDIVIDUALI

La mia logica e quella di molti amministratori condominiali determina l'addebito delle spese di invio della corrispondenza ai proprietari che affittano e non abitano nello stabile dove il portiere consegna convocazioni e comunicazioni varie direttamente agli interessati. Analogamente per il costo delle raccomandate di sollecito per il recupero delle morosità.

Ma la giurisprudenza ha più volte affermato che le spese di corrispondenza vanno ripartite a carico di tutti i condomini (Cassazione n. 24696/2008); l'approvazione individuale determina una delibera nulla.

## SMALTIMENTO RIFIUTI FAI-DA-TE

Si ipotizza l'impianto di compostaggio condominiale con una raccolta differenziata più attenta; non basta un singolo palazzo ma centri residenziali con più amministratori che si accordano per gestire una compostiera installata da AMA, che produce un materiale destinato all'agricoltura. In prospettiva i cittadini che promuovono la differenziata pagherebbero una TARI ridotta.



The advertisement features a purple border. At the top left is the ANACI logo, a stylized fan of red and green lines. To its right is the text "ANACI" in large bold letters, with "Associazione Nazionale Amministratori Condominiali ed Immobiliari" below it. To the right of that is the logo for the provincial office of Rome, showing a building icon and the text "Sede provinciale di ROMA". Below these logos is the purple cursive text "partecipa e ti invita alla". At the bottom is a large pink banner with the text "RACE FOR THE CURE 19ª EDIZIONE" on the left, and "ROMA Circo Massimo 17-18-19-20 Maggio 2018" on the right. The Susan G. Komen logo is also present in the banner.

## 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%.

## I limiti delle deleghe in condominio

di Stefano Boldrini \*

In condominio l'istituto della delega consente ai condòmini, impossibilitati a partecipare all'assemblea, di nominare un rappresentante di fiducia cui demandare il loro diritto di voto. Le regole per poter esercitare questa importante facoltà di espressione per procura sono poche ed ormai assodate, ma dietro ad un semplice pezzo di carta possono nascondersi insidie del tutto inaspettate. Nella novellata riforma, la L. 220/2012 entrata in vigore il 18 giugno 2013, il primo comma dell'art. 67 d.a.c.c. dedica poche righe all'argomento, peraltro generiche, che possono dar luogo ad interpretazioni estensive su cui è bene fare qualche riflessione.

*"Ogni condomino può intervenire all'assemblea anche a mezzo di rappresentante, munito di delega scritta. Se i condòmini sono più di venti, il delegato non può rappresentare più di un quinto dei condòmini e del valore proporzionale"*

L'unico requisito che la norma dispone in modo chiaro ed inequivocabile è la forma scritta, ma nella realtà è necessario che la delega contenga altri elementi essenziali, senza i quali sarebbe impossibile validarla: innanzitutto un chiaro riferimento di chi sia il condòmino delegante, con il calce la propria firma in originale, ma anche l'indicazione del nome e cognome del delegato, sia esso condòmino o terzo. Un ultimo elemento imprescindibile è il riferimento all'assemblea cui la delega si riferisce, con la precisazione perlomeno della data di svolgimento, sia di prima che di seconda convocazione. Soltanto una delega compilata in modo siffatto contiene le informazioni basilari che consentono al Presidente di accettarla, attribuendo al delegato intervenuto in assemblea il diritto di voto in vece del condòmino delegante.

La questione però non è del tutto risolta, perché il delegato potrebbe essere sconosciuto ai partecipanti all'assemblea, ponendo quindi la necessità di verificarne le generalità. Può il Presidente chiedere al delegato l'esibizione di un documento? E se non ne avesse alcuno? Lo scenario si complica e non poco, perché impedire l'espressione del voto all'avente diritto può comportare, ex art. 1137 cc, l'annullabilità di qualsiasi delibera assembleare assunta, con evidenti ripercussioni negative sul condominio stesso. Ebbene l'esibizione di un documento di riconoscimento è del tutto facoltativa e non può essere imposta,

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

tanto che il Presidente, in caso di rifiuto, potrebbe effettivamente impedire l'espressione del voto al delegato, avendo l'accortezza di indicare nel verbale una breve descrizione delle motivazioni che lo hanno portato a prendere questa decisione, a futura memoria. Del resto il riconoscimento del delegato è indispensabile perché una delega non può essere oggetto di ulteriore delega, lo dispone in modo del tutto analogico lo stesso art. 67 d.a.c.c.

Un altro scenario interessante si apre con il seguente quesito: il condòmino delegante, proprietario di più unità immobiliari nello stesso condominio, può delegare più rappresentanti, fino a nominarne uno per ogni singola unità immobiliare posseduta? E' lo stesso art. 67 d.a.c.c. a fornire la risposta a questa domanda del tutto inappropriata. Il condòmino in questione conta come "uno" e se desidera delegare qualcuno a rappresentarlo in assemblea non può scindere le sue proprietà, perché altrimenti aumenterebbe a proprio vantaggio il numero delle "teste" ovvero uno dei quorum deliberativi che devono essere raggiunti per approvare una delibera.

La seconda parte del primo comma dell'art. 67 d.a.c.c. introduce un ulteriore elemento di analisi che merita particolare attenzione. Leggendo quanto in esso riportato si desume che il legislatore abbia voluto limitare, per quanto possibile, l'eccessivo potere di rappresentanza in assemblea; dispone infatti che in presenza di oltre venti condòmini (non unità immobiliari) il delegato non possa rappresentare più di un quinto dei condòmini e del valore proporzionale. Vale la pena ricordare che la norma in esame, per effetto di quanto disposto dall'art. 72 d.a.c.c., è inderogabile e che pertanto neanche un regolamento di condominio può disporre diversamente, salvo che non "restringa" ulteriormente il numero delle deleghe, richiamando di fatto i condòmini ad una maggiore responsabilità e partecipazione alla vita condominiale. Tuttavia l'aspetto più dibattuto e interessante su cui riflettere è il significato della congiunzione "e" che parrebbe accomunare il raggiungimento delle due soglie citate, ovvero il numero di condòmini e il valore dei millesimi. La norma pone un limite al numero di deleghe che oltrepassi contemporaneamente entrambi i valori, oppure anche al raggiungimento di uno solo dei due? Se cerchiamo altri esempi che possano chiarire le intenzioni del legislatore, il comma 2 dell'art. 1136 c.c. ce ne offre uno del tutto analogo: "sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti "e" almeno la metà del valore dell'edificio.

Ne consegue che il limite è posto al raggiungimento contemporaneo di entrambi i valori citati. D'altronde non potrebbe essere altrimenti. Se un condòmino di un edificio con oltre venti condòmini possedesse più di 200 millesimi non potrebbe mai delegare nessuno a rappresentarlo in assemblea, il che rappresenterebbe una seria limitazione all'espressione di voto in assemblea. ■

\* Consulente legale ANACI Roma



Gruppo Giovani ANACI Roma

# CONVEGNO TECNICO 2018

## Roma, 18 Maggio 2018

THE CHURCH CONGRESS & EXPO (Via Aurelia 481)

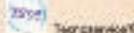


info e prenotazione obbligatoria su: [www.anaciroma.it](http://www.anaciroma.it)



ANACI Roma Service

Barover tecnici





**Sede provinciale di ROMA - Via Salandra 1/a**  
**BILANCIO DELL'ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2017**

<b>STATO PATRIMONIALE ATTIVO</b>			
		<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>B) Immobilizzazioni</b>			
<b>I. Immateriali</b>			-----
1	- Valore Originario	0,00	0,00
2	- Fondi di ammortamento	0,00	0,00
<b>Totale immobilizzazioni immateriali</b>		0,00	0,00
<b>II. Materiali</b>			-----
1	- Valore Originario	3.383,43	3.383,43
2	- Fondi di ammortamento	-3.383,43	-3.383,43
<b>Totale immobilizzazioni materiali</b>			-
<b>III. Immobilizzazioni finanziarie</b>			
1 a	Partecipazioni in Anaci Roma Service srl	10.000,00	10.000,00
<b>Totale immobilizzazioni finanziarie</b>		10.000,00	10.000,00
<b>B) Totale Immobilizzazioni</b>		<b>10.000,00</b>	<b>10.000,00</b>
<b>C) Attivo circolante</b>			
<b>II. Crediti</b>		-----	-----
1	- Crediti Vs/Terzi	186,34	-
	- Crediti Vs ARS per Finanziamento Soci infruttifero	0,00	10.000,00
5b	- Crediti per deposito cauzionale sede	5.100,00	5.100,00
	- Crediti per imposte Iva ceduti da Grafica	4.880,07	4.880,07
	- Crediti Vs ARS per Corsi Dm 140 e Convegna	27.858,00	37.284,62
	- Crediti Vs FORM.A.C.I. (utilizzo sala Corsi)	10.447,00	0,00
<b>Totale crediti</b>		48.471,41	57.264,69
<b>IV. Disponibilità liquide</b>		-----	-----
1	- Banca c/c	262.682,04	206.554,07
	- Versamento assegno postergato	643,00	8.000,00
	- Disponibilità beni di terzi	0,00	286,19
3	- Denaro e valori in cassa	847,24	100,62
<b>Totale disponibilità liquide</b>		264.172,28	214.940,88
<b>C) Totale attivo circolante</b>		<b>312.643,69</b>	<b>272.205,57</b>
<b>D) Ratei e Risconti attivi</b>			
1	- Ratei attivi	-	-
2	- Risconti attivi costi acq. Computer corsi	-	-
<b>D) Totale ratei e risconti attivi</b>			-
<b>Totale stato patrimoniale attivo</b>		<b>322.643,69</b>	<b>282.205,57</b>

<b>STATO PATRIMONIALE PASSIVO</b>		
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>A) Patrimonio netto</b>		
I. Capitale sociale		
VIII. Risultato gestionale da esercizi prece. (+/-)	200.370,22	193.279,66
VIII. Avanzo contabile corsi di formazione fino al 2015	105.024,51	69.234,30
IX. Risultato gestionale dell'esercizio (+/-)	6.703,04	7.090,56
<b>A) Totale Patrimonio Netto</b>	<b>312.097,77</b>	<b>269.604,52</b>
<b>D) Debiti</b>		
7 - Debiti Vs/Fornitori	2.396,00	1.570,70
12 - Debiti verso Formaci	-	2.046,00
12 - Debiti tributari per F24 dipendenti e professionisti	7.872,42	7.709,35
14 - Debiti v/s Regionale per quote incassate sede	277,50	1.275,00
<b>D) Totale debiti</b>	<b>10.545,92</b>	<b>12.601,05</b>
<b>E) Ratei e Risconti</b>		
1 - Ratei passivi	-	-
2 - Risconti passivi quote dell'anno incassate anno precedente	-	-
<b>E) Totale ratei e risconti</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Totale stato patrimoniale passivo</b>	<b>322.643,69</b>	<b>282.205,57</b>

<b>VALORE DELLA PRODUZIONE</b>		
La descrizione in parentesi è dell'esercizio precedente		
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>A) Quote associative</b>		
1 - ANACI quote associative		
Quote MAV anno	136.051,00	122.826,00
Quote MAV arretrati	241,00	216,00
Nuovi associati (iscrizioni in sede)	12.064,50	9.660,46
Quote rinnovi presso sede	1.846,00	8.359,00
Quote arretrate incassate nell'anno in corso	211,00	1.014,00
Quote anno successivo incassate nell'anno in corso	-	-
Risconti quote anno successivo incassate nell'anno in corso	-	0,00
Quote anno in corso incassate nell'anno precedente	-	719,00
<b>Totale quote associative</b>	<b>150.413,50</b>	<b>142.794,46</b>
5 - Altri contributi		
Quesiti formativi	5.400,00	6.458,00
Altri contributi (casellari e varie)	2.703,00	2.844,00
Altri contributi per Corsi Dm140/2014 extra	3.625,00	-
Contributi per quote Convegni / Evento	37.707,20	27.280,00
Race For the Cure	385,00	-
Contributo da FORM.A.C.I. (utilizzo sala corsi)	10.447,00	-
Contributo da ARS (Convegni e Corsi Dm140/2014)	27.858,00	19.722,93
<b>Totale altri ricavi</b>	<b>88.125,20</b>	<b>56.304,93</b>
<b>A) Totale valore della produzione</b>	<b>238.538,70</b>	<b>199.099,39</b>

<b>ONERI DELLA PRODUZIONE</b>		
La descrizione in parentesi è dell'esercizio precedente		
	2017	2016
<b>B) Oneri della produzione</b>		
6 - Per materie prime, di consumo e merci		
a) Cancelleria, tipografia, spedizioni	1.569,75	3.249,83
b) Pony e francobolli	565,80	588,77
c) Casellari giudiziari	2.088,29	0,00
7 - Per servizi generici	-----	-----
a) Energia elettrica	1.248,61	1.431,20
b) Assicurazione ufficio	336,34	336,30
c) Spese condominio e riscaldamento	1.797,96	2.282,70
d) Pulizie ufficio	427,00	1.220,00
e) Tariffa rifiuti e TASI	781,74	649,69
f) Telefoniche	2.854,41	2.758,35
g) Gestione e manutenzione ufficio	1.703,00	727,00
h) Piccola manutenzione e varie cassa	617,64	479,34
i) Manutenzione Hardware e Software	1.029,68	963,80
l) Spese bancarie	994,85	954,24
m) Spese bancarie (Conto corrente di Graficanaci)	0,00	187,42
n) Abbonamenti riviste, programmi, ecc.	104,20	876,10
o) Spese pubblicità	200,00	0,00
7 - Per servizi specifici	-----	-----
a) Art. 54, II: Assemblee, Giunte, Consigli prov.li	5.958,54	1.087,50
Art. 54, II: Consigli Nazionali (Stresa e Palermo)	7.430,69	2.021,31
Art. 54, II: Congresso Nazionale	0,00	9.849,88
Art. 54, II: Convegni internazionali	0,00	5.631,66
Art. 54, II: Gruppo Giovani	2.784,23	-
b) Convegno Fiscale 3/2	2.278,40	2.604,00
Convegno Tecnico 19/5	4.365,00	-
Convegno Giuridico 20/10	22.399,69	-
c) Cinque giornate di Roma e UNI 10801	3.296,00	-
Convegni Nazionali (Cagliari e Bolzano)	6.461,88	-
Ponte Roma-Palermo	6.086,51	-
Iniziativa "Preparate le valigie - si parte"	576,85	2.218,05
Festa della Musica	159,00	-
d) Professionisti	979,56	3.185,08
Consulenti (garage)	10.083,00	9.733,00
e) Sportelli Condominio	-	719,20
8 - Per godimento beni di terzi	-----	-----
Affitto sede	20.894,10	20.229,29
9 - Per il personale	-----	-----
a) Salari stipendi dell'anno	57.580,63	49.402,97
b) Oneri sociali inps + inail	29.831,96	27.736,62
c) Pagato T.F.R al 31-12	6.301,87	4.745,03
d) Ritenute Irpef Regione e Comune	15.842,46	16.730,02
e) Collaborazioni	4.415,94	9.370,29
f) Servizi sostitutivi mensa	3.177,83	3.998,12
10 - Ammortamenti e svalutazioni	-----	-----
a) Ammortamenti	-	-
14 - Oneri diversi di gestione	-----	-----

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

a)	Spese di rappresentanza	1.236,25	964,98
b)	Gestione qualità sede	0,00	1.098,00
	Altri oneri: Lavori etc		
c)	Fornitura NIMS	1.290,00	1.380,00
d)1	Beneficenza (Race For The Cure / terremoto)	750,00	8.060,00
d)2	Beneficenza (versamento a Onlus)	1.336,00	2.086,00
<b>B)</b>	<b>Totale oneri della produzione</b>	<b>231.835,66</b>	<b>199.555,74</b>
<b>PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>			
<b>C)</b>	<b>Proventi e Oneri finanziari</b>		
	- Proventi finanziari	0,00	0,00
	- Oneri finanziari	0,00	0,00
<b>C)</b>	<b>Totale proventi e oneri finanziari</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>PROVENTI E ONERI STRAORDINARI</b>			
<b>E)</b>	<b>Proventi e oneri straordinari</b>		
	20 - Proventi straordinari (Rimborso Equitalia)	0,00	9.520,33
	21 - Proventi straordinari (interessi su Rimborso Irpeg 2012)	0,00	412,64
	22 - Oneri straordinari (Insussistenza attivo Perdite Grafica)	0,00	-2.386,06
		-	-
<b>D)</b>	<b>Totale partite straordinarie</b>	<b>0,00</b>	<b>-7.546,91</b>
	<b>Totale oneri</b>	<b>231.835,66</b>	<b>192.008,83</b>
	<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>6.703,04</b>	<b>7.090,56</b>
	22 - Imposte dell'esercizio (previsione)	-	-
	23 - Risultato dell'esercizio	6.703,04	7.090,56
	<b>Totale a pareggio</b>	<b>238.538,70</b>	<b>199.099,39</b>

## Anaci Sede di Roma

Anaci: C. F. 962 974 405 86

Via Salandra 1a - Roma -

### Relazione al bilancio chiuso il 31/12/2017

#### PREMESSA

Pur essendo un'associazione senza fine di lucro, e quindi non tenuta a presentare il bilancio secondo gli schemi previsti dagli articoli 2424 e 2425, si è però preferito ricorrere a detti schemi per poter garantire nel tempo la confrontabilità delle poste.

Si è deciso adottare i seguenti criteri:

- la valutazione delle voci è stata fatta secondo prudenza e nella prospettiva di continuazione dell'attività;
- i proventi e gli oneri sono stati considerati secondo il principio della competenza
- gli avanzi di gestione sono stati inclusi soltanto se realizzati alla data di chiusura dell'esercizio secondo il principio della competenza;
- per ogni voce dello stato patrimoniale e del conto economico è stato indicato l'importo della voce corrispondente dell'esercizio precedente.
- la presente nota integrativa viene adattata per mostrare le poste, gli scostamenti e quant'altro necessario ad evidenziare le peculiarità della gestione di un'associazione;
- sono stati mantenuti i medesimi criteri di valutazione utilizzati nei precedenti esercizi, così che i valori di bilancio sono comparabili con quelli del bilancio precedente senza dover effettuare alcun adattamento;
- per meglio evidenziare alcune poste peculiari di tali soggetti si è preferito aggiungere nel conto economico alcune poste ad esempio relative ai corsi che non trovano una autonoma specifica nello schema previsto dalla legge, ma che serve per poter analizzare i corsi nel tempo e le poste attive e passive di ogni corso.

La presente nota integrativa costituisce parte integrante del bilancio.

#### ATTIVO

##### Immobilizzazioni

**Immobilizzazioni finanziarie:** E 10.000,00, rappresenta la partecipazione nel 100% del capitale sociale di ARS.

##### Crediti

**Crediti v/so terzi E 186,34,** Rappresenta un credito vantato da Anaci nei confronti di un iscritto per anticipazioni fatte in occasioni di partecipazioni al convegno di Palermo, per le spese di viaggio e alloggio. Tale importo è stato restituito dall'iscritto nel 2018.

**Crediti V/so Anaci Roma Service srl E 0,00,** E' stato completamente restituito il finanziamento a titolo gratuito, che Anaci aveva fatto ad ARS per avviare la nuova società.

**Crediti per il deposito cauzionale E 5.100,00**, relativo al deposito cauzionale della nuova sede pari a tre mensilità di E 1.700, che è infruttifero.

**Crediti per Iva E 4.880,07**, Relativi all'anno 2012 di cui Graficanaci ha chiesto il rimborso.

**Crediti da collegata ARS E 27.858,00**, è relativo ad una quota di circa il 20% di spese per il personale dipendente che Anaci ha prestato nel 2017 ad ARS per la organizzazione dei corsi e convegni.

**Crediti da Form.A.C.I. E 10.447,00**, è relativo ad una quota di rimborso di affitto che Form.A.C.I. fa ad Anaci per l'utilizzo della sala e degli spazi comuni per i corsi.

### Disponibilità liquide

**I Depositi bancari** ammontano al 31/12 ad **E 262.682,04**.

**Assegno E 643,00**, trattasi si assegni bancati al 31/12/2017 ma che non risultano nel saldo banca in quanto hanno valuta 04/01/2018.

**Denaro e valori in cassa E 847,24**.

### Ratei e Risconti attivi

**Anaci:** non si evidenziano Ratei e/o Risconti attivi.

## PASSIVO

### Patrimonio netto

Si riportano i risultati di gestione degli ultimi anni:

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
EURO	4.200	6.361	13.060	3.216	19.887	7.090	6.703

Il Patrimonio netto di E 312.097,77 comprensivo degli avanzi delle precedenti gestioni accantonati.

### Debiti

**Debiti v/so fornitori per E 2.396,00**, relativo prevalentemente ad una fattura per € 2.278,00 relativa ai servizi per l'Assemblea del 13/12/2017 saldata nel 2018.

**Debiti tributari per E 7.872,42**, relativo ad un f24 di dicembre pagato a gennaio dell'anno successivo.

**Debiti verso il Regionale per E 277,50**, relativo alle quote dei nuovi soci che si incassano in sede e che vanno girate al Regionale per la parte di loro competenza per il secondo semestre 2017.

## Fondi

**Fondo T.F.R.** si ricorda che l'accordo con i dipendenti prevede che venga pagato a fine d'anno il TFR accantonato, pertanto non esiste più il Fondo.

## Risconti passivi

**Risconti passivi** per E 0,00

### VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE.

Si fa presente che ANACI Roma ha evitato di aumentare la quota nel 2015 portandola da E 255 ad E 275 per i soci ordinari e da E 127,50 ad E 137,50, a causa dell'aumento della quota del Nazionale.

Inoltre ANACI Roma ha ridotto la quota di E 25,00 nel 2015 e di E 25,00 nel 2016, conseguendo comunque un risultato positivo.

Si elenca di seguito l'andamento della quota di Roma e degli associati nel corso degli anni.

anno	Numero associati	Numero elenco sp.	Numero società	Totale associati	Quota associati	Quota elenco sp.
2011	525	119	19	<b>663</b>	€ 255	€ 127,50
2012	543	101	22	<b>666</b>	€ 241	€ 120,50
2013	597	131	22	<b>750</b>	€ 241	€ 120,50
2014	592	163	30	<b>785</b>	€ 241	€ 120,50
2015	612	208	33	<b>853</b>	€ 216	€ 108,00
2016	672	162	34	<b>868</b>	€ 191	€ 95,50
2017	725	128	34	<b>887</b>	€ 191	€ 95,50

**Quote associative E 150.413**, contro E 142.794 dell'anno precedente.

**Quesiti E 5.400** rappresentano i proventi versati dai soci per avere quesiti scritti

**Altri ricavi E 2.703** relativi ai ricavi per i casellari e altre piccole attività.

**Altri contributi per Corsi DM 140/14 extra E 3.625,00** relativi alle quote versati per la frequenza dei corsi di aggiornamento da parte di associati non iscritti a Roma.

**Contributi per quote convegni E 37.707,20** sono gli incassi per le quote a copertura dei costi di organizzazione e pasti dei Convegni.

**Race for che Cure E 385,00** relativo ai contributi volontari per la manifestazione che si tiene ogni anno per la lotta contro i tumori al seno cui ANACI Roma partecipa con una sua squadra.

**Contributo da Form.A.C.I. E 10.447,00** posta già analizzata tra i Crediti, a cui si rimanda.

**Contributo da ARS E 27.858,00** posta già analizzata tra i Crediti, a cui si rimanda.

## ONERI DELLA PRODUZIONE

Si traslascia l'elenco dei singoli costi, che sono di facile lettura e analisi rispetto all'anno precedente, si vuole concentrare l'attenzione sui costi che hanno subito le modifiche più rilevanti.

**Oneri del personale:** la composizione del personale è stata variata nel corso dell'anno per tener conto delle mutate esigenze, e per far fronte alla riduzione della quota che porta minori ricavi rispetto all'andamento in aumento dei soci.

Nominativo	Percentuale di impiego	Periodo	Percentuale di impiego	Periodo
dal Soglio	100%	01/01/17-31/08/17	50%	01/09/17-31/12/17
Marino	80%	01/01/17-31/05/17	90%	01/06/17-31/12/17
Giordano	----	01/01/17-31/08/17	70%	01/09-17-31/12/17
Santo	40%	03-02/17-28/07/17	----	29/07/17-31-12-17

## CONCLUSIONI

Il bilancio è stato sottoposto al controllo del collegio dei revisori il 14/03/2018 alla presenza dei revisori: Enrico D'Ambrosio, Marco De Paolis e Ghiringhelli Andrea.

Si ribadisce che i criteri di valutazione qui esposti sono conformi alla normativa civilistica. La presente nota integrativa, così come l'intero bilancio di cui è parte integrante, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società ed il risultato economico dell'esercizio.

L'esposizione dei valori richiesti dall'art. 2427 del codice civile è stata elaborata in conformità al principio di chiarezza.

Sulla scorta delle indicazioni che sono state fornite, si rimane ovviamente a disposizione per fornire in assemblea i chiarimenti e le informazioni che si rendessero necessarie.

Roma 15/03/2018

IL TESORIERE  
Dott. Francesco Pellicanò

**LA MEDIAZIONE: IL FUTURO DELLE CONTROVERSIE****La mediazione nel giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo**

di Ferdinando della Corte \*

*"Conoscere le nostre leggi è impossibile, perché è impossibile capirle"*  
(Prof. Michele Ainis)

Il Dott. Alberto Celeste in più di un'occasione ha sottolineato l'utilità di aprire una relazione con una citazione che in qualche modo indichi quale sia l'idea guida del relatore.

L'anno scorso sono stato colpito da un articolo del Prof. Michele Ainis, professore ordinario di Istituzioni di Diritto Pubblico presso l'Università "La Sapienza" di Roma, pubblicato su un inserto del quotidiano La Repubblica.

Nell'articolo il Prof. Ainis ha scritto con rude, ma encomiabile chiarezza che è *"impossibile conoscere le nostre leggi, perché è impossibile capirle"*.

Tutti noi: avvocati, giudici, amministratori di immobili professionisti e chiunque in qualche modo operi nel settore "giustizia" siamo fin troppo spesso costretti ad essere d'accordo con il Prof. Ainis.

Del resto se un'affermazione così forte la fa un luminare quale è il Prof. Ainis, professore ordinario di Istituzioni di Diritto Pubblico, la cosa più saggia che io potrei fare oggi è chiudere qui baracca e burattini e andarmene a casa.

Ma provo lo stesso a dire qualche cosa.

Parto da un mio radicato convincimento.

La mediazione è uno strumento utilissimo per risolvere in tempi brevi e a costi molto ridotti un gran numero di controversie, ha potenzialità enormi, non ancora esplorate.

Ma la mediazione è una procedura ancora sottostimata e quindi sottoutilizzata: ritengo che ciò possa dipendere anche da una forma di quasi naturale pigrizia mentale verso le novità, contro la quale dobbiamo lottare perché la mediazione può portare benefici a tutto il sistema "giustizia".

Do per scontato che per avere un'effettiva utilità la mediazione debba essere fatta seriamente, cioè con la reale volontà di cercare una soluzione concordata.

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

# ANACI SEDE PROVINCIALE DI ROMA

## ORGANIGRAMMA ASSOCIATIVO



Così come do per scontate la preparazione e la professionalità degli operatori dell'Organismo di Mediazione. La mediazione non può e non deve essere considerata soltanto come una fastidiosa tappa obbligatoria da percorrere il più velocemente possibile per arrivare alla causa giudiziaria.

Occorrono professionalità e soprattutto disponibilità all'ascolto delle ragioni dell'altra parte, professionalità e disponibilità.

Soprattutto noi avvocati dobbiamo violentarci : in mediazione dobbiamo lasciare il nostro solito abito professionale di difesa ad oltranza delle ragioni dei nostri assistiti, prezioso nelle aule di tribunale, dannoso in mediazione.

Nelle dispute condominiali professionalità e disponibilità all'ascolto debbono essere ancora maggiori, perché alla mediazione partecipa non il diretto interessato, bensì l'amministratore di condominio, che è il portatore delle istanze dei condomini, ai quali deve riferire e dai quali deve ricevere le indicazioni.

Quando una delle parti è un condominio è quindi inevitabile che la procedura risulti più complessa e a volte anche farraginosa.

\* \* \*

L'art. 5 comma 1 bis del D.lgs. 4 marzo 2010 n. 28 dispone: *"Chi intende esercitare in giudizio un'azione relativa ad una controversia in materia di condominio ... è tenuto, assistito dall'avvocato, preliminarmente a esperire il procedimento di mediazione..."*.

Il comma 4 dello stesso articolo statuisce: *"I commi 1bis e 2 non si applicano: nei procedimenti per ingiunzione, inclusa l'opposizione, fino alla pronuncia sulle istanze di concessione e sospensione della provvisoria esecuzione..."*.

Ad una prima lettura la situazione sembra chiara e tutto sommato semplice. Ma poi, quando si passa all'applicazione pratica, sorgono dei problemi rilevanti, diretta conseguenza delle lacune della normativa.

Per cui ancora una volta toccherà alla magistratura farsi carico di un compito normativo che non è suo, sopperendo con le pronunce giurisprudenziali alle lacune del sistema. Il problema è che ci vorranno anni prima che si arrivi ad un indirizzo giurisprudenziale omogeneo.

Per cui tutti noi navighiamo a vista e spesso ci incagliamo su scogli del tutto inaspettati. È pacifico, almeno questo, che il ricorso per decreto ingiuntivo non debba essere preceduto dalla mediazione. Sul punto non sono a conoscenza di opinioni o sentenze contrarie, quindi, salvo smentita, lo possiamo dare senz'altro come dato acquisito.

Invece il giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo necessita della procedura di mediazione in quanto condizione di procedibilità in sede giudiziaria.

Il problema apparentemente banale è l'individuazione del soggetto su cui grava l'onere di promuovere la procedura di mediazione.

Il debitore opponente (convenuto sostanziale) o il creditore opposto (attore sostanziale)? E quando deve essere promossa la procedura di mediazione?

Come sopra accennato il problema molto dibattuto e ancora non risolto è l'individuazione del soggetto tenuto a promuovere la mediazione.

\* \* \*

## A) L'OPPOSIZIONE AL DECRETO INGIUNTIVO PER ONERI CONDOMINIALI

Sul punto lancio una provocazione paradossale, sapendo bene che quanto sto per dire sia una rottura traumatica con un sistema radicato (incancrenito?) da decenni. Il mio ragionamento è probabilmente folle, ma nei convegni si è più liberi di spaziare in un modo che nelle aule dei Tribunali forse non oseremmo fare.

In un convegno di studio si possono lanciare dei sassi nello stagno, causando delle piccole onde che a volte, anche dopo anni, creano delle increspature nei convincimenti più consolidati.

Prendo spunto da una lezione illuminante di diversi anni fa dell'Avv. Nunzio Izzo. Lui ha sempre affermato con forza e a ragion veduta che il diritto condominiale sia un *unicum*, un mondo a sé stante, per il quale l'applicazione delle norme relative ad altri istituti di diritto è una forzatura, che a volte ci fa deragliare.

Ad esempio l'Avv. Izzo ha più volte sottolineato che l'amministratore di condominio sia solo parzialmente assimilabile alla figura classica del mandatario, è anche qualcosa di più e di diverso.

La sua attività non può essere rinchiusa nella scatola preconfezionata delle norme del contratto di mandato.

Sulla stessa strada poi si sono mossi studiosi del calibro del Dott. Antonio Scarpa e del Dott. Alberto Celeste. Anche il decreto ingiuntivo in materia condominiale è un mondo a sé stante. Questo non viene detto e non viene riconosciuto. Ma il decreto ingiuntivo in materia condominiale è disciplinato dall'art. 63 disp. att. c.c., che è norma speciale o perlomeno diversa rispetto alla normativa generale dei decreti ingiuntivi prevista dagli artt. 633 e ss. c.p.c.

Difatti il decreto ingiuntivo in materia condominiale è per espressa previsione di legge immediatamente esecutivo, non provvisoriamente esecutivo.

Perdonatemi le continue citazioni, ma non intendo appropriarmi di idee altrui. L'Avv. Izzo sosteneva, con la sua abituale veemenza, che noi avvocati dovremmo fare la massima attenzione a questa differenza e lottare affinché i giudici provvedano di conseguenza.

Non solo: il decreto ingiuntivo in materia condominiale è immediatamente esecutivo nonostante opposizione.

Si badi bene: l'art. 63 delle disp. att. c.c. è inderogabile per espressa disposizione dell'art. 72 disp. att. c.c. È quindi norma speciale e inattaccabile.

Eppure mi sembra che tutti noi abbiamo cancellato dalla mente e quindi dai nostri scritti l'inciso nonostante opposizione.

In certi situazioni lavorative agiamo quasi con il pilota automatico, ritenendo, almeno nei fatti se non consciamente, che "*immediatamente*" e "*provvisoriamente*" siano sinonimi: ma se il legislatore ha usato due avverbi dal significato diametralmente diverso, se il legislatore ha ritenuto di specificare che il decreto ingiuntivo per la riscossione dei contributi condominiali è immediatamente esecutivo nonostante l'opposizione, se addirittura i due istituti

C  
O  
n  
d  
o  
m  
i  
n  
i  
o

sono in due codici diversi, la logica prima ancora che il diritto vuole che il legislatore abbia operato una scelta ben precisa, voluta, disciplinando in modo differente situazioni differenti. Per cui – se diamo alle parole il significato che esse hanno, se abbandoniamo i preconcetti stratificati da anni – i decreti ingiuntivi emessi ex art. 63 disp. att. c.c. non sono provvisoriamente esecutivi. Sono immediatamente esecutivi. E rimangono esecutivi nonostante l'opposizione. Torniamo alla normativa sulla mediazione.

Il comma 4 dell'art. 5 sopra citato statuisce: *"I commi 1bis e 2 non si applicano: nei procedimenti per ingiunzione, inclusa l'opposizione, fino alla pronuncia sulle istanze di concessione e sospensione della provvisoria esecuzione..."*.

L'art. 649 c.p.c. prevede la possibilità che il Magistrato sospenda la *esecuzione provvisoria del decreto concessa a norma dell'art. 642 c.p.c.*

Ma la stessa facoltà non è concessa dal legislatore nel caso dei decreti ingiuntivi emessi immediatamente esecutivi in forza dell'art. 63 disp. att. c.c.

Quindi nel caso di giudizio di opposizione ai decreti ingiuntivi immediatamente esecutivi in materia condominiale non vi deve essere alcuna pronuncia sulla *"concessione o sospensione della provvisoria esecuzione"* perché non vi è una provvisoria esecuzione.

Conseguenza logica: nei giudizi di opposizione ai decreti ingiuntivi non si applicano i commi 1 bis e 2 dell'art. 5 comma 1 bis del D.lgs. 4 marzo 2010 n. 28, cioè non si è tenuti a svolgere la procedura di mediazione.

\* \* \*

## **B) L'OPPOSIZIONE AL DECRETO INGIUNTIVO NON PER ONERI CONDOMINIALI**

Sono ben consapevole che il mio ragionamento ad essere molto benevoli potrebbe valere tutt'al più come spunto per un futuro più articolato approfondimento. So bene che oggi è del tutto slegato dalla quotidiana realtà processuale. Realtà processuale che però si presenta tuttora fortemente ondivaga.

Ancora oggi non abbiamo una risposta certa su chi sia il soggetto tenuto a promuovere la mediazione. L'opponente o l'opposto?

La differenza ha la massima rilevanza nel caso in cui nessuna delle parti dia avvio alla procedura. In quel caso sposare una a l'altra tesi porta a risultati opposti. Infatti, se l'onere di avviare la mediazione fosse in capo al debitore opponente, allora la dichiarazione di improcedibilità dell'opposizione determinerebbe il consolidamento degli effetti del decreto ingiuntivo.

Viceversa, se l'onere di avviare il procedimento di mediazione gravasse sul creditore opposto, la pronuncia di improcedibilità del giudizio di opposizione farebbe decadere il decreto ingiuntivo. Entrambe le tesi hanno forti sostenitori e sentenze che le avallano. Si pensava di essere giunti ad una soluzione che mettesse tutti d'accordo allorché la Corte di Cassazione, con la sentenza n. 24629 del 3.12.2015, aveva affermato che *"è sull'opponente che deve gravare l'onere della mediazione obbligatoria"*.

La Suprema Corte con tale pronuncia infatti ha spiegato che: *"È l'opponente che ha il potere e l'interesse ad introdurre il giudizio di merito, cioè la soluzione più dispendiosa, osteggiata dal legislatore."*

*È dunque sull'opponente che deve gravare l'onere della mediazione obbligatoria perché è l'opponente che intende precludere la via breve per percorrere la via lunga. La diversa soluzione sarebbe palesemente irrazionale perché premierebbe la passività dell'opponente e accrescerebbe gli oneri della parte creditrice. Del resto, non si vede a quale logica di efficienza risponda una interpretazione che accolli al creditore del decreto ingiuntivo l'onere di effettuare il tentativo di mediazione quando ancora non si sa se ci sarà opposizione allo stesso decreto ingiuntivo. È, dunque, l'opponente ad avere interesse ad avviare il procedimento di mediazione pena il consolidamento degli effetti del decreto ingiuntivo ex art. 653 c.p.c.*

*Soltanto quando l'opposizione sarà dichiarata procedibile riprenderanno le normali posizioni delle parti: opponente – convenuto sostanziale, opposto – attore sostanziale.*

*Ma nella fase precedente sarà il solo opponente, quale unico interessato, ad avere l'onere di introdurre il procedimento di mediazione”.*

Tutto risolto quindi. No. Siamo Italiani, da millenni con la passione per le più sottili dispute giuridiche.

Per cui neppure la Corte di Cassazione spegne le dispute.

Il Tribunale di Firenze, dopo la pronuncia della Corte di Cassazione e in dichiarato disaccordo con la stessa Suprema Corte, è rimasto fermo sulla propria posizione, già espressa in precedenza, cioè che l'onere di avviare la mediazione sia in capo al creditore opposto.

Così scrive il Tribunale di Firenze, con l'ordinanza n. 478/2016: *“La decisione del Supremo Collegio non è condivisibile e produce un ampio spettro di considerazioni in chiave critica. Per esigenza di sintesi, preme qui almeno sottolineare, sul piano generale, che il creditore che propone ricorso monitorio non sceglie una linea deflattiva, ma persegue l'interesse a munirsi, quanto prima, di un titolo esecutivo; specularmente, il debitore, facendo opposizione, non intende precludere la via breve per percorrere la via lunga; egli, semmai, esercita, nei tempi e nelle forme proprie del procedimento d'ingiunzione, il diritto inviolabile alla difesa in giudizio, costituzionalmente garantito (art. 24 Cost). Venendo al thema cruciale della questione, nel rispetto del più elementare canone dell'ermeneutica, non si può trascurare l'esegesi testuale del dato normativo, sorprendentemente pretermessa dal dictum della Cassazione.*

*In base al combinato disposto dei commi 4, lett. a), 1 bis dell'art. 5 citato, nei procedimenti per ingiunzione, inclusa l'opposizione, riguardanti controversie in materie (come i contratti bancari) per le quali il preventivo esperimento della mediazione è condizione di procedibilità, il procedimento di mediazione deve (necessariamente) essere introdotto dopo che il giudice ha emesso le ordinanze ex artt. 648, 649 c.p.c. sulla provvisoria esecutività del titolo monitorio (che, si noti bene, possono riconoscere, ma anche negare esecutività al decreto ingiuntivo).*

*In altre parole, la nuova condizione di procedibilità (l'esperimento del procedimento di mediazione) non determina una sospensione della consueta scansione del procedimento d'ingiunzione, nel senso che, anche attualmente, dopo la novella che ha introdotto il congegno di ADR, il debitore ingiunto, per*

evitare che il decreto ingiuntivo divenga definitivo, è tenuto, ai sensi dell'art. 641 comma 1 c.p.c., a fare opposizione.

Lo scenario processuale costruito dalla Cassazione che, in sostanza, contempla l'avvio del procedimento di mediazione, da parte del debitore ingiunto, prima che egli proponga opposizione, nonché una conseguente declaratoria di procedibilità dell'opposizione – appare del tutto avulso dalle disposizioni processuali in tema di mediazione.

Difatti, se l'ingiunto, anziché proporre tempestivamente opposizione, avviasse la mediazione, non si avrebbe alcuna preventiva declaratoria di procedibilità della domanda, come invece prospettato dalla Cassazione, ma l'unico effetto processuale di rilievo (per così dire: decisivo) sul procedimento d'ingiunzione, instaurato dal ricorrente con il deposito della ricorso monitorio, consisterebbe nel definitivo consolidamento del decreto ingiuntivo non opposto nel termine di legge.

Nessun elemento testuale consente di affermare che la domanda di mediazione proposta dall'ingiunto, nelle more dell'opposizione, precluda il maturare del termine dell'art. 641 comma 1 c.p.c. L'effetto impeditivo della "decadenza" della domanda di mediazione, previsto dal comma 6 dell'art.5 citato, si realizza solo se la mediazione è condizione di procedibilità della domanda.

È fuori discussione, dunque, che l'ingiunto debba fare opposizione e che, solo successivamente, dopo la pronuncia sulle istanze di concessione e sospensione della provvisoria esecuzione (le ordinanze ex artt. 648, 649 c.p.c.), si ponga il problema di stabilire quale sia la parte tenuta ad avviare il procedimento di mediazione.

Compiuta quest'imprescindibile deviazione di rotta nell'esegesi del meccanismo processuale, allora pare agevole superare il punctum dolens dell'individuazione dell'onerato facendo leva sulle (in parte qua) inoppugnabili enunciazioni della sentenza di legittimità.

Essa, in buona sostanza, finisce col riconoscere e stabilire che, quando l'opposizione è in corso (non già, per le precedenti ragioni: "quando l'opposizione sarà dichiarata procedibile" perché, ancora una volta, non si ha alcuna declaratoria di procedibilità dell'opposizione), "riprendono" "le normali posizioni" delle parti: opponente - "convenuto sostanziale"; opposto - "attore sostanziale".

Il che, sia detto per inciso, dovrebbe incontrovertibilmente stare a significare che anche la SC ammette che, in caso di mediazione demandata iussu ludicis, l'onere d'esperire il relativo procedimento gravi sull'opposto.

Chiusa questa rilevantissima digressione e tornando al tema principale, comunque, nel rispetto del principio della domanda, l'opposto, ossia "l'attore sostanziale", che è poi il (solo) titolare dell'interesse ad agire, ha l'onere di avviare la mediazione, pena, in caso d'inerzia, la declaratoria d'improcedibilità della domanda che, per la particolarità del procedimento d'ingiunzione, comporta la revoca del titolo monitorio.

In conclusione, traendo le fila del ragionamento, si può continuare ad affermare che, nel procedimento d'ingiunzione riguardante materie per le quali la mediazione è obbligatoria, come i contratti bancari, dopo che l'opponente

("convenuto sostanziale") ha proposto opposizione e dopo che sono state emesse le ordinanze ex artt. 648, 649 c.p.c., l'onere d'iniziare la mediazione grava sull'opposto ("attore sostanziale"), a pena d'improcedibilità della (sua) domanda, introdotta col deposito del ricorso per decreto ingiuntivo".

Ho riportato quasi integralmente le argomentazioni del Tribunale di Firenze perché le ragioni esposte, in aperto e dichiarato contrasto con quanto deciso dalla Corte di Cassazione, hanno un indubbio fondamento e sono accolte da altri Tribunali. Insomma il contrasto esiste e permane.

Per quel che possa valere la mia opinione, sono dell'avviso che l'onere di avviare la procedura di mediazione sia del debitore opponente, per le ragioni del tutto convincenti espresse dalla Corte di Cassazione.

Oso dire che il Tribunale abbia letto male la sentenza della Corte di Cassazione. La Corte di Cassazione non ha scritto che la procedura di mediazione debba essere avviata prima di procedere al giudizio di opposizione.

Ho letto più volte la sentenza, ma non ho trovato questa affermazione.

Lo schema cronologico dei passaggi è (dovrebbe essere):

- notificazione del decreto ingiuntivo;
- atto di citazione in opposizione;
- udienza di comparizione delle parti nella quale il giudice decide sulla provvisoria esecuzione (concessione o revoca);
- avvio della procedura di mediazione da parte dell'opponente.

La mancata proposizione della procedura di mediazione rende improcedibile l'opposizione e rende definitivo, radicandolo, il decreto ingiuntivo.

Dobbiamo rammentare che la mediazione è condizione di *procedibilità* e non di *proponibilità* della domanda giudiziale (ordinanza del 22 febbraio n. 9557 della Corte di Cassazione).

Questo vuol dire che il magistrato, rilevato il mancato esperimento della mediazione, concede il termine di 15 giorni (ordinatorio) per avviarla e rinvia la causa.

Se anche dopo tale ordine la mediazione non venisse esperita, allora il vizio determinerebbe la pronuncia di improcedibilità del giudizio di opposizione, con le conseguenze che abbiamo visto.

\* \* \*

In conclusione, vista la confusione che ancora regna sull'argomento, se io fossi nella posizione del creditore opposto, dopo la pronuncia sulla concessione/sospensione della provvisoria esecuzione, per mero scrupolo professionale, darei comunque avvio alla procedura di mediazione.

E se fosse competente il Tribunale di Firenze, non avrei alcun dubbio al riguardo.

■

\* Responsabile ufficio legale ANACI

# Certificazioni sulla sicurezza delle parti comuni

## VANNO RIPORTATI I DATI NEL REGISTRO CONDOMINIALE

di Stefano Palombi \*

L'amministratore di condominio, sempre più oberato di responsabilità, deve occuparsi anche della sicurezza del condominio.

Con la Riforma del condominio, si è andati a regolamentare l'articolo 1130 n. 6 del Codice civile, che attribuisce all'amministratore l'onere di curare, nel registro condominiale, ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza, sotto il profilo dei controlli, verifiche e certificazioni delle parti comuni (non di ogni singola unità).

Se prima della Riforma, la responsabilità dell'amministratore era strettamente connessa ai danni provocati dalla sua negligenza rispetto al mandato conferito dai condomini, ora assume natura amministrativa, urbanistica, tributaria e penale.

Il D.Lgs. n.81/2008, c.d. Testo unico sulla sicurezza dei luoghi di lavoro, abrogando le precedenti disposizioni dell'ex D.Lgs. n. 626/94, prosegue a imputare e trasferire all'autonomia privata e, in particolare, al datore di lavoro, la tutela preventiva della sicurezza sul luogo di lavoro, lasciando allo Stato il potere di supervisionare, sorvegliare, controllare, oltre che ovviamente sanzionare, il soggetto privato.

Dunque, dal punto di vista della sicurezza l'amministratore risponde in relazione al luogo di lavoro, considerando tale il condominio.

L'art. 2, co.1, lettera b) del D.Lgs. n. 81/2008 definisce datore di lavoro "il soggetto titolare del rapporto di lavoro con il lavoratore o comunque il soggetto che, secondo il tipo e l'assetto dell'organizzazione nel cui ambito il lavoratore presta la propria attività, ha la responsabilità dell'organizzazione stessa o dell'unità produttiva in quanto esercita i poteri decisionali e di spesa".

L'amministratore di condominio non è nella realtà titolare del rapporto di lavoro con il portiere del condominio; lo è la collettività condominiale che, mediante delibera assembleare, decide di assumerlo.

L'amministratore, nella sua qualità di mandatario con rappresentanza, può stipulare il contratto di lavoro con il portiere e provvedere al pagamento delle sue retribuzioni e degli oneri previdenziali e assistenziali. Il legislatore ha quindi deciso di attribuire all'amministratore anche la figura del datore di lavoro in condominio, allo scopo di potergli addebitare quelle responsabilità

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

anche penali, di natura esclusivamente personali, che non possono ovviamente essere imputabili alla collettività condominiale.

Il "lavoratore" è invece colui su cui il datore di lavoro ha un effettivo potere direttivo, organizzativo e disciplinare, nonché di controllo dell'attività lavorativa, come il servizio di portierato o di pulizia.

L'unico obbligo dell'amministratore è quello previsto dall'articolo 3, comma 9 del decreto, ovvero di informazione e formazione di cui agli articoli 36 e 37.

Il lavoratore dovrà essere adeguatamente informato in materia di sicurezza e salute, tenendo conto:

- delle mansioni a lui affidate;
- delle dimensioni del condominio;
- delle sue attrezzature;

Il mancato rispetto di questo obbligo è punito con l'arresto da 2 a 4 mesi o con l'ammenda da 800 a 3.000 euro (articolo 55, comma 4 del decreto).

Se il lavoratore non rientra nel Ccnl dei proprietari dei fabbricati (nella pratica è difficile) l'amministratore sarà tenuto alla redazione del Dvr (documento di valutazione dei rischi).

Se l'amministratore, nella sua qualità di datore di lavoro di lavoratori ai quali si applica il Ccnl dei proprietari di fabbricati, affida lavori, servizi o forniture ad una ditta appaltatrice o a lavoratori autonomi, l'articolo 26 del D.Lgs. n. 81/2008 prevede che l'amministratore rediga il Duvri (documento unico di valutazione dei rischi interferenziali) per evitare o ridurre le interferenze, cioè i c.d. contatti pericolosi, tra i lavoratori del condominio e gli esecutori delle opere in appalto.

Quando l'amministratore non ha alle dipendenze alcun lavoratore in condominio, allo stesso verrà attribuita la qualifica di committente, e non più di datore di lavoro e, quindi, il Duvri non andrà redatto.

Il condominio, tramite l'amministratore, ha sempre l'obbligo di osservare le adeguate misure di sicurezza in generale, per quanto attiene le attività di pertinenza del condominio, gli impianti ed installazioni presenti, e per quanto attiene l'impiego di personale dipendente (custode, addette pulizie, ecc.), l'affidamento di mansioni fisse a ditte esterne (pulizia scale, giardino, gestione centrale termica e manutenzioni di impianti e installazioni varie, ecc.) o affidamento per l'esecuzione di lavori di manutenzione, migioria, adeguamento normativo che comportino l'esecuzione di opere edili, impiantistiche e quanto connesso. In particolare:

### 1) **SICUREZZA AI FINI ANTINCENDIO**

Il condominio, tramite l'amministratore, ha sempre l'obbligo di osservare le adeguate misure di sicurezza antincendio, con particolare riferimento all'ottenimento del Certificato di Prevenzione Incendi nel caso in cui siano presenti, fra le parti comuni, attività specifiche che rientrano nell'ambito di applicazione del D.M. 16/02/1982 - DPR 37/1998 e norme collegate (centrale termica, autorimessa condominiale, impianto ascensore, edificio civile con altezza in gronda superiore a mt. 24,00, ecc.).

Nel caso in cui nel condominio siano ubicate attività commerciali, produttive o di servizio, del singolo privato soggette al controllo antincendio, le relative procedure amministrative di controllo e di gestione non sono di pertinenza del condominio.

## 2) **SICUREZZA SUGLI IMPIANTI ED INSTALLAZIONI**

Per le parti comuni degli edifici, esistenti alla data di entrata in vigore della legge n. 46/1990 e del D.P.R. n. 447/1991 di esecuzione, o per quelli di nuova costruzione dopo tale data, il condominio, tramite l'amministratore, ha sempre l'obbligo di verificare che siano stati eseguiti gli adeguamenti normativi sugli impianti presenti nell'ambito del condominio, quali:

- impianti di produzione, trasporto, distribuzione ed utilizzazione dell'energia elettrica, all'interno degli edifici dal punto di consegna dell'energia fornita dall'ente distributore;
- impianti radiotelevisivi ed elettronici in genere, antenne e impianti di protezione dalle scariche atmosferiche;
- impianti di riscaldamento e di climatizzazione, azionati da fluido liquido, aeriforme, gassoso, e di qualsiasi natura e specie;
- impianti idrosanitari, di trasporto, di trattamento, di uso, di accumulo e di consumo di acqua all'interno degli edifici, a partire dal punto di consegna dell'acqua fornita dall'ente distributore;
- impianti per il trasporto e l'utilizzazione di gas allo stato liquido o aeriforme, all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna del combustibile gassoso fornito dall'ente distributore;
- impianti di sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili
- impianti di protezione antincendio.

L'amministratore ha l'obbligo di verificare l'avvenuto adeguamento degli impianti di pertinenza del condominio, che è attestato dalla dichiarazione di conformità (46/90) rilasciata dalla ditta esecutrice.

## 3) **SICUREZZA SULLA GESTIONE DEL CONDOMINIO COME LUOGO DI LAVORO**

Nel caso in cui nel condominio vi siano lavoratori dipendenti assunti dal condominio (custode, addetto pulizia scale, manutenzione giardino, fuochista, ecc.), il condominio si configura come un luogo di lavoro e pertanto deve essere conforme alla specifica normativa.

Ad esempio per l'attività di custode con mansioni di pulizia e tenuta giardino, il condominio, tramite l'amministratore, ha l'obbligo di assicurare che i locali siano adeguati, dal punto di vista igienico-sanitario, conformi alle norme di sicurezza e certificati ai sensi della legge 46/1990, che gli strumenti di lavoro siano adeguati per tipo e dimensione alle operazioni da svolgere, con marchio di conformità CE, con obbligo di redazione del documento di analisi del rischio delle mansioni da svolgere che deve essere fornito al lavoratore, il quale è obbligato a rispettarlo sempre.

Nel caso il condominio affidi le mansioni ordinarie di custodia, pulizia scale, manutenzione giardino, di fuochista, ecc. a ditte esterne o a lavoratori autonomi, il condominio tramite l'amministratore deve stipulare un contratto di appalto nel quale sia contemplato il rispetto tassativo, da parte del datore di lavoro o del lavoratore autonomo, di tutti gli obblighi previsti dalla vigente normativa sul lavoro.

Nel caso il condominio debba provvedere all'esecuzione di opere di manutenzione (ordinaria o straordinaria) e di modifica sostanziale, sia edili che impiantistiche, l'amministratore è responsabile affinché l'affidamento dei lavori sia effettuato in conformità alle vigenti norme, quali:

- conferimento di incarico professionale per le opere a professionisti iscritti ai rispettivi Albi professionali;
- acquisizione del titolo autorizzativo all'esecuzione delle opere quali: permesso edilizio, eventuali pareri preventivi di enti di controllo o di enti di tutela per edifici sottoposti ai disposti in materia di beni architettonici e ambientali;
- stesura di progetto, capitolato d'appalto, piano di coordinamento e sicurezza;
- verifica dei requisiti e capacità lavorativa, regolarità contributiva dei dipendenti o di eventuali sub appaltatori, nonché adeguatezza di maestranze e mezzi e dell'impresa affidataria dei lavori; inoltre è essenziale la richiesta di adeguata copertura assicurativa, sia per tutti i danni a persone e cose all'interno del cantiere, sia per tutti i danni che abbiano a verificarsi verso terzi e all'esterno del cantiere;
- vigilanza generale sulla condotta dei lavori, nonché sulle modalità di espletamento degli incarichi professionali da parte dei professionisti incaricati (direttore dei lavori, coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione, ecc.).

Sul punto la Suprema corte di Cassazione ha stabilito con la sentenza n. 25540 del 2017 che vi è responsabilità quando non sono effettuati i controlli previsti dalla legge e viene omesso di verificare la corrispondenza ai criteri tecnici di sicurezza.



\* Consulente legale

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

## La voce della giurisprudenza

di Carlo Patti \*

**La domanda di revoca giudiziale dell'amministratore per gravi irregolarità o mancato rendiconto è improcedibile se non si pronuncia previamente l'assemblea condominiale.**

*Corte di Appello Torino, decreto 5-12-2017*

Questo interessante principio è espresso dalla Corte di Appello di Torino in sede di rigetto del reclamo avverso il provvedimento del Tribunale di Asti che aveva già a sua volta rigettato il ricorso in primo grado.

La vicenda nasce dal ricorso di una condòmina per la revoca giudiziale dell'amministratrice, in quanto già condannata per appropriazione indebita aggravata e inoltre colpevole di gravi irregolarità nella propria gestione. L'amministratrice si era costituita in primo grado affermando di aver informato compiutamente i condòmini della propria condanna, che l'assemblea non si era mai pronunciata sulla revoca e che comunque i condòmini le avevano confermato la loro fiducia.

In esito al rigetto del ricorso da parte del Tribunale di Asti la condòmina propone reclamo alla Corte di Appello di Torino, che rigetta il ricorso sulla base delle seguenti considerazioni.

Premesso che nel merito non si rileva alcuna irregolarità gestoria in capo all'amministratrice, l'art.1129 co.11 c.c. statuisce che la revoca dell'amministratore può essere in ogni tempo deliberata dall'assemblea. Può essere disposta dall'autorità giudiziaria su ricorso di ciascun condòmino in caso di mancato rendiconto o di gravi irregolarità (ossia, il caso in esame). Poiché non emerge l'ipotesi tipizzata delle gravi irregolarità che legittima la revoca giudiziale, si applica la restante parte dell'art.1129 co.11 c.c., ove si stabilisce che in caso di gravi irregolarità fiscali o di non ottemperanza agli obblighi di gestione del conto corrente il condòmino anche singolarmente chiede convocarsi l'assemblea per la cessazione della violazione della condotta e per la revoca dell'amministratore. In caso di mancata revoca assembleare il condòmino può rivolgersi all'autorità giudiziaria con rivalsa delle spese in caso di accoglimento della domanda.

La pronuncia in esame, in sostanza ritiene necessaria la preventiva riunione e pronuncia dell'assemblea in ordine alla revoca per gravi irregolarità e solo

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

in caso di mancata revoca potrà essere adito il Tribunale per la revoca giudiziale.

Si tratta di un altro “filtro interpretativo” alle iniziative dei singoli condòmini che, ove fossero sottratte al prudente apprezzamento del Giudice, finirebbero con l’ostacolare il funzionamento degli uffici giudiziari.

### **Sul valore probatorio del verbale di assemblea: inammissibilità della prova testimoniale sul contenuto della delibera.**

*Tribunale di Roma, V sez. Sentenza 17-01-2018 n.1187*

Un condòmino contesta in giudizio una deliberazione assembleare, a suo dire carente di contenuti che pure sarebbero stati espressi dal medesimo impugnante, in particolare una dichiarazione di dissenso alla lite.

Ritiene quindi che l’assemblea sia invalida e ne chiede l’annullamento.

La giurisprudenza con orientamento consolidato ha chiarito che il verbale di assemblea offre una prova presuntiva dei fatti verificatisi nella riunione - presunzione semplice di veridicità- (cfr. Cass. 13/10/1999 n.11526; Trib. Milano 24/07/1997).

Secondo la sentenza in rassegna il verbale dell’assemblea sottoscritto dal presidente e dal segretario ha valore di prova legale limitato però alla provenienza delle dichiarazioni dai soli sottoscrittori. Tale valore non si estende infatti al contenuto della scrittura, la cui veridicità può essere smentita. Spetta pertanto al condòmino che impugna la delibera provare, con qualsiasi mezzo, che quanto riportato nel verbale non corrisponde a verità (Cass.23 novembre 2016 n.23903, Cass, 15-3-1973 n.747). E’ tuttavia inammissibile la richiesta istruttoria di prova testimoniale formulata nell’ambito di un giudizio afferente la contestazione di una deliberazione condominiale tesa a dimostrare l’errore di quanto riportato a verbale. Secondo la Corte di Cassazione – cui si richiama il provvedimento in commento -, *“poiché la delibera condominiale deve risultare in forma documentale (art.1136 ult.co.c.c.) è inammissibile la prova testimoniale volta a dimostrare una volontà assembleare difforme da quella che risulta dal verbale (Cass.civ.II 8-3-1997 n.2101)”*. Tale posizione del Supremo Collegio deriva dalla lettura dell’art.2725 c.c., per il quale quando un contratto deve essere provato per iscritto, la prova testimoniale è consentita solo nel caso in cui il contraente ha senza sua colpa perduto il documento che gli forniva la prova.

Si tratta quindi di una notevole limitazione alle possibilità di provare aspetti contrari al contenuto della delibera.

Non va dimenticato poi che il condòmino è incapace a testimoniare, essendo egli stesso parte in causa (Cass.23-8-2007 n.17925) in quanto facente parte di un ente gestorio sfornito di personalità giuridica.

Certo, viene da domandarsi come potrà mai essere data una possibilità probatoria a chi voglia contestare un certo deliberato.

## Quando il condòmino sia anche l'appaltatore dei lavori in condominio è da escludere il conflitto di interessi nella delibera assembleare che lo vota.

*Corte di Cassazione - Sent.25-01-2018 n.1853*

In questa interessante pronuncia la Corte di Cassazione rigetta il ricorso di alcuni condòmini, confermando la sentenza della Corte di Appello di Catania.

La vicenda muove dall'impugnazione di delibera assembleare promossa da alcuni condòmini, che contestavano la scelta fatta dall'assemblea condominiale di affidare un appalto di lavori alla ditta di cui era titolare un altro condòmino. Sostenevano gli impugnanti che il condòmino in questione, presente in assemblea, fosse in conflitto di interessi, essendo questa una situazione idonea ad un potenziale danno.

La Corte di Cassazione ritiene che dalla fattispecie dedotta in ricorso non possa desumersi un conflitto di interessi, con conseguente rigetto del ricorso, e ciò per due motivi.

Il primo è che il conflitto di interessi si manifesta nel momento dell'esercizio del potere rappresentativo e verte sul contrasto fra l'interesse personale del rappresentante con quello del rappresentato, mentre in realtà il conflitto di interessi nel caso concreto verterebbe più sul conflitto di interessi nel momento deliberativo, incentrandosi sul contrasto fra l'interesse proprio del partecipante al voto collegiale e quello comune della collettività.

Il secondo motivo è che le maggioranze necessarie per approvare le delibere sono inderogabilmente fissate dalla legge in rapporto a tutti i partecipanti e al valore dell'edificio sia per il quorum costitutivo che per quello deliberativo, e tra questi vanno senz'altro compresi i condòmini in potenziale conflitto di interessi con il condominio.

Costoro possono (e non debbono) astenersi dall'esercizio del diritto di voto secondo personali valutazioni che non possono assurgere a criterio di legittimità, fermo restando il diritto di adire il giudice in caso di insufficiente maggioranza.

La Corte si sofferma poi sul fondamento del conflitto di interessi nel condominio, basato su un'interpretazione analogica dell'art.2373 c.c. previsto in materia di conflitto di interessi fra soci e società. Questa disposizione ravvisa invalida e impugnabile l'assemblea cui abbia partecipato un socio in conflitto di interessi, quando tale partecipazione possa recarle un danno.

Nella giurisprudenza richiamata in sentenza (Cass.28-9-2015 n.19131 e Cass. 16-5-2011 n.10754) la deliberazione approvata sarà invalida solo se risulti dimostrata una sicura divergenza fra l'interesse istituzionale del condominio e specifiche ragioni personali di determinati singoli partecipanti che non si siano astenuti ed abbiano quindi concorso a formare la maggioranza.

E dunque l'invalidità della delibera non discende dalla sola partecipazione al voto di condòmini portatori di un interesse in conflitto con quello del Condominio, ma dalla dannosità, anche solo potenziale, della stessa deliberazione, in particolare quando essa sia diretta al soddisfacimento di interessi extracondominiali ovvero di esigenze lesive dell'interesse comune.

### **Ancora sul distacco dall'impianto di riscaldamento e sulle spese a carico del distaccante.**

*Tribunale di Roma, V sez. Sent. 30-01-2018 n.2046*

La materia del distacco merita sempre un aggiornamento costante, anche perché l'argomento è sempre fecondo di pronunce anche contrastanti.

La vicenda origina dall'impugnazione di una delibera assemblare da parte di una condòmina, distaccatasi in precedenza (anno 2012) dall'impianto di riscaldamento ed esonerata dalle spese già dal successivo bilancio 2012/2013. Lamentava la condòmina il nuovo addebito di spese di riscaldamento. Il condominio convenuto si costituiva sostanzialmente adducendo che la condòmina si era distaccata senza autorizzazione e comunque arrecando un aggravio di spesa agli altri condòmini. Chiedeva comunque di indicare quali fossero le spese a carico della distaccata.

Nella sentenza in rassegna il Tribunale di Roma rigetta l'eccezione di illegittimità del distacco, accertando che la perizia a suo tempo fornita dalla condòmina non era mai stata contestata dal condominio, ed anzi la consulenza eseguita a sua volta dallo stesso condominio confermava le positive risultanze della prima.

Nel merito delle spese ancora a carico del distaccato, il Tribunale, rilevato che nulla dispone il Regolamento, ha stabilito che la condòmina è tenuta al pagamento delle spese per la conservazione dell'impianto. Richiamandosi alla pronuncia di Corte di Appello Milano 31-7-2015 n.3360, il Tribunale di Roma statuisce che fra le spese di conservazione devono intendersi comprese le spese manutenzione ordinaria, posto che il bene è destinato a deteriorarsi se non viene mantenuto in via ordinaria.

Quanto alle spese straordinarie, ancorchè una disposizione del Regolamento, nel caso concreto, le attribuisca ai soli condòmini rimasti allacciati, il Tribunale di Roma riconosce che esse siano dovute anche dal distaccato, sulla considerazione che una diversa decisione, adottata solo a maggioranza, sarebbe idonea ad incidere in maniera negativa sui diritti dei condòmini rimasti allacciati al riscaldamento centrale, traducendosi in un aumento delle spese a loro carico.

### **La spesa per la richiesta di copie dei documenti condominiali è a carico del singolo condòmino interessato, e l'amministratore non può chiedere un compenso ulteriore.**

*Corte di Cassazione, Sent. 28-02-2018 n. 4686*

Nella sentenza del Supremo Collegio che qui si commenta, la Corte, investita della doglianza in ordine alla illegittimità di una delibera condominiale, esprime due concetti assai importanti.

Il primo concetto è fondato sul rilievo che l'art.1129 co.2 c.c., come riformato dalla legge n.220/2012, prevede espressamente che l'amministratore

indichi dove siano custoditi i registri condominiali, nonché i giorni e le opere in cui ogni interessato possa prenderne gratuitamente visione e ottenere, previo rimborso della spesa, copia firmata.

Tuttavia, sottolinea la Corte, la vigilanza e il controllo esercitati dai partecipanti (non solo in assemblea in sede di approvazione del rendiconto annuale) non possono risolversi in un intralcio all'amministratore, né possono porsi in contrasto con il principio di correttezza ex art.1175 c.c. (tra le varie, cfr. Cass.18-5-2017 n.12579). Del pari, l'esercizio della facoltà del singolo condòmino di ottenere dall'amministratore del condominio l'esibizione dei documenti contabili non deve risolversi in un onere economico per il condominio, sicché i costi delle operazioni compiute devono gravare esclusivamente sui condòmini richiedenti, a vantaggio della gestione condominiale.

Il secondo concetto strettamente legato al primo, è che tale attività di rilascio della copia richiesta non può costituire oggetto di ulteriore compenso in favore dell'amministratore, trattandosi comunque di attività connessa e indispensabile allo svolgimento dei suoi compiti istituzionali e da ritenersi pertanto "compresa nel corrispettivo stabilito al momento del conferimento dell'incarico per tutta l'attività amministrativa di durata annuale".

Da notare che le doglianze sollevate nel corso del giudizio circa le ulteriori competenze economiche richieste dall'amministratore e approvate dall'assemblea impugnata, lamentavano anche che il compenso fosse di "elevatissimo ed oscillante importo" e rivelasse perciò un "carattere dissuasivo e deterrente" nei confronti dei condòmini che fossero eventualmente intenzionati a chiedere il rilascio di copia. Precisa la Corte, sul punto, che tali valutazioni investono in realtà un aspetto di valutazione della congruità economica della scelta esercitata dall'assemblea e non della sua legittimità. Per l'effetto non possono essere oggetto di controllo giudiziale ex art.1137 c.c., se non quando l'eccesso di potere dell'organo collegiale arrechi grave pregiudizio alla cosa comune ed ai servizi che ne costituiscono parte integrante.

■

\* 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. Saponi, 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

## FONTANA DELLE NAIADI

di Sandro Bari \*

Se abbiamo ancora l'Urbe sacra, con le sue ricchezze artistiche uniche al mondo, lo dobbiamo ai papi, non certo ai politici. Se re e imperatori la fecero grande e splendida, i papi la conservarono e la arricchirono, rimediando anche ai disastri lasciati dai barbari invasori e distruttori. Fra tali disastri possiamo annoverare la distruzione degli acquedotti, nel 537, operata dal condottiero degli Ostrogoti, Vitige, il quale non potendo conquistare la città, difesa da mura inespugnabili, pensò bene di tagliare gli acquedotti, quelle geniali strutture dell'ingegneria idraulica romana che la rendevano incomparabilmente ricca di acque, di terme, di fontane. Il barbaro, che si qualifica dal suo nome, avrebbe



*Fontana delle Naiadi di Alessandro Guerrieri fine 1890 circa.*



*Fontana delle Naiadi di Rutelli anni 50.*

potuto facilmente deviare le acque dalle sorgenti, neanche troppo lontane; invece fece abbattere le arcate vicino alla città, con il risultato che milioni di litri di acque fluenti allagarono i terreni circostanti trasformandoli in acquitrini, a danno degli stessi assediati. Nel frattempo i Romani, senza perdersi d'animo, si servivano delle acque del Tevere, definite saluberrime: non soffrivano certo la sete, e neppure la fame perché inventarono i molini a ruota idraulica per macinare il grano usando la corrente fluviale. Certo, la carenza degli acquedotti si sentiva nelle zone più alte, che una volta erano le prime a essere servite; oltre tutto non era piacevole rinunciare alle terme, che significavano da secoli il piacere, la salute e lo svago gratuito per ogni cittadino. Ma l'abitudine



*Fontana delle Naiadi oggi.*

ebbe il sopravvento e anche dopo le invasioni barbariche parte degli acquedotti non fu riattivata. Ci pensò Pio IX, il tanto bistrattato papa preunitario, al quale invece tanto si deve per il progresso civile, tecnico e artistico della città. Poco prima della conquista piemontese, eravamo nel 1868 circa, decise di ripristinare dopo più di 1300 anni l'Acquedotto Marcio, e per tale compito fu creata la "Società per azioni Pia antica Marcia". Stupisce che i lavori, all'epoca, avessero altri tempi di esecuzione, pur se eseguiti senza le macchine di oggi: infatti in meno di due anni erano finiti e si poteva inaugurare l'opera.

A gloria imperitura del committente doveva essere concepita la mostra finale, cioè una spettacolare fontana che segnasse lo sbocco dell'acquedotto. Ma era nell'aria un triste presagio: si sentiva avvicinarsi la fine del potere temporale, e Pio IX non fece perdere tempo. Fece edificare una bella vasca con fontana sulla via Nomentana,

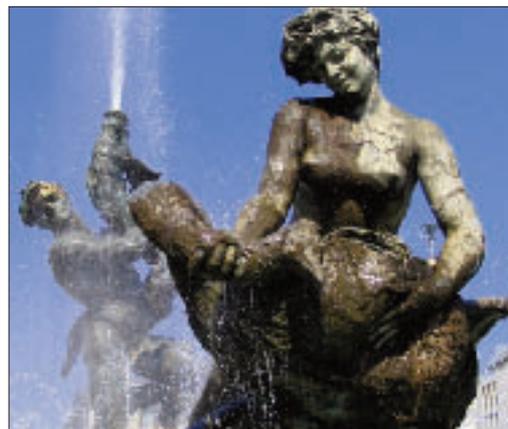
lungo il percorso esterno alle Mura, di fronte alla Basilica di Santa Agnese, dove il papa stesso era stato coinvolto miracolosamente senza alcun danno nel crollo del pavimento della canonica il 12 aprile 1855. Nello stesso modo fu

velocemente costruita, al punto d'arrivo, la Mostra dell'Acqua Pia antica Marcia, una grande ma semplice fontana: una vasca circolare incorniciata di roccaglie con zampilli diretti verso il centro dove un alto getto era contornato da quattro più bassi. La composizione era posta tra la Basilica di Santa Maria degli Angeli e dei Martiri e Palazzo Massimo alle Terme (attuale via Luigi Einaudi). Pio IX inaugurò la Mostra il 10 settembre 1870: pochi giorni dopo l'esercito assediante avrebbe circondato le Mura. E le truppe piemontesi, provenienti dalla villa Filomarino sulla via Salaria (di fronte a Villa Ada), passando per il lunghissimo vicolo che attraversava la valle dove oggi è Corso Trieste, erano sbucate proprio sulla Nomen-

*Glauco con delfino - foto Bruno Brizzi.*



*Fontana intera - foto Bruno Brizzi.*



*Ninfa con cigno e Glauco con delfino.*

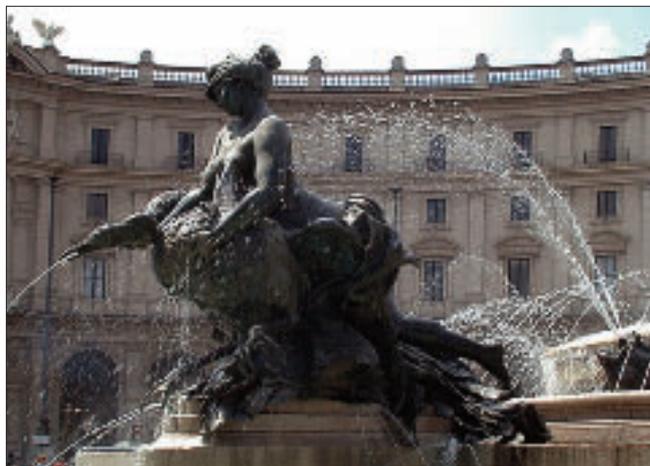


tana, a fianco alla Basilica, trovandosi di fronte una bella fontana, nuova nuova, per rinfrancarsi mentre sistemavano le artiglierie in direzione Porta Pia.

Il nuovo governo era poco incline ai lavori di abbellimento artistico: doveva sistemare truppe, impiegati, uffici, ministeri, occupare fabbricati e costruirne altri. Però, approfittando della "collaborazione" dell'astuto affarista cardinale De Merode che si era previdentemente accaparrato tutta la zona, sistemò "alla piemontese" (con lunghe strade ortogonali) il quartiere intorno alla grande via Nazionale, delimitata da una grande esedra, al centro della quale sarebbe stata



*Ninfa con cigno.*



*Ninfa con cigno.*

spostata la Mostra dell'Acqua Pia. Così fu commissionata una fontana all'arch. Alessandro Guerrieri: una piscina ottagonale con vasche circolari e semicircolari, queste ornate da sfingi sotto forma di leoni. Il progetto realizzato nel 1888 in occasione della visita del Kaiser Guglielmo II, non ebbe molto successo, forse perché i leoni erano di gesso, e il gesso, come si sa, è parecchio... idroscopico!

Un nuovo progetto fu affidato allo scultore palermitano Mario Rutelli (il nonno del nostro ex sindaco) che lo realizzò nel 1901, sostituendo le sfingi con bellissime e provocanti ninfe: la naiade lacustre con il cigno, quella fluviale appoggiata su un mostro fantastico, quella delle acque sotterranee sul dorso di un drago, e infine la nereide oceanina sul cavallo selvaggio simbolo dei marosi.



*Gruppo dei Tritoni  
detto Fritto Misto - piazza Vittorio*



*Nereide oceanina  
foto Bruno Brizzi.*



*Naiade fluviale foto Andrea Brizzi.*

La procacia delle ninfe parve offendere il senso del pudore cattolico e il complesso rimase recintato da una staccionata finché il pubblico non la sfondò, dimostrando il proprio gradimento per l'opera. Quello che non piacque fu il gruppo scultoreo di tre tritoni, un delfino ed una piovra, aggrovigliati al centro, che i Romani definirono subito "fritto misto". Nel 1912 il Rutelli lo sostituì con un Glauco che stringe tra le braccia un delfino, il quale spruzza dalla bocca un potentissimo getto d'acqua: è quello che ancor oggi vediamo, mentre il "fritto misto", in pieno degrado, è stato spostato a piazza Vittorio vicino ai Trofei di Mario.

Il sor Capanna, a proposito del Glauco in mezzo a tante bellezze nude, cantava in un suo indimenticato stornello "... cor pesce `n mano, anaffia a tutte quante er deretano"



*Fritto misto  
foto Aldo Gabardo.*

\* Direttore Rivista "Voce romana"

## 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](mailto: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.*

# SINTESI INSERZIONISTI DI QUESTO NUMERO

## ASCENSORI

ELEVATOR QUALITY	pag. 10
DEL BO	pag. 42

## EDILIZIA

BAIOCCO	pag. 60
EDIL HOUSE 2000	pag. 50
LAURENTI HRS	pag. 8
SIRE	pag. 48
VACCA E.	pag. 16

## ENERGIA

DUE ENERGIE	pag. 32
E-ON ENERGIA	III di copertina

## ORGANISMI NOTIFICATI

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

## SICUREZZA E IMPIANTI

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

## RISCALDAMENTO E CONTABILIZZAZIONE

B1GAS	pag. 56
CONSULTING & SERVICE	pag. 4
LIGNICARBO Termica	pag. 34
METROTERMICA	pag. 54
MULTIENERGY & SERVICE	pag. 40
ROSSETTI	pag. 58
TECHEM	pag. 64
UNOGAS	pag. 66

## SERVIZI

AZTECA 1325	pag. 22
IMPRENDIROMA	pag. 44
YOUCOND	pag. 14
POSTINO PUNTUALE	pag. 26
SAI CONSULTING	pag. 62
SARA SERVIZI	II di copertina