

DOSSIER



CONDOMINIO

XXXI anno



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

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

www.anaciroma.it scrivi@anaciroma.it

SOMMARIO

LUGLIO - AGOSTO 2021

N. 184

- Editoriale
di Rossana De Angelis pag. 3
- Le immissioni in condominio:
uno sguardo alla giurisprudenza più recente e non solo
di Adriana Nicoletti. pag. 7
- Attività di mediazione ed amministratore
di Fabiana Carucci pag. 17
- Obblighi dell'amministratore di condominio
sulla tutela sanitaria del portiere
di Stefano Palombi. pag. 21
- Notizie pag. 25
- Gli amministratori ANACI:
punto sulla situazione Bonus
di Rosaria Molteni pag. 31
- Il "diritto" (del singolo) di modificare l'edificio
e la giurisprudenza amministrativa
di Stefano Palombi. pag. 37
- La voce della giurisprudenza
di Carlo Patti pag. 49
- L'altra Roma:
Nemi, Museo delle navi
di Sandro Bari pag. 57

Rivista bimestrale

ANNO XXXI - n. 184 - LUGLIO-AGOSTO 2021

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 (per ogni numero/bimestre)

Metà pagina : euro 750 + iva (per ogni numero/bimestre)

Quarto di pagina : euro 500 + iva (per ogni numero/bimestre)

*Per gli inserzionisti con pagina intera su Dossier Condominio
verranno applicate le stesse condizioni per la presenza bimestrale
sul sito www.anaciroma.it*

www.anaciroma.it

e-mail: anaciromaservice@anaciroma.it

Tel. 06/4746903

Copertina: Paolo Mohoric



**Associato all'Unione
Stampa Periodica Italiana**

Stampa: A. SPADA - Ronciglione (VT)

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

EDITORIALE

di Rossana De Angelis *

LE SFIDE E LE EMOZIONI

È stato un mese doloroso, che ci ha visto dare l'estremo saluto a tre uomini che hanno fatto la storia della nostra Associazione e che hanno segnato la vita di chi ha avuto l'onore di conoscerli.

Pietro Membri, Presidente Nazionale per dodici anni, sempre presente anche con la presidenza Burrelli, che ci ha lasciato all'improvviso; Sergio Santini, il vice Presidente Nazionale, un uomo leale e di squadra, antagonista proprio di Pietro in un lontano Congresso, che, per scherzo del destino, se ne è andato a pochi giorni di distanza da lui, ed in ultimo, ma certamente non per ultimo, il nostro Andrea Ghiringhelli. Non era così conosciuto a livello nazionale, ma per noi romani era un grande punto di riferimento, per la sua immensa preparazione e per il suo carattere, generoso, cordiale e sempre disponibile.

Che saranno tre persone in mezzo ai 126.000 morti in Italia (solo per Coronavirus)?!

Per chi li ha conosciuti personalmente, per chi ha avuto modo di lavorare con loro, di confrontarsi con loro, di imparare da loro, è stato un dolore immenso.

Il nostro impegno dovrà essere quello di non dimenticarli e di fare in modo che anche chi non li ha conosciuti sappia chi sono stati e quanto tempo, quanto impegno, quanta dedizione hanno dedicato per la crescita della nostra categoria professionale.

In questi giorni frenetici (a me pare più del solito ma forse è colpa del lungo periodo trascorso che ci ha un po' arrugginiti) abbiamo tutti una fatidica domanda: ti sei vaccinato?

Grazie all'aiuto della scienza, intravediamo la fine del tunnel che ci consentirà, nei modi e nei termini che il nostro Governo disporrà, di ritornare alla normalità.

Una normalità che per noi è fatta di contatti con le persone, certamente a studio ma, soprattutto in assemblea. Perché diciamoci la verità, in questi 15

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

CONSULENZE A DISPOSIZIONE DEI SOCI IN SEDE

		Mattina (11-13)	Pomeriggio (16-18)
LUNEDÌ	LEGALE	Avv. Cesarini Avv. Arturi	Avv. Pontuale Avv. Grasselli
	CONTABILE	Amm. Colangelo Dott. Cicerchia	Dott.ssa Spena Dott.ssa Famiani
	TECNICA		Arch. Mellace
	FISCALE	Dott. Curti Gialdino	
MARTEDÌ	CONTABILE	Dott.ssa Giuliano Geom. Orabona	Dott. Iorio Amm. Boldrini
	LEGALE	Avv. Carnevali Avv. Coricelli Avv. Adamo	Avv. Ciaralli Avv. Spinoso
	LAVORO	Dott. Pazonzi	
	TECNICA		Ing. Giannini
MERCOLEDÌ	TECNICA	Arch. Mantuano	Ing. Zecchinelli Arch. Missori
	LEGALE	Avv. Petragnani Avv. Villirilli Avv. De Medici	Avv. M. della Corte Avv. E. Angelini Rota
	CONTABILE	Dott. Troiani Dott.ssa Bianchi Amm. F. Pedone	Amm. Martano Dott. Scacchi
	CONTABILE	Arch. Polizzi	Rag. Trombino Amm. Calderano
GIOVEDÌ	LEGALE	Avv. Gonnellini Avv. Bianco Avv. Sanfilippo	Avv. Pistacchi
	TECNICA		Ing. Tafani
	TECNICA		Arch. Barberini
VENERDÌ	LEGALE	Avv. Patti Avv. Vitullo	Avv. Zoina Avv. Albini
	CONTABILE	Dott. Gennari Dott. Lanzi	Dott.ssa Pandolfi Amm. Giulimondi
	RISCALDAMENTO		P.I. Schiavone

Il servizio in presenza è possibile solo per appuntamento durante il periodo di emergenza sanitaria

Il servizio è effettuato in base all'osservanza del rapporto a distanza

mesi, volenti o nolenti, questi contatti li abbiamo un po' persi. Quello sguardo, quel caffè preso al bar, quell'andare a vedere un problema personalmente che tranquillizzava il cliente, ci è mancato. Ed è mancato forse di più proprio a loro, i condomini, che ce lo saremo sentiti ripetere un po' tutti, si sono sentiti "abbandonati" a loro stessi.

La tecnologia è uno strumento ormai fondamentale nel nostro lavoro, ma non c'è mail, telefonata, messaggio che possa surclassare la nostra presenza, che possa preservare il rapporto fiduciario che nasce fra un professionista e il suo cliente. Alcuni ritengono sia un aspetto faticoso e negativo. A mio avviso è la salvezza della nostra professione ed è il motivo per il quale le grandi aziende strutturate non sono mai riuscite a fagocitare il mercato.

Torneremo alla nostra formazione in presenza, dove il confronto con i docenti ed i colleghi, ci aiuteranno a migliorare la nostra professionalità ad ogni incontro.

Torneremo ben presto alle nostre assemblee in presenza, salvo poi accorgerci, magari nel prossimo futuro, che l'assemblea in remoto era una comodità per tutti!

E torneremo a confrontarci con i nostri condomini sul tema caldo di quest'ultimo anno: il superbonus (ma abbiamo mai smesso di parlarne?), con tutte le sue complessità, con tutte le modificazioni e non ultima con le "semplificazioni" recentemente introdotte che non abbiamo mai smesso di approfondire.

Per poi sentirci spesso contraddire in assemblea dal saccente condomino di turno che è informatissimo sull'argomento perché glielo ha spiegato "suo cuggino".

Ma come hanno urlato i Maneskin dal recente palco dell'Eurovision: "Parla, la gente purtroppo parla, non sa di che cosa parla...".

Una "corrente gravitazionale" che supereremo solo, come diceva la grande Fracchi, con la tenacia, la determinazione e la costanza.

Un una sola parola: con l'Eccellenza.



* Presidente Provinciale ANACI Roma

Le immissioni in condominio: uno sguardo alla giurisprudenza più recente e non solo

di Adriana Nicoletti *

Il binomio immissioni-condominio è una costante della complessa realtà che caratterizza i rapporti tra i partecipanti del condominio, che non interessa solo il comportamento del condomino nei confronti del condominio ma che si estende, inevitabilmente, ad altri soggetti allorché l'immobile di proprietà esclusiva sia occupato, a diverso titolo, da persone che non appartengono alla compagine condominiale.

In tutti i casi, senza distinzione di sorta, per il rispetto delle norme preordinate alla salvaguardia della salute, fisica e morale, dei componenti del condominio assume rilevanza il comportamento che ciascuno deve assumere per evitare che l'esercizio dei propri diritti si trasformi in una violazione di doveri che sia causa di un danno altrui.

IL QUADRO NORMATIVO

I rapporti di vicinato sono disciplinati, quanto alle immissioni, da due norme. La prima è di portata generale ed è rappresentata dall'art. 844 c.c. che, inserito tra le disposizioni riguardanti la proprietà, è applicabile anche negli edifici in condominio allorché il condomino, nel godimento della propria unità immobiliare, dia luogo ad immissioni moleste o dannose che si propaghino nella proprietà di altri condomini.

La norma, che specificamente concerne la proprietà fondiaria, ha per oggetto tutta una serie di eventi, quali la produzione di fumo o di calore, le esalazioni, la propagazione di rumori, gli scuotimenti e simili che, quando superino il limite della normale tollerabilità, siano fonte di un danno, concreto e non potenziale, alla salute ed alla quiete pubblica. L'art. 844, pertanto, si pone come il fondamento naturale di responsabilità anche nell'ambito condominiale che, proprio per essere caratterizzato da un rapporto plurisoggettivo, è meritevole di tutela per ogni profilo.

Il concetto di "normale tollerabilità" richiede che il magistrato proceda tramite un'indagine conoscitiva allo scopo di accertare se vi sia stato o meno il

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

superamento di tale limite. Il giudicante, pertanto, è chiamato ad acquisire dati concreti anche dal confronto tra la peculiarità dei rapporti condominiali e la destinazione assegnata all'edificio dalle disposizioni urbanistiche o, in mancanza, dai proprietari medesimi. Infatti, se il fabbricato non sia contraddistinto da una destinazione uniforme delle varie unità immobiliari, nel senso che queste siano soggette a destinazioni miste (abitative, commerciali o, comunque, in senso più ampio, non abitative) vi dovrà essere una graduazione delle differenti esigenze di natura personale ed economica dei condomini. Le linee-guida di tale valutazione, peraltro, sono tassativamente costituite dai principi sanciti dalla Carta costituzionale, con particolare riferimento all'integrità psico-fisica dell'individuo, definito come diritto fondamentale da difendere anche in relazione alla collettività (art. 32). La sostanza dell'art. 844, il quale prevede, altresì, la necessità di contemperare le esigenze della produzione con le ragioni della proprietà eventualmente tenendo conto della priorità di un determinato uso, richiama il necessario rispetto di ulteriori norme di rango costituzionale: da un lato l'art. 41, avente ad oggetto l'utilità sociale dell'iniziativa economica e, dall'altro, l'art. 42 che tutela e garantisce, anche per il profilo del godimento, la funzione sociale della proprietà, pubblica e privata. Nella contrapposizione tra esigenze personali di vita connesse all'abitazione ed utilità meramente economiche, inerenti l'esercizio di attività commerciali, sono le prime ad essere privilegiate rispetto alle seconde (Cass. 15 marzo 1993, n. 3090). Da ciò consegue che l'indagine che il giudice deve condurre non può limitarsi a rilevare la gravità oggettiva dell'immissione, ma deve necessariamente valutare l'incidenza della stessa, in termini di superamento della tollerabilità quale causa di danno alla sicurezza personale del/i condomini.

La seconda disposizione da prendere in considerazione e che può avere influenza nei rapporti di vicinato è l'art. 1122 c.c. che, nel testo modificato dalla legge n. 220/2012, per quanto qui di interesse, prevede che il condomino nell'unità immobiliare di sua esclusiva proprietà ovvero nelle parti comuni comunemente destinate ad uso comune, che siano state attribuite in proprietà od uso individuale, non può eseguire opere che rechino danni alle parti comuni anche in termini di sicurezza.

E' vero che la norma ha per oggetto dichiarato la salvaguardia delle parti comuni senza nulla disporre in merito ad un'eventuale ricaduta della violazione sulle proprietà esclusive ma, considerando che il condominio è costituito dalla convivenza di parti comuni e di parti individuali, si può sostenere che l'art. 1122 c.c., nel momento in cui un condomino all'interno della sua proprietà esegua un intervento che provochi immissioni nocive, perché ne superano la normale tollerabilità, la norma possa costituire un valido riferimento, considerato che in essa si parla proprio di "pregiudizio alla sicurezza". Pregiudizio che non può essere interpretato solo in termini strutturali ma che si deve estendere anche al bene salute.

Del resto che il legislatore, quando ha trattato il tema della sicurezza, abbia preferito limitare i divieti alle interferenze di comportamenti in ragione della funzione delle "parti comuni" è cosa nota. Basti pensare, infatti, che l'art. 1130, n. 6, c.c. nella prima stesura licenziata dalla legge n. 220/2012 era stato

formulato con termini generici, dando il via ad una serie di interrogativi sulla circostanza se l'obbligo di inserire nel registro dell'anagrafe condominiale "ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza" potesse essere esteso anche alla necessità, da parte dell'amministratore, di ottenere notizie e certificazioni relative agli immobili esclusivi. La questione si è risolta con l'integrazione alla norma richiamata, introdotta nel c.d. "decreto Italia" (D.L. n. 145/2013, convertito nella L. n. 9/2014) che ha eliminato l'incertezza legislativa specificando che la sicurezza oggetto di documentazione è solo quella concernente le parti comuni dell'edificio.

RAPPORTO TRA IMMISSIONI E REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Il regolamento di condominio può contenere divieti e limiti di destinazione dei beni di proprietà individuale che possono essere formulati sia mediante l'elencazione delle attività vietate, sia tramite i riferimenti ai pregiudizi che s'intendono evitare. Nella prima ipotesi, al fine di stabilire se una determinata destinazione sia vietata o limitata, è sufficiente verificare se la determinazione sia inclusa nell'elenco, nella seconda, è necessario accertare la effettiva capacità della destinazione contestata a produrre gli inconvenienti cui il regolamento ha voluto ovviare. Per tale aspetto, la giurisprudenza ha ritenuto che quando l'attività posta in essere da uno dei condomini, o tramite detentore qualificato, è idonea a turbare la tranquillità degli altri partecipanti, allorché la relativa tutela sia espressamente prevista da disposizioni contrattuali del regolamento condominiale, non occorre accertare al fine di ritenere l'attività stessa illegittima, se questa costituisca o meno immissione vietata ex art. 844 c.c., poiché le norme regolamentari di natura contrattuale possono imporre limitazioni al godimento della proprietà esclusiva anche maggiori di quelle sta-

bilite dall'indicata norma generale sulla proprietà fondiaria (Cass. 8 gennaio 2003, n. 62).

Si tratta, a ben vedere, di un principio di carattere generale, che è stato dettato anche con riferimento ad altre situazioni che il legislatore ha ritenuto essere meritevoli di particolare rispetto proprio in considerazione della loro incidenza sull'intero edificio. Ed a tale proposito non possiamo non richiamare alla mente la riconosciuta validità della norma regolamentare, che abbia adottato una nozione di decoro architettonico più rigorosa rispetto a quella scaturita dagli artt. 1120, 1122 e 1127 c.c. (anche se per quest'ultimo si fa riferimento all'aspetto architettonico), fino ad estendere il divieto di innovazioni imponendo, a questo fine, la conservazione degli elementi attinenti alla simmetria, all'estetica, all'aspetto generale dell'edificio, quali esistenti nel momento della sua costruzione o in quello della manifestazione negoziale successiva (Cass. 18 maggio 2016, n. 10272).

IMMISSIONI E RESPONSABILITÀ SOLIDALE TRA PROPRIETARIO E SOGGETTO CHE OCCUPA L'IMMOBILE

Come già accennato, il problema delle immissioni riguarda non solo il condomino/proprietario ma anche i soggetti definiti "detentori qualificati" dell'immobile (ivi Cass. n. 62/2003), tra i quali rientra sicuramente il conduttore. Il carattere preventivo dell'art. 844 c.c., soprattutto in sede di azione cautelare, agevolmente ammette l'estensibilità della norma ad altri soggetti che abbiano un rapporto diretto con l'immobile, quali il comodatario; il titolare di un diritto reale di abitazione; l'usufruttuario. In una parola: tutti coloro che utilizzino il bene per le loro esigenze. A tale conclusione si può pervenire anche in considerazione della novella del 2012 che, con l'art. 1130, n. 6, c.c., ha istituito l'obbligatorietà del registro dell'anagrafe condominiale che deve contenere le generalità non solo dei singoli proprietari ma anche dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento.

Va anche osservato che la tutela di carattere generale, prevista dall'art. 844, è più che ampia e non è condizionata dalla liceità o meno dell'immobile dal quale si propaghino le immissioni intollerabili. Questo significa che il proprietario convenuto per il risarcimento dei danni per immissioni provenienti dal suo fondo (alias: immobile di proprietà esclusiva in ambito condominiale), da un vicino che sia proprietario di una costruzione illegittima, non può fondatamente eccepire un concorso del fatto colposo del preteso danneggiato, consistente nel fatto stesso dell'illegittimità della costruzione, idoneo ad escludere od attenuare la propria responsabilità per le immissioni eccedenti la normale tollerabilità ex art. 844 c.c. (Cass. 18 gennaio 1984, n. 420).

A riprova del fatto che anche il comodatario può essere soggetto al rispetto della normativa in materia di immissioni è interessante l'ultima decisione in ordine di tempo emessa dalla Corte di Cassazione (ord. 10 dicembre 2020, n. 28197). La fattispecie concerneva un'azione risarcitoria, conseguente ad un procedimento cautelare, avente ad oggetto il danno subito da un condomino a causa delle immissioni provenienti dalla canna fumaria di un ristorante-pizzeria, concesso in comodato dal conduttore dell'immobile. Il giudice dell'ap-

pello, che aveva condannato il solo comodatario al risarcimento dei danni (anche se in entità ridotta rispetto alla liquidazione effettuata nel giudizio di primo grado), aveva così escluso la responsabilità del proprietario dell'immobile – cui conseguiva la sua carenza di legittimazione passiva all'azione – poiché le cause che avevano determinato le immissioni erano riconducibili solo al comodatario medesimo.

Per quanto di interesse il condomino ricorreva in Cassazione contestando la sentenza nel punto in cui era stata esclusa la responsabilità in capo al proprietario non solo dei locali dai quali erano provenute le illecite immissioni, ma anche della relativa canna fumaria che le aveva generate, gravando – al contrario – sulla stessa proprietà lo specifico obbligo di vigilare su beni di cui la stessa (più volte sollecitata ad eseguire la manutenzione del manufatto) era esclusiva intestataria.

La Corte di legittimità ha ribadito che, sul piano generale, perché si possa ravvisare la responsabilità da cose in custodia ex art. 2051 c.c. è sufficiente che sussista l'effettivo potere sulla *res* che ha dato luogo all'evento lesivo, ovvero che il soggetto ne abbia la disponibilità giuridica e materiale, con conseguente potere-dovere di intervenire sulla stessa. Doveri che compete al proprietario, o anche al possessore o detentore. Detto questo nel caso di locazione di immobile la disponibilità della cosa locata e delle sue pertinenze si trasferisce in capo al conduttore, al pari dell'obbligo di custodire l'oggetto del contratto, anche se tale situazione fa salva la responsabilità solidale con quei soggetti che, per effetto di un titolo pari o diverso, abbiano a loro volta il carico di poteri di gestione e di ingerenza sul bene. Tuttavia, ai sensi dell'art. 2051 c.c. per i danni arrecati ai terzi da parti ed accessori del bene locato, la responsabilità ricade sul proprietario quando i danni derivino da strutture murarie ed impianti in esse incorporati e dei quali lo stesso conservi – come detto – la disponibilità giuridica. Nel caso in questione, pertanto, il punto focale della questione era stato individuato proprio nella collocazione della canna fumaria all'interno del muro dell'immobile di proprietà del locatore e nella verifica se la stessa avesse proceduto alla relativa manutenzione al fine di evitare la possibile propagazione delle immissioni illecite.

Al di là del caso specifico oggetto dell'esaminata decisione è opportuno precisare che, secondo la costante giurisprudenza, in caso di turbative e molestie consistenti in immissioni intollerabili, l'azione volta a farle cessare può essere esperita nei confronti sia del proprietario dell'immobile, sia dell'autore materiale delle stesse e, quindi, anche nei confronti del locatario dell'immobile dal quale provengano le immissioni, allorquando solo allo stesso debba essere imposto un "facere" od un "non facere", suscettibile in caso di diniego di esecuzione forzata" (Cass. 9 maggio 1997, n. 4086; Cass. 23 marzo 1996, n. 2598).

CHI DENUNCIA LA SUSSISTENZA DI IMMISSIONI NOCIVE DEVE FORNIRNE GLI ELEMENTI DI PROVA

La domanda tendente ad ottenere l'eliminazione delle immissioni non sfugge al dettato dell'art. 2697 c.c., secondo il quale chi vuole fare valere un diritto in giudizio deve provare i fatti che ne costituiscono il fondamento.

Questo è quanto emerge, nella sostanza, dalla recente decisione della Corte di Cassazione (ordinanza 11 settembre 2020 n. 18928) ed avente ad oggetto la presenza di immissioni rumorose oltre i limiti previsti per asserita mancanza, in un locale destinato a *pub*, di idoneo impianto di insonorizzazione. Sul punto i giudicanti, di merito e di legittimità, si sono trovati d'accordo nel ritenere che la mancata contestazione da parte del convenuto e presunto autore delle immissioni non libera l'attore dal proprio obbligo di fornire la prova ai sensi del richiamato art. 2697.

La Corte Suprema, tuttavia, ha affrontato anche una diversa questione che riguarda il ricorso allo strumento della consulenza tecnica, unico mezzo di valutazione che sia in grado di accertare se effettivamente le immissioni abbiano o meno superato la normale tollerabilità. L'eventuale diniego, motivato, del giudicante è collegato alla mancanza di allegazione e di prova dell'esistenza in fatto delle immissioni rumorose. In poche parole il soggetto, che lamenta di avere subito nella sua proprietà tali immissioni, non può limitarsi ad esporre semplici asserzioni, di cui chieda poi la conferma da parte di un perito nominato dal giudice. Si ritorna, pertanto, a quanto a momenti affermato in relazione al principio dell'onere della prova, anche indiziaria (come ad esempio: indicazione di testi che possano dichiarare orari in cui le immissioni di fumi o rumori si manifestino; produzione di verbali di accesso dei vigili o della polizia intervenuti a seguito di chiamata, ecc.), in assenza della quale la consulenza si ridurrebbe ad una mera "consulenza esplorativa".

Ed a questo proposito la Corte ha dato continuità al principio di diritto secondo il quale: *«la consulenza tecnica d'ufficio non è mezzo istruttorio in senso proprio, avendo la finalità di coadiuvare il giudice nella valutazione di elementi acquisiti o nella soluzione di questioni che necessitino di specifiche conoscenze. Ne consegue che il suddetto mezzo di indagine non può essere utilizzato al fine di esonerare la parte dal fornire la prova di quanto assume, ed è quindi legittimamente negata qualora la parte tenda con essa a supplire alla deficienza delle proprie allegazioni o offerte di prova, ovvero di compiere una indagine esplorativa alla ricerca di elementi, fatti o circostanze non provati»* (Cass. 12 aprile 2019, n. 10373).

A CHI SPETTA LA LEGITTIMAZIONE ATTIVA PER OTTENERE L'ELIMINAZIONE DELLE IMMISSIONI?

Innanzitutto occorre ancora una volta ricordare che l'amministratore è il soggetto preposto dall'assemblea alla gestione dell'ente condominiale, tanto è vero che dall'esame dell'art. 1130 c.c., nel quale sono elencate le attribuzioni poste a carico del suo rappresentante, risulta proprio che l'area di operatività è quella costituita da parti, servizi ed interessi comuni. Questo, quindi, basta ad escludere che l'amministratore possa fare valere in giudizio diritti che appartengano al singolo condomino. Non si tratta, tuttavia, di una estraneità che derivi solo dalla *ratio* sulla quale si fonda l'istituto condominiale, ma che trova la sua ragione anche in uno dei principi fondamentali preordinati allo svolgimento del giudizio: fuori dei casi espressamente previsti dalla legge, nessuno può fare valere nel processo in nome proprio un diritto altrui (art. 81 c.p.c.).

Questo, infatti, è quello che accadrebbe se un amministratore dovesse avviare un'azione, ordinaria o cautelare, su richiesta di uno o più condomini per l'eliminazione di immissioni che non coinvolgono le parti comuni.

In effetti, l'azione in questione mira ad ottenere una sentenza di condanna a tutela dei diritti personali dei condomini cui l'amministratore è legittimato solo se abbia ottenuto esplicito mandato dal condomino/i che si dichiarino danneggiati, oppure da un'autorizzazione rilasciata dall'assemblea con l'unanimità dei consensi. E sul punto si è ancora di recente espressa la giurisprudenza che non si è discostata da un orientamento più che consolidato (Cass. 17 febbraio 2020, n. 3846. Pur se la fattispecie trattata – azione di responsabilità nei confronti del costruttore per danni subiti dalle proprietà esclusive – il principio di base si estende pacificamente al caso in esame). Non da meno è la giurisprudenza di merito la quale ha affermato che *«l'amministratore del condominio è legittimato ad agire in giudizio limitatamente alla tutela reale delle parti comuni dell'edificio, con esclusione perciò di tutte le domande giudiziali che, seppure inerenti alle parti comuni, abbiano ad oggetto l'accertamento di diritti il cui esercizio compete ai singoli condomini nella cui esclusiva disponibilità restano i diritti stessi»* (Trib. Reggio Emilia 21 marzo 2019, n. 409). Con tale decisione il giudice del merito aveva ritenuta fondata l'eccezione di carenza di legittimazione attiva del condominio, in assenza di preciso mandato, il quale – a nome dei condomini – aveva proposto una domanda di risarcimento per i danni subiti nelle unità immobiliari di loro proprietà esclusiva. Tanto più che nel caso concreto, non vi era stata l'indicazione dei condomini, nell'interesse dei quali l'amministratore affermava di agire). Da ultimo si richiama la conformità di altra decisione rispetto all'orientamento prevalente, con la quale, nel caso di azione intentata dal condominio per la cessazione di immissioni rumorose provenienti da un locale destinato a pizzeria e sito in un edificio condominiale, non si è potuto fare altro che dichiarare l'azione inammissibile per carenza di *legitimatio ad causam*, difettando l'azione stessa della prova di un investimento conferito all'amministratore dai condomini presuntivamente danneggiati (Trib. Trani 29 giugno 2020, n. 1012).



* Consulente legale ANACI

Attività di mediazione ed amministratore

di Fabiana Carucci *

LITE TRA CONDOMINI

Il Codice Civile ci viene subito a ricordare, con l'art.1130 sulle attribuzioni dell'amministratore, quali sono i compiti a carico dell'amministrazione. Tra questi c'è anche l'intervento di mediazione a cui l'amministratore è chiamato, anche in caso di lite fra gli stessi condomini qualora vi sia in ballo la conservazione e la tutela di un bene comune, nonché la violazione del Regolamento condominiale stesso. Si legge infatti, con attenzione al punto 4 del suddetto articolo: *"l'amministratore, oltre a quanto previsto dall'articolo 1129 e dalle vigenti disposizioni di legge, deve: ...4) compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio..."*.

L'amministrazione non ha altresì alcun altro obbligo di intervento pacificatorio, oltre quanto già detto, laddove esplicitamente la Legge prevede la figura del Mediatore Civile, chiamato ad intervenire nel tentativo in prima istanza di conciliazione fra le parti in contrapposizione. In merito andiamo a vedere il Decreto Legislativo n.28 del 4 marzo 2010. *"...Ai fini del presente decreto legislativo, si intende per: (a) mediazione: l'attività, comunque denominata, svolta da un terzo imparziale e finalizzata ad assistere due o più soggetti nella ricerca di un accordo amichevole per la composizione di una controversia, anche con formulazione di una proposta per la risoluzione della stessa); b) mediatore: la persona o le persone fisiche che, individualmente o collegialmente, svolgono la mediazione rimanendo prive, in ogni caso, del potere di rendere giudizi o decisioni vincolanti per i destinatari del servizio medesimo; c) conciliazione: la composizione di una controversia a seguito dello svolgimento della mediazione; d) organismo: l'ente pubblico o privato, presso il quale può svolgersi il procedimento di mediazione ai sensi del presente decreto; e) registro: il registro degli organismi istituito con decreto del Ministro della giustizia ai sensi dell'articolo 16 del presente decreto, nonché, sino all'emanazione di tale decreto, il registro degli organismi istituito con il decreto del Ministro della giustizia 23 luglio 2004, n. 222..."*.

Ecco quindi che l'amministratore, quando il suo intervento va oltre le competenze esplicitamente previste, di cui meglio si dice negli artt. 1117 - 1139

C
O
n
d
o
m
i
n
i
o

del c.c., può avvalersi dell'Istituto della mediazione, che di molto snellisce e semplifica l'iter conciliatorio, andando a favorire sempre la ricerca di una soluzione bonaria, laddove possibile ovviamente. La mediazione, va sottolineato, costituisce passaggio obbligatorio per l'accesso eventuale al successivo grado di giudizio.

CHIAMATA ALLA MEDIAZIONE

L'amministratore di condominio deve sempre essere legittimato dall'assemblea a prender parte al tentativo di conciliazione in Mediazione, secondo i quorum previsti dall'art.1136 c.c.

A tal proposito vediamo quanto disposto al comma 2 e di seguito: *"...sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio [1129]. Se l'assemblea in prima convocazione non può deliberare per mancanza di numero legale, l'assemblea in seconda convocazione delibera in un giorno successivo a quello della prima e, in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla medesima. L'assemblea in seconda convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino almeno un terzo del valore dell'intero edificio e un terzo dei partecipanti al condominio. La deliberazione è valida se approvata dalla maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio.*

Le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'amministratore o le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore medesimo... devono essere sempre approvate con la maggioranza stabilita dal secondo comma del presente articolo...".

Ritornando al Decreto Legislativo n.28 del 4 marzo 2010, ed in particolare all'art.11 comma 2 del suddetto, relativo alla Conciliazione, si legge che: *"... 2. La proposta di conciliazione è comunicata alle parti per iscritto. Le parti fanno pervenire al mediatore, per iscritto ed entro sette giorni, l'accettazione o il rifiuto della proposta. In mancanza di risposta nel termine, la proposta si ha per rifiutata.*

Salvo diverso accordo delle parti, la proposta non può contenere alcun riferimento alle dichiarazioni rese o alle informazioni acquisite nel corso del procedimento...". Compito dell'amministratore è, a tal punto, portare il tutto in Assemblea per sottoporre a votazione della stessa. Quanto proposto in fase di Mediazione, per accettazione o diniego della stessa.

La Suprema Corte, con l'Ordinanza n.10846 dell'8 giugno 2020, ci riferisce di un caso, in cui si sottolinea l'importanza dei termini di decisione e di autorizzazione assembleare all'amministrazione. *"Cassazione civile, sez. VI, 8 giugno 2020, n. 10846. Fatti di causa e ragioni della decisione.*

Il condominio (omissis), ha proposto ricorso articolato in unico motivo (denunciando l'omessa, insufficiente o contraddittoria motivazione circa un fatto controverso e decisivo per il giudizio, ai sensi dell'art. 360 c.p.c., n.5) avverso la sentenza 10 settembre 2018, n. 17024, resa dal Tribunale di Roma. Resiste con controricorso P.M.

Il condominio (omissis), aveva avanzato gravame contro la decisione pronunciata in primo grado il 24 gennaio 2017 dal Giudice di pace di Roma. Il Giudice di pace aveva dichiarato improcedibile la domanda dello stesso condominio volta alla condanna della condomina P.M. al pagamento della somma di Euro 2.000,00, determinata dalla deliberazione assembleare di approvazione del consuntivo per il 2015, in quanto l'attore, pur invitato dal giudice, non aveva attivato la procedura di mediazione obbligatoria, a causa della mancata adozione da parte dell'assemblea condominiale, nonostante il rinvio dell'incontro di mediazione, della delibera di autorizzazione all'amministratore di parteciparvi. Ad avviso del Tribunale, meritava conferma la soluzione della questione raggiunta dal primo giudice, visto, appunto, che la procedura di mediazione obbligatoria era rimasta infruttuosa per il difetto dell'autorizzazione assembleare alla partecipazione dell'amministratore (essendo la relativa riunione andata deserta).

La decisione del giudice di appello poggiò sul testo dell'art. 71 quater c.c., comma 3, disp. att., dovendosi nella specie dire mancata la procedura di mediazione, che si era chiusa senza neppure sentire le parti e tentare la conciliazione a seguito dell'inerzia dell'assemblea nel concedere la necessaria autorizzazione. Sempre secondo il Tribunale, occorre distinguere il profilo della autonoma legittimazione processuale dell'amministratore ad agire in giudizio per la riscossione dei contributi, dalla legittimazione dello stesso a partecipare alla procedura di mediazione, spiegandosi nel secondo caso l'indispensabilità della delibera dell'assemblea in base all'esigenza di conferire a chi interviene in mediazione la "possibilità di disporre della lite, vale a dire di negoziare sulla res controversa, salva poi la ratifica da parte dell'assemblea della proposta di mediazione".

La sentenza impugnata osservò, dunque, come il mancato concreto svolgimento della mediazione fosse da addebitare al condominio attore, essendo rimasto insoddisfatto l'obbligo previsto dal D.Lgs. n. 28 del 2010, art. 5 e successive modificazioni di attivare la procedura di mediazione, obbligo che comporta non soltanto l'introduzione della stessa, ma anche di presenziarvi "munito dei necessari poteri, essendo questi necessari per il buon esito del procedimento... L'art. 71 quater disp. att. c.c., comma 3, porta, allora, a concludere, identicamente a quanto sostenuto dal Tribunale di Roma, che la condizione di procedibilità della "controversie in materia di condominio" non possa dirsi realizzata allorché, come avvenuto nel caso in esame, all'incontro davanti al mediatore l'amministratore partecipi sprovvisto della previa delibera assembleare da assumere con la maggioranza di cui all'art. 1136 c.c. comma 2, non essendo in tal caso "possibile" iniziare la procedura di mediazione e procedere con lo svolgimento della stessa, come suppone il D.Lgs. 4 marzo 2010, n. 28, art. 8, comma 1. Non rileva nel senso di escludere la necessità della delibera assembleare ex art. 71 quater disp. att. c.c., comma 3, il fatto che si tratti, nella specie, di controversia che altrimenti rientra nell'ambito delle attribuzioni dell'amministratore, in forza dell'art. 1130 c.c., e con riguardo alla quale perciò sussiste la legittimazione processuale di quest'ultimo ai sensi dell'art. 1131 c.c., senza necessità di autorizzazione o ratifica dell'assemblea".

Punto fermo che l'assemblea condominiale regna sovrana, vale la pena un accenno anche alla ripartizione delle spese del costo di mediazione civile e delle spese legali. In tal senso, in condominio e per quanto disposto nell'art. 1129 c.c., le spese vanno ripartite in proporzione fra i vari condomini, secondo il criterio dei millesimi. "Le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio [1117, 1122], per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno [1118 2; 68], salvo diversa convenzione.

Se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne.

Qualora un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di condomini che ne trae utilità [1124-1126; 63]".



* Giornalista pubblicista freelance

Obblighi dell'amministratore di condominio sulla tutela sanitaria del portiere

di Stefano Palombi *

Con la circolare n. 28/1997 il Ministero del Lavoro ha precisato che nei condomini il datore di lavoro è individuato nella persona dell'amministratore condominiale pro tempore.

Gli amministratori, anche in questo periodo di emergenza, devono assicurare, oltre la formazione anche l'informazione dei dipendenti secondo quanto prescritto dagli articoli 36 e 37 del Dlgs. n. 81/2008.

In particolare l'amministratore dovrà informare i dipendenti sui rischi alla sua salute connessi allo svolgimento della loro attività ed ai pericoli derivanti dall'uso dei prodotti utilizzati per la sanificazione degli ambienti e sulle misure da adottare in presenza di coronavirus, sulle autorità da interpellare.

Sembra utile ricordare che la Cassazione in modo rigoroso ha affermato che, per accertare la contravvenzione prevista dagli artt. 36 e 55, D.Lgs. n. 81/2008, è sufficiente la sola intervista, da parte della polizia giudiziaria, del lavoratore il quale neghi di averla ricevuta o mostri incertezza sulle conoscenze in suo possesso relative ai rischi per la salute e alla sicurezza sul lavoro, alle procedure di primo soccorso, alla lotta antincendio e all'evacuazione dei luoghi di lavoro, oltre che sui nominativi del responsabile e degli addetti del servizio di prevenzione e protezione e del medico competente (Cass. pen., Sez. III, 10/10/2019, n. 41600).

Per l'emergenza Coronavirus, l'amministratore deve invitare il portiere ad applicare le disposizioni contenute nel Dpcm per svolgere la propria mansione in sicurezza. Qualora dovesse accusare i sintomi influenzali del Covid 19, il portiere deve contattare i numeri di emergenza e ritirarsi in isolamento volontario avendo cura di contattare l'amministratore che avviserà i condomini;

Per quanto concerne la pulizia (operazioni di spazzatura e lavatura di scale, pianerottoli, androne, ascensore, cortile, e quant'altro), infine, si tratta di compito da svolgere quotidianamente per tutte le parti comuni dello stabile da esercitare secondo le linee guida della legislazione speciale in materia di sicurezza.

In ogni caso gli amministratori di condominio dovranno, tra l'altro, ricordare la necessità di mantenere un metro di distanza tra le persone ed il divieto di

aggregazione tra le stesse; obbligare i lavoratori ad adottare tutte le precauzioni igieniche, in particolare per le mani, mettendo a disposizione idonei mezzi detergenti per le mani; fornire ai lavoratori le mascherine ed i guanti di protezione; stabilire orari di ingresso di entrata e di uscita in modo da limitare o evitare contatti nelle parti comuni arrivando a dedicare, ove possibile, una porta di entrata ed una uscita dal condominio. Il contatto con i condomini, dovrebbe ridursi al minimo indispensabile, possibilmente attraverso il vetro della guardiola.

Quali sono le disposizioni in materia di salute e sicurezza sul lavoro che un amministratore di condominio deve applicare nei confronti di un portiere che lavora alle sue dipendenze e più in particolare è finalizzato a conoscere se sussiste o meno l'obbligo da parte della stessa amministrazione di effettuare una valutazione dei rischi esistenti nei luoghi nei quali lo stesso deve prestare la sua attività e di redigere il relativo documento di valutazione dei rischi (DVR) nonché se sussiste l'obbligo di nominare un RSPP e un medico competente.

La principale fonte normativa alla quale occorre fare riferimento per fornire una risposta al quesito è quella già individuata nel comma 9 dell'articolo 3 del D. Lgs. n. 81/2008 sul campo di applicazione dello stesso decreto legislativo secondo il quale: "Fermo restando quanto previsto dalla legge 18 dicembre 1973, n. 877, ai lavoratori a domicilio ed ai lavoratori che rientrano nel campo di applicazione del contratto collettivo dei proprietari di fabbricati trovano applicazione gli obblighi di informazione e formazione di cui agli articoli 36 e 37. Ad essi devono inoltre essere forniti i necessari dispositivi di protezione individuali in relazione alle effettive mansioni assegnate. Nell'ipotesi in cui il datore di lavoro fornisca attrezzature proprie, o per il tramite di terzi, tali attrezzature devono essere conformi alle disposizioni di cui al Titolo III".

■

* Consulente legale ANACI

AGGIORNAMENTO ISTAT - VARIAZIONI ANNUALI

Giugno 2019 - Giugno 2020	- 0,3%	(75% = - 0,225%)	G.U. 25/07/2020	n. 186
Luglio 2019 - Luglio 2020	- 0,4%	(75% = - 0,300%)	G.U. 28/08/2020	n. 208
Agosto 2019 - Agosto 2020	- 0,7%	(75% = - 0,525%)	G.U. 23/09/2020	n. 236
Settembre 2019 - Settembre 2020	- 0,6%	(75% = - 0,450%)	G.U. 26/10/2020	n. 266
Ottobre 2019 - Ottobre 2020	- 0,4%	(75% = - 0,300%)	G.U. 23/11/2020	n. 291
Novembre 2019 - Novembre 2020	- 0,3%	(75% = - 0,225%)	G.U. 24/12/2020	n. 319
Dicembre 2019 - Dicembre 2020	- 0,2%	(75% = - 0,150%)	G.U. 25/01/2021	n. 19
Gennaio 2020 - Gennaio 2021	0,2%	(75% = 0,150%)	G.U. 01/03/2021	n. 51
Febbraio 2020 - Febbraio 2021	0,5%	(75% = 0,375%)	G.U. 24/03/2021	n. 72
Marzo 2020 - Marzo 2021	0,7%	(75% = 0,525%)	G.U. 23/04/2021	n. 97
Aprile 2020 - Aprile 2021	1,2%	(75% = 0,900%)	G.U. 29/05/2021	n. 127
Maggio 2020 - Maggio 2021	1,3%	(75% = 0,975%)	<i>in corso di pubblicazione</i>	

COEFFICIENTI DI RIVALUTAZIONE TFR

1982	8,39%	1992	5,07%	2002	3,50%	2012	3,30%
1983	11,06%	1993	4,49%	2003	3,20%	2013	1,92%
1984	8,09%	1994	4,54%	2004	2,79%	2014	1,50%
1985	7,93%	1995	5,85%	2005	2,95%	2015	1,50%
1986	4,76%	1996	3,42%	2006	2,75%	2016	1,79%
1987	5,32%	1997	2,64%	2007	3,49%	2017	2,10%
1988	5,59%	1998	2,63%	2008	3,04%	2018	2,24%
1989	6,38%	1999	3,10%	2009	2,22%	2019	1,79%
1990	6,28%	2000	3,54%	2010	2,94%	2020	1,01%
1991	6,03%	2001	3,22%	2011	3,88%		

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)
0,80%	Dal 1/1/2019	(D.M. 12/12/18 in G.U. n. 291 del 15/12/2018)

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 agenzie 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%.

Gli amministratori ANACI: punto sulla situazione Bonus

di Rosaria Molteni *

"Conoscere le norme per sfatare falsi miti e tenere alla larga operatori senza scrupoli".

Questa la regola base di Rosaria Molteni, Presidente di ANACI Como, che spesso e volentieri ricorda ai colleghi amministratori di condominio, le cui energie sono oggi in buona parte dedicate a gestire le complesse fasi dei lavori del superbonus 110%.

L'amministratore condominiale è il fulcro dell'operazione ma conta poi affidarsi a tecnici preparati e indipendenti, per la verifica dei doppi o salto di classe energetica e della conformità urbanistica, e ad imprese appaltatrici preparate e certificate.

L'importante fetta di mercato - spiega Molteni - ha fatto gola, molti si sono improvvisati e diffondono informazioni distorte: "I condòmini sono frequentemente indotti a credere ancora al tutto gratis". Infatti non sempre vengono considerati ad esempio i tetti di spesa ed i lavori esclusi dal bonus di fascia massima per mancanza dei requisiti oggettivi o soggettivi, precisa la Presidente.

La Numero Uno di ANACI Como invita a ponderare le scelte e i rischi, in quanto la semplificazione derivata dalla riduzione ad un terzo del quorum dei millesimi + maggioranza degli intervenuti all'Assemblea, può impegnare l'intero condominio in opere importanti sulle parti anche private, che vengono esclusivamente godute.

Tali spese, oggi rese onerose dal lievitare dei prezzi dei materiali, rimangono a carico dei condòmini. E questo senza prescindere dalle necessarie proroghe "sino ad ora solo annunciate", che nell'eventualità non venissero confermate mettono a rischio: l'accesso ai BONUS e l'ultimazione dei lavori entro i termini attuali. Non dimenticando la ricaduta sui "portafogli" dei condòmini.

Vi è comunque molta confusione: alcuni impresari, anche solo per cambiare una caldaia, pretendono la conformità urbanistica dell'immobile, non dovuta.

Per contro molti condòmini chiedono "quando lo Stato restituirà loro il 10%" che va oltre il 100%, non avendo capito il meccanismo fiscale. Tra l'altro deve essere comunicata, ad esempio, la possibilità di ricorrere ad anticipazioni bancarie al chirografo, cioè prestiti al condominio senza ipoteca, per provvedere

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O



Il bonus 110% richiede un forte avanzamento di classe energetica. Il fotovoltaico è molto richiesto.

ai pagamenti degli Stati di Avanzamento Lavori, alle Imprese, nell'attesa del completamento della pratica di Cessione del Credito da parte degli Enti autorizzati. La confusione è molta e ricade sulle spalle degli amministratori, impegnati a risolvere i troppi dubbi.

"ANACI è in campo nella sua principale missione che è quella di formare e aggiornare i propri associati sotto l'aspetto tecnico, fiscale e giuridico, ovvero amministratori preparati al 110%", puntualizza la Presidente.

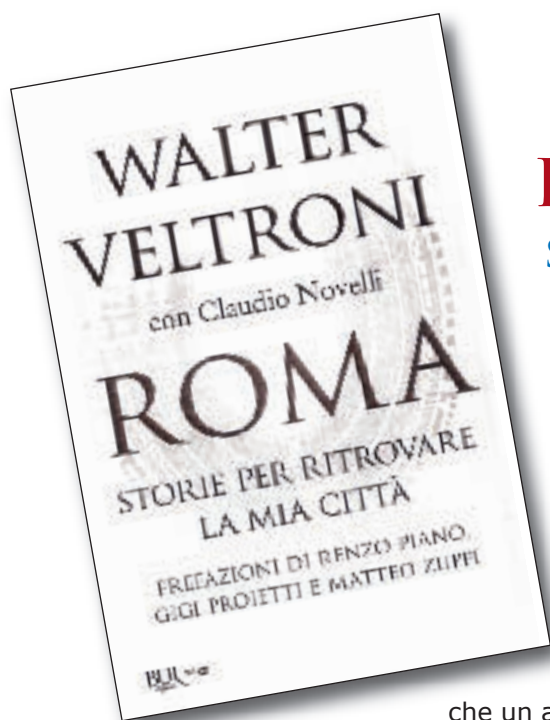
Due sono i rischi principali che vede l'avvocato Alessandro Colombo, Responsabile scientifico di ANACI Como: "Anzitutto, circolano molti contratti, sottoposti agli amministratori da tecnici, imprese o da *general contractor*, che possono impegnare i condomini in spese, obblighi e penali spesso non adeguatamente compresi e valutati. È necessario leggere bene e chiedere le modifiche necessarie a riequilibrare i rapporti tra le parti.

Anche i leader del mercato si sono rivelati disponibili al confronto sui testi contrattuali". È comunque probabile che tutto ciò dia presto luogo a non pochi contenziosi. "In secondo luogo - prosegue Colombo - la frequente incidenza dei lavori trainanti sulle proprietà private rende imprudente confidare sulla delibera a maggioranza. La sospensione dei lavori in corso d'opera, per l'impugnazione di un condòmino leso nei diritti individuali, potrebbe impedire la conclusione dei lavori entro i termini per usufruire del superbonus".

Il 110% è una straordinaria opportunità per tutti. "Si tratta davvero di una grande occasione, conclude Rosaria Molteni. Occorre però che ciascuno faccia la propria parte, con professionalità e costante aggiornamento.

Nei giorni scorsi, ad esempio, l'Agenzia delle Entrate, con due risposte ad interpelli di contribuenti (n.254 e n.261) ha escluso la detraibilità dell'attività di mero coordinamento dei contraenti generali e dell'eventuale margine da questi applicato sui compensi dei professionisti".

* Presidente ANACI Como



ROMA

STORIE PER RITROVARE LA MIA CITTÀ

Trasmetto un messaggio tratto dal libro di Walter Veltroni dove nella prefazione Renzo Piano afferma: "questo libro è un diario" e così consiglio di leggerlo proprio come un diario, capitolo per capitolo, uno al giorno.

Questo ho fatto ed ho riscoperto che un architetto ed un sindaco hanno più cose

in comune.

Innanzitutto la città: il primo la costruisce, il secondo la amministra.

L'architetto ne pensa gli spazi, ma è il sindaco che li carica di valori.

Tutti e due la edificano.

C'è poi un'altra cosa che li accumuna ed è l'arte dell'ascolto. Ascolto dei luoghi, delle persone, anche e soprattutto di chi parla poco e a bassa voce, perché spesso ha più cose da dire.

Non è un'arte facile quella dell'ascolto, così come non lo è quella del dibattito, perché non significa persuadere la gente delle proprie idee, ma capire quelle degli altri.

E capire, a sua volta, non vuol dire ubbidire, ma fare quello che è giusto per realizzare progetti migliori e amministrare bene la città.

Quella dell'ascolto, in questo diario, è un'arte che traspare in ogni pagina.

Quando sono a Roma torno spesso all'Auditorium, mi nascondo dietro i pilastri e osservo la gente.

È Roberto Rossellini ad avermi insegnato a guardare gli edifici riflessi negli occhi di chi li guarda.

E credo che così abbia fatto Walter Veltroni sindaco: ha guardato la città riflessa negli occhi dei suoi concittadini.

(BUR Rizzoli saggi)

Il “diritto” (del singolo) di modificare l’edificio e la giurisprudenza amministrativa

di Luigi Salciarini *

Chi opera nell’ambito della gestione degli edifici in condominio sa bene che vi è una convinzione generalizzata tra i condomini: l’edificio (inteso come insieme delle parti comuni) è intangibile e qualsiasi sua modifica deve essere preventivamente autorizzata dall’assemblea, con la conseguenza che il singolo, senza tale assenso, non può realizzare alcun cambiamento (in altri termini, quasi un diritto di veto).

Tuttavia, tale convinzione non risiede nelle norme che regolano la fattispecie condominiale (che dispongono tutt’altro), ma si è radicata in maniera indipendente nelle menti senza avere, sostanzialmente, nessun fondamento. Se si volesse tentare un’analisi psicologica del fenomeno si potrebbe dire che si è di fronte ad una specie di dissociazione dei condomini che si comportano come se l’edificio in condominio fosse una proprietà privata ed autonoma in capo ad un unico titolare, nonostante nella realtà il condominio contempli la presenza contemporanea di più titolari, aspetto che impone un coordinamento dei loro reciproci diritti/doveri.

Invece, proprio avendo di mira la finalità di regolare le (concorrenti) facoltà spettanti ai singoli condomini, il codice civile attribuisce (in almeno due casi) al singolo in maniera diretta alcuni precisi poteri che, si vedrà, sono autonomi e non sono affatto sottoposti al vaglio preventivo dell’assemblea.

Le norme interessate sono l’art. 1102 (applicabile in base al rinvio contenuto nell’art. 1139 c.c.) e l’art. 1127 c.c., secondo cui:

- fermo restando il diritto di utilizzare i beni e gli impianti comuni (rispettandone la destinazione e non prevaricando la pari facoltà spettante agli altri) ciascun partecipante *“può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa”* (seconda parte del comma 1 dell’art. 1102 c.c.);
- il proprietario esclusivo del lastrico solare (o, in subordine, quello dell’ultimo piano dell’edificio) *“può elevare nuovi piani o nuove fabbriche”* (art. 1127 c.c.).

Appare evidente che dette due norme, a prescindere da alcune giuste condizioni poste espressamente all’esercizio del diritto attribuito al singolo, non

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

subordinano tale esercizio ad una qualche autorizzazione assembleare e che il condomino al quale spetta la relativa facoltà ha la possibilità di attuarla in maniera sostanzialmente diretta.

È certamente vero, e va ricordato, che il regolamento di condominio può limitare, in questo come in altri casi, i diritti del singolo, tuttavia si tratta di un regolamento che, per essere vincolante sul punto, deve avere le caratteristiche dell'accordo contrattuale (cfr. Cass. 18 novembre 2019, n. 29924; Cass. 9 novembre 1998 n. 11268; Cass. 21 maggio 1997, n. 4509; Cass. 5 ottobre 1992, n. 10895; nonché Cass. 8 agosto 1990, n. 8040 per quanto riguarda il divieto di sopraelevazione) e quindi, in definitiva, rappresenta una "variabile" del tutto differente e separata, e collegata al fatto che i singoli hanno ritenuto di "autolimitarsi": ciò determina un cambiamento della "fonte" della regola applicabile che si sposta dal piano della legge (artt. 1102 e 1127 c.c.) al piano della libera autodeterminazione dei soggetti di diritto. In altri termini la previsione della preventiva autorizzazione inserita in un regolamento di natura contrattuale non riguarda la disciplina condominiale inserita nel codice civile ma l'autonomia contrattuale delle parti (si veda, fondamentale sul punto, l'art. 1322 c.c. secondo cui *"le parti possono liberamente determinare il contenuto del contratto nei limiti imposti dalla legge. Le parti possono anche concludere contratti che non appartengano ai tipi aventi una disciplina particolare, purché siano diretti a realizzare interessi meritevoli di tutela secondo l'ordinamento giuridico."* Si badi, però, che secondo Cass. 29 gennaio 2018, n. 2114 e Cass. 4 dicembre 2013, 27233, ribadita la possibilità per il regolamento di derogare il disposto dell'art 1102 c.c. *"non è consentita l'introduzione di un divieto di utilizzazione generalizzato delle parti comuni."*).

In conclusione sul punto, secondo il codice civile l'edificio non è affatto intangibile e il singolo può, al fine del miglior uso, realizzare delle "modificazioni" delle parti comuni (art. 1102 c.c.) o, addirittura, costruire un piano ulteriore

(art. 1127 c.c.), senza passare dal preventivo assenso degli altri condomini (espresso mediante deliberazione assembleare).

Questa situazione, tuttavia, non è pienamente riconosciuta in ambito amministrativo, nel quale, spesso, i regolamenti edilizi impongono il preventivo assenso dell'assemblea condominiale al fine del rilascio da parte dell'Ente comunale dei provvedimenti autorizzativi necessari ad effettuare l'intervento.

In altri termini, è riscontrabile un conflitto di regolamentazione che si verifica tra la disciplina codicistica sul condominio (artt. 1102 e 1127 c.c.) e quella urbanistica adottata dai Comuni.

Per esporla sinteticamente:

- Da una parte l'art. 1102 c.c. prescrive che *"ciascun partecipante può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa."*

In forza di questa norma, pertanto, il singolo ha il potere di apportare modificazioni alle parti comuni (alla facciata, per esempio) e può farlo senza autorizzazione preventiva degli "altri" condomini.

La norma che attribuisce al condomino un potere soggettivo diretto ed autonomo impone, però, che siano rispettati alcuni precisi vincoli (in abbinamento all'art. 1120 c.c. che pure viene ritenuto applicabile per analogia a questi ipotesi) e che costituiscono i seguenti divieti:

- divieto di alterazione della destinazione della parte comune (art. 1102 c.c.);
- divieto di pregiudicare il c.d. "pari uso" spettante agli altri condomini (art. 1102 c.c.);
- divieto di pregiudicare la stabilità dell'edificio (art. 1120, ultimo comma, c.c.);
- divieto di pregiudicare la sicurezza (art. 1120, ultimo comma, c.c.);
- divieto di alterare il decoro del fabbricato (art. 1120, ultimo comma, c.c.).
- Sempre dalla stessa parte della fattispecie, l'art. 1127 c.c. prevede un diritto di sopraelevazione (esercitabile mediante la costruzione di "nuovi piani") ed attribuito al titolare dell'uso esclusivo sul lastrico solare, o, in subordine, al proprietario dell'ultimo piano.

Dal punto di vista delle coordinate operative della norma, va detto che,

- la previsione riguarda un diritto assegnato alternativamente a due soggetti;
- la costruzione prevista dalla norma è costituita da una nuova porzione immobiliare e non rivelano ipotesi "minori" di edificazione;
- chi sopraeleva, è tenuto al pagamento di un'indennità agli altri condomini;
- il comma 2 stabilisce l'inammissibilità della sopraelevazione qualora le condizioni statiche dell'edificio non lo consentano;
- il comma 3 prevede che i condomini possono opporsi alla sopraelevazione se questa pregiudica l'aspetto architettonico dell'edificio;

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

- la nozione di aspetto architettonico (di cui all'art. 1127 c.c.) non coincide con quella, più restrittiva, di decoro architettonico (prevista dall'art. 1120 c.c.) (cfr., sul punto, Cass. 23 luglio 2020, n. 15675, per la quale *"le nozioni di aspetto architettonico ex art. 1127 c.c. e di decoro architettonico ex art. 1120 c.c., pur differenti tra loro, sono strettamente complementari e non possono prescindere l'una dall'altra, sicché anche l'intervento edificatorio in sopraelevazione deve rispettare lo stile del fabbricato, senza recare una rilevante disarmonia al complesso preesistente, sì da pregiudicarne l'originaria fisionomia ed alterarne le linee impresse dal progettista"*);
- infine, i condomini possono opporsi alla sopraelevazione anche nel caso in cui dalla costruzione del nuovo piano derivi una notevole diminuzione di aria e luce a danno dei piani sottostanti.
- Da un'altra parte, i regolamenti edilizi degli Enti locali possono prevedere (e spesso lo fanno) che gli interventi migliorativi e/o incrementativi che riguardino l'edificio ma che abbiano riflessi materiali sulle parti comuni (si pensi, ad esempio, all'apertura o all'ampliamento di una finestra) siano previamente assentiti dall'assemblea condominiale, costituendo, quest'ultimo requisito, una precondizione per l'emissione del provvedimento autorizzativo e, quindi, per la legittimità dell'intervento (dal punto di vista pubblico).

Da quanto sopra, appare evidente che i regolamenti edilizi sembrano disconoscere completamente che l'intervento di modificazione delle parti comuni effettuato dal singolo ex art. 1102 c.c., oppure la sopraelevazione ex art. 1127 c.c., avvengono *iure proprio*, vale a dire in forza di un diritto soggettivo autonomo attribuito al condomino direttamente dalla legge.

L'analisi della giurisprudenza amministrativa chiamata a pronunciarsi sul diniego di autorizzazione al singolo che sia sprovvisto di autorizzazione condominiale appare fondamentale per comprendere la visione che tale giurisdizione ha del fenomeno civilistico.

Può dirsi che, dalle relative pronunce, sono due gli orientamenti che emergono.

Orientamento "negativo": vi sono alcune pronunce che – bypassando totalmente il disposto dell'art. 1102 c.c. (secondo cui, si ricorda, il potere di modificare le parti comuni spetta al singolo *ex lege* ed è diretto ed autonomo) – affermano che tali interventi edilizi devono essere preventivamente autorizzati dagli "altri" condomini.

Per citare le più recenti, si tratta di:

- Cons. Stato 18 marzo 2021, n. 2329 (relativa all'ampliamento di un'unità immobiliare con modifiche interne ed esterne);
- Tar Toscana 17 febbraio 2021 n. 252 (secondo cui, nonostante l'art. 1102 c.c. preveda il potere diretto del singolo di modificazione delle parti comuni *"l'esecuzione di interventi edilizi sulle parti comuni di un edificio richiede, dunque, il consenso di tutti i comproprietari allorché le opere siano idonee a pregiudicare il pari uso del bene e ad alterarne la destinazione"*);

- Tar Campania Napoli, sez. VI, 16 novembre 2020, n. 5253 (relativa alla trasformazione di una finestra in balcone);
- Tar Campania Napoli 29 dicembre 2016, n. 6005 (relativa ad interventi che incidono sul "decoro condominiale");
- Tar Campania Napoli, 23 luglio 2014, n. 4131 (relativa a modifiche che incidono sulla facciata);
- Cons. Stato, sez. IV, 26 giugno 2012, n. 3772 (relativa a modifiche che incidono sulla facciata);
- Tar Cagliari 1 marzo 2012 n. 207;
- Cons. Stato, sez. IV, 10 marzo 2011 n. 1566;
- Tar Liguria 25 gennaio 2010, n. 192 (relativa ad opere che incidono sul "decoro condominiale");
- Tar Campania, sez. II, 29 marzo 2007, n. 2902;
- Tar Salerno, sez. II, 7 marzo 2008, n. 263;
- Cons. Stato, sez. V, 21 ottobre 2003, n. 6529;
- Cons. Stato, sez. V, 15 marzo 2001, n. 1507.

Rimanendo in tale ottica (di orientamento negativo) i Giudici amministrativi precisano anche che:

- l'eventuale provvedimento autorizzativo già rilasciato può essere revocato (Tar Campania Napoli, sez. VI, 16 novembre 2020 n. 5253);
- l'autorizzazione degli "altri" condomini è necessaria anche nell'eventuale fase della sanatoria urbanistica (Tar Sicilia 14 giugno 2016, n. 1477; Cons. Stato, sez. V, 21 ottobre 2003, n. 6529; Cons. Stato, sez. V, 20 settembre 2001 n. 4972;
- l'assenso può essere manifestato anche per "fatti concludenti" (Tar Napoli, sez. II, 7 giugno 2013, n. 3019).

Orientamento "positivo": vi sono altre pronunce, invece, che motivando in base al richiamo ai diritti previsti dalla normativa condominiale, affermano che non è necessaria alcuna preventiva autorizzazione; si tratta (sempre per citare le ultime) di:

- Cons. Stato, sez. II, 2 dicembre 2020, n. 7627 (relativa ad una sopraelevazione sul lastrico solare di proprietà esclusiva, e recante la precisazione che *"l'intervento consistente nella sopraelevazione della porzione di lastrico solare di proprietà esclusiva, costituisce espressione delle facoltà dominicali descritte dall'art. 1127 c.c., il cui esercizio non richiede il preventivo consenso di tutti i condomini del fabbricato interessato dai lavori; la norma, infatti, prevede soltanto la facoltà dei condomini di opporsi alla sopraelevazione, se questa pregiudica l'aspetto architettonico dell'edificio ovvero diminuisce notevolmente l'aria o la luce dei piani sottostanti alla esecuzione delle opere quando lamentino la compromissione della statica o del decoro architettonico dello stabile"*);
- Tar Campania Salerno 1 agosto 2020, n. 984 (riguardante una sopraelevazione);
- Cons. Stato, sez. IV, 9 maggio 2017, n. 2118 (riguardante una sopraelevazione);

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

- Tar Trento 6 febbraio 2017, n. 45 (riguardante una sopraelevazione e secondo cui *"il diritto di sopraelevare - art. 1127 c.c. - spetta ex lege al proprietario dell'ultimo piano dell'edificio, o al proprietario esclusivo del lastrico solare, e non necessita di alcun riconoscimento da parte degli altri condomini"*);
- Tar Calabria Catanzaro 19 novembre 2015, n. 1749 (relativa alla realizzazione di una stazione radio base per telefonia cellulare);
- Tar Firenze 28 ottobre 2015, n. 1475 (relativa all'installazione di una canna fumaria);
- Tar Liguria 9 luglio 2015, n. 651 (in tema di riedificazione a diversa quota del tetto comune);
- Tar Campania 22 giugno 2015, n. 1409;
- Tar Veneto, sez. II, 12 dicembre 2012, n. 1540 (relativa all'installazione di una canna fumaria);
- Tar Marche Ancona, sez. I, 6 agosto 2008, n. 898) (relativa all'installazione di una canna fumaria);
- Cons. Stato, sez. V, 3 gennaio 2006, n. 11 (relativa all'installazione di una canna fumaria);
- Cons. Stato, 27 settembre 2004, n. 6297 (relativa all'installazione di una canna fumaria);
- Cons. Stato, sez. V, 21 novembre 2003, n. 7539 (secondo cui, per la sopraelevazione, al proprietario del lastrico non serve consenso dei condomini);
- Cons. Stato, 9 novembre 1998, n. 1583 (relativa all'installazione di una canna fumaria);
- Cons. Stato, sez. V, 23 giugno 1997, n. 699 (relativa all'installazione di una canna fumaria);
- Cons. Stato, sez. V, 20 dicembre 1993, n. 1341.

È evidente che i due predetti orientamenti della giurisprudenza amministrativa appaiono affermare principi contrapposti.

A ben vedere, tuttavia, le ipotesi concrete analizzate sono sostanzialmente differenti e sembrano giustificare (si direbbe, fondare) il differente orientamento: da una parte gli interventi sulle parti comuni che riguardino le facciate, dall'altra, soprattutto, la realizzazione di una "sopraelevazione" (nonché l'installazione della canna fumaria).

Nell'ipotesi di sopraelevazione, i Giudici amministrativi appaiono privilegiare il richiamo all'art. 1127 c.c. che chiaramente afferma l'esistenza di un diritto soggettivo del proprietario dell'ultimo piano o del lastrico solare esclusivo (se esistente) e, in virtù di tale collegamento, negano la necessità di un'autorizzazione preventiva da parte del condominio qualora il singolo intenda realizzare un "piano in più".

In altri termini, l'esistenza di una norma (art. 1127 c.c.) che chiaramente prevede l'attribuzione di un diritto soggettivo, fa propendere la giurisprudenza amministrativa nel negare la necessità che il "titolo" di chi sopraeleva debba essere in qualche modo assentito/autorizzato dall'assemblea.

Nel caso dell'art. 1102 c.c. (cioè, delle "modificazioni" delle parti comuni realizzate dal singolo a sue spese) tale giurisprudenza è ben più restrittiva e riconosce necessario (per l'esercizio del relativo diritto) l'ottenimento della preventiva autorizzazione dell'assemblea condominiale, nonostante la norma (allo stesso modo dell'art. 1127 c.c.) attribuisca un diritto soggettivo al singolo.

A dire il vero, non si comprende quale sia la ragione di tale diverso trattamento, se non quella dell'adesione (un po' supina) ad una giurisprudenza precedente che non considera la sostanziale identità delle due previsioni codicistiche ed invece pone una differenza che, di fatto e di diritto, non sussiste.

Se a ciò si aggiunge che in entrambi i casi (art. 1102 c.c. e art. 1127 c.c.) il controllo dei condomini sulle condizioni di fattibilità – e quindi di legittimità – è "successivo" (si direbbe, *ex post*) e che qualunque provvedimento autorizzativo in materia urbanistica viene rilasciato "salvi i diritti dei terzi", non può che affermarsi che anche nel caso dell'art. 1102 c.c. (cioè, nel caso di interventi che incidono sulla facciata, quale, per esempio, la realizzazione di "aperture") il diritto autonomo del singolo di agire dovrebbe essere riconosciuto anche dall'Ente locale senza che quest'ultimo pretenda (con il supporto delle Corti amministrative) un'autorizzazione del condominio che non è in alcun modo prevista dalla legge.



* Avvocato del Foro di Chieti

La voce della giurisprudenza

di Carlo Patti *

Le Sezioni Unite della Cassazione si sono pronunciate sulla impugnazione della delibera dell'assemblea in sede di opposizione al decreto ingiuntivo per oneri condominiali.

Corte di Cassazione Sezioni Unite, Sentenza 14-04-2021 n.9839

Come si ricorderà, (Dossier novembre-dicembre 2019) con ordinanza interlocutoria del 01-10-2019 n.24476, la Seconda Sezione (Presidente Dr. F. Manna, Relatore Dr. Antonio Scarpa) ha sollecitato l'assegnazione alle Sezioni Unite di tre questioni, oggetto di contrasto, e precisamente: **a)** quale sia il regime dell'invalidità afferente la delibera con cui l'assemblea ripartisca gli oneri condominiali in violazione dei criteri normativi o regolamentari di suddivisione delle spese; **b)** se, nel procedimento di opposizione a decreto ingiuntivo emesso per la riscossione di oneri condominiali, il limite alla rilevanza, anche d'ufficio, dell'invalidità delle sottostanti delibere debba, o meno, operare, allorché si tratti di vizi impicanti la loro nullità; **c)** se il rigetto dell'opposizione a decreto ingiuntivo per la riscossione di contributi condominiali sia idoneo alla formazione del giudicato implicito sull'assenza di cause di nullità delibera sottostante.

Nel mese di aprile 2021 con la Sentenza in epigrafe, le Sezioni Unite della Corte di Cassazione si sono pronunciate enunciando i principi di diritto che seguono.

Sulla eccezione di nullità o di annullabilità della delibera assembleare in sede di opposizione al decreto ingiuntivo.

- «*Nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo emesso per la riscossione di contributi condominiali, il giudice può sindacare sia la nullità, dedotta dalla parte o rilevata d'ufficio, della deliberazione assembleare posta a fondamento dell'ingiunzione, sia l'annullabilità di tale deliberazione, a condizione che quest'ultima sia dedotta in via di azione - mediante apposita domanda riconvenzionale di annullamento contenuta nell'atto di citazione in opposizione - ai sensi dell'art. 1137, secondo comma, c.c., nel termine perentorio ivi previsto, e non in via di eccezione*»; -

«Nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo emesso per la riscossione di contributi condominiali, l'eccezione con la quale l'opponente deduca l'annullabilità della deliberazione assembleare posta a fondamento dell'ingiunzione, senza chiedere una pronuncia di annullamento di tale deliberazione, è inammissibile e tale inammissibilità va rilevata e dichiarata d'ufficio dal giudice».

In sostanza in sede di opposizione a decreto ingiuntivo si può eccepire la sola nullità della delibera (rilevabile anche di ufficio dal Giudice) posta a base del decreto ingiuntivo, mentre i vizi di annullabilità possono essere fatti valere, a pena di inammissibilità, solo in via di azione con apposita domanda riconvenzionale, da formulare nella stessa citazione in opposizione a decreto ingiuntivo purchè non siano decorsi i termini di cui all'art.1137 c.c.

Ciò implica che l'opponente (al quale vengono intimati oneri condominiali con il decreto ingiuntivo) potrà impugnare per annullabilità la delibera dell'assemblea solo se il decreto ingiuntivo gli venga notificato a breve termine dalla delibera dell'assemblea o dalla comunicazione del relativo verbale.

È pertanto essenziale che l'amministratore invii al più presto copia del verbale ai condòmini assenti in assemblea, ai fini del decorso del termine per impugnare la deliberazione che in ipotesi sia ritenuta invalida dall'interessato.

Sulla eccezione di nullità della deroga ai criteri di ripartizione della spesa. Le Sezioni Unite precisano il concetto di nullità della delibera dell'assemblea.

- *«In tema di condominio negli edifici, sono affette da nullità, deducibile in ogni tempo da chiunque vi abbia interesse, le deliberazioni dell'assemblea dei condomini che mancano ab origine degli elementi costitutivi essenziali, quelle che hanno un oggetto impossibile in senso materiale o in senso giuridico - dando luogo, in questo secondo caso, ad un "difetto assoluto di attribuzioni" - e quelle che hanno un contenuto illecito, ossia contrario a "norme imperative" o all'ordine pubblico" o al "buon costume"; al di fuori di tali ipotesi, le deliberazioni assembleari adottate in violazione di norme di legge o del regolamento condominiale sono semplicemente annullabili e l'azione di annullamento deve essere esercitata nei modi e nel termine di cui all'art. 1137 c.c.»;*

- *«In tema di deliberazioni dell'assemblea condominiale, sono nulle le deliberazioni con le quali, a maggioranza, siano stabiliti o modificati i generali criteri di ripartizione delle spese previsti dalla legge o dalla convenzione, da valere per il futuro, trattandosi di materia che esula dalle attribuzioni dell'assemblea previste dall'art. 1135, numeri 2) e 3), c.c. e che è sottratta al metodo maggioritario; sono, invece, meramente annullabili le deliberazioni aventi ad oggetto la ripartizione in concreto tra i condomini delle spese relative alla gestione delle parti e dei servizi comuni adottate senza modificare i criteri generali previsti dalla legge o dalla convenzione, ma in violazione degli stessi, trattandosi di deliberazioni assunte nell'esercizio delle dette attribuzioni assembleari, che non sono contrarie a norme imperative, cosicché la relativa impugnazione va proposta nel termine di decadenza previsto dall'art. 1137, secondo comma, c.c.».*

Su tale argomento il ragionamento delle Sezioni Unite origina dalla ormai storica Sentenza n.4806/2005, che a suo tempo aveva delineato il confine fra nullità e annullabilità. Nella sentenza in commento viene poi specificato, in primo luogo, che le delibere nulle sono quelle affette da difetto di attribuzione o quelle contrarie alle norme imperative, all'ordine pubblico o al buon costume. Al di fuori di tali ipotesi le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento sono annullabili e vanno impugnate nel termine di decadenza breve di cui all'art.1137 c.c.

Nella specifica materia della ripartizione delle spese, le Sezioni Unite precisano che sono nulle le delibere che a sola maggioranza modificano stabilmente il criterio generale di ripartizione previsto dalla legge o dal regolamento, trattandosi di materia che esula dalle attribuzioni dell'assemblea. Sono invece annullabili le deliberazioni che hanno ad oggetto la ripartizione in concreto della spesa in violazione dei criteri di legge o di regolamento (ad esempio, fra molti, utilizzando una tabella diversa o derogando al criterio per quella sola spesa).

È nulla la delibera dell'assemblea che impedisce al condòmino di installare un ascensore a proprie spese, poiché incide sui diritti individuali.

Tribunale di Roma, 22 marzo 2021 n.4953

La vicenda trae origine dall'impugnazione della delibera dell'assemblea condominiale che impediva alla condòmina di installare un ascensore esterno al condominio per il superamento delle barriere architettoniche esistenti nello stabile. La condòmina impugnante aveva l'esigenza di installare l'ascensore a proprie spese per eliminare le barriere architettoniche dello stabile che impedivano alla anziana madre convivente di spostarsi per ricevere cure mediche. L'assemblea, alla quale la condòmina aveva presentato idonea documentazione tecnica, aveva negato l'installazione senza adeguata motivazione.

Il Giudice, rilevato che la normativa in tema di eliminazione delle barriere architettoniche (vedasi anche le novità del decreto Semplificazioni - art.10 co.3 DL 77/2020) ha ritenuto che ciascun partecipante al condominio può realizzare, a proprie spese, ogni opera di cui alla Legge n. 13/1989 e DL 19-05-2020 servendosi dei beni comuni nel rispetto dei limiti di cui all'art. 1102 c.c. In materia di abbattimento delle barriere architettoniche, definite come ostacoli fisici che limitano o impediscono gli spostamenti e la fruizione dei servizi soprattutto in favore dei portatori di handicap, la nuova normativa ha reso più agevole la realizzazione delle opere necessarie prevedendo sostanzialmente l'unico limite al pregiudizio della stabilità e sicurezza del fabbricato ed alla tutela del pari diritto che ciascun condòmino esercita sulle cose comuni ex art. 1102 c.c. Il Tribunale di Roma ha quindi ritenuto nulla la delibera, in quanto incidente sul diritto del singolo di usare la cosa comune in modo più intenso, ma sempre nel rispetto del limite del pari utilizzo.

È nulla la delibera di nomina dell'amministratore priva dell'accettazione e della dettagliata precisazione del compenso. È altresì nulla la nomina dell'amministratore in mancanza della formazione periodica di cui al DM140/2014

Tribunale di Trapani, 04 luglio 2021

Con una lucida disamina della controversia, il Tribunale di Trapani ha accolto l'impugnazione della delibera assembleare che aveva nominato amministratrice del condominio una dottoressa commercialista, la quale, in esito alla designazione, non solo non aveva specificato analiticamente il proprio compenso, ma aveva sostenuto che l'assolvimento dell'onere formativo previsto dall'art.71 bis disp.att.c.c. poteva coincidere con quello di formazione periodica dei commercialisti.

Quanto al primo vizio della nomina, l'assenza di specificazione del compenso, il Giudice siciliano premette che l'attività dell'amministratore è regolata dal contratto di mandato che si conclude secondo lo schema della proposta e dell'accettazione cui si aggiunge una serie di norme stabilite non solo per garantire maggiore trasparenza e chiarezza ma anche per fissare requisiti di onorabilità e di qualificazione professionale, a tutela dei condomini, introdotte dal legislatore con la legge n. 220/2012.

Ai sensi dell'art.1129 comma 14 c.c. *"l'amministratore, all'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo, deve specificare analiticamente, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta"*. Alla assenza di specificazione analitica del compenso consegue la nullità della nomina e quindi la nullità della delibera. Secondo il Tribunale di Trapani la norma mira infatti a garantire la massima trasparenza per i condomini, in modo da renderli edotti delle singole voci di cui si compone l'emolumento dell'organo gestorio al momento del conferimento del mandato. La delibera impugnata riporta invece solo la mera indicazione della somma complessiva che, anche ove si possa ritenere che sia un importo onnicomprensivo, non soddisfa l'esigenza di chiarezza documentale, trasparenza e formalità imposta dal meccanismo di nomina ed accettazione individuati dal novellato art. 1129 c.c., meccanismo che non può prescindere da un atto formale dal quale risulti l'espressa e analitica indicazione del compenso (Trib. Massa 6-11-2017).

Specifica poi il Tribunale, che il preventivo del compenso, pur generico ed insufficiente, risalente a molti anni prima e riportante il medesimo compenso sempre approvato in precedenza, non risulta richiamato nella delibera e non rappresenta quell'assunzione di obbligo negoziale da parte dell'amministratore in ordine al corrispettivo che nell'impianto della legge appare indispensabile, a tutela della posizione contrattuale del mandante e dei condomini.

Quanto al secondo vizio lamentato dall'impugnante, la prova, peraltro tardivamente fornita che l'amministratrice sarebbe in regola con gli obblighi formativi non può essere data dall'attestazione di superamento della formazione periodica dei commercialisti.

Mancando quindi una prova dell'assolvimento dello specifico obbligo formativo dell'amministratore di condominio la delibera deve essere ritenuta

nulla. Osserva infatti il Giudice siciliano che l'art. 71 bis disp.att. c.c. in cui vengono fissati i requisiti di onorabilità e di qualificazione professionale del soggetto che l'assemblea sceglie come amministratore di condominio rileva come norma di ordine pubblico poiché incide su interessi generali della collettività, essendo preordinata ad assicurare ai condomini edilizi amministratori meritevoli di fiducia e provvisti di capacità ed esperienza, ciò per esigenze di indubbio rilievo pubblicistico. Ritene il Giudice che la mancata frequentazione del corso di aggiornamento ai sensi del Dm 140/2014 rende nulla la nomina dell'amministratore di condominio (Cfr Corte d'appello di Bari - sez. VI civ. - sentenza del 27-01-2021 e Tribunale di Padova sentenza 24 marzo 2017, n. 818), con ciò aderendo all'indirizzo interpretativo espresso dalla giurisprudenza di legittimità in tema di prescrizioni legali dirette a fissare i requisiti di comprovata capacità professionale dell'incaricato (cfr. Cass.senenza n. 16281 del 3 agosto 2005).

L'amministratore revocato senza giusta causa prima della fine del mandato ha diritto al compenso a anche al risarcimento dei danni

Corte di Cassazione, ordinanza 19-03-2021 n.7874

La Suprema Corte ha stabilito che in caso di revoca dell'amministratore di condominio prima della scadenza del termine previsto nell'atto di nomina, egli ha diritto, oltre che al soddisfacimento dei propri eventuali crediti, altresì al risarcimento dei danni, in applicazione dell'art. 1725, comma 1, c.c., salvo che sussista una giusta causa, indicativamente ravvisabile tra quelle che giustificano la revoca giudiziale dello stesso incarico.

Nella fase di merito il Giudice aveva accolto solo in parte la domanda dell'ex amministratrice del condominio, che, revocata in corso di mandato senza una giusta causa, aveva reclamato dal condominio la parte rimanente del compenso ed altresì il risarcimento dei danni. Riteneva infatti il Giudice non spettante il risarcimento del danno, ai sensi dell'art. 1725 c.c., essendo questa norma inapplicabile al recesso in materia di professioni intellettuali, disciplinato, piuttosto, dall'art. 2237 c.c.

La Corte di Cassazione va in diverso avviso e accoglie il ricorso dell'amministratrice. Il contratto tipico di amministrazione di condominio, il cui contenuto è essenzialmente dettato negli artt. 1129, 1130 e 1131 c.c., non costituisce prestazione d'opera intellettuale, e non è perciò soggetto alle norme che il codice civile prevede per il relativo contratto, atteso che l'esercizio di tale attività non è subordinata - come richiesto dall'art. 2229 c.c., all'iscrizione in apposito albo o elenco; piuttosto la legge, dall'entrata in vigore dell'art. 71-bis disp. att. c.c., introdotto dalla L. n. 220 del 2012, richiede il possesso di determinati requisiti di professionalità e onorabilità, e rientra, piuttosto, nell'ambito delle professioni non ordinistiche, di cui alla L. 14 gennaio 2013, n. 4.

Nella pronuncia in commento la Corte precisa che in base alla prevalente giurisprudenza e all'indicazione normativa dettata dall'art. 1129 c.c., penultimo comma al contratto di amministrazione di condominio, al di là dello statuto dei poteri e degli obblighi esplicitamente dettato negli artt. 1129, 1130 e 1131 c.c., può trovare residuale applicazione la disciplina in tema di contratto di mandato (si vedano, tra le tante, Cass. Sez. 6 - 2, 17/08/2017, n. 20137; Cass. Sez. 2, 18/04/2014, n. 9082; Cass. Sez. 2, 27/06/2011, n. 14197).

Stante la possibilità di applicazione delle norme in tema di mandato, l'amministratore ha diritto, oltre che al soddisfacimento dei propri eventuali crediti, altresì al risarcimento dei danni, proprio in applicazione dell'art. 1725 c.c., comma 1, salvo che ricorra a fondamento della medesima revoca una giusta causa, indicativamente ravvisabile tra quelle che giustificano la revoca giudiziale dello stesso incarico.

Sottolinea infatti la Corte che l'art. 1129 c.c., si preoccupa unicamente di far salvo il potere di revoca dell'assemblea, senza tuttavia regolarne gli effetti, il che permette di far uso di quelle norme analoghe che, a proposito della revoca *ante tempus*, differenziano le conseguenze avendo riguardo alla sussistenza, o meno, della giusta causa di recesso (art. 1725 c.c., comma 1, e anche art. 2383 c.c., comma 3).

Il condominio mantiene la responsabilità della cosa in custodia anche in caso di appalto di opere manutentive a soggetti terzi

Cassazione ordinanza 19 maggio 2021 n.13595

La fattispecie trattata da questa pronuncia riguarda la morte di una bambina nella piscina condominiale di uno stabile. La piscina era oggetto di lavori di manutenzione da parte della ditta appaltatrice.

I genitori della vittima, deceduta per essere rimasta incastrata nella griglia di aspirazione della piscina, risultata mal fissata al bocchettone di aspirazione, hanno chiamato in giudizio il condominio e la ditta appaltatrice della manutenzione per sentirli condannare al risarcimento del danno, in solido fra loro o nella misura di responsabilità ascrivibile a ciascuno.

Il condominio, in persona dell'amministratore, si difende affermando che l'affidamento della piscina alla ditta appaltatrice avrebbe interrotto il nesso di custodia del bene e conseguentemente sarebbe venuta meno ogni possibile responsabilità.

La Cassazione, al termine della controversia, ha statuito che in tema di danno causato da cose in custodia, l'obbligo di custodia del condominio ed i corrispondenti poteri di controllo e conservazione dell'amministratore non vengono meno allorquando siano appaltati a terzi lavori riguardanti le parti comuni dell'edificio condominiale. Di norma, infatti, ricorre in tal caso l'ipotesi della concustodia, sicché il condominio e l'amministratore sono responsabili del danno alla persona patito da uno dei condomini o da un terzo, derivante dalla cosa in custodia, anche laddove trattasi di insidia creata dall'impresa appaltatrice sempre che l'assemblea non ne affidi in tal caso ad altri la custodia (o la concustodia) ovvero che l'appaltatore non risulti posto in condizione di esclusivo custode, nel qual caso dell'eventuale danno a terzi ed ai condomini è solo quest'ultimo a rispondere.



* Consulente legale ANACI Roma

VITA IN CONDOMINIO e COVID-19

NORME DI COMPORTAMENTO



1) EVITARE GLI ASSEMBRAMENTI NEGLI SPAZI COMUNI (ANDRONE, ASCENSORE, ECC...) DISCIPLINANDO L'UTILIZZO DEL CORTILE CONDOMINIALE CON ORARI E TURNI



2) QUANDO SI ESCE DALLA PROPRIA ABITAZIONE MANTENERE LA DISTANZA MINIMA DI SICUREZZA TRA LE PERSONE ED INDOSSARE SEMPRE MASCHERINA E GUANTI



3) SMALTIMENTO DEI RIFIUTI: CHI È POSITIVO O IN QUARANTENA DEVE METTERE TUTTI I PROPRI RIFIUTI IN DUE O TRE SACCHETTI DI PLASTICA RESISTENTI CHIUSI UNO SULL'ALTRO CON DOPPIO NODO E GETTARLI NELL'INDIFFERENZIATA



4) TUTTI I DIPENDENTI ED I FORNITORI DEL CONDOMINIO DEVONO INDOSSARE ADEGUATI DISPOSITIVI DI PROTEZIONE (MASCHERINE E GUANTI)



5) NON RITIRARE PACCHI DIRETTAMENTE DAL FATTORINO MA CHIEDERE DI METTERLI NELL'ASCENSORE O LASCIARLI NELL'ANDRONE



6) NON È NECESSARIO FIRMARE LE RACCOMANDATE: POSTE ITALIANE HA DATO INDICAZIONE CHE TUTTE LE RACCOMANDATE VENGANO LASCIATE IN BUCHETTA SENZA OBBLIGO DI FIRMA PER EVITARE IL PIÙ POSSIBILE I CONTATTI



7) TENERE IL PROPRIO CANE AL GUINZAGLIO ANCHE NEL GIARDINO CONDOMINIALE PER GARANTIRE LA DISTANZA DI ALMENO 1 METRO TRA LE PERSONE



8) RISPETTARE GLI ORARI PREVISTI DAL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO PER L'UTILIZZO DEGLI ELETTRODOMESTICI



9) CHI PRESENTASSE SINTOMI INFLUENZALI, FEBBRE O PROVENISSE DA ZONE A RISCHIO DEVE RESTARE NEL PROPRIO DOMICILIO ED INFORMARE IL MEDICO DI FAMIGLIA E LE AUTORITÀ SANITARIE



10) SEGUIRE SEMPRE TUTTE LE INDICAZIONI DATE DALLE AUTORITÀ PREPOSTE



ANACI

ASSOCIAZIONE NAZIONALE
AMMINISTRATORI CONDOMINIALI ED IMMOBILIARI



L'ALTRA ROMA

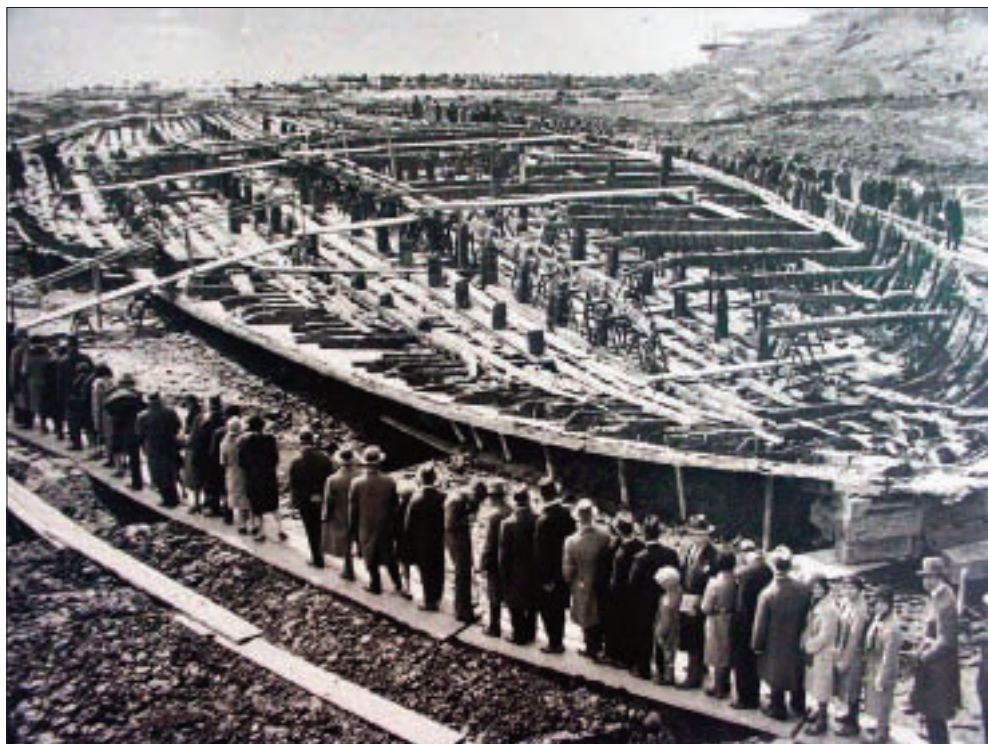
NEMI, MUSEO DELLE NAVI

di Sandro Bari *

La libertà che speriamo riconquistata invoglia alle escursioni, o, come si dice a Roma, alle gite *fòri porta*. Accludendo il piacere della natura a quello della conoscenza, ecco offrirsi il Lago di Nemi con tutto il suo contorno storico e paesaggistico. Ma non basterà impegnare la giornata soltanto nel periplo del lago e alla visione del suo fascino, e neppure nella visita al paese che ha abbondanza di storia arte e tradizione, e neppure nella trattoria che saprà tentare con le sue specialità locali, e neppure negli acquisti di oggetti, frutti e manicaretti paesani: non può mancare la visita al Museo delle Navi.



Una nave recuperata.



Relitto in fase di recupero.

Il quale merita un rispetto storico, ben conseguito sia dallo scopo per il quale fu edificato e per il significato di quello che conteneva, sia per la bellezza della struttura, opera di uno dei più grandi architetti del Razionalismo, Vittorio Ballio Morpurgo.

La prima particolarità del Museo è quella di essere stato costruito in pratica direttamente sopra agli oggetti del ritrovamento da conservare, studiare, esporre: le due gigantesche navi (rispettivamente di m. 71,30 x 20 e m. 73 x 24) appartenute all'imperatore Caligola (37-41 d.C.) recuperate nelle acque del lago tra il 1929 e il 1931. L'edificazione della struttura, cominciata nel 1933, fu completata nel 1939. Dopo solo cinque anni fu chiuso per un incendio; riaperto nel 1953 fu di nuovo chiuso nel 1962 e quindi riaperto nel 1988.

Le due navi ospitate, molto simili, servivano a Caligola per divagarsi e accogliere ospiti galleggiando pigramente sulle acque tranquille del piccolo lago immerso nel verde, non troppo lontano dal frastuono dell'Urbe, deliziandosi con giochi, gare, banchetti sontuosi, brevi navigate di poche centinaia di metri, contornati da oggetti rari, da statue, colonne, fontane, templi con sacerdoti e cerimonie, teatri con spettacoli accompagnati da suoni, canti e danze per la delizia del corpo e della mente. Inutile descrivere in poche righe le caratteristiche uniche al mondo di quelle navi e quindi il loro valore storico e artistico. I geniali progettisti, che le avevano fatte costruire in loco, avevano ideato gli

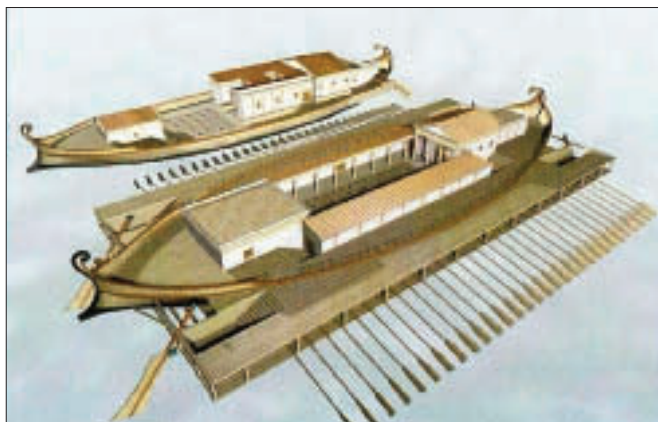
enormi scafi in modo che potessero sostenere addirittura costruzioni in muratura come un edificio di 600 tonnellate, e timonerie quaduple, tali da permettere l'inversione di marcia dei natanti.

Il lavoro per il recupero fu improbo ma efficace e anche di questo il visitatore del museo si renderà conto dalla documentazione esposta. Il successo delle operazioni, il recupero, il museo e la mostra furono, a livello mondiale, presentati come un simbolo dell'efficienza del Fascismo nell'esaltazione della Romanità. Ciò fu probabilmente la causa della distruzione delle meravigliose navi, che furono date alle fiamme nel 1944, non appena i Tedeschi si ritirarono per l'arrivo degli Americani. Fu facile addossarne la colpa ai nazisti, ma un'altra versione, coperta dall'omertà, racconta che furono partigiani locali a voler "abbruciare le navi di Mussolini, colpevoli di essere state utilizzate come strumento di propaganda fascista". Non prima però di averne raziato l'enorme quantità di piombo che cingeva le fiancate degli scafi.

Nel 2001, mentre effettuavo un servizio per l'emittente Televita dedicato alle Navi, ebbi modo di indagare e le vaghe e confuse ammissioni, raccolte dai pochi disposti a parlare, non mi lasciarono dubbi; anche perché tale versione era confermata dall'esame della cronologia degli avvenimenti e soprattutto della "misteriosa" sparizione del famoso piombo, che venne dichiarato scomparso per "evaporazione" da una "commissione d'inchiesta" piuttosto ...impreparata in chimica!

E infine, che le navi non fossero ancora bruciate quando arrivarono le avanguardie americane, risulta evidente dal fatto che proprio un soldato USA se ne portò via un pezzo di mosaico, intatto, che costituiva parte della pavimentazione.

Il mosaico, finito in America, fu però scoperto nel 2013 dall'esperto marmista italiano Dario Del Bufalo, durante la presentazione del suo libro *Porphry*



Ricostruzione navi secondo M. Bonino.



Ricostruzione ideale.



Ricostruzione chiglia prua 2001.



Ricostruzione chiglia centro 2001.



Ricostruzione chiglia poppa 2001.

sull'uso del porfido rosso nell'arte imperiale, il quale lo identificò: era in possesso di Helen Costantino Fioratti, presidente di "L'Antiquaire and the Connoisseur", una galleria d'arte e antiquariato di Manhattan. La signora lo utilizzava nel suo appartamento di Park Avenue come piano per un tavolo da caffè, date le sue dimensioni: un quadrato di m.1,5 di lato. Dopo le immaginabili vicissitudini legali e burocratiche, il mosaico è stato sequestrato dalle autorità americane nel 2017 e nel 2019 i nostri Carabinieri lo hanno riportato in patria. Ora sarà visibile nel rinnovato Museo delle Navi di Nemi, ora sotto la supervisione di Massimo Osanna, che è oggi il nuovo Direttore Generale dei Musei Italiani, già benemerito della riqualificazione del sito di Pompei.

Ora, all'interno della struttura muraria originaria, le vasche che contenevano i preziosissimi scafi sono tristemente vuote e se ne possono così intuire le dimensioni. I modelli in esposizione sono in scala ridotta 1:5, ma sono comunque ricchi dei particolari che li rendevano unici, e molte caratteristiche sono ancora per fortuna visibili perché in parte recuperate o ricostruite.

È un vero peccato che non esista più, perché lasciata in abbandono, la ricostruzione effettuata da un Maestro d'ascia della chiglia di una delle navi: vi stavano lavorando durante il mio servizio televisivo di vent'anni fa e ne ho per fortuna



Mosaico recuperato America.

dopo solo mezzo secolo di vita dai governanti dell'Urbe, per incultura o interesse, per essere sostituita dalla "pompa di benzina" di un edificatore americano che neppure voglio nominare.



Mosaico recuperato in mostra.



* Direttore Rivista
"Voce romana"

salvato alcune immagini, dalla quali si può rilevare l'immane lavoro che fu svolto dai Romani per costruire a suo tempo le navi, e anche l'impegno dell'artigiano che era all'opera per restituirne una ricostruzione alla visione del pubblico. La struttura lignea che era stata rifabbricata era talmente e realisticamente lunga (73 metri) che è stato impossibile fotografarla per intero.

Un'ultima annotazione riguarda il povero architetto Morpurgo, che dopo l'incendio del suo bel Museo delle Navi, dovette subire *post mortem* anche l'estremo insulto della distruzione della sua Teca dell'Ara Pacis del 1938, efferatamente compiuta



Modello in scala 1 a 5.



Museo interno oggi.

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

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 La Spezia, 58	06-7026 854

STUDI COMMERCIALISTI - FISCALISTI - LAVORO

Studio PELLICANO'	Via Barisano da Trani, 8	06-5783 637
-------------------	--------------------------	-------------

PERIZIE TECNICHE SU ALBERATURE E CONSULENZA

Roberto PERCHIAZZI - Perito Agrario	Via Serracapriola, 28	334-1318 395
-------------------------------------	-----------------------	--------------

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 57 D 05387 03201 000003019288 (copia del pagamento effettuato va inviata a quesiti@anaciroma.it).*

Sono invece a disposizione degli associati tutti i consulenti (vedi elenco a pag. 4) con chiarimenti verbali e gratuiti sia telefonicamente che in sede.

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

SINTESI INSERZIONISTI DI QUESTO NUMERO

ASCENSORI

DEL BO III di copertina

EDILIZIA

BAIOCCO pag. 22

ENERGIA

DUE ENERGIE pag. 34

ENI GAS E LUCE pag. 30

E-ON ENERGIA pag. 8

ORGANISMI NOTIFICATI

ELTI IV di copertina

SICUREZZA E IMPIANTI

SIRIO pag. 46

RISCALDAMENTO E CONTABILIZZAZIONE

B1GAS pag. 48

CONSULTING & SERVICE pag. 12

MULTIENERGY & SERVICE pag. 40

ROSSETTI pag. 26

TECHEM II di copertina

UNOGAS pag. 44

UNOTECH pag. 44

SERVIZI

CONTEA & PARTNERS pag. 28

DOMUS REAL ESTATE pag. 36

IMPRENDIROMA pag. 24

YOUCOND pag. 16

SARA SERVIZI pag. 42

VERY FAST PEOPLE pag. 6