

## SOMMARIO

MAGGIO - GIUGNO 2011

N. 123

Editoriale di Manuela Sammarco . . . . .	pag. 3	C
Consulenti in sede . . . . .	pag. 5	O
Garante della Privacy: una risposta che non convince di Ferdinando della Corte . . . . .	pag. 7	n
Notizie . . . . .	pag. 16	d
Elenco sportelli del condominio presso i Municipi . . . . .	pag. 20	O
Consumi idrici ACEA Acqua di Carlo Parodi . . . . .	pag. 21	m
Condommunity: la parola ai giovani ANACI . . . . .	pag. 23	i
Ricorso o citazione? di Giovanni D'Aloe . . . . .	pag. 35	n
Meditazione e Condominio di Paola Carloni . . . . .	pag. 41	i
La voce della giurisprudenza di Nunzio Izzo . . . . .	pag. 51	O
Oggi in Biblioteca . . . . .	pag. 59	
Professionisti fiduciari . . . . .	pag. 60	
L'altra Roma: L'arsenale Pontificio Clementino di Sandro Bari . . . . .	pag. 61	



---

*Rivista bimestrale  
ANNO XXI - n. 123 - MAGGIO - GIUGNO 2011  
Spedizione in abbonamento postale 70% - Roma*

*Edita da GRAFICANACI S.a.s. - P. IVA 05028371002  
Autorizzazione del Tribunale di Roma n. 328 del 28/6/96*

*Direttore Responsabile: Carlo Parodi*

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

*Pagina intera : euro 500 + iva  
Metà pagina : euro 350 + iva  
Quarto di pagina : euro 200 + iva*

*Per gli inserzionisti su Dossier Condominio  
verranno applicate condizioni vantaggiose  
per la presenza nel sito [www.anaciroma.it](http://www.anaciroma.it)*

*[www.anaciroma.it](http://www.anaciroma.it)  
e-mail: [anaciroma@tiscali.it](mailto:anaciroma@tiscali.it)  
Tel. 06/4746903 - 06/4881348 Fax*

*Copertina: Paolo Mohoric*



**Associato all'Unione  
Stampa Periodica Italiana**

*Stampa: A. SPADA - Ronciglione (VT)*

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

## EDITORIALE

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

Evviva, tutti a bordo... si parte !!!

Finalmente il sogno di avere uno spazio tutto nostro è diventato realtà.

Chi siamo? Sempre noi: il Gruppo Giovani Anaci Roma.

Del resto noi del Gruppo Giovani lo abbiamo sempre detto: "da grandi" vogliamo fare gli amministratori di condominio Anaci.

Siamo sempre noi, quelli forse un po' scanzonati, poco formali, che fanno quello che fanno per il semplice gusto di farlo, perché ancora non vogliono proprio giocare a fare gli "adulti".

Ricordo ancora, quando durante una delle nostre cene, quasi per gioco, ridendo di gusto, abbiamo iniziato a fantasticare su uno spazio fatto dai noi giovani per noi giovani.

Ci siamo guardati, e messa da parte la paura che la nostra ancora acerba esperienza non potesse interessare, abbiamo capito che il desiderio di "poter dire la nostra" era troppo forte.

Ne abbiamo parlato con chi ha più esperienza di noi, (quelli che io affettuosamente chiamo i "nostri vecchietti" perché "senior" è troppo poco familiare) e soprattutto con il dott. Carlo Parodi, responsabile della rivista "Dossier Condominio", che ci ha incoraggiato e aiutato in questi nostri primi passi.

In breve tempo abbiamo raccolto alcuni dei nostri scritti, quelli che ci sembravano particolarmente significativi e abbiamo incrociato le dita.

Adesso siamo qui, ci siamo riusciti e soprattutto siamo orgogliosi del risultato.

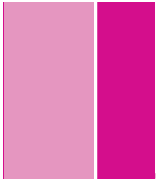
Che bello, che emozione!!!

Ragazzi, finalmente, parte il nuovo progetto editoriale promosso e ideato, sotto la supervisione del dott. Carlo Parodi, dal Gruppo Giovani ANACI Roma, dedicato soprattutto a noi giovani amministratori.

La rivista "Dossier Condominio", infatti, si arricchisce di un nuovo spazio editoriale: "G. A. COMMUNITY: LA PAROLA AI GIOVANI AMMINISTRATORI".

Lo stesso nome vuole essere un vero e proprio invito a creare una Community, un salotto virtuale dove scambiarsi informazioni, consigli, idee e soprattutto esperienze.

Al suo interno saranno trattate tutte le problematiche inerenti la nostra professione, anche se l'intenzione è soprattutto quella di proporre argomenti che tengano conto delle nostre esperienze personali e, allo stesso tempo, di esprimere i nostri pensieri.

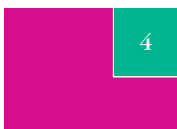


Uno spazio, dunque, fatto non solo di "semplici" informazioni, ma di posizioni, di spunti formativi, di pratiche concrete; il tutto per creare ed arricchire un positivo e costruttivo dibattito.


Nella speranza di creare relazioni sempre più dirette tra noi giovani ANACI e sicuri di vederci tutti attivi e partecipi (come sempre) in questa nuova iniziativa, il Gruppo Giovani ANACI Roma aspetta tutti i vostri contributi (articoli/domande/commenti etc.) e augura una buona lettura!

E come dico sempre io... l'avventura continua !!!

*Manuela Sammarco*



<b>CONSULENZE A DISPOSIZIONE DEI SOCI IN SEDE</b>		
	MATTINA (11-13)	POMERIGGIO (16-18)
<b>LUNEDÌ</b> <i>LEGALE</i> <i>CONTABILE</i> <i>TECNICA</i>	Avv. della Corte	Avv. Carloni
	Dott. Calzetta	Sig.ra Spena
		Arch. Mellace Arch. Perotti
<b>MARTEDÌ</b> <i>LEGALE</i> <i>CONTABILE</i> <i>FISCALE</i>	Avv. Carnevali Avv. Ciaralli	Avv. Coricelli Avv. Spinoso
	Dott. Cervoni	Dott. Iorio
	Dott. Pellicanò	
<b>MERCOLEDÌ</b> <i>LEGALE</i> <i>CONTABILE</i> <i>TECNICA</i>	Avv. Felli Avv. Villirilli	Avv. Saraz Avv. Martorelli
	Dott. Troiani	Dott.ssa Pacetti
		P.I. Schiavone (riscaldamento)
<b>GIOVEDÌ</b> <i>LAVORO</i> <i>LEGALE</i> <i>ASCENSORE</i> <i>CONTABILE</i> <i>TECNICA</i> <i>FISCALE</i>	Dott. Pazonzi	
	Avv. Gonnellini Avv. Norelli	Avv. Pistacchi Avv. Sanfilippo
	Dott. Silvestri	
	Dott.ssa Sammarco	Geom. Ferrantino Dott. Grasselli
		Ing. Morelli
	Dott. D'Ambrosio	
<b>VENERDÌ</b> <i>LEGALE</i> <i>CONTABILE</i> <i>TECNICA</i>	Avv. Patti	Avv. Casinovi Avv. Lisi
	Dott. Gennari	Dott. Zanchetta
	Geom. Barchi	
<p><i>Il Presidente, Dott. Stefano Tabarrini, ed il Segretario, Francesco Caporilli, ricevono presso la sede in Via Salandra 1/A il mercoledì dalle 11 alle 13 previo appuntamento.</i></p>		



***“Celebrare l’unità della nazione italiana nell’orizzonte dell’idea europea può aiutare a liberarci da ogni ripiegamento su noi stessi o peggio ancora su una parte sola del paese, spingendoci a un’azione di stimolo e di supporto a politiche europee all’altezza delle radici culturali e spirituali che ci uniscono. Queste radici comprendono l’idea cristiana di persona e di storia orientata ad un fine, l’idea di democrazia, contributo prezioso della grecità classica, cui si connette il dovere del rispetto delle ragioni altrui, e il diritto romano con la sua esigenza di una giustizia giusta, rapida ed efficace nella tutela dei più deboli e dei diritti di tutti”.***

*(tratto da Il sole 24 ore di Domenica 6 marzo 2011 - articolo di Bruno Forte)*



## Garante della Privacy: una risposta che non convince

di Ferdinando della Corte

E' convinzione diffusa che l'amministratore condominiale abbia il diritto di comunicare ai creditori del condominio - nel caso che siano terzi estranei rispetto al condominio medesimo - i dati personali dei condomini morosi, al fine di consentire al creditore di agire pro quota direttamente nei loro confronti, in ossequio alla nota (e confusa) sentenza della Corte Suprema che ha escluso la solidarietà passiva dei condomini per i debiti condominiali.

Convinzione diffusa che mi ha sempre lasciato non poco perplesso, non avendo mai rinvenuto nelle norme e nei pareri espressi dal Garante della Privacy la chiarezza necessaria a rendere certa la legittimità della comunicazione ai terzi dei dati personali dei condomini morosi da parte dell'amministratore.

Di recente ho seguito una vicenda che ha radicato in me il convincimento che in casi del genere sia necessaria la massima prudenza da parte degli amministratori perché il dato letterale delle norme e soprattutto la lettura che ne dà il Garante non autorizzano sic et simpliciter l'amministratore alla comunicazione dei dati agli estranei.

Ecco un breve riepilogo dei fatti.

Il problema nasce in un grande supercondominio romano, all'interno del quale coesistono un piccolo centro commerciale, negozi, uffici, posti auto, oltre ad abitazioni singole e in palazzine, amministrato da un nostro socio.

Il regolamento condominiale c'è, ma è caotico e per molti versi praticamente inutile.

Risultato : una morosità largamente diffusa e difficile da recuperare in sede giudiziaria, ma soprattutto nella successiva fase esecutiva.

Come era inevitabile pochi mesi fa il supercondominio riceve da parte dell'Ente fornitore del gas un decreto ingiuntivo di pagamento dell'importo di oltre € 135.569,20, per fatture non pagate.

Il supercondominio si trova nell'impossibilità materiale di far fronte al debito e, come succede spesso e volentieri in questi casi, tra i condomini si sono scatenate discussioni accesissime.

I condomini "virtuosi", che hanno sempre pagato e giustamente non vogliono subire le conseguenze della morosità altrui, chiedono insistentemente all'amministratore di dare i nomi dei morosi all'ente creditore, affinché agisca esecutivamente direttamente contro i condomini inadempienti.

Per prudenza suggerisco all'amministratore di sottoporre la questione al Garante, con un duplice scopo: il primo, specifico, di tutelare l'amministratore.

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

Infatti una eventuale risposta, affermativa o negativa che fosse, avrebbe sollevato l'amministratore da ogni rischio a fronte di una eventuale contestazione sul suo operato.

Dall'altra reputavo di interesse generale, oltre che personale, fare chiarezza una volta per tutte su un problema che sovente angustia gli amministratori di immobili.

Quindi, con una mia lettera, ho dettagliatamente illustrato al Garante della Privacy la concreta problematica del supercondominio, rivolgendogli infine questa testuale domanda:

*"nel caso in esame l'amministratore è legittimato a comunicare all'Ente fornitore creditore i nominativi, gli indirizzi e i millesimi dei singoli condomini morosi, onde consentire allo stesso Ente di agire esecutivamente, pro quota, direttamente nei confronti di ciascun condomino moroso?"*

Quindi un caso concreto, pratico.

Ecco il nocciolo testuale della risposta del Garante: *"il trattamento di dati personali riferiti ai singoli condomini ... può essere effettuato dai fornitori di beni e servizi condominiali in assenza del consenso degli interessati per dare*



*esecuzione agli obblighi derivanti da un contratto stipulato dai partecipanti alla compagine condominiale ...".*

Prosegue poi il Garante con l'inciso: *"ancorché di regola tramite l'amministratore ed eventualmente per far valere o difendere un diritto in sede giudiziaria"*.

Come detto a noi come risposta andava benissimo sia un sì che un no, motivati, ed invece, il Garante ha risposto in modo tale da lasciare in piedi tutti i dubbi iniziali e anzi in me li ha rafforzati e ampliati.

Infatti nella sua risposta il Garante *apparentemente* dà il via libera alla comunicazione dei dati, in realtà lascia il cerino (anzi un vero e proprio candelotto di dinamite) in mano al povero amministratore, al quale non dà una risposta secca e inequivocabile. Insomma non dice: "sì fallo o no, non farlo".

Anzi nella sua risposta, ambigua, il Garante pare addirittura fare confusione nell'uso dei termini tecnici, sicché temo fortemente che tale risposta non ci tutelerà nell'eventuale processo promosso contro l'amministratore dal condomino moroso i cui dati personali siano stati "segnalati" dall'amministratore stesso al creditore.

Esaminiamo più da vicino la risposta del Garante.

Innanzitutto è evidente che la risposta del Garante ha come suo centro di interesse la posizione dei fornitori e non quella dell'amministratore.

Ma l'amministratore non è un fornitore. A noi, nel nostro caso, cosa interessa che i fornitori possano trattare i dati personali dei condomini? Nulla. Assolutamente nulla. Nella risposta del Garante la figura dell'amministratore appare secondaria e residuale.

Ma soprattutto dobbiamo prestare attenzione alla parola "trattamento".

Il "trattamento" dei dati personali infatti è cosa ben diversa dalla "comunicazione" dei dati personali.

Il Codice della Privacy tiene ben distinte le due fattispecie e si preoccupa di spiegare con puntigliosità il loro significato all'interno del corpo della legge.

Ecco la definizione che il Codice della Privacy dà del termine tecnico giuridico della parola "trattamento": *"trattamento è qualunque operazione o complesso di operazioni, effettuate anche senza l'ausilio di strumenti elettronici, concernenti la raccolta, la registrazione, l'organizzazione, la conservazione, la consultazione, l'elaborazione, la modifica, la selezione, l'estrazione, il confronto ... etc. di dati"*.

Quindi trattamento non è la comunicazione a terzi, che è cosa ben diversa.

E infatti ecco come il Codice della Privacy definisce il significato tecnico giuridico della parola "comunicazione": *"comunicazione vuol dire mettere uno o più soggetti determinati (e che ovviamente non siano l'interessato) a conoscenza di dati personali ..."*.

Per la "comunicazione" ci vuole il consenso dell'interessato.

Il Garante nella sua risposta/parere è abilissimo a parlare di "trattamento" e non di "comunicazione", ma noi sappiamo bene che i due termini sono diversi e si riferiscono ovviamente ad azioni ben diverse tra loro.

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

Di conseguenza quello che il Garante scrive nulla c'entra con il problema, molto concreto e preciso, sollevato dall'amministratore del supercondominio.

Infatti, se nel caso in questione fosse stato in ballo un contratto per la cui esecuzione fosse necessario trattare i dati personali dei condomini, la risposta del garante sarebbe più o meno sufficiente, anche se io suggerisco sempre all'amministratore di far inserire, al momento della redazione del contratto, la clausola che lo autorizzi a comunicare i dati personali dei condomini alla controparte. Soprattutto dei condomini morosi.

Invece, nel nostro caso, il problema non è *"il trattamento... per dare esecuzione agli obblighi derivanti da un contratto"*, cioè non siamo nella fase ordinaria e pre-processuale dell'adempimento delle obbligazioni derivanti dal contratto.

Noi abbiamo il problema costituito da un decreto ingiuntivo esecutivo contro il condominio, siamo cioè nella fase dell'esecuzione successiva e conseguente ad una condanna giudiziaria del condominio al pagamento a favore di un terzo estraneo.

Il nostro quesito era ed è: dopo che il condominio abbia subito in sede giudiziaria un provvedimento esecutivo di condanna al pagamento, l'amministratore è legittimato a *comunicare* al creditore, che è un terzo estraneo alla contitolarità del trattamento dei dati, i dati dei condomini morosi per far loro subire, pro quota, l'azione esecutiva al posto del condominio?

E, si badi bene, tra i dati personali da comunicare, oltre al nome e cognome, vi sono l'indirizzo, i millesimi e la misura della morosità di ogni singolo, perché senza questi elementi il fornitore sarebbe privo dei dati essenziali per agire esecutivamente e pertanto la comunicazione sarebbe priva di senso.

Cosa c'entra quindi il trattamento dei dati personali da parte del fornitore al fine di dare esecuzione ad un contratto (vale a dire cosa c'entra il fatto che il fornitore sia legittimato ad infilare nel suo PC i nomi e gli indirizzi di tutti i condomini), con la comunicazione da parte dell'amministratore al creditore terzo estraneo al condominio dei nomi, cognomi, indirizzi, millesimi, etc dei



# D o s s i e r

---

condomini morosi, dicendo per di più al fornitore che loro sono i morosi e quindi invitandolo esplicitamente ad agire esecutivamente solo contro di loro?

Il Garante quindi ci dà una, seppure parziale, rassicurazione in relazione al problema del trattamento dei dati personali dei condomini nella fase fisiologica di esecuzione del contratto. Ed è una rassicurazione parziale perché comunque sarà sempre l'amministratore a dover decidere se la conoscenza dei dati personali dei condomini è necessaria o meno al fornitore per l'esecuzione del contratto. E ogni scelta, anche la più banale, in quanto discrezionale è sempre a rischio di parere contrario.

Invece il Garante tace sulla problematica della legittimità della comunicazione al creditore da parte dell'amministratore di immobili di un numero di dati personali, peraltro ben maggiore, nella fase giudiziaria - esecutiva (pignoramenti) conseguente ad una condanna al pagamento a carico del Condominio.

E' evidente quindi che quelle tratteggiate non sono due situazioni giuridiche analoghe o assimilabili, come parrebbe credere o voler far credere il Garante. Sono tra loro diverse come il giorno e la notte.

Se il condomino moroso segnalato dall'amministratore al creditore porta la questione davanti al Giudice ho forti perplessità che il magistrato ci darà ragione sulla base della risposta citata del Garante.



# NOTIZIE

## AGGIORNAMENTO ISTAT - VARIAZIONI ANNUALI

Aprile 2009 - Aprile 2010	1,6%	(75% = <b>1,200%</b> )	G.U. 20/5/2010	n. 116
Maggio 2009 - Maggio 2010	1,5%	(75% = <b>1,125%</b> )	G.U. 22/6/2010	n. 143
Giugno 2009 - Giugno 2010	1,3%	(75% = <b>0,975%</b> )	G.U. 23/7/2010	n. 170
Luglio 2009 - Luglio 2010	1,7%	(75% = <b>1,275%</b> )	G.U. 25/8/2010	n. 198
Agosto 2009 - Agosto 2010	1,5%	(75% = <b>1,125%</b> )	G.U. 23/9/2010	n. 223
Settembre 2009 - Settembre 2010	1,6%	(75% = <b>1,200%</b> )	G.U. 23/10/2010	n. 249
Ottobre 2009 - Ottobre 2010	1,7%	(75% = <b>1,275%</b> )	G.U. 22/11/2010	n. 273
Novembre 2009 - Novembre 2010	1,7%	(75% = <b>1,275%</b> )	G.U. 27/12/2010	n. 301
Dicembre 2009 - Dicembre 2010	1,9%	(75% = <b>1,425%</b> )	G.U. 24/1/2011	n. 18
Gennaio 2010 - Gennaio 2011	2,2%	(75% = <b>1,650%</b> )	G.U. 28/2/2011	n. 48
Febbraio 2010 - Febbraio 2011	2,3%	(75% = <b>1,725%</b> )	G.U. 24/3/2011	n. 68
Marzo 2010 - Marzo 2011	2,5%	(75% = <b>1,875%</b> )	G.U. 23/4/2011	n. 94

## SERVIZIO PAGHE E CONTRIBUTI

I soci che intendono usufruire di tale servizio (attivo dal 1994) dovranno far pervenire sollecitamente in Associazione tutte le informazioni relative al dipendente (generalità, data di assunzione, TFR già maturato, orario di lavoro, diritto a detrazioni fiscali, familiari a carico e dichiarazione reddito complessivo) ed al Condominio (caratteristiche costitutive quali vani complessivi unità adibite ad uso non abitativo, numero scale e piani, servizi disponibili come ascensori, citofoni, zone a verde etc.). E' comunque opportuno allegare in copia l'ultima busta paga disponibile o fotocopia parziale del libro paga.

Le informazioni fornite entro il giorno 10 di ogni mese consentiranno di iniziare il servizio dallo stesso periodo di paga in corso.

Dal giorno 20 di ogni mese saranno disponibili in Associazione le buste paga, il DM 10 e il Mod. F24 regolarmente compilati in originale e quindi pronti per essere utilizzati.

Verranno predisposti i modelli relativi alle dichiarazioni annuali INAIL e sarà possibile su richiesta conoscere il TFR maturato in qualsiasi periodo dell'anno.

Entro il giorno 10 di ogni mese potranno essere segnalate variazioni di ogni genere utili al fine di un preciso calcolo delle competenze dovute per lo stesso mese. La consulenza garantisce la responsabilità per eventuali errori imputabili allo studio anzidetto.

# NOTIZIE

## COEFFICIENTI DI RIVALUTAZIONE TFR

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

## MISURA INTERESSI LEGALI

5%	Fino al 15/12/90	(art. 1284 c.c.)
10%	Fino al 31/12/96	(legge 26/12/90, n. 353)
5%	Dal 1/1/97	(legge 23/12/96, n. 662)
2,5%	Dal 1/1/99	(D.M. 10/12/98)
3,5%	Dal 1/1/2001	(D.M. 11/12/00)
3%	Dal 1/1/2002	(D.M. 30/11/01 in G.U. 290 del 14/12/2001)
2,5%	Dal 1/1/2004	(D.M. 1/12/03 in G.U. 286 del 10/12/2003)
3%	Dal 1/1/2008	(D.M. 12/12/07 in G.U. 291 del 15/12/2007)
1%	Dal 1/1/2010	(D.M. 4/12/09 in G.U. 291 del 15/12/2009)
1,50%	Dal 1/1/2011	(D.M. 7/12/10 in G.U. 292 del 15/12/2010)

## CERTIFICAZIONE ENERGETICA OBBLIGATORIA

L'art. 13 del D.Lgs 3 marzo 2011, n. 28 in attuazione della direttiva 2009/28/CE ha stabilito l'obbligo di inserire nei contratti di compravendita e di locazione la clausola con la quale acquirente e conduttore danno atto di aver ricevuto la documentazione relativa alla certificazione energetica degli edifici. Dal 1/1/2012 gli annunci commerciali di vendita dovranno riportare l'indice di prestazione energetica.

L'amministratore è impegnato quindi ad informare adeguatamente i condomini per realizzare tale documento ed individuare l'esatto coefficiente energetico dell'edificio con le prescrizioni da proporre, al fine della conservazione del valore economico delle varie unità immobiliari.

## CONTRASTO ALLA ZANZARA TIGRE

Con ordinanza 18 aprile 2011 il sindaco Alemanno ha invitato tutti i cittadini a seguire alcune prescrizioni al fine di evitare lo sviluppo di focolai di sviluppo di larve. Il testo è disponibile sul sito del Comune di Roma o presso la nostra segreteria. E' fatto obbligo agli amministratori di condominio di comunicare al Dipartimento Tutela Ambientale (rita.didomenicantonio@comune.roma.it) i programmi di interventi larvicidi evidenziando prodotti impiegati e ditte alle quali è stato affidato l'intervento.

Sono previste sanzioni per le eventuali inadempienze.

# NOTIZIE

## REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE

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

In occasione di successivi rinnovi o proroghe è sufficiente effettuare il solo versamento dell'imposta sul totale annuo del canone aggiornato con Mod. F23 (non esiste minimale).

E' 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).

I codici tributo sono i seguenti (causale RP):

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

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

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

In caso di ritardato pagamento dell'imposta è possibile utilizzare il ravvedimento operoso aggiungendo al versamento con i relativi codici tributo gli interessi legali (1,50% annuo) rapportati ai giorni di ritardo e la sanzione del 3,00% dell'imposta dovuta se la regolarizzazione avviene entro sessanta giorni dalla scadenza contrattuale annuale e del 3,75% se entro un anno.

**DALLA COLLABORAZIONE TRA I MUNICIPI  
DI ROMA E L'ANACI E' NATO  
SPORTELLO DEL CONDOMINIO**

<b>Roma Centro Storico I</b>	<b>Lunedì</b>	<b>9,00-12,00</b>	Donati Pistacchi
<b>Via Petroselli 50</b> - piano terra (salone demografico)			
<b>II</b>	<b>Martedì</b>	<b>14,30-17,00</b>	Gennari - Gonnellini Pacetti
<b>Via Dire Dava 11</b>			
<b>IV</b>	<b>Giovedì</b>	<b>10,00-12,00</b>	Carloni - Cervoni - Pacetti Palmarini - Sanfilippo - Trombino
<b>Via Fracchia 45</b>			
<b>V</b>	<b>Giovedì</b>	<b>14,30-16,00</b>	Alfonsi - Buccella Spena - della Corte
<b>Via Tiburtina 1163</b>			
<b>VI</b>	<b>Giovedì</b>	<b>9,30-12,00</b>	Arturi - Gamberoni Murzilli
<b>Via Torre Annunziata 1</b>			
<b>VII</b>	<b>Mercoledì</b>	<b>10,00-12,30</b>	Adamo - Buffa - Orabona Montalti - Sammarco
<b>Via Prenestina 510</b>			
<b>IX</b>	<b>Martedì</b>	<b>15,00-17,30</b>	Casamassima Patti
<b>Via Tommaso Fiortifiocca 71</b>			
<b>X</b>	<b>Martedì</b>	<b>15,00-17,00</b>	Lisi - Lo Savio - Maggi Piccioni - Rizzi
<b>Piazza Cinecittà 11</b>			
<b>XI</b>	<b>Giovedì</b>	<b>15,00-17,00</b>	Furbatto - Pierangeli Saraz - Zanier
<b>Via Benedetto Croce 50</b>			
<b>XII</b>	<b>Giovedì</b>	<b>14,30-16,30</b>	De Bartolo - Di Palma Traversi - Troiani
<b>Via Ignazio Silone, Primo ponte</b>			
<b>XIII</b>	<b>Giovedì</b>	<b>15,30-18,00</b>	Benvenuti - Casinovi Giannini - Villani
<b>P.za Capelvenere 22</b>			
<b>XVI</b>	<b>Mercoledì</b>	<b>9,30-12,30</b>	Calzetta - Carnevali Coricelli - Finizio - Marzoni
<b>Via Fabiola 14</b>			
<b>XIX</b>	<b>Martedì</b>	<b>14,00-16,00</b>	Porru Spinoso
<b>S. Maria della Pietà</b> - Padiglione 29 - piano terra			
<b>XIX</b>	<b>Venerdì</b>	<b>11,00-13,00</b>	Conti - Riccardo Martorelli
<b>S. Maria della Pietà</b> - Padiglione 29 - piano terra			
<b>XX</b>	<b>Giovedì</b>	<b>10,00-13,00</b>	Felli Grasselli - Franzitta
<b>Via Flaminia 872</b>			
<b>Grottaferrata</b>	<b>Lunedì</b>	<b>10,00-12,00</b>	Patti Sebastiani
<b>(comune)</b>			

## Consumi idrici ACEA Acqua

di Carlo Parodi

### Abolito il minimo contrattuale impegnato

Con delibera n. 6/10 del 14 dicembre 2010 la Conferenza dei sindaci ha approvato la nuova articolazione tariffaria Ato 2 Lazio Centrale – Roma che prevede finalmente l’abolizione del minimo contrattuale impegnato dal 1/1/2011.

Nel nuovo regolamento di attuazione l’utenza domestica è considerata quella che distribuisce acqua per uso alimentare, per i servizi igienici e per gli altri impieghi di natura idropotabile effettuati all’interno di unità abitative. In particolare è definita l’utenza condominiale domestica e mista (unico contatore che distribuisce acqua a più unità immobiliari a solo uso abitativo o anche commerciale).

Per la fatturazione dell’utenza condominiale domestica è stata introdotta una quota fissa annua di euro 20,74 per ogni unità immobiliare oltre ad un contributo di solidarietà di euro 0,0115 per tutti i metricubi erogati (per finanziare le agevolazioni previste per i nuclei familiari con particolari requisiti).

Le fasce tariffarie annue per l’acqua consumata sono:

- *agevolata* : euro 0,1601/mc per i primi 92 mc ad unità abitativa;
- *base* : euro 0,5159/mc da 92 a 184 mc ad unità abitativa;
- *tre eccedenze*: fino a 276 mc euro 0,9136/mc, fino a 368 mc euro 1,8575 mc ed euro 3,6395/mc oltre 368 mc, scaglioni sempre per unità abitativa.

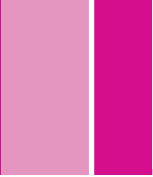
### Pratica commerciale scorretta

Il TAR Lazio con sentenza 31 gennaio 2011 ha respinto, in quanto infondato, il ricorso proposto da ACEA Ato 2 contro il provvedimento dell’Autorità Garante della concorrenza e del mercato n. 19618 del 12 marzo 2009 (in questa rivista n. 121 di gennaio/febbraio 2011) che aveva irrogato una sanzione di euro 150.000 per interruzione del servizio idrico senza fornire preventivamente agli utenti informazioni rilevanti quale l’esistenza di una situazione di morosità, con un termine per regolarizzare la posizione ed il preavviso di distacco della fornitura ad una certa data in assenza di regolarizzazione, da considerarsi “pratica commerciale scorretta”.

Ma la cosiddetta “credit policy” continua con i ripetuti messaggi minacciosi recapitati in forma anonima nei casellari postali dei condomini, anche quando la morosità non esiste o non è stata comunicata all’amministratore; il solito

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O





---

direttore Paolo Fioroni (ancora lui!) non contento della sanzione inflitta dall'Antitrust afferma ora (15/4/2011 n. 11771) che si tratta di una "informativa (*minacciosa e spesso infondata n.d.r.*) rilasciata ai condomini, che non può essere inquadrata come presunta lesione della reputazione, ma considerata in una ottica di servizio come adozione di accurate cautele e misure per consentire al consumatore di ricevere puntuali e corrette indicazioni in modo da colmare il deficit informativo in ordine alle comunicazioni che debbono necessariamente precedere il distacco della fornitura".

E' stata nuovamente informata l'Antitrust in attesa dell'operatività dell'art. 10 comma 11 e seguenti del DL sviluppo n. 70/2011 che ha istituito l'Agenzia di vigilanza sulle risorse idriche che dovrà definire i livelli di qualità del servizio vigilando sulle modalità della sua erogazione comminando, in caso di inosservanza, sanzioni amministrative pecuniarie da euro 50.000 a 10.000.000, determinando obblighi di indennizzo automatico a favore degli utenti in caso di violazioni.



## Condommunity:

### la parola ai giovani ANACI

#### STORIE DI ORDINARIA FOLLIA

E' già passato un anno... da quando tentavo disperatamente di acquisire (o meglio "conquistare") il mio primo condominio per mettere in pratica tutte gli insegnamenti dei quattro mesi di corso Anaci.

Tra l'altro vedevo i miei compagni di corso crescere: chi prendeva il primo condominio, chi il secondo e il terzo... e io ancora niente.

Circa un anno fa il primo condominio... che gioia!!!

E, nel giro di sei mesi gli altri nove, che dire?... Presto la gioia si è trasformata in angoscia.

Io alle prime armi da sola a fronteggiare mille richieste e assurde situazioni che mai le dispense del corso avrebbero previsto. Insomma mi sono fatta coraggio e ho dato il meglio di me, lavorando con dedizione e consultando i professionisti dell'Associazione per chiarire i dubbi che, ad ogni passo, si sono inevitabilmente presentati.

Il mio primo condominio mi ha fatto pensare parecchio... per prima cosa è emersa una morosità di 25 mila Euro (come dire "bruscolini") e un macroscopico errore nel bilancio dell'anno precedente di oltre 5 mila Euro, ma la cosa peggiore è stata che dal primo giorno (e ancora oggi) ogni volta che c'è un incontro si discute sul bilancio del 2003... che ormai conosco meglio delle mie tasche ma che continua a fornire materia per interminabili dispute tra i condomini!

La prima assemblea è stata veramente emozionante, mi sono presentata con il mio pc e stampante portatili, sicura di fare la mia bella figura, ed hanno urlato e litigato (sul bilancio del 2003 naturalmente) fino a tarda ora, e l'adrenalina era tanta che non ho dormito per tutta la notte... ma che divertente!

Tra l'altro, nelle rare pause di silenzio, una gentile e anziana signora, che per la prima volta partecipava all'assemblea di condominio in mio onore, approfittava per commentare "ma che brava 'sta ragazza... si è presa proprio una bella gatta da pelare!"

Il secondo condominio è passato come un lampo, erano solo sei unità immobiliari, tra cui una gravemente morosa. Ho avviato l'iter per un decreto ingiuntivo e l'ho passato ad un amico (bell'amica direte voi, a passare le rogne agli amici!) che comunque si è rivelato di una pignoleria inaudita e il mio più stressante passaggio di consegne...

Poi ho preso il condominio dove abita mio padre (che errore!): lui vive questa esperienza, avendomi proposta come amministratore, con una terribile ansia e sentendosi responsabile di tutto: vi dico solo che quando ho chiuso il

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

**Condommunity:** la parola ai giovani ANACI

bilancio lui lo ha presentato dicendo "abbiamo fatto così e così..." (ma come "abbiamo fatto???" )

E poi è venuto di tutto: condomini con bilanci non chiusi da anni e anni, con la documentazione mancante, piscine abusive, sigilli del gas riaperti dai condomini e non dall'ente gestore, cause, condomini demoliti e da ricostruire....

Non sarà che, proprio per la loro "molestia" questi condomini mi sono stati rapidamente mollati come patate bollenti dai precedenti amministratori? Li ho iniziati a considerare un prova del fuoco per me, novellina alle prime armi.

Spesso e volentieri dagli avvocati che offrono la consulenza all'Associazione mi sono sentita dire "dimettiti subito", e spesso l'ho desiderato; poi però ha prevalso la voglia di non arrendermi!

Ma, malgrado tutte le difficoltà, la cosa più bella è questo mondo trasversale per età, cultura, estrazione sociale, nazionalità, di una umanità varia, sfaccettata, misteriosa e soprattutto folle che riesce a sorprendermi ogni volta ... (certo in alcuni condomini c'è una concentrazione di follia maggiore che in altri).

Tra i personaggi migliori che ho incontrato c'è il portiere "diversamente normale" che mi manda i rebus via mail (fatti da lui in tema del suo condominio), oppure i disegni con le strategie di guerra amministratore contro condomini, piuttosto che i filmati che fa di nascosto ai condomini mentre gli parlano male di me... e minacciano di denunciarmi (ma perchè poi?).

E che dire della scoperta di cosa pensano di me i condòmini? Una volta una gentile vecchina mi ha telefonato, io non c'ero e lei non si è accorta che è scattata la segreteria. L'ho sentita inveire per cinque minuti, coprendomi di insulti e scomodando anche i santi, sono rimasta davvero impressionata! E' sempre sorprendente scoprire cosa pensano veramente di te...

A sua discolpa posso solo dire che la causa scatenante era la classica caldaia continuamente in blocco in pieno inverno.

I personaggi felliniani non mancano e, alle volte, dimenticando di essere direttamente e drammaticamente coinvolta, ci rido su.

Uno di questi è un personaggio con la mania di persecuzione che mi bombarda con mail del tipo "le segnalo il nostro passo carrabile ostruito da pattuglia dei vigili urbani la domenica mattina" oppure mi telefona e dichiara di essere stato sequestrato dai vicini o dai vigili urbani e tutte le volte termina il suo discorso con la conclusione "mi riservo di informare la Polizia di Stato e la guardia di finanza".

Oppure c'è la signora che transita per l'amministratore per ogni lagnanza che ha con i suoi vicini di casa (direi un classico) come ad esempio le briciole che riversano sul suo terrazzo, le lenzuola stese sul balcone di sopra che le ostruiscono la vista e non ultimo, le esalazioni dei bisogni del cane dal giardino sottostante...

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

**Condommunity:** la parola ai giovani ANACI

Insomma c'è veramente di tutto e io, nel ruolo di amministratore devo far fronte ai problemi di tutti i tipi, che sono davvero tanti, ma anche un po' ai problemi che dipendono dalle varie personalità che si confrontano e dai conflitti che ne emergono.

In un condominio mi chiamano "la dittatrice" per il mio modo, forse troppo autoritario, di tentare di imporre il rispetto delle regole.

Purtroppo molte di queste regole sono di abbastanza recente formulazione, mentre per la maggior parte dei condomini le norme che regolano l'abitare in comune cominciano e finiscono con il codice civile. Di qui la loro impressione di avere a che fare con amministratori che cercano il pelo nell'uovo o, peggio, si ingegnano per far sì che i condomini affrontino sempre nuove spese.

Per fortuna in questa battaglia solitaria ho trovato un conforto nel confronto con i colleghi, ho scoperto infatti quanto sia preziosa la comprensione da parte di qualcuno che vive le stesse problematiche, mentre il resto del mondo ci vede in modo estremamente negativo e parziale a causa dell'eredità lasciata dagli amministratori di "vecchia generazione" e a causa della scarsa informazione ai condomini in merito al nostro ruolo e alle nostre responsabilità sempre più gravose.

In un impeto di ribellione, e per tentare di scaricare la tensione che questo lavoro mi procura, mi sono iscritta ad una community virtuale su Facebook unita da un comune sentire che si chiama "Abbasso il condomino" e la descrizione recita:

*Questo gruppo è per tutti quelli che vivono in un condominio con delle persone incivili che prendono al volo ogni minima occasione per fare questione...si inventano balle astronomiche pur di far passare in cattiva luce l'amministratore attuale per poter farne eleggere uno che loro poi potranno manovrare come una marionetta....che fanno querele e denunce anche allo stesso condominio di cui fanno parte...*

Ah, che grido liberatorio.

E d'altronde è un dato di fatto che moltissime persone sono in lite col vicino, principalmente per i disturbi da rumore, dalla coabitazione con animali domestici, da sporcizia e piccoli dispetti quotidiani. E così per molti l'assemblea non diventa altro che un momento tanto atteso di sfogo, finalmente l'occasione per litigare!

Ma nonostante questo io non posso fare a meno di sentirmi orgogliosa, e per questo mi impegno con professionalità e serietà, con una formazione e aggiornamento continui su tanti argomenti per fronteggiare tutte le tematiche del vivere comune e sentendomi il rappresentante di tutte queste piccole società che sono i condomini ... e scusate se è poco.

Valeria Giannini

**Condommunity:** la parola ai giovani ANACI**PROFESSIONE AMMINISTRATORE DI IMMOBILI**

Mario Franzitta; anni 31; professione amministratore di immobili; segni particolari componente attivo dei Giovani Anaci Roma!

Mi sono proposto di scrivere questo articolo perché ho sentito il bisogno di diffondere, condividere ed illustrare a tutti i soci Anaci cosa questo team di giovani professionisti è riuscito a fare e dare, sia all'interno del gruppo che a vantaggio dell'Associazione e di tutti i colleghi, e cosa potrà in seguito.

L'appartenenza a questa infaticabile squadra ha permesso a noi componenti di mettere in risalto e di dare voce alle nostre attitudini, scoprendone anche delle nuove, di metterci alla prova ed in competizione con noi stessi, superando dei limiti presenti nella nostra stessa natura soggettiva, che magari non avevamo coscienza di avere.

Ci ha insegnato cosa significa lavoro di squadra, a sentirci a nostro agio parlando tra e davanti persone simili nel genere (ovvero amministratori e colleghi) ma diversi per età, vissuto ed esperienza.

Ci ha infuso il senso del dovere nei confronti di un gruppo e degli altri suoi componenti trasmettendoci il rispetto degli impegni e delle scadenze, facendoci capire cosa significa quando qualcuno dipende da noi e dal nostro operato, cosa assai all'ordine del giorno nel nostro lavoro, donandoci un senso di appartenenza ad un tutto che va al di là della nostra mera individualità, e l'opportunità di confrontarci con altri.

Tutto ciò è corredato da un grande senso di amicizia e piacere di stare insieme che ci unisce ed accomuna, perché prima di essere amministratori siamo anche giovani ragazzi con necessità ludiche ed una sana voglia di realizzare un progetto di vita, facendo qualcosa di utile e di grande: dedicarsi alla crescita di questa Associazione e della nostra competenza professionale.

Questa esperienza ci sta permettendo di conoscere altre persone con i nostri stessi obiettivi ma con realtà diverse, facendoci anche imparare cose nuove e sviluppare un senso di umiltà e di apertura a ciò che è al di fuori di noi, senza alcuna competizione negativa e con grande spirito di coesione, illuminandoci sul concetto di cosa sia un team e come funziona, ma calandolo in un contesto "familiare".

Il nostro progetto in concreto? Organizzare seminari, ideare e attuare piani di miglioramento della professione su margini di non poco spessore culturale e tecnico, preparare i giovani che verranno dopo di noi e coadiuvare chi è venuto prima di noi, diffondere la nostra professionalità e progredire nel nostro lavoro dando risalto e lustro all'opera che la nostra Associazione sta portando avanti da ormai tantissimi anni: vogliamo essere alcune delle importanti tessere che compongono quel ricco ed infinito mosaico sempre in evoluzione che è l'Anaci.

Tutto ciò ci porta a dire che è una cosa assai seria, impegnativa, un dovere, un obbligo ma... bisogna anche affrontare tutte le questioni e le sfide con lo

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O



---

## Condommunity: la parola ai giovani ANACI

spirito giusto, ed è per questo che la "nostra politica" comprende tassativamente voglia di fare ma con brio e serenità, voglia di ridere e di scherzare come magari durante uno dei nostri frequenti incontri, aperitivo o cena, davanti a qualche bicchiere di buon vino o ad un cocktail.

È indubbio che il taglio naturale che il gruppo ha assunto sia inevitabilmente conseguenza della nostra "tenera età" e pertanto possibilmente acerbo, inesperto ed anche inconsueto nell'agire.

Posso però affermare che la bontà di molti dei nostri migliori progetti ed iniziative è scaturita proprio dall'anima giovane, quindi dalle sue peculiarità e dal confacente "modus operandi", sviluppando pertanto grandi iniziative anche in un locale, durante un incontro conviviale o in seguito ad una mezza giornata a scambiarsi simpatiche e-mail.

La morale? Il gruppo Giovani Anaci Roma ci ha insegnato ad essere migliori, nella vita e nel lavoro, produttivi, dinamici, affidabili, ambiziosi e soprattutto ci ha fatto rendere conto che...non siamo soli e abbandonati a noi stessi, che possiamo contare su qualcuno nel mondo degli amministratori e del lavoro in genere; ma ci ha anche dato gli strumenti per svolgere la nostra attività al meglio mediante il confronto delle nostre esperienze, tramite i consigli di chi ne sa più di noi o che semplicemente c'è già passato...insomma non solo cose immateriali ma anche pratiche.

Siamo solo agli arbori di questa grande esperienza pertanto non possediamo una formula magica per il successo, proponiamo solo un buon inizio ma sempre con il sorriso.

*Mario Franzitta*

### IL PRIMO ANNIVERSARIO

In questo periodo sto "festeggiando" il mio primo anno di attività professionale e quindi è tempo di bilanci... non solo condominiali ma anche personali!

E' stato un anno molto impegnativo e pieno di cambiamenti per me.

Sarò sincera: all'inizio della mia avventura professionale ero molto timorosa di quello che poteva essere il mio futuro, non sapevo come poter acquisire i primi condomini, non sapevo come poter affrontare le necessità e i dubbi che mi chiedevano di risolvere i miei primi condomini... insomma ero veramente piena di perplessità!

Poi mi sono rimboccata le maniche e mi sono impegnata al massimo per poter fare al meglio il mio lavoro, un lavoro che mi piace e nel quale metto tutte le mie energie.

Ho iniziato ad acquisire i primi condomini e mano a mano che mi si presentavano delle problematiche cercavo di affrontarle nel miglior modo possibile... ed è qui che entra in scena il ruolo dell'ANACI.

## **Condommunity:** la parola ai giovani ANACI

Prima di tutto per me sono state, e sono tuttora, fondamentali le consulenze che tutti noi associati possiamo trovare in sede e poi di fondamentale importanza è stato entrare a far parte del gruppo Giovani Anaci.

Il Gruppo Giovani è formato da ragazzi che hanno iniziato da poco la professione e dà l'opportunità a ciascun componente di potersi confrontare con i propri colleghi e condividere dubbi e perplessità che all'inizio di un'attività professionale è normale avere. Con il dialogo e con il contributo di ciascuno cerchiamo di dare soluzione alle varie tematiche sulle quali discutiamo.

Insomma il confronto continuo per me è stato un fattore sicuramente positivo e che mi sento di consigliare a tutti i ragazzi che vogliono intraprendere la professione di amministratore condominiale.

Sicuramente la nostra non è una professione semplice e all'inizio dell'attività ci troviamo di fronte a molteplici difficoltà, ma quello che mi preme dire è che lavorando con tanta passione, spirito di sacrificio ed impegno, si possono ottenere dei risultati positivi. Inoltre, a mio avviso, è molto importante che tutti i giovani associati vivano l'Associazione in modo diretto, che ne facciano parte attivamente, perché questo rappresenta un percorso di crescita professionale fondamentale per tutti noi.

*Giorgia Piccioni*

## Ricorso o citazione?

**Ancora una sentenza delle sezioni unite della Corte di Cassazione in materia di delibera condominiale: si tratta di interventi nomofilattici o di anticipazioni relative alla riforma del condominio, già approvata dal Senato della Repubblica il 26.1.2011 ed ora sottoposta all'esame della Camera?**

di Giovanni D'Aloe

Chi scrive ha appena commentato la più recente giurisprudenza delle Sezioni Unite della Corte di Cassazione (Ancora a proposito di trasformazioni dell'impianto di riscaldamento – Nuovi riferimenti normativi – in corso di pubblicazione) che deve occuparsi di un nuovo tassello posto dalla Suprema Corte alle riforme in materia di condominio.

Com'è noto, la prima di tali riforme (sentenza n. 18477/2010 delle Sezioni Unite) riguarda l'approvazione delle Tabelle millesimali, ora possibile con la maggioranza di cui all'art. 1136, 2° comma c.c., in luogo dell'unanimità (cfr. G. D'Aloe, "A proposito di approvazione delle tabelle millesimali" in "Dossier Condominio" n. 121/2011).

La seconda, quella innanzi citata in materia di impianto di riscaldamento.

La terza è appunto quella oggi commentata, inerente all'impugnazione delle delibere condominiali.

Come è noto, ai sensi dell'art. 1137 c.c., "ogni condomino dissenziente può far ricorso all'autorità giudiziaria... il ricorso deve essere proposto, sotto pena di decadenza, entro trenta giorni, che decorrono dalla data della deliberazione per i dissenzienti, e dalla data di comunicazione per gli assenti.

Nonostante la sua apparente chiarezza, la norma ha subito dato luogo a perplessità.

Una delle prime decisioni che si è occupata della questione in sede di legittimità (sentenza n. 1716 del 5.5.1975) ritenne che il giudizio deve essere introdotto con ricorso che deve essere proposto, sotto pena di decadenza, entro trenta giorni, e notificato alla controparte nello stesso termine (non già, come in precedenza ritenuto dalla dottrina, dalla data del deposito presso la cancelleria del Tribunale: cfr. Eugenio Giacchettini, in Guida al Diritto del Sole 24Ore, n. 19, pag. 51).

Questo principio fu poi ribadito nelle pronunce successive, che hanno ravvisato la ratio della norma "nell'esigenza della sollecita soluzione delle questioni che possono intralciare o paralizzare la gestione del condominio" (così Cass. 7.7.1997 n. 6205).

A questo punto, passiamo direttamente alle motivazioni della sentenza commentata.

"Ritiene il Collegio che l'art. 1137 c.c. non disciplina la forma che deve assumere l'atto introduttivo dei giudizi di cui si tratta.



*Proprio nell'ambito della disciplina del condominio, infatti, l'art. 1133 c.c. prevede la possibilità del ricorso all'assemblea contro i provvedimenti dell'Amministratore, mentre la parola "citazione" sull'art. 1131 c.c. indica tutti gli atti con cui il condominio è "convenuto in giudizio", atti che possono avere la forma del ricorso, quando si verte in materia per le quali così è disposto."*

Senonchè, continua la sentenza, la forma del ricorso è prevista per procedimenti caratterizzati da particolare rapidità (come quelli in materia di lavoro subordinato e di contributi previdenziali), mentre siffatte esigenze non esistono per il condominio, se poi la causa deve proseguire con il rito ordinario.

Sulla base di tali premesse, la Corte afferma che, in linea generale, le impugnative di assemblea *debbono essere proposte con citazione*; e che il principio di conservazione consente di ritenere valide le impugnative erroneamente proposte con ricorso, *purché l'atto venga presentato al Giudice entro i trenta giorni stabiliti dall'art. 1137 c.c., e non anche notificato*.

Con questa sentenza – che il sottoscritto ritiene ampiamente condivisibile – vengono eliminate tutte le questioni derivanti dall'uso del ricorso; e viene data piena attuazione alla sentenza del 2.2.1990, con la quale la Corte Costituzionale ha dichiarato l'illegittimità dell'art. 1 della legge 7.10.1969 n. 742, nella parte in cui non dispone che la sospensione delle udienze durante il periodo feriale si applichi anche al termine di trenta giorni previsto per l'impugnazione delle delibere condominiali.

Resta dunque solo una brevissima chiosa: *quid juris* per le impugnative proposte con ricorso, in base al precedente orientamento giurisprudenziale?

Ad avviso dello scrivente, tali impugnative dovranno ritenersi valide in base al principio di conservazione degli atti giudiziari; sempre che l'atto sia stato depositato entro i fatidici 30 giorni (e non anche notificato).

Per il futuro, invece, bisognerà fare attenzione alle regole.



## Meditazione e Condominio:

### SPUNTI DI RIFLESSIONE IN ATTESA DELLA OBBLIGATORietà DEL PROCEDIMENTO.

di Paola Carloni

Per le controversie in materia di condominio l'entrata in vigore della mediazione obbligatoria disciplinata dal D.Lgs. 28 del 4 marzo 2010 è stata rinviata di un anno (20 marzo 2012).

La proroga è stata disposta dall'art. 2, comma 16-decies, della legge 10 del 26 febbraio 2011 (di conversione, con modificazioni, del D.L. 225 del 29 dicembre 2010, cosiddetto "Milleproroghe").

Di conseguenza, dal 20 marzo 2012 diventerà obbligatorio l'esperimento del procedimento di mediazione quale condizione di procedibilità della domanda giudiziale per tutte le controversie in materia condominiale. Il tutto, in attesa di quanto deciderà la Corte Costituzionale a seguito dell'ordinanza del Tar Lazio del 12 aprile 2011 che ha "dichiarato rilevante e non manifestamente infondata, in relazione agli artt. 24 e 77 della Costituzione, la questione di legittimità costituzionale dell'art. 5 del d. lgs. n.28 del 2010, comma 1, primo periodo (che introduce a carico di chi intende esercitare in giudizio un'azione relativa alle controversie nelle materie espressamente elencate l'obbligo del previo esperimento del procedimento di mediazione), secondo periodo (che prevede che l'esperimento di mediazione è condizione di procedibilità della domanda giudiziale), terzo periodo (che dispone che l'improcedibilità deve essere eccepita dal convenuto o rilevata d'ufficio dal giudice)".

Nel frattempo, non è prematuro porre sul tappeto alcune questioni e considerare la necessità di operare un coordinamento tra il procedimento di mediazione e le norme del codice civile che regolano la materia condominiale, considerando le dinamiche giuridiche del condominio e ancor di più l'interpretazione giurisprudenziale della scarsa normativa condominiale.

L'operazione non è di semplice effettuazione, soprattutto in considerazione del fatto che il legislatore nazionale ha volutamente ommesso di regolare profili di rito della procedura di mediazione, lasciando alle parti e ai regolamenti privati dei singoli organismi di conciliazione la gestione del procedimento. Recita al riguardo la direttiva 2008/52/CE del 21.05.2008: "la mediazione può fornire una risoluzione extragiudiziale conveniente e rapida delle controversie in materia civile e commerciale attraverso procedure concepite in base alle esigenze delle parti". Deliberatamente dunque non si sono stabiliti criteri cc.dd. processualistici, mentre si è delineata una cornice più snella rispetto a quella della vera e propria domanda giudiziale, onde evitare una giurisdizionalizzazione del procedimento.

Sembra tuttavia importante porsi a ragionare su alcune questioni.

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O



L'**ANACI**, Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari, è composta da 7.000 professionisti presenti su tutto il territorio nazionale, di cui 700 della provincia di Roma

### La SEDE di ROMA:



- Promuove il continuo aggiornamento professionale degli amministratori
- Fornisce agli associati assistenza in materia condominiale
- Promuove l'istituzione di corsi propedeutici di avviamento e di qualificazione alla professione di amministratore condominiale ed immobiliare
- Istituisce presso i municipi un servizio al cittadino, lo "Sportello del Condominio", per risolvere immediatamente i quesiti riguardanti la vita condominiale



[www.anaciroma.it](http://www.anaciroma.it)



**Innanzitutto, analizziamo le ipotesi di esenzione dal procedimento obbligatorio.**

Per alcuni procedimenti sarà possibile incardinare le relative azioni senza dover preventivamente esperire il procedimento di mediazione.

All'art. 5, commi 3 e 4 del D.Lgs. 28 del 4 marzo 2010 vengono elencati i procedimenti il cui svolgimento non è precluso dalla mediazione:

- a) ricorsi per decreto ingiuntivo, inclusa l'opposizione, fino alla pronuncia sulle istanze di concessione e sospensione della provvisoria esecuzione;
- b) procedimenti urgenti e cautelari (ricorsi ex art. 700 c.p.c.);
- c) procedimenti possessori, fino all'adozione di provvedimenti interdittali;
- d) procedimenti in Camera di Consiglio, e dunque in tutti i casi di domanda di nomina/revoca dell'amministratore di condominio, ovvero di provvedimenti necessari per l'amministrazione della cosa comune ex art. 1105 c.c..

Il legislatore ha ritenuto di sottrarre tali procedimenti al preventivo tentativo obbligatorio di mediazione sulla considerazione che tali procedimenti, con le peculiarità di ciascuno, sono posti a presidio di interessi per i quali *"un preventivo tentativo obbligatorio di mediazione appare inutile o controproducente, a fronte di una tutela giurisdizionale che è invece in grado, talvolta in forme sommarie e che non richiedono un preventivo contraddittorio, assicurare una celere soddisfazione degli interessi medesimi"* (così si legge nella relazione illustrativa al decreto introduttivo della mediazione).

E' stato, peraltro, previsto, che la mediazione possa trovare spazio nuovamente all'esito della c.d. fase sommaria, "quando le esigenze di celerità sono cessate, la decisione sulla concessione dei provvedimenti esecutivi è stata già presa e la causa prosegue nelle forme ordinarie".

A questo punto, la parte che intende proseguire il giudizio ha l'onere di tentare la mediazione ed il giudice, qualora rilevi –su eccezione di parte nella prima difesa o d'ufficio entro la prima udienza- che la mediazione non è stata tentata o che non è decorso il termine massimo per il suo completamento (4 mesi dalla presentazione della istanza di mediazione-art. 6), fissa una nuova udienza dopo la scadenza del termine massimo della mediazione.

*Quanto al procedimento di consulenza tecnica preventiva ex art. 696 bis c.p.c.*, anche esso sembrerebbe svincolato dalla condizione di procedibilità di cui all'art. 5, comma 1, d.lgs. 28/2010: secondo una recente pronuncia del Tribunale di Varese (Sezione I Civile, 21 aprile 2011) si è affermato che *«l'istituto non ha natura cautelare»* e che *«la prevalente giurisprudenza di merito (...) aderisce vuoi implicitamente vuoi esplicitamente alla tesi dottrina che iscrive l'istituto nell'alveo delle alternative dispute resolution, valorizzando la tensione della norma verso la composizione della lite, l'intervento di un terzo neutrale e le agevolazioni fiscali»*.

Pertanto, secondo la pronuncia in commento, l'istituto in esame si pone come strumento alternativo di risoluzione delle controversie, non già come strumento cautelare di costituzione preventiva di un mezzo di prova, per cui per tale procedimento non sussistono le condizioni di procedibilità di cui all'art. 5, comma I, d.lgs. 28/2010 e il difensore non è obbligato alla comunicazione di cui all'art. 4, comma III, del medesimo decreto legislativo.

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

## CONVENZIONE ANACI CON STUDI CONTABILI E FISCALI

E' stata stipulata la nuova convenzione tra **ANACI** e i seguenti Studi contabili e fiscali:

- **Studio CORSETTI D'ARIENZO** - L.go Beltramelli, 36 - Tel. 06/4510640
- **Studio PELLICANO'** - Via Barisano da Trani, 8 - Tel. 06/5783637

per l'assistenza agli Amministratori di Condominio.

Le tariffe speciali riservate agli associati **ANACI** sono le seguenti:

	Forfait per tenuta contabilità	Modello UNICO dei familiari (la tariffa si intende per i quadri base) + bollettini ICI dei familiari	Modello UNICO dei singoli soci o associati (quadri base + reddito da partecipazione nell'Associazione, S.s. o S.n.c.)
Amministratore di Condominio con P.IVA <b>singola</b> in contabilità semplificata	€ 80/mese Mod. UNICO PF + 770 Semplificato. Studi di settore, Quadri AC € 200 una-tantum annuale.	€ 60 per familiare (senza P. IVA).	
<b>Associazione</b> ex L. 1815/39 o <b>Società Semplice</b> tra amministratori di condominio in contabilità semplificata.	€ 100/mese Mod. UNICO SP + 770 Semplificato. Studi di settore, Quadri AC € 200 una-tantum annuale.	€ 60 per familiare (senza P. IVA).	€ 70 per familiare.
<b>S.n.c.</b> tra amministratori di condominio in contabilità semplificata	€ 125/mese Mod. UNICO SP + 770 Semplificato. Studi di settore, Quadri AC € 200 una-tantum annuale.	€ 60 per familiare (senza P. IVA).	€ 70 per familiare.

**Modello 770** del singolo Condominio:

- Senza dipendenti: € 150 a modello (fino 10 percipienti).
- Con dipendenti: € 200 a modello (fino 10 percipienti).

Per il 770 dei condomini e per i Quadri AC, in caso di mancata fornitura, da parte dell'Amministratore, del **Codice Fiscale** dei percipienti e/o fornitori relativi (o di fornitura della sola Partita IVA di tali soggetti), ovvero di indicazione della sola "sigla" o "ditta" per le Ditte Individuali, verranno addebitati € 2,00 per ogni visura negli Archivi dell'Agenzia delle Entrate resasi necessaria per ottenere i suddetti dati in forma corretta.

Le tariffe si intendono come voce "Onorario", alla quale vanno aggiunti il 2% di Cassa Professionale e l'IVA, e va detratta la Ritenuta d'Acconto del 20%, e sono calcolate tenendo presente un volume **medio** di fatture emesse e di fatture di acquisto.

In caso di grossa quantità di movimenti, la tariffa andrà contrattata caso per caso.

**Ipotesi non direttamente riconducibili a questioni condominiali.**

L'ambito di applicazione della normativa non viene individuato in maniera sufficientemente certa dalla formulazione dell'art. 5, comma 1, in cui è soltanto detto che "è tenuto preliminarmente ad esperire il procedimento di mediazione chi intende esercitare in giudizio un'azione relativa ad una controversia in materia di condominio".

Vi sono peraltro situazioni in cui può essere dubbio che una determinata controversia in cui è parte il condominio sia ricompresa nell'ambito della mediazione civile obbligatoria.

Basti considerare l'ipotesi di una controversia tra un condominio ed un fornitore (per esempio la società che si occupa della gestione della caldaia comune o della manutenzione degli ascensori) o di un contenzioso con l'impresa che ha eseguito lavori in appalto: tali controversie sono "condominiali" unicamente per quanto riguarda uno dei soggetti coinvolti, ma non per il loro specifico oggetto.

Stando alla lettera, dovrebbero ritenersi sottoposte al preventivo procedimento di mediazione solo le controversie condominiali pure, in cui quelle cioè riguardanti fattispecie di violazione di leggi e/o regolamenti attinenti alla realtà condominiale.

Del resto, proprio la relazione al decreto 28/2010 pone l'accento sul fatto che la scelta della mediazione in ambito condominiale è sorta per la ricerca di soluzioni facilitative all'interno della sua particolare realtà, "in cui la coesistenza forzata dei comproprietari consiglia, se non addirittura impone, la ricerca di soluzioni facilitative, che consentano comunque di riavviare la convivenza condominiale al di là della decisione sul singolo affare".

Così stando le cose, solo la prassi potrà dare risposta ai casi dubbi.


E' comunque vero che nei cc.dd. casi limite, laddove sia dubbia l'assoggettabilità del caso specifico al preventivo tentativo di mediazione, si potrà proporre la domanda giudiziale senza incorrere in alcun esito pregiudizievole: la condizione di procedibilità prevista dal decreto 28/2010 è infatti considerata condizione atipica - viene infatti definita come condizione di *proseguibilità del processo* - e non comporta sanzioni processuali in senso stretto.

Pertanto, qualora il giudice investito della controversia riterrà, su eccezione di parte o d'ufficio, che essa sia soggetta alla mediazione, rileverà l'improcedibilità della domanda per mancato previo esperimento della procedura di mediazione e assegnerà alle parti il termine di 15 giorni per la presentazione della domanda di mediazione e fisserà, nel caso, la successiva udienza dopo la scadenza del termine dei quattro mesi previsto dall'art. 6 quale termine di durata del procedimento.

**Legittimazione attiva/passiva dell'amministratore a partecipare alla procedura di mediazione.**

Come si è anticipato, il legislatore nel disciplinare la mediazione si è limitato ad individuare le controversie oggetto di mediazione, la forma di accesso al procedimento, i rapporti con il processo in relazione alla condizione di procedibilità, la durata ed il procedimento, oltre ad una serie di previsioni attinenti nello specifico al regime delle spese, al dovere di riservatezza imposto al mediatore, all'efficacia esecutiva dell'accordo.

La scelta di non regolare criteri di competenza territoriali piuttosto che ipotesi di legittimazione ad agire ovvero di litisconsorzio attivo/passivo e tutte le altre si-



---

tuazioni giuridiche rilevanti dal punto di vista del codice di rito del processo, risiede, come è dato leggere nella relazione, nella scelta di *"di valorizzare le esperienze auto regolative e di minimizzare l'intervento statale nella disciplina del concreto esercizio dell'attività di mediazione... che è pertanto disciplinata in modo prevalente dal regolamento privato, di cui ciascun singolo organismo deve dotarsi"*.

Tuttavia, in sede di applicazione della nuova disciplina sarà pure necessario considerare i profili della legittimazione attiva/passiva a partecipare alla procedura di mediazione e alla ratifica dell'accordo conciliativo.

Quanto alla prima, possiamo ritenere con sufficiente certezza che l'amministratore è legittimato ad intraprendere la procedura di mediazione nella misura in cui sia legittimato ad intraprendere, ex art. 1130 c.c. -ovvero in base ad eventuali maggiori poteri riconosciuti a livello di regolamento- la susseguente collegata azione.

Quanto alla legittimazione passiva, come è noto la giurisprudenza la riconosce in capo all'amministratore stesso senza limitazioni di sorta, più ampiamente di quanto non faccia con quella attiva: *"ai sensi dell'art. 1131, comma 2 c.c., la legittimazione passiva dell'amministratore del condominio a resistere in giudizio, esclusiva o concorrente con quella dei condomini, non incontra limiti e sussiste anche in ordine alle azioni di natura reale relative alle parti comuni dell'edificio; in tal caso, l'amministratore ha il solo obbligo, di mera rilevanza interna e non incidente sui suoi poteri rappresentativi processuali, di riferire all'assemblea, con la conseguenza che la sua presenza in giudizio esclude la necessità del litisconsorzio nei confronti di tutti i condomini"* (Cass. 16 aprile 2007, n. 9093).

Conseguentemente, qualora il Condominio, nella persona del suo amministratore legale rappresentante pro-tempore, sia destinatario di una istanza di mediazione e dunque venga convocato avanti all'organismo di conciliazione per l'esperimento del procedimento di mediazione, dobbiamo ritenere che l'amministratore sia certamente legittimato a prendere parte al procedimento medesimo e ad interloquire nelle sessioni avanti al mediatore.

Per ogni altro caso non rientrante nelle attribuzioni di cui all'art. 1130 c.c., l'Amministratore dovrà essere autorizzato dall'assemblea con le maggioranze di cui all'art. 1136, comma 2 e comma 4 c.c.. In tali particolari fattispecie, però si possono prevedere delle difficoltà in relazione agli stretti termini di convocazione delle parti davanti al mediatore.

Infatti, per legge è previsto che il primo incontro tra le parti sia fissato dal responsabile dell'organismo di conciliazione non oltre 15 giorni dal deposito della domanda di mediazione: è possibile che l'amministratore in questi ristretti tempi non riesca a convocare l'assemblea (si considerino i casi in cui il regolamento di condominio stabilisca termini superiori a quelli del codice civile per la valida convocazione dei condomini, ovvero non si raggiunga il quorum deliberativo di cui al citato art. 1136 c.c.), per cui presentandosi tali evenienze occorrerà prudenzialmente una ratifica successiva della sua legittimazione a partecipare al procedimento.

A tale riguardo è importante evidenziare che la mancata partecipazione, senza giustificato motivo, al procedimento di mediazione, assume rilevanza nel successivo giudizio, potendo il giudice desumerne un argomento di prova ai sensi dell'art. 116, comma 2, c.p.c., e dunque valutare negativamente il contegno della parte che non si è presentata.

Non sembra superfluo evidenziare come la mancata partecipazione al procedimento di mediazione sia oggetto di valutazione negativa/sanzionatoria da parte del legislatore, laddove la equivalente posizione nel giudizio, definita tecnicamente contumacia, non trova analoga sanzione nel processo, ritenendosi una libera e consapevole scelta della parte evocata in giudizio provvedere alla propria difesa o meno.

## **La ratifica dell'accordo conciliativo.**

Occorre poi domandarsi se l'accordo conciliativo eventualmente raggiunto nell'ambito del procedimento di mediazione dovrà essere o meno ratificato dall'assemblea.

Come sempre si raccomanda un atteggiamento prudentiale da parte dell'amministratore almeno nel primo periodo di applicazione della nuova disciplina, in attesa di una migliore e opportuna chiarificazione delle sue facoltà in tale procedimento.

Dunque, a parere di chi scrive per la prudenza che la sua diligenza gli impone, egli dovrà informarne l'assemblea affinché essa assuma le opportune decisioni o deliberi sulla proposta di conciliazione che potrebbe formulare il mediatore.

Si deve comunque ricordare in ogni caso che una conciliazione della controversia, a meno che non termini con la totale rinuncia della controparte alle sue pretese nei confronti del condominio, comporta sempre la necessità che l'assemblea deliberi l'accettazione dell'accordo conciliativo, e la situazione non è così semplice come può sembrare, poichè di fatto accadrà che i condomini non prenderanno parte personalmente al procedimento di mediazione se non attraverso la figura del loro amministratore.

Inoltre, le cause condominiali possono riguardare le questioni più disparate e possono avere luogo fra il condominio e uno o più condomini oppure fra il condominio e un terzo (per esempio un fornitore, l'amministratore attuale oppure uno precedente, un vicino ecc.) e si deve verificare volta per volta se, per poter approvare validamente la delibera che ha per oggetto la conciliazione della controversia, sia necessario che l'assemblea si esprima a favore in maniera totalitaria oppure sia sufficiente un voto espresso dalla sola maggioranza.

Proviamo a distinguere ed esaminare le seguenti ipotesi:

### **a) nell'ordinario caso in cui la mediazione si svolga preventivamente alla causa.**

In tale caso, possiamo ritenere che la ratifica dell'accordo conciliativo dovrà essere contenuta in una deliberazione assunta con la maggioranza, qualificata o meno, dipendente dal suo specifico oggetto.

Si pensi all'accordo conciliativo avente ad oggetto una diversa regolamentazione del parcheggio (che potrà essere approvato in assemblea con la maggioranza dell'art. 1136, comma 3); oppure alla conciliazione avente ad oggetto l'effettuazione di lavori di manutenzione straordinaria di notevole entità (la cui deliberazione dovrà raggiungere i quorum qualificati di cui al comma 2 dell'art. 1136 c.c.); ad un riparto di spese condominiali, oppure alla definizione dei rapporti di dare/avere col precedente amministratore che ha chiuso il conteggio delle sue attività e delle disponibilità di cassa nel momento in cui è cessato l'incarico, in cui si può considerare valida la conciliazione approvata dall'assemblea mediante la maggioranza prevista dall'art. 1136, comma 4 (che rinvia al comma 2).



## **b) nel diverso caso in cui invece la mediazione si svolga all'interno e durante il processo.**

In tale ipotesi, la approvazione assembleare dell'accordo conciliativo raggiunto dovrà essere approvata all'unanimità dei partecipanti al condominio.

Detto requisito appare discendere dalla natura sostanzialmente transattiva della deliberazione che approva il progetto conciliativo: infatti, a prescindere dal concreto contenuto degli accordi delle parti in merito alla problematica condominiale considerata, l'accordo conciliativo dovrà prevedere anche una rinuncia all'azione giudiziaria già in atto che non potrà non perfezionarsi se non il consenso di tutti gli aventi diritto.

Ad avallare tale tesi concorrono le numerose pronunce giurisprudenziali in tema di transazione in ambito condominiale. In particolare, la giurisprudenza ha affermato che *"è nulla la transazione, concernente la ripartizione tra i condomini delle spese di riscaldamento, stipulata dalla sola maggioranza dei condomini"* (Cass. 28.03.2006, n. 7094); ancora, è stato ritenuto che *"ai sensi dell'art. 1108 comma 3 c.c. (applicabile al condominio in virtù del rinvio operato dall'art. 1139 c.c.), è richiesto il consenso di tutti i comunisti- e, quindi, della totalità dei condomini- per gli atti di alienazione del fondo comune, o di costituzione su di esso di diritti reali, o per le locazioni ultranovennali, con la conseguenza che tale consenso è necessario anche per la transazione che abbia ad oggetto i beni comuni, potendo essa annoverarsi, in forza dei suoi elementi costitutivi (e, in particolare, delle reciproche concessioni), fra i negozi a carattere dispositivo. Pertanto, non rientra nei poteri dell'assemblea condominiale- che decide con il criterio delle maggioranze- autorizzare l'amministratore del condominio a concludere transazioni che abbiano ad oggetto diritti comuni"* (Cass. 24.02.2006, n. 4258); inoltre, *"il verbale di assemblea può essere impiegato per consacrare particolari accordi fra il condominio ed uno dei condomini, purchè il documento sia sottoscritto da tutti i contraenti. In tal modo esso acquista effetto probante e la funzione propria della scrittura privata, fa fede della manifestazione di volontà contrattuale di tutti gli intervenuti e la sottoscrizione vale a conferire alla convenzione la forma scritta che sia richiesta ad substantiam o ad probationem"* (Cass. 19.03.1996, n. 2297).

Ci auguriamo che intervengano pronunce/chiarimenti che definiscano un po' meglio i variegati profili della mediazione nell'ambito delle controversie condominiali. Ciò anche in considerazione del fatto che gli accordi raggiunti in seno al procedimento di mediazione per poter essere messi in esecuzione- laddove le parti in ipotesi non li eseguano spontaneamente- dovranno essere omologati dal tribunale: ai sensi dell'art. 12 del decreto 28/2010 *"il verbale di accordo, il cui contenuto non è contrario all'ordine pubblico o a norme imperative, è omologato, su istanza di parte e previo accertamento anche della regolarità formale, con decreto del presidente del Tribunale nel cui circondario ha sede l'organismo"*.

E' dunque importante che l'accordo raggiunto, sottoposto a verifica omologatoria dell'autorità giudiziaria, sia immune da vizi formali e sostanziali, che ne impediscano l'esecuzione effettiva.

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

## La voce della giurisprudenza

di Nunzio Izzo

### **Nulla la delibera che, modificando il regolamento, fissa gli interessi bancari per il ritardo nei pagamenti**

*Cassazione, sezione seconda civile, 18 maggio 2011 n. 10292  
Presidente e Rel. Triola*

La Corte ha statuito che «non rientra tra i poteri dell'assemblea prevedere penali a carico dei condomini morosi, le quali possono, in teoria, possono essere inseriti soltanto in regolamenti c.d. contrattuali, cioè approvati all'unanimità». Nella specie si trattava di opposizione al decreto ingiuntivo fondata sulla mancata impugnativa della delibera di applicare gli interessi bancari per il ritardo nei pagamento delle quote, modificando il regolamento condominiale. La sentenza - confermato il principio (SS. UU. n.4421 del 2007) sulla non sospensione della ingiunzione per omessa impugnativa della relativa delibera per violazione della maggioranze deliberative - precisa, in contrario, che il caso di specie riguarda la «nullità» e non l'annullabilità della deliberazione che attiene all'applicabilità di «penali» a carico dei condomini morosi, quale è quella di stabilire gli interessi bancari in luogo degli interessi legali, alla quale l'invocato principio non è, pertanto, applicabile. A seguito dell'assimilazione di tale determinazione alla clausola penale, la sentenza origina la questione dell'ammissibilità di una riduzione della stessa, qualora giudicata eccessiva (così Cass. 18 novembre 2010 n.23273) qualora inserita nel regolamento condominiale c. d. «contrattuale» ed, in tal caso, anche della probabile nullità per violazione delle norme a tutela dei consumatori tra i quali rientra il condominio e i condomini.

«Che dire, poi, della corresponsione «pacifica», da parte degli amministratori per il ritardo dei pagamenti dei consumi luce e gas, di interessi moratori «superiori a quelli legali e nella misura del periodico tasso di riferimento maggiorato di 3.5 punti» (cfr. nota bollette di pagamento) per importi spesso molto rilevanti (per il passato addirittura del 7,5%), in assenza di delibera assembleare e in violazione dell'art.1284, ult. comma, c.c., anche se in conformità «discutibile» di una direttiva dell'Autorità dell'Energia, debordante, verosimilmente, dai suoi compiti istituzionali? Ciò nell'assoluto silenzio delle associazioni dei consumatori!».

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

## **Se il condominio soccombe in giudizio l'appello può essere proposto anche dal solo condomino**

*Cassazione, sezione terza civile, 16 maggio 2011 n. 10717  
Presidente Amatucci - Rel. Carleo*

In una causa di risarcimento danni per infiltrazioni d'acqua, la sentenza di condanna del condominio è stata impugnata da alcuni condomini, ma l'appello è stato respinto perché nullo in quanto proposto da soggetti diversi dalle parti del giudizio di primo grado. La S. C. ha cassato tale decisione per la considerazione che «configurandosi il condominio come un ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei singoli condomini» la «esistenza dell'amministratore non priva i singoli condomini della facoltà di agire a difesa dei diritti esclusivi e comuni inerenti all'edificio condominiale» in quanto i condomini, devono essere considerati "non terzi, ma parti originarie" che possono "intervenire nel giudizio in cui la difesa dei diritti sulle parti comuni sia stata già assunta dall'amministratore. I singoli condomini possono, inoltre, «ricorrere all'autorità giudiziaria autonomamente, sia nel caso di inerzia dell'amministratore. a norma dell'art.1105 c.c. sia quando gli altri condomini non intendono agire o resistere in giudizio», così come «possono esperire i mezzi di impugnazione necessari ad evitare gli effetti sfavorevoli della pronuncia resa nei confronti dell'amministratore».

## **Non è turbativa di possesso l'invito dell'amministratore all'avvocato di rimuovere la targa nell'androne del palazzo**

*Cassazione, sezione seconda civile, 11 maggio 2011 n. 10347  
Presidente Triola - Rel. D'Ascola*

Non configura una molestia possessoria l'invito dell'amministratore del condominio, rivolto ad un avvocato condomino, di rimuovere la targa professionale apposta sulla parete marmorea dell'atrio di ingresso con l'indicazione di un termine di dieci giorni per l'adempimento, per il rispetto della norma del regolamento che vieti la collocazione, senza autorizzazione di targhe sulla facciata dell'edificio. Una rara ed interessante pronuncia sull'ammissibilità di provvedimenti amministrativi «precettivi ma non esecutivi» dell'amministratore, ex art. 1133 c.c., contro i quali il rimedio tipico, ma quasi mai osservato, è quello del ricorso all'assemblea con l'adozione di una delibera, poi, impugnabile innanzi al giudice ordinario. Come già osservato (v. Izzo, Le cause condominiali, Milano 2011, 385) ciò valorizza una tempestiva ed intelligente conciliazione «domestica», risalente al r.d.l. n.56 del 1934, senza scomodare la costosa media-conciliazione di cui al recente e controverso d. lgs n.28 del 2010. La sentenza è circoscritta alla cassazione della statuizione in merito alla ritenuta turbativa del possesso e, quindi, l'ammissibilità dell'esperita azione possessoria, restando impregiudicato il giudizio, anche di quello del

rinvio, «ove gli occorra, per stabilire se l'atto dell'amministratore fosse, alla luce di quanto .. ritenuto, interpretazione ragionevole e plausibile del regolamento o abnorme estrinsecazione dei suoi poteri». Ciò in considerazione che, nella specie, «la targa era stata apposta, senza la prevista autorizzazione, non sulla facciata o nei muri delle scale e ballatoi, ma su una parete perpendicolare rispetto al portone a vetri del vano antistante il portone, vano che sta quindi tra il perimetro esterno del fabbricato e il portone». Occorrerà, pertanto, attendere l'esito di tale giudizio per conoscere se l'avvocato in questione abbia violato o non la disposizione (nella specie dell'art.5) del regolamento condominiale che poneva il divieto di apposizione senza autorizzazione.

## **Il passivo del rendiconto non presuppone un'anticipazione dell'amministratore**

*Cassazione, sezione seconda civile, 9 maggio 2011 n. 10153  
Pres. Triola - Rel. Manna*

«In materia di deliberazione di assemblea condominiale, l'approvazione del rendiconto ha valore di riconoscimento di debito in relazione alle sole poste passive specificamente indicate. Pertanto, l'approvazione di un rendiconto di cassa che presenti un disavanzo tra uscite e entrate, non implica che, per via deduttiva, possa ritenersi riconosciuto il fatto che la differenza sia stata versata dall'amministrazione utilizzando denaro proprio, ovvero che questi sia comunque creditore del condominio per l'importo corrispondente, atteso che la ricognizione di debito, sebbene possa essere manifestata anche in forma non espressa, richiede pur sempre un atto di volizione su di un oggetto specificamente sottoposto all'esame dell'organo collettivo, chiamato a pronunciarsi su di esso».

Questo l'interessante principio di diritto enunciato che si rivela di grande interesse giuridico e pratico perché, da un lato, evidenzia che il rendiconto annuale dell'amministratore è di cassa e non di competenza (cfr. Cass. n.10815 del 2000, n.13100 del 1997 e Trib. Milano 20.6.1991, Arch. loc. 1992, 382) e, dall'altro lato, che l'inserimento nel rendiconto dei saldi passivi relativi agli precedenti (Appello Genova, 11 maggio 2009, 513 in Giust civ. 2010, I, 481) costituisce, se non impugnato, «riconoscimento di debito» (così esplicitamente, Izzo, La prescrizione dei crediti dell'amministratore di condominio e la riscossione dei contributi, in Giust. Civ. 2006, I, 2823) che supera l'ipotetica, ma in configurabile, prescrizione quinquennale per la riscossione delle quote condominiali, affrancando così, l'amministratore da una insussistente ed inconsistente responsabilità.

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

**Scrutare in continuazione all'interno dell'appartamento è reato**

*Cassazione, sezione prima penale, 15 aprile 2011 n. 15450*

*Pres. Chieffi - Rel. Capozzi*

La Corte ha ritenuto infondato il motivo del ricorrente il quale sosteneva che, «essendo la terrazza dalla quale egli avrebbe posto in essere il comportamento penalmente sanzionato di proprietà esclusiva dei condomini proprietari degli appartamenti siti al primo ed al secondo piano dello stabile, mancava uno degli elementi indispensabili per aversi reato in esame e cioè che le molestie fossero state poste in essere in un luogo pubblico o aperto al pubblico».

In relazione alla responsabilità per «il reato di cui agli articoli 81, 660 c.p. (avere in più occasioni arrecato molestie ai coniugi D. B. S. e R.G., suoi vicini di casa, posizionandosi su di un terrazzo posto a brevissima distanza dall'appartamento abitato dai predetti», la Cassazione ha precisato che «la sentenza impugnata, con motivazione incensurabile nella presente sede, siccome conforme ai canoni della logica e della non contraddizione, ha specificato come la terrazza in questione si trovasse al piano ammezzato fra il primo piano, dove era ubicato l'appartamento delle odierne parti offese ed il secondo piano, dove era ubicato l'appartamento del ricorrente e che ad essa si accedeva attraverso un'apertura del comune vano scale condominiale, sicché la terrazza in questione ben poteva qualificarsi come luogo aperto alla generalità dei condomini».

**L'impugnativa della delibera condominiale si propone con citazione, così come l'appello avverso la sentenza di primo grado**

*Cassazione, sezioni unite civili, 14 aprile 2011 n. 8491*


*Presidente Vittoria- Rel. Bucciante*

*Cassazione, sezione seconda civile, 21 marzo 2011 n. 6412*

*Presidente Triola - Rel. Carrato*

«L'art. 1137 c.c. non disciplina la forma delle impugnazioni delle deliberazioni condominiali, che vanno pertanto proposte con citazione, in applicazione della regola dettata dall'art. 163 c.p.c.». Questo il principio di diritto enunciato a composizione del contrasto giurisprudenziale in merito alla forma della citazione o del ricorso dell'impugnativa della deliberazione assembleare del condominio che - in applicazione inespresa ma piuttosto evidente della nuova regola processuale c.d. di *overruling* cioè per il futuro - fa salvi, comunque, i procedimenti in corso instaurati con ricorso che proseguiranno, praticamente, ad esaurimento, perché la forma della citazione assolve i condomini impugnanti dai laboriosi e costosi adempimenti connessi alla forma del ricorso (deposito, emissione provvedimento di fissazione udienza, copie per notifica, termine perentorio per la notificazione e termini ordinari per la costituzione etc) con un apprezzabile risparmio di tempo in coerenza con il termine breve

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O



---

previsto dalla legge, per la conoscibilità legale da parte del condominio e del suo amministratore per eventuali delibere di revoca o modifica e per la concessione della sospensiva per una gestione priva di personalità giuridica e di un patrimonio autonomo che può essere pregiudicata dall'esecuzione della delibera assembleare nel tempo necessario per la notificazione. Per l'approfondimento delle considerazioni giuridiche in favore della citazione v. **Izzo**, *L'impugnativa della delibera condominiale va fatta con citazione*, in *Immobili e diritto* 2006, f. 1, 33 e ID. *Valida l'impugnativa di delibera condominiale e dell'appello avverso la susseguente sentenza di primo grado con citazione, anziché del ricorso*, in *Giust. Civ.* 2010, I, 2295).

La seconda sentenza conferma il principio di diritto enunciato da Cass. 8 aprile 2009, n. 8536 secondo cui « *la forma di impugnazione della sentenza di primo grado, in base alla disposizione di carattere generale di cui all'art. 342 c.p.c., è costituita dalla citazione, salvo un'espressa previsione di una diversa modalità - come ad esempio l'art.433 c.p.c. in materia di lavoro - e considerato che, in materia di impugnazione delle delibere condominiali, non è prevista una forma di impugnazione della sentenza di primo grado diversa dalla citazione, la tempestività dell'appello deve essere verificata con riferimento alla data di notificazione dell'appello stesso e non già a quella del suo deposito presso la cancelleria del giudice del gravame*». Indirizzo che appare pacifico nella giurisprudenza di merito (ex multis v. C. App. Roma 29 aprile 2009 – Pres. Caliento – Est. De Sanctis).

■

## SERVIZIO QUESITI

*Ai quesiti scritti proposti dagli associati in regola con il pagamento della quota annuale verrà data risposta entro quindici giorni dalla data del fax o del messaggio e-mail, previo pagamento di euro 100 per contributo spese da versare a mezzo bonifico bancario ad ANACI con le seguenti coordinate IBAN: IT 69 H 03512 03209 000000002700 (copia fotostatica del pagamento effettuato va trasmesso via fax).*

*Sono invece a disposizione degli associati tutti i consulenti (vedi elenco a pag. 5) 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.*

## OGGI IN BIBLIOTECA

Recensioni

**Alberto Celeste**

### **L'IMPUGNAZIONE DELLE DELIBERE DEL CONDOMINIO**

*Edizioni Il sole 24 ore Euro 35,00*

La seconda edizione del volume ha l'obiettivo di fornire risposte ragionevoli e affidabili a tanti problemi che quotidianamente si pongono nella vita interna a ciascun edificio condominiale e, di riflesso, nelle aule di giustizia, nonché di apprestare un compendio di agevole ed immediata consultazione per coloro che, con tali questioni, sono chiamati a confrontarsi.

Il volume si articola in sei parti distinte dedicate all'oggetto, ai soggetti, alle modalità, all'inibitoria, al giudizio e all'arbitrato. Completa l'opera una dettagliata nota bibliografica sull'argomento.

Questa seconda edizione si rivela in talune parti completamente riconsiderata in forza del nuovo assetto normativo ed in altre ampliata a seguito delle varie soluzioni che, sia pure da diverse angolazioni, la giurisprudenza ha offerto alle tante situazioni condominiali proposte dalla realtà giudiziaria. ■

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

## PROFESSIONISTI FIDUCIARI

### SICUREZZA SUL LAVORO - VALUTAZIONE RISCHI

SIRIO	Via F. Bernardini, 30	06-3937 8331
DOCEO CONSULTING SRL	Via G. Deledda. 2/C	06-8689 0760

### DIREZIONE LAVORI, PERIZIE, PROGETTI e CAPITOLATI, VV.FF.

Arch. Mariagrazia SPADARO NORELLA	Via G. Deledda, 2/C	06-8689 0760
MP Studio	Via Merulana, 38	06-4890 7095

### STUDI LEGALI

Avv. Giovanni ARTURI	Viale delle Milizie, 22	06-4554 7300
Avv. Paola CARLONI	Viale Jonio, 389	06-8718 2667
Studio CARNEVALI - CORICELLI	P.za Giovine Italia, 7	06-9684 9725
Studio Avv. Fabio CASINOVI	P.za Anco Marzio, 13	06-5618 0810
Studio DELLA CORTE - PISTACCHI	Via Montevideo, 21	06-8543 450
Studio Avv. Mario FELLI	Via Val di Fassa, 54	06-8719 1346
Studio Avv. Carlo PATTI	Via Tuscolana, 55	06-7026 854

### STUDI COMMERCIALISTI - FISCALISTI - LAVORO

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





## L'ALTRA ROMA

### L'ARSENALE PONTIFICIO CLEMENTINO

*La sede naturale di un Museo Navale*

di Sandro Bari

Una recentissima proposta di legge regionale prevede la collocazione del Museo Zeffirelli nel complesso storico dell'Arsenale Pontificio a Porta Portese, nello stesso sito nel quale, per motivi storici, tradizionali, logici e tecnici, sarebbe molto più logica l'ubicazione del Museo Navale di Roma. L'Urbe, che fu la più grande potenza navale della Storia, è l'unica capitale ad esserne priva. L'Arsenale sarebbe il luogo deputato ad ospitarlo, come da sempre auspicato e come ufficialmente richiesto due anni fa da un Comitato promotore.

Ecco un sunto dei motivi storici della proposta.

Come i Romani fino all'epoca imperiale, così i Papi continuarono a costruire le loro navi sul Tevere. All'inizio del IX secolo l'Arsenale maggiore si trovava



*Arsenale, 1970*

ancora nel Porto di Ostia, poi venne trasferito a Ripa Grande: vi giungevano le imbarcazioni che trasportavano le merci scaricate dalle navi più grandi, impossibilitate a risalire il corso del Fiume per i fondali bassi e insidiosi. Da Ostia venivano trainate contro corrente, prima da schiavi o galeotti, poi da cavalli e buoi, poi da bufale che avevano riparo nella "bufalara" vicino Porta Portese. Si fermavano lì, a Ripa Grande, sia per lo scarico delle merci che per la manutenzione e l'ormeggio.

Le prime tracce documentate dell'Arsenale risalgono a Leone IV, che nell'849 vi allestisce la flottiglia che con Gaeta, Amalfi Napoli, raccogliendo anche navigli da tutto il mondo, sconfiggerà i Saraceni. L'attività vi diviene fervente nel XV secolo. Callisto III, nel 1455, vi mette a punto una flotta di 25 navi da guerra contro l'Islam, guidata dai nobili romani (Orsini, Capodiferro ecc.) che sterminerà il nemico. Nel 1457 vi viene varata una enorme "galea di mille botti" e subito dopo altre donate da nobili, infine una nave gigantesca che non aveva uguali al mondo.

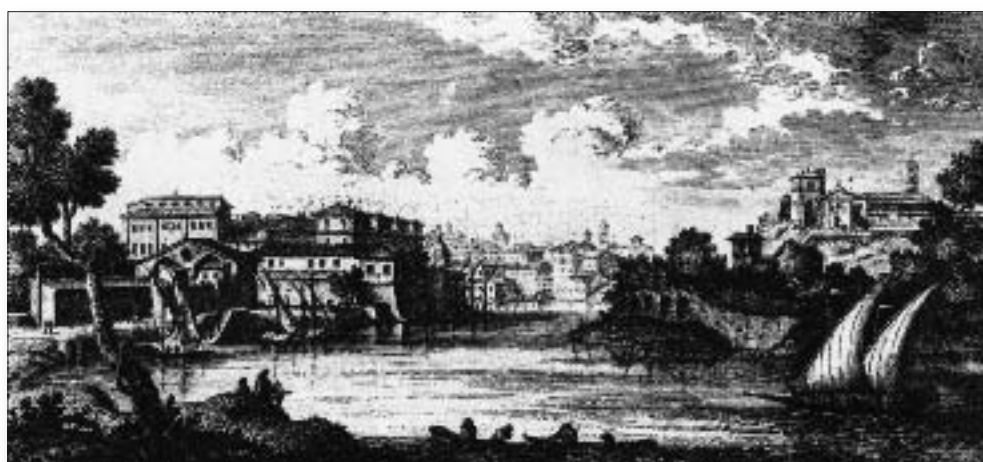
Sisto IV nel 1471 fa costruire nell'Arsenale molte delle trenta navi costituenti il corteo del Legato pontificio Oliviero Caraffa, e lo benedirà in un tripudio di festeggiamenti sul Tevere nel 1472.

Alessandro VI, nel 1492, vi fa allestire una flotta inaudita di sedici triremi. Sisto V restaura l'Arsenale nel 1588 e vi fa costruire sedici galee per la lotta ai pirati.

Dell'attività commerciale tiberina abbiamo testimonianze da Pio V, 1567, Innocenzo XIII, 1725, Benedetto XIV, 1745, che documentano come i bastimenti da Fiumicino a Capo Due Rami si alleggeriscono sui burlotti che da lì proseguono con i tiri di bufale fino a Ripa Grande. Si importava, in particolare, vino da Napoli, dalla Spagna, dalla Francia e dalla Corsica.

Alessandro VII, nel 1660-63, fa costruire l'Arsenale di Civitavecchia rendendo inoperoso quello tiberino che va in degrado.

Innocenzo XII nel 1692 fa sistemare Ripa Grande, edificando la Dogana Nuova, opera di Mattia De Rossi, completata da Carlo Fontana nel 1697, edi-



*Vasi, ripagrande e arsenale pontificio*

ficio con portichetto ad archi bugnati. Pio VI, circa un secolo dopo, lo fa demolire e ricostruire di lato, accanto alla rifatta Porta Portese: verrà poi abbattuto nel 1914 per la costruzione di Ponte Sublicio.

Porta Portese sostituisce la vecchia Portuense di Aureliano e Probo, restaurata da Onorio e Arcadio nel 403, rinforzata da due torri laterali, demolita nel 1643; la edifica Marcantonio De Rossi nel 1644 per Urbano VIII ma viene finita sotto Innocenzo X che vi appone il suo stemma.

Nel 1798 nell'Arsenale vengono accatastati tutti i volumi depredati dalla Biblioteca Vaticana e le opere d'arte rubate dai Francesi ai musei romani; da lì, caricati su 500 carri, saranno portati in Francia (dove molto è rimasto).

Nel 1828, sotto Pio VIII, il battello a vapore Maria Luigia (arciduchessa d'Austria e duchessa di Parma) scende il Po da Piacenza, aggira la penisola e risale il Tevere fino a Ripa, per essere adibito a traino dei battelli.

Nel 1842 il comandante Alessandro Cialdi trasporta da Londra tre vapori appositamente ordinati da Gregorio XVI: attraverserà l'Europa con i battelli Archimede (24 metri), Blasco de Garay e Papin entrando dal Tamigi nella Manica, poi risalendo la Senna fino a Parigi, i canali di Loing, Briare, la Loira, la Saona fino a Lione, il Rodano, fino a sfociare nel Mediterraneo.

Nel 1849 l'Arsenale viene danneggiato dalle cannonate dei Garibaldini durante le battaglie del Gianicolo: Pio IX provvede al restauro per l'inizio della fabbricazione di scafi in ferro (1853). Poi viene adibito a Stazione per la nuova Ferrovia Roma-Civitavecchia (1859). Sui due portali figurano gli stemmi di Pio IX e del Senato Romano. Pio IX è il primo papa ad imbarcarsi su un vapore, nel 1861 da Ripa a Fiumicino.

Nel 1863 viene inaugurato Ponte San Paolo o dell'Industria, apribile per le navi più grosse. Nel maggio 1908 il cacciatorpediniere Granatiere riceve dal Re la bandiera di combattimento proprio sotto l'Arsenale. La costruzione dei Muraglioni, che dal 1875 si protrae fino al 1925 proprio in quella zona, ne rende impossibile l'uso al quale era adibito. La navigazione del Tevere si ferma e così l'attività marinairesca dell'Arsenale, che viene abbandonato e diviene col tempo magazzino, deposito, infine "smorzo di calce" e vendita materiali edili.

Nel 1988 viene riproposta la necessità di realizzare nell'antico Arsenale un vecchio progetto della Soprintendenza Archeologica di Roma: uno speciale Museo del Tevere, che vi avrebbe la sua sede ideale.

Nel febbraio 2009 viene fondato il Comitato per la costituzione del Museo Navale di Roma, con l'adesione di membri dello Stato Maggiore della Marina, architetti, urbanisti e storici. Il relativo progetto di base viene inviato al Ministro Bondi, senza esito.

Nel febbraio 2011, un progetto di legge regionale assegna l'intera area alla realizzazione di un Museo espositivo delle opere del regista Franco Zeffirelli, stanziando a tal fine, tra fondi della Regione e del Ministero dei BB.CC., ben 5milioni e mezzo di euro. Con la crisi economica, i tagli alla Cultura e la chiusura degli Ospedali, c'è da chiedersi se al nostro famoso regista non sarebbe meglio assegnare un'altra collocazione, altrettanto degna ma meno costosa. Il progettato Museo Navale, con i finanziamenti privati e con l'intervento fattivo della Marina Italiana, non graverebbe sulle finanze pubbliche.

C  
O  
n  
d  
O  
m  
i  
n  
i  
O