

DOSSIER



CONDOMINIO

XXV anno



ANACI

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

www.anaciroma.it scrivi@anaciroma.it

SOMMARIO**NOVEMBRE - DICEMBRE 2015****N. 150**

- Editoriale
di Manuela Sammarco pag. 3
- Consulenti in sede pag. 6
- Le (vere) novità della riforma
di Luigi Salciarini pag. 7
- Elenco sportelli del condominio presso i Municipi pag. 10
- Il condomino ha caldo e dorme sul pianerottolo
di Alessandra Donati pag. 15
- Notizie pag. 19
- Attività ricettive extralberghiere nella Regione Lazio
Aggiornamento normativo
di Elisabetta Zoina pag. 25
- Una riforma... da riformare?
di Carlo Parodi pag. 33
- *Inserto:*
Linee guida Centro Studi ANACI Roma
sull'applicazione della normativa in tema di
contabilizzazione, termoregolazione e distacchi p. I-VIII
- Amministratore di condominio tra legge 220 e DM 140
di Carmelo Santonocito pag. 39
- Sui poteri discrezionali
dell'amministratore di condominio
di Carlo Patti pag. 47
- Diritto di voto per i condomini in conflitto d'interessi
Contrasto giurisprudenziale
di Maurizio Asprone e Alessandro Arduino pag. 51
- La voce della giurisprudenza
di Carlo Patti pag. 57
- Sintesi "Dossier Condominio" 2015 pag. 63
- Professionisti fiduciari pag. 64
- Oggi in Biblioteca pag. 65
- L'altra Roma: Natale, di passaggio a Piazza Navona
di Sandro Bari pag. 67

Rivista bimestrale
ANNO XXV - n. 150 - NOVEMBRE-DICEMBRE 2015
Spedizione in abbonamento postale 70% - Roma

Edita da ANACI ROMA SERVICE S.r.l. - P. IVA 12139271006
In corso di autorizzazione del Tribunale di Roma

Direttore Responsabile: Carlo Parodi

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

Pagina intera : euro 700 + iva
Metà pagina : euro 500 + iva
Quarto di pagina : euro 300 + iva

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

www.anaciroma.it
e-mail: scrivi@anaciroma.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

di Manuela Sammarco *

Venerdì 2 ottobre presso il Rome Congress & Expo Center si è svolto il Convegno "L'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO: ZORRO O BERNARDO?".

Un convegno estremamente formativo, non un semplice susseguirsi di nozioni e informazioni, ma soprattutto uno scambio di casi reali e pratici dove tutti hanno portato un contributo di esperienza prezioso e molto apprezzato. Relatori di gran calibro e noi spettatori "incollati" alle sedie fino alla fine.

Anche se questo è stato un evento "*made in ANACI Roma*" in sala c'erano tanti colleghi di tutta Italia a riprova che qualunque sia la nostra età anagrafica, il nostro trascorso lavorativo o il nostro territorio operativo navighiamo nella stessa direzione.

Non è però mia intenzione riferire dei lavori perché oltre alla fondamentale componente formativa è il clima di cordialità, il pranzo insieme, le chiacchiere serie e scherzose tra colleghi ad aver fatto di un bel convegno una piccola esperienza umana. E se è a questa "umanità" che volgiamo lo sguardo vediamo come il puzzle è perfetto quando c'è il fantastico incastro di pezzi tanto diversi quanto simili.

Con la sana irriverenza che sempre mi contraddistingue vorrei allora dare qualche "pagella" e non potendo farla a tutti (ci vorrebbe una edizione straordinaria della rivista), mi soffermo solo su alcuni dei "personaggi" noti di questo evento e parte di questo puzzle.

Il mio primo pensiero va a Nando Della Corte il responsabile scientifico di questo evento sempre premuroso con i suoi ospiti, attento alle problematiche che affliggono gli amministratori; lo definirei quasi perfetto se, tra una sentenza ed un'altra, non "intasasse" le nostre caselle di posta elettronica con i risultati calcistici e le foto di Hamsik (che finalmente ho scoperto essere un giocatore del Napoli).

La moderatrice Gisella Casamassima soprannominata "il Vulcano" che come si dice a Roma è "una che le cose non te le manda a dire", chi la incontra non può non rimanere piacevolmente travolto (o stravolto) dalla sua "energia".

Un pensiero anche all'organizzatore dell'evento il nostro Segretario Francesco Caporilli sempre attento ed efficace che ha la capacità di materializzarsi quando qualcuno combina un guaio, lui scuote la testa, ma poi sorride e risolve.

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

Concluderei con due parole sulla "Presidente" Rossana De Angelis soprannominata "Wonder Woman": quando la incontri esordisce sempre dicendo "mi è venuta un'idea!", tutti tremano e cercano di spiegarle che sulla terra le giornate sono di 24 ore, ma non c'è niente da fare se non alzare bandiera bianca.

Una nostra riscossa però doveva aspettarsela prima o poi, così una piccola soddisfazione al convegno ce la siamo presi. Come nello *slogan* della pubblicità della "masterCard": "essere riusciti a far commuovere la nostra Presidente, anzi averla lasciarla senza parole (e chi conosce Rossana sa che è impossibile...) non ha prezzo!".

Sotto lo sguardo orgoglioso del nostro caro Carlo Parodi che vede le sue "creature" crescere, a lei la "sua romana" ha voluto dedicare un pensiero di profonda stima. Richiamando la famosa citazione di Antoine de Saint-Exupéry, modificata volutamente per lei:

"Cara Rossana, nell'assumere il timone del vascello Anaci Roma non hai diviso compiti e impartito ordini, ma ci hai insegnato la nostalgia per il mare vasto ed infinito. Grazie".

Aggiungo che in questo mare vasto ed infinito navigano tanti folli inguaribili romantici forse più folli che romantici, ma per chi volesse ancora c'è tanto spazio!

Vi chiederete perché ho voluto dedicare questo editoriale alle persone. Perché sono le persone a rendere speciale la nostra Associazione.

■

* Consigliere Provinciale ANACI Roma

CONSULENZE A DISPOSIZIONE DEI SOCI IN SEDE

	MATTINA (11-13)	POMERIGGIO (16-18)
LUNEDÌ		
LEGALE	Avv. della Corte Avv. Arturi	Avv. Pontuale Avv. Grasselli
CONTABILE	Amm. Colangelo	Sig.ra Spena
TECNICA	Arch. Pipoli	Arch. Mellace
FISCALE	Dott. Curti Gialdino	
MARTEDÌ		
CONTABILE	Geom. Maggi Arch. Oilizzi	Dott. Iorio
TRIBUTARIO-FISCALE	Dott. Ghiringhelli	
LEGALE	Avv. Carnevali Avv. Coricelli Avv. Ruello	Avv. Ciaralli Avv. Spinoso
LAVORO	Dott. Pazonzi	
MERCOLEDÌ		
RISCALDAMENTO		P.I. Schiavone
TECNICA		Ing. Zecchinelli
FISCALE	Dott. Pellicanò	
LEGALE	Avv. Felli Avv. Villirilli	Avv. Casinovi
CONTABILE	Dott. Troiani Dott.ssa Sammarco	
GIOVEDÌ		
CONTABILE	Amm. F. Pedone	Dott. Grasselli Geom. Ferrantino
LEGALE	Avv. Gonnellini	Avv. Pistacchi Avv. Sanfilippo
FISCALE	Dott. D'Ambrosio	
ASCENSORE/TECNICA	Dott. Silvestri	Ing. Ripa
LAVORO	Dott. Pazonzi	
VENERDÌ		
TECNICA	Geom. Barchi	Arch. Barberini
LEGALE	Avv. Patti Avv. Cesarini	Avv. Zoina Avv. Albin
CONTABILE	Dott. Gennari	

Le (vere) novità della riforma

di Luigi Salciarini *

Sulla c.d. "riforma del condominio" (di cui alla legge 11 dicembre 2012, n. 220 *"Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici"* - in G.U. 17 dicembre 2012, n. 293 - modificata ed integrata dal decreto legge 23 dicembre 2013, n. 145 - in G.U. 23 dicembre 2013, n. 300 - quest'ultimo convertito dalla legge 21 febbraio 2014, n. 9 - in G.U. 21 febbraio 2014, n. 43) molto è stato (ed è ancora) detto e commentato, non di rado assai criticamente (purtroppo, a ragione). In particolare, da più parti si è evidenziato come da una gestazione così prolungata ci si sarebbero aspettati esiti di maggiore coraggio (da parte del legislatore), soprattutto in considerazione del fatto che la comprovata e sistematica efficienza del "vecchio" articolato del codice civile (felicitemente in vigore dal oltre settant'anni) avrebbe dovuto consigliare interventi di modifica e integrazione (paradossalmente) più meditati, e fondati sul presupposto di un'attenta considerazione di quali potessero essere le esigenze di una migliore (e più moderna) regolamentazione dei rapporti tra tutti gli interessati (condomini, amministratore, ecc.).

Invece, dall'analisi dell'articolato che risulta dal recente intervento della "novella", non è difficile constatare come sovente il legislatore si sia limitato ad una pedissequa "registrazione" di fenomeni ed orientamenti già ampiamente (ri)conosciuti dalla giurisprudenza (e dagli interpreti), mancando inevitabilmente l'occasione di porre in atto un effettivo intervento riformista.

In tale ottica, occorre anche evidenziare che, invero, l'analisi di questo aspetto non può dirsi attinente soltanto all'usuale attività di commento di un nuovo testo di legge ma si riferisce (e va riferito) anche alla necessità (pretamente operativa) di dare una risposta alla domanda di quali siano i "tempi" della riforma, soprattutto al fine di verificare da quale "momento" determinate "novità" legislative possano dirsi applicabili ai rapporti tra i predetti soggetti. In altri termini, se si ammette (ed accerta) che determinate "parti" del nuovo articolato non sono altro che riproductive di precedenti pacifici principi giurisprudenziali (a fronte di altre che, invece, realizzano per la prima volta vere e proprie nuove fattispecie, e quindi nuovi diritti/doveri), non può non concludersi che la "riforma" ha tempi di applicazione falsati. Ovvero, per una sua parte, realmente a partire dalle rispettive date di entrata in vigore delle due citate leggi, e per un'altra parte senza che si abbia una vera e propria "entrata

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

in vigore" (trattandosi di "regolamentazioni" già applicate ai rapporti e alle situazioni giuridiche precedenti).

Può quindi risultare utile tentare di compilare, qui di seguito e seppur necessariamente in maniera sintetica, un elenco delle norme della "riforma" che realmente rivestono aspetti di "novità" e che, quindi, davvero sono entrate in vigore a partire almeno dal 18 giugno 2013.

Proprietà – Fermo restando il sistema di individuazione del "patrimonio" comune che è rimasto inalterato, all'art. 1117 *ter* c.c. la "riforma" introduce la nuova (si direbbe, addirittura, "fiammante") fattispecie delle "modificazioni delle destinazioni d'uso" che prevede (e regola) l'intervento dell'assemblea sull'utilizzazione delle c.d. "parti comuni" il cui ambito applicativo è, tuttavia, piuttosto "fumoso" e di incerta individuazione.

Se, da una parte, tale fattispecie sembra collocarsi pienamente all'interno della già prevista ipotesi delle innovazioni (nella quale – da sempre – si è ritenuto ricompreso il caso del mutamento delle modalità di godimento del bene), da un'altra, sia per quanto attiene al previsto innalzamento dei *quorum* deliberativi, sia per quanto riguarda la riduzione dei "limiti" (ovvero, "divieti"), certamente riveste degli evidenti aspetti di "novità" la cui portata però è ancora tutta da accertare, dovendosi attendere che la giurisprudenza e la dottrina (si spera quanto prima) siano di supporto al lavoro degli operatori del settore, in questo caso, più che in altri, alle prese con incertezze interpretative quasi insuperabili.

Per una prima analisi della fattispecie, sia consentito il rimando a L. Salciarini, "Lo «strano caso» delle modificazioni della destinazione d'uso: un'analisi del «nuovo» art. 1117 *ter* c.c." in questa Rivista, n. 148/2015, pag. 39 e seguenti.

Innovazioni – Rilevante intervento “riformatore” sull’art. 1120 c.c. che “ridisegna” la regolamentazione prevista per una cospicua parte della fattispecie delle innovazioni, con esiti, tuttavia, piuttosto criticabili. In buona sostanza, e per quanto riguarda soltanto gli aspetti “innovativi”, la novella inserisce nell’articolo un “nuovo” comma 2 riguardante una (inaspettata) fattispecie (invero, una nutrita serie) di innovazioni. Tale ipotesi può ben denominarsi “agevolata” in quanto riguarda opere la cui realizzazione può essere deliberata dall’assemblea con il ridotto *quorum* previsto dal comma 2 dell’art. 1136 c.c. (e non del comma 5, come nel caso delle innovazioni “ordinarie”, fattispecie che rimane conservata nel primo comma).

Tuttavia, la novità è tale solo in parte in quanto si tratta, per lo più, di ipotesi già previste dalla legislazione “speciale” applicabile al condominio (si pensi all’abbattimento delle barriere architettoniche, alle opere per il contenimento del consumo energetico, e quant’altro). Assolutamente infelice (almeno nel caso delle opere finalizzate al risparmio energetico) il coordinamento dell’art. 1120 c.c. con detta legislazione speciale, della quale la vigenza è completamente conservata. Vivaci critiche ha suscitato l’inopinato innalzamento dei *quorum* assembleari nel caso delle opere di abbattimento delle barriere architettoniche che, ovviamente, non ottiene altro risultato che quello di renderne più complicata l’effettuazione (in un ambito in cui invece il legislatore dovrebbe dirigersi in direzione opposta). Ne deriva, che dall’entrata in vigore della “riforma” almeno tali ultime opere potranno essere realizzate solo avendo “a monte” una delibera sorretta da più consistenti consensi.

Gli impianti “non centralizzati” – Utilizzando sempre la tecnica del “bis” (ed anche del *ter*, del *quater*, ecc.), il legislatore introduce (con l’art. 1122 *bis* c.c.) tale nuova fattispecie riguardante, sostanzialmente, le “antenne” e i “pannelli solari” (invero, denominati nella norma ben più ampiamente, all’evidente scopo di ricomprendere qualsiasi futura novità tecnologica). Le novità non riguardano tutto il testo dell’articolo ma (fermo restando il diritto all’uso più intenso, riferibile, in realtà, all’inalterato art. 1102 c.c.) comportano solamente: *a*) il dovere di comunicare il contenuto e le modalità dell’intervento (da parte del singolo interessato); *b*) la previsione di un *quorum* qualificato (!) per deliberare l’imposizione al singolo di modalità alternative di esecuzione, del rispetto di precise cautele o della prestazione di idonee garanzie per gli eventuali danni; *c*) la ripartizione della superficie utilizzabile del lastrico solare (ipotesi che attiene più che altro all’installazione dei suddetti “pannelli”).

L’amministratore – Richiamando una definizione che facilmente ha preso piede tra gli interpreti, un vero e proprio *tsunami* legislativo ha travolto la figura dell’amministratore di condominio le cui regole vengono completamente trasformate dalla “riforma”, mediante la sostanziale riscrittura degli articoli di riferimento (quanto meno, 1129, 1130, 1131) ed anche con l’inserimento di nuove norme. Senza poter qui (causa brevità) analizzare nel dettaglio le varie implicazioni, possono indicarsi come vere e proprie novità introdotte dalla ri-

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

SPORTELLO DEL CONDOMINIO

I (ex I) Via Petroselli 50	Lunedì	10,00-12,00	Donati - G. Pedone Pistacchi
I (ex XVII) Circ.ne Trionfale 19	Mercoledì	<i>(1° e 3° mercoledì del mese)</i> 15,30-18,00	Lucarini - Di Chiara
II (ex II e III) Via Dire Daua 11	Martedì	15,00-17,00	Cervone Gonnellini
III (ex IV) Via Fracchia 45	Mercoledì	14,00-16,00	Bertollini - Cervoni Trombino - Sanfilippo
IV (ex V) Via Tiburtina 1163	Giovedì	14,30-16,00	Buccella - Colangelo Spena - della Corte - Pontuale
V (ex VI) Via Torre Annunziata 1	Giovedì	9,30-12,00	Bultrini - Di Salvo - Murzilli Arturi - Ruello
V (ex VII) Via Prenestina 510	Mercoledì	10,00-12,30	Adamo - Giuliano Orabona
VII (ex IX) Via Tommaso Fortifiocca 71	Martedì	15,00-17,30	F. Pedone - Porru Patti
VII (ex X) Piazza Cinecittà 11	Martedì	15,00-17,00	Lavy De Medici
VIII (ex XI) Via Benedetto Croce 50	Giovedì	15,00-17,00	Barchi - Pierangeli Zanier - Cesarini
IX (ex XII) Via Ignazio Silone, c/o U.R.P. (Primo Ponte)	Giovedì	15,00-16,30	Traversi
X (ex XIII) P.za Capelvenere 22	Giovedì	15,30-18,00	Benvenuti Casinovi
XII (ex XVI) Via Fabiola 14	Mercoledì	10,00-12,00	Cervone - Grimaldi - Ciaralli Formigoni E.
XV (ex XX) Via Flaminia 872	Giovedì	10,00-13,00	V. Grasselli M. Grasselli
Grottaferrata (comune)	Lunedì	10,00-12,00	Sebastiani Patti

forma (e, pertanto, da considerarsi in vigore dal 18 giugno 2013) almeno le seguenti: *a*) innalzamento (da 4 a 8) del numero minimo di condomini rispetto al quale la nomina è necessaria; *b*) possibilità per l'amministratore dimissionario di richiedere all'Autorità Giudiziaria la nomina di un nuovo incaricato; *c*) (imperscrutabile) previsione dell'accettazione della nomina da parte dell'amministratore; *d*) obbligo di comunicazione di alcuni dati personali/professionali da parte del nominato; *e*) possibilità, per l'assemblea, di richiedere la prestazione di una garanzia assicurativa per la c.d. RC professionale (da parte del nominando); *f*) previsione (anche in questo caso, di incerta portata e di ancor più dubbio senso) del c.d. "facente funzioni" (sembra, una specie di amministratore "vicario"); *g*) obbligo, per l'amministratore "cessato" di compiere atti/attività urgenti (anche dopo la cessazione!); *h*) previsione per l'amministratore dell'obbligo di riscossione delle quote dovute dai condomini entro 6 mesi dalla chiusura dell'esercizio contabile; *i*) introduzione di una specie di rinnovo tacito dell'incarico annuale (dai contorni non meno che fumosi); *l*) riscrittura dei casi di revoca ai quali viene aggiunto un nutrito elenco di specifiche ipotesi (oltre a quella residuale di "gravi irregolarità" che viene conservata); *m*) espresso divieto di (ri)nomina dell'amministratore in precedenza revocato; *n*) obbligo di specificazione analitica dei compensi (all'atto della nomina e/o del rinnovo); *o*) riscrittura delle regole relative alla tenuta dei registri condominiali; *p*) previsione di un termine (evidentemente perentorio) per la presentazione del rendiconto annuale (180 gg); *q*) riscrittura delle regole relative alla redazione del rendiconto (e di altri collegati documenti contabili/gestionali).

Attività del singolo condomino – Con un inserimento letterale (quasi impercettibile) all'interno dell'art. 1134 c.c., il legislatore della riforma ha previsto (a ben vedere, in maniera del tutto indiretta) che il singolo condomino possa assumere "la gestione delle parti comuni". A fronte di tale modifica testuale dell'articolo, che comunque sussiste e pone inevitabilmente le sue problematiche (non potendosi certo ammettere che i condomini godano di una diretta competenza personale, concorrente con quella dell'amministratore), la portata innovativa viene del tutto ridimensionata dal fatto che le conseguenze di tale (eventuale) gestione del singolo sono sempre e solo quelle del rimborso spese (come per il passato).

Il "fondo" per le opere di manutenzione straordinaria – Destando un fragoroso scalpore (per le complicate implicazioni gestionali e giuridiche che comporta), la "novella" ha inserito nell'art. 1135 c.c. (relativo alle prerogative dell'assemblea) la previsione della costituzione (preventiva) di un "fondo" corrispondente ai costi necessari per la realizzazione di dette opere (nella duplice versione del fondo integrale o frazionario, quest'ultimo dipendente dalla previsione di "stati di avanzamento dei lavori" – c.d. S.A.L.). Trattasi di novità assoluta che certamente si applica per le delibere successive al 18 giugno 2013.

Le deliberazioni – Novità anche per l'attività dell'assemblea a partire da detta data: *a)* ripetuta riduzione del *quorum* relativo alle c.d. "teste", con interventi testuali sui commi dell'art. 1136 c.c.; *b)* modifica del testo di detta norma nel comma relativo all'obbligo di convocazione che passa dal prevedere l'invito "a tutti i condomini", a prescrivere la convocazione di "tutti gli aventi diritto", con la conseguenza che ad oggi (ovvero, dal 18 giugno 2013) appare sia dovuta la convocazione diretta degli inquilini (nei noti casi), sia consentita la convocazione dei soli partecipanti al c.d. "condominio parziale"; *c)* modifica delle regole sulla convocazione, mediante la previsione – nell'art. 66 disp. att. c.c. – di specifiche modalità di comunicazione del relativo invito (posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax, consegna a mano); *d)* obbligo di atto scritto necessario per la partecipazione "delegata" alla riunione assembleare (cfr. art. 67 disp. att. c.c.); *e)* sempre in tale ultima norma, previsione di un numero massimo di deleghe conferibili (20% nel caso di più di 20 condomini); *f)* previsione di un particolare sistema di partecipazione all'assemblea nel caso di "supercondominio" con più di 60 unità immobiliari; *g)* modifica del sistema di rappresentanza in assemblea per i comproprietari di unità immobiliari ricomprese nel condominio; *h)* divieto assoluto di conferimento di delega all'amministratore di condominio.

Riscossione delle spese – In materia di "spese", data per acquisita l'integrale conservazione del "sistema" di ripartizione (previsto dagli artt. 1123, 1124, 1125 e 1126 c.c., i cui testi risultano inalterati anche a seguito dell'intervento della "riforma", fatta eccezione per la "scontata" ricomprensione dei costi per l'ascensore nella fattispecie di cui al citato art. 1124 c.c.), rilevanti novità (applicabili dal 18 giugno 2013) vanno registrate in tema di riscossione con più d'un intervento testuale sull'art. 63 disp. att. c.c., secondo cui: *a)* l'amministratore è tenuto a comunicare ai terzi creditori i nominativi dei c.d. "morosi" e le relative quote di debito; *b)* detti terzi creditori sono obbligati ad effettuare la preventiva escussione del patrimonio di detti "morosi", potendo, solo successivamente, agire *in executivis* contro i condomini in regola con i pagamenti; *c)* previsione di una responsabilità concorrente (*rectius*, solidale) del cedente (di un'unità immobiliare compresa nel condominio) per i pagamenti dovuti dal cessionario (sorti successivamente rispetto al momento della cessione!), fino a che non venga trasmessa all'amministratore copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto; *d)* mediante modifica testuale dell'art. 67 disp. att. c.c., previsione di una responsabilità solidale dell'usufruttuario e del nudo proprietario (prima responsabili ciascuno solo per il "suo").

Tabelle millesimali – Fatta salva l'implicita "registrazione" dell'orientamento precedentemente espresso da Cass. Sez. Un. 9 agosto 2010, n. 18477 secondo cui le tabelle millesimali possono essere approvate a maggioranza (qualificata, come nel caso del regolamento), salvo che non costituiscano "diversa convenzione" ai sensi dell'art. 1123 c.c. (in tal senso si ritiene vada correttamente inteso il richiamo all'unanimità espresso nel primo comma dell'art.

69 disp. att. c.c.), nel caso della "revisione" (fattispecie specificamente prevista in tale ultima norma) viene introdotto il riferimento all'alterazione "*per più di un quinto il valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condomino*" che diviene il parametro concreto per verificare la sussistenza della relativa necessità (di revisione, appunto) nel caso di "*mutate condizioni di una parte dell'edificio*".

La c.d. "multa": Aggiornato – si può dire, finalmente – l'importo della sanzione (art. 70 disp. att. c.c.) applicabile nei confronti del singolo condomino che si rende responsabile di infrazioni al regolamento di condominio (con collegata previsione di – addirittura – un aumento in caso di "recidiva"). Nessun dubbio che si tratta di norma applicabile solo per le infrazioni commesse successivamente all'entrata in vigore della riforma (anche in considerazione del fatto che la giurisprudenza precedente aveva pacificamente stimato come illegittimi eventuali aggiornamenti degli importi stabiliti dal regolamento, anche se contrattuale). ■

* Avvocato del Foro di Pescara

Il condomino ha caldo e dorme sul pianerottolo

di Alessandra Donati *

Mi è capitato di ricevere, di prima mattina, la chiamata di una condomina che disperata non aveva chiuso occhi durante la notte. Si tratta di una condomina abitante nel quartiere San Lorenzo.

Al che, istintivamente vien da pensare ai classici schiamazzi ed alla animata confusione notturna degli studenti universitari.

Sono già mentalmente pronta con la risposta da dare, misurata e calibrata, anche se di prima mattina è presto per avere le idee ben chiare: "...*ma signora mi spiace non poter esserle utile, io avviserò certamente i proprietari, ma deve assolutamente chiamare le Forze dell'Ordine...*" e così via con la tematica immissioni moleste e bla bla bla...

Invece piombo nel racconto di un insolito episodio e, a dir la verità, è la prima volta che mi capita!

Ascolto bene la signora la quale con voce fioca e stanca mi racconta pian piano di non aver chiuso occhi poiché il vicino di casa ha pensato bene di portare fuori brandina e materasso e di mettersi comodamente a dormire sul pianerottolo condominiale

Rispondo immediatamente: "*E' assurdo!!!*" e le domando: "*Ma cosa non l'ha fatta dormire...?*"

Continuo ad ascoltare ed apprendo con stupore che la causa della notte insonne della signora è stata il forte ed incessante russare del condomino in questione!

Immaginate con mura spesse e corridoi lunghi con affaccio su anditi esterni cortilizi, tipici dei palazzi di San Lorenzo, che bel fresco, ma anche quale frastuono, confusione e rimbombo ha potuto provocare quel russare forte e costante!

Cari amici, non sapevo cosa risponderle, l'istinto mi portava solo a voler ridere a crepapelle!

La signora mi ha supplicato di trovare una soluzione al problema.

E non ho potuto certamente rispondere quel che avrei pensato di rispondere in prima battuta poiché, vero è che il problema del russare potrebbe rappresentare un'immissione di rumore molesta, ma in questo caso specifico siamo in piena tematica giuridica di natura condominiale.

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

Qui trattiamo la materia dell'occupazione, seppur insolita, di uno spazio comune condominiale che limita il diritto degli altri condomini. Infatti il condomino in questione, con il suo atteggiamento, non rispetta la civile convivenza, crea intralcio al passaggio degli altri condomini e provoca una indiscutibile condizione di disagio verso coloro che, passando in quello spazio comune, potrebbero spaventarsi e pensare di trovarsi di fronte un malintenzionato o un senza tetto che ha abusivamente occupato uno spazio privato.

In ordine all'aspetto psicologico, vero è che nella mia qualità di amministratore dello stabile abbia dovuto subire un risveglio non proprio piacevole, ma ho dovuto necessariamente accogliere il disagio della signora e quindi difendere gli interessi suoi e dei condomini tutti nelle tematiche di rispetto delle parti comuni, di incolumità e di civile convivenza.

E così ho dovuto rappresentare questo loro disagio mediante una comunicazione al signore "accaldato" che ha scambiato il pianerottolo per la sua camera da letto.

P.S.: Pongo una nota simpatica sul tema del pari diritto e faccio scherzosamente rilevare che il pari diritto sta anche nel fatto di poter liberamente rusare e di poter utilizzare lo spazio comune ciascuno con la propria brandina!

■

* Associata ANACI

NOTIZIE

AGGIORNAMENTO ISTAT - VARIAZIONI ANNUALI

Ottobre 2013 - Ottobre 2014	0,1%	(75% = 0,075%)	G.U. 27/11/2014	n. 276
Novembre 2013 - Novembre 2014	0,2%	(75% = 0,150%)	G.U. 23/12/2014	n. 297
Dicembre 2013 - Dicembre 2014	- 0,1%	(75% = -0,075%)	G.U. 26/1/2015	n. 20
Gennaio 2014 - Gennaio 2015	- 0,7%	(75% = -0,525%)		
Febbraio 2014 - Febbraio 2015	- 0,4%	(75% = -0,300%)	G.U. 27/3/2015	n. 72
Marzo 2014 - Marzo 2015	- 0,2%	(75% = -0,150%)	G.U. 23/4/2015	n. 75
Aprile 2014 - Aprile 2015	- 0,3%	(75% = -0,225%)	G.U. 27/5/2015	n. 121
Maggio 2014 - Maggio 2015	- 0,1%	(75% = -0,075%)	G.U. 26/6/2015	n. 145
Giugno 2014 - Giugno 2015	- 0,1%	(75% = -0,075%)	G.U. 24/7/2015	n. 170
Luglio 2014 - Luglio 2015	- 0,1%	(75% = -0,075%)	G.U. 31/8/2015	n. 201
Agosto 2014 - Agosto 2015	- 0,1%	(75% = -0,075%)	G.U. 28/9/2015	n. 225
Settembre 2014 - Settembre 2015	- 0,1%	(75% = -0,075%)	G.U. 29/10/2015	n. 252

C
O
n
d
o
m
i
n
i
o

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

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

I nostri punti di forza sono:

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

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

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

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

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

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

ADESSO CI MANCA SOLO IL TUO CONTRIBUTO.

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

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

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

NOTIZIE

COEFFICIENTI DI RIVALUTAZIONE TFR

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

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. n. 290 del 14/12/2001)
2,5%	Dal 1/1/2004	(D.M. 1/12/03 in G.U. n. 286 del 10/12/2003)
3%	Dal 1/1/2008	(D.M. 12/12/07 in G.U. n. 291 del 15/12/2007)
1%	Dal 1/1/2010	(D.M. 4/12/09 in G.U. n. 291 del 15/12/2009)
1,50%	Dal 1/1/2011	(D.M. 7/12/10 in G.U. n. 292 del 15/12/2010)
2,50%	Dal 1/1/2011	(D.M. 12/12/11 in G.U. n. 291 del 15/12/2011)
1%	Dal 1/1/2014	(D.M. 12/12/13 in G.U. n. 292 del 13/12/2013)
0,50%	Dal 1/1/2015	(D.M. 22/12/14 in G.U. n. 300 del 29/12/2014)

C
O
n
d
o
m
i
n
i
O

VOUCHER PER LAVORO ACCESSORIO

Il DLgs n. 151/2015, in attuazione del Jobs Act, ha evidenziato che l'applicazione delle norme speciali su salute e sicurezza dei lavoratori (D.Lgs n. 81/2008) va rispettata solo nei casi in cui la prestazione viene resa a favore di imprenditori e professionisti.

Nell'ambito condominiale si applicano pertanto le norme di sicurezza previste dall'art. 21 del DLgs 81/2008 (attrezzature e dispositivi di protezione individuale "a norma").

ECOSISTEMA CITTA' SMART

IL Sole 24 ore ha pubblicato una classifica delle province italiane "smart" elaborata da Legambiente in base a parametri vari di sostenibilità ambientale. Ai primi posti Verbania, Trento e Bolzano. Roma è 83ª mentre Rieti 21ª e le altre province del Lazio più distaccate (Latina 85ª, Viterbo 93ª e Frosinone 94ª).

I consumi di acqua litri/abitante/giorno segnano per Roma 184,1, per Latina 142,8, per Rieti 151,5, per Frosinone 130,7 (Viterbo non l'ha comunicato). Per la raccolta differenziata dei rifiuti Pordenone recupera l'85,4%, Roma ha contribuito per il 37,3%, Viterbo 33,7%, Latina 32,8%, Frosinone 18,4% (Viterbo n.c.).

VADEMECUM ENEA - MISE EFFICIENZA E RISPARMIO

- 1) Fare la manutenzione degli impianti
- 2) Controllare la temperatura ambiente
- 3) Attenti alle ore di accensione
- 4) Usare i cronotermostati
- 5) Applicare valvole termostatiche
- 6) Installare pannelli riflettenti tra muro e termosifone
- 7) Schermare le finestre la notte
- 8) Fare il check up alla propria casa
- 9) Impianti di riscaldamento innovativi
- 10) Evitare ostacoli davanti e sopra i termosifoni

*La redazione della rivista e la dirigenza ANACI
augurano a tutti i lettori, associati, condomini
ed interessati all'ambito condominiale,
un sereno Natale ed un felice anno nuovo*

REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE

Il nuovo contratto va presentato ad uno degli Uffici Entrate entro trenta giorni dalla decorrenza del contratto in tre copie (ciascuna con marca da bollo da euro 16,00, contrassegno telematico rilasciato dall'intermediario) unitamente alla copia del Modello F24 elide che attesta l'avvenuto pagamento dell'imposta di registro 2% (minimo di euro 67,00) da calcolare sul totale del canone annuo con arrotondamento all'unità di euro. Due copie del contratto vengono restituite subito. Dal 1/7/2010 è previsto l'obbligo di indicare i dati catastali di riferimento.

In occasione di successivi rinnovi o proroghe è sufficiente effettuare il solo versamento dell'imposta sul totale annuo del canone aggiornato con Mod. F24 elide (non esiste minimale). È possibile beneficiare di uno sconto sull'imposta (alla registrazione del contratto iniziale) anticipando il pagamento per tutto il periodo di vigenza del contratto (quattro o sei anni). In caso di risoluzione anticipata del contratto è dovuta l'imposta di registro di euro 67,00 (entro 30 gg. dall'evento).

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

I codici tributo sono i seguenti (causale RP):

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

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

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

In caso di ritardato pagamento dell'imposta è possibile utilizzare il ravvedimento operoso aggiungendo al versamento con i relativi codici tributo gli interessi legali (0,50% annuo) rapportati ai giorni di ritardo oltre la sanzione dello 0,20% per ogni giorno di ritardo; dal 15° al 30° giorno 3,0% dell'imposta dovuta; dal 31° al 90° giorno 3,3%; 3,75% se entro un anno, due anni 4,2%; oltre 5%.

Attività ricettive extralberghiere nella Regione Lazio

Aggiornamento normativo

di Elisabetta Zoina *

Nell'articolo pubblicato sul n. 149/2015 di Dossier Condominio pag. 47 e seguenti, sulle attività ricettive extralberghiere, facevo riferimento ad un Regolamento Regionale per il Lazio prossimo ad essere emesso. Ebbene, sul BURL nr 73 del 10.09.2015 è stato pubblicato il nuovo REGOLAMENTO REGIONALE n. 8 del 7 agosto 2015, *Nuova disciplina delle strutture ricettive extralberghiere*, abrogativo dei precedenti regolamenti regionali 16/2008, 4/2009 e 18/2009 in *subiecta materia*.¹

Lo spirito del nuovo Regolamento Regione Lazio n 8/2015 è quello di semplificare l'apertura di attività extralberghiere confermando e potenziando la modalità della SCIA quale unico titolo abilitativo anche per l'attribuzione della classificazione e per la somministrazione di cibo agli ospiti, laddove consentita in relazione alla tipologia di attività (art. 14).

Nel contempo il Regolamento ha inteso approntare strumenti per combattere l'abusivismo nel settore e garantire maggiore sicurezza e controlli evitando forme di ospitalità in anonimato, anche in considerazione di grandi eventi come l'imminente Giubileo della Misericordia (art 2).

Il Regolamento ridisegna il quadro delle tipologie di strutture extralberghiere consentite nel Lazio,

- ✓ introducendo ulteriori tipologie di attività extralberghiere ovvero la Country House o Residenza di campagna (art. 10), gli Hostels (art. 6) ed il Rifugio Escursionistico (art. 11);
- ✓ quanto agli "affittacamere" (art. 4) potranno chiamarsi anche "Guest House", in modo da risultare più riconoscibili ed accattivanti a livello internazionale (art. 4);
- ✓ quanto ai B&B (art. 9) potranno essere svolti anche sotto forma di "impresa" ed in tal caso i gestori sono premiati con il diritto ad un'ulteriore camera con due posti letto (art. 9).

1) *La normativa è scaricabile dal sito della Regione Lazio, argomento Turismo, Sezione Normativa (http://www.regione.lazio.it/rl_turismo/?vw=documentazione&cat=Normativa)*

Sotto il profilo dei controlli, l'art. 2 del regolamento introduce *ex novo* misure per contrastare l'abusivismo e nel contempo per garantire più sicurezza. Infatti, l'articolo in rassegna prevede che le strutture ricettive siano tenute a trasmettere per *via telematica* all'Agenzia del Turismo, con apposito sistema informativo, tutti i dati sugli arrivi e le presenze degli ospiti ed il Comune deve a sua volta trasmettere all'Agenzia annualmente o su richiesta, i dati delle strutture che hanno presentato la Scia per le opportune verifiche. Sono introdotti ulteriori controlli informatici per incrociare i dati della Banca Dati del Comune di Roma con le strutture presenti nelle banche dati on line di promo commercializzazione.

Di rilievo segnalare che anche coloro che ospitano con forme diverse da quelle di cui al regolamento (come privati che ospitano con contratti di locazione transitori con finalità turistiche ex art. 1 comma 2 c) Legge 431/1998 o che esercitano forme di ospitalità tramite commercializzazione on line) devono trasmettere al Comune competente ed all'Agenzia del Turismo idonea comunicazione sull'ospitalità offerta utilizzando l'apposita modulistica del Comune.

Il Regolamento ridisegna, come accennato, le tipologie di strutture extralberghiere consentite nel Lazio, introducendone di nuove già previste in altre Regioni. Esaminiamole nel dettaglio:

- ✓ **Affittacamere o Guest House** (art 4) è una struttura ricettiva *gestita in forma imprenditoriale*, composta da non più di sei camere, ubicate in non più di due appartamenti ammobiliati di uno stesso stabile, collegati funzionalmente tra loro dove sono forniti alloggio ed eventualmente servizi complementari. Gli appartamenti destinati a tale struttura *non sono soggetti a cambio di destinazione d'uso* e rispettano i requisiti previsti per le civili abitazioni;

- ✓ **Ostello per la gioventù** (art. 5) di gruppi di giovani gestita in forma *non imprenditoriale* da Enti Pubblici, Enti di carattere morale o religiosi, Cooperative sociali e Associazioni operanti, senza scopo di lucro, nel campo del turismo sociale e giovanile per il conseguimento di finalità sociali e culturali.

- ✓ **Hostels o Ostelli** (art. 6) gestiti *in forma imprenditoriale* per il turismo collettivo, maggiormente attrezzati rispetto agli ostelli per i giovani.

- ✓ **Case e appartamenti per vacanze** (art 7) immobili arredati con soggiorno di almeno mq 14, cucina ed angolo cottura, per l'affitto ai turisti, esclusa la somministrazione di alimenti e bevande o servizi centralizzati, nel corso di una o più stagioni, con contratti aventi validità non inferiore a tre giorni e non superiore ai tre mesi consecutivi. Tale attività, che *non necessita di cambio di destinazione d'uso*, può essere esercitata *in forma non imprenditoriale* per la gestione occasionale di una o due case o appartamenti per vacanze o *in forma imprenditoriale* per la gestione non occasionale ed organizzata di una o più case o appartamenti per vacanze.
Nelle strutture non possono esservi persone residenti o domiciliate né possono essere riservati vani al titolare o ad altri soggetti.

- ✓ **Casa per ferie** (art. 8) una struttura attrezzata per il soggiorno a fini turistici di persone singole o di gruppi, gestite al di fuori dei normali canali commerciali e promozionali, da enti pubblici, associazioni o enti religiosi operanti senza scopo di lucro per il conseguimento di finalità sociali, culturali, assistenziali, religiose o sportive nonché da altri enti o aziende per il soggiorno dei propri dipendenti e loro familiari.

- ✓ **Bed and Breakfast** (art. 9) struttura dotata di un soggiorno di almeno 14 mq con annessa cucina o angolo cottura che offre ospitalità e prima colazione per un massimo di novanta giorni consecutivi. Tale servizio è offerto presso l'abitazione in cui *il titolare deve avere residenza e domicilio e deve riservarsi in essa una camera da letto.*
 Tali strutture possono essere gestite in *forma non imprenditoriale*, quando l'attività è saltuaria e la struttura dispone di un numero non superiore di tre camere con massimo di sei posti letto (con inattività obbligata di centoventi giorni all'anno nella città Metropolitana e a Roma e novanta giorni nei restanti comuni), ed *in forma imprenditoriale*, quando la gestione è svolta in modo continuativo ed in tal caso il numero di camere può arrivare a quattro ed il numero di posti letto ad otto.
 L'art. 14 del Regolamento prevede, *solo per il B&B*, l'obbligo di allegare alla SCIA *copia della comunicazione dell'avvio di attività inoltrata all'amministratore dell'assemblea condominiale con Raccomandata A.R. postale (si tratta di mera comunicazione e non di una richiesta/autorizzazione).*

C
O
n
d
o
m
i
n
i
o

- ✓ **Contry House o Residenza di campagna** (art. 10) struttura ubicata al di fuori dei centri urbani in contesti rurali di interesse naturalistico e paesaggistico che oltre all'alloggio possono offrire somministrazione di alimenti per i soli ospiti. Hanno una capacità massima di trenta posti letto e *non comportano cambio di destinazione d'uso*.
- ✓ **Rifugi Montani e Rifugi escursionistici** (artt. 10 e 11) le prime ubicate a quota non inferiore a metri mille e le secondo anche al di sotto, di proprietà o gestione ad enti che operano senza fini di lucro per ristoro e soccorso alpino degli ospiti o degli escursionisti.

Si segnala che il Regolamento Regionale n 7/2015, pubblicato sul BURL n. 63 del 06.08.2015 introduce anche l'ulteriore tipologia di attività extralberghiere di "Albergo Diffuso", ovvero strutture rivolte ai turisti attratti dal turismo sostenibile e interessati a soggiornare in centri storici, centri minori e borghi di dimensioni contenute ma con propria identità specifica. Possono fornire alloggio in camere o appartamenti arredati che possono trovarsi anche in edifici separati ma che si trovino a una distanza non superiore a 300 metri dall'edificio principale con servizi comuni.

* * *

Resta fermo per il resto quanto precisato nel precedente articolo, ovvero che *tali attività non possono essere vietate dal condominio, salvo che limitazioni in tal senso non siano previste nel regolamento condominiale di origine esterna c.d. contrattuale*, ovvero siano limitazioni approvate ab origine all'unanimità dei condomini con un regolamento e trascritto in conservatoria unitamente al primo atto di compravendita. Infatti "L'assemblea dei condomini non ha altri poteri rispetto a quelli fissati tassativamente dal codice e non può porre limitazioni alla sfera di proprietà dei singoli condomini, a meno che le predette limitazioni non siano specificatamente accettate o nei singoli atti d'acquisto o mediante approvazione del regolamento di condominio." (Corte Costituzionale sentenza numero 369 del 14 novembre 2008).

Tuttavia, anche considerando la maggiore attenzione e sensibilità del Legislatore per il tema della Sicurezza e dell'Abusivismo, è auspicabile che il condominio eserciti un più attento controllo sulla legittimità amministrativa dell'esercizio di tali attività e del rispetto dei limiti e della tipologia prescelta e segnali eventuali presunti abusi alle Competenti Autorità a mezzo esposto.

* Consulente Legale ANACI

Una riforma... da riformare?

di Carlo Parodi *

Nel resoconto finale della Commissione Giustizia del Senato (23 ottobre 2012) in sede di esame della riforma della normativa condominiale si legge che "il testo presenta indubbe criticità condivise anche da operatori del settore, sono stati attenuati alcuni poteri dell'amministratore già previsti per la sicurezza degli edifici destinati proprio alla tutela del patrimonio immobiliare, ma è preferibile una riforma da lunghi anni attesa (settanta), piuttosto che una non riforma" con il ritiro di tutti gli emendamenti affidando ad una serie di ordini del giorno le modifiche da apportare nella successiva legislatura (!?!).

Il Dott. Triola ha infatti individuato nelle Sue considerazioni generali (La riforma del condominio tra novità ed occasioni mancate – Collana Questioni condominiali ANACI/Giuffrè) una semplice operazione di restyling della disciplina vigente, senza neppure la ricerca di una soluzione dei veri problemi di fondo, quali risultanti dalle incertezze della giurisprudenza e dalla prassi.

Il Dott. Corona (Le obbligazioni dei condomini – Collana Questioni condominiali ANACI/Giuffrè) ha evidenziato che sul tema della parziarietà delle obbligazioni dei condomini la riforma sostanzialmente non modifica la disciplina vigente; si limita a stabilire una garanzia, la cui efficacia e giustizia restano da dimostrare. L'art. 1123 c.c. stabilisce l'origine parziaria delle obbligazioni di condominio nel rapporto interno con l'amministratore ma non prevede modalità differenti di attuazione nel rapporto con i creditori.

Il Prof. Costantino (Destinazioni d'uso e discipline inderogabili nel condominio – Collana Questioni condominiali ANACI/Giuffrè) ha rilevato che l'espresso rinvio operato alle disposizioni generali del contratto di mandato va a colmare eventuali lacune della disciplina condominiale relative al rapporto tra amministratore e condomini. L'attività gestoria si proietta oltre gli interessi individuali coinvolgendo sia interessi di natura privatistica di terzi estranei al condominio, sia interessi di natura pubblicistica. L'amministratore si presenta come la più articolata espressione di un'organizzazione, normativamente strutturata, che coinvolge diversi centri di interesse.

Innumerevoli sono le difficoltà interpretative e quindi applicative della nuova normativa con presumibile incremento della litigiosità da riferire spesso

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

a problemi lessicali; il quarto comma dell'art. 1118 c.c. che doveva soltanto tener conto di un indirizzo giurisprudenziale, ha previsto una generica tutela soltanto per i "notevoli squilibri di funzionamento" dell'impianto centralizzato di riscaldamento. Notevole è ciò che è rilevante, considerevole, forse superiore alla media, comunque lasciato alle valutazioni soggettive di tecnici che potrebbero essere diverse, quindi conflittuali.

Così con il sesto comma dell'art. 1129 viene individuata "la persona che svolge funzioni analoghe a quelle dell'amministratore" obbligata ad indicare generalità e recapiti sul luogo di accesso al condominio; sarà comunque l'obbligato a richiedere il codice fiscale condominiale in caso di interventi che beneficino delle detrazioni per recupero edilizio? (circolare Agenzia delle Entrate n. 11/E del 21/5/2014). Ed in ogni caso qual'è "il luogo di accesso al condominio o di maggior uso comune"? Dentro o fuori del portone/cancello? Le delibere comunali che alcuni anni fa avevano ritenuto indispensabile la conoscenza dei recapiti del rappresentante condominiale indicavano precise misure, materiali diversi per la targa in centro città e per il resto del territorio, all'esterno accanto al portone d'ingresso (Padova).

Il decimo comma dell'art. 1129 c.c. prevede testualmente la convocazione dell'assemblea soltanto per la revoca dell'amministratore o per le sue dimissioni; quindi rinnovo annuale automatico se con compenso invariato rispetto alla nomina iniziale in analogia alle disposizioni sul mandato richiamate al comma XV. Ma non tutti condividono tale interpretazione.

Resta l'insoddisfazione dell'amministratore per una normativa che, pur richiedendo requisiti e qualificazione professionale, ne lascia però la valutazione agli stessi condomini che possono nominare amministratori senza titolo di studio e senza formazione iniziale e periodica quando l'incarico è affidato ad un condomino anche non residente.

Il ridotto numero di Mod. 770 pervenuti all'Agenzia delle Entrate per il periodo d'imposta 2012 (700.000 circa) rispetto agli stabili in condominio esistenti in Italia (un milione circa) documenta l'inadempienza fiscale in tale ambito, considerato che soltanto in pochissimi casi il condominio non è obbligato ad effettuare detrazioni fiscali quale sostituto d'imposta. Ogni amministratore è inoltre obbligato a certificare annualmente l'ammontare dei beni e servizi acquistati non soggetti a ritenuta alla fonte (Quadro AC).

■

* Consigliere Nazionale

Linee guida Centro Studi ANACI Roma sull'applicazione della normativa in tema di contabilizzazione, termoregolazione e distacchi

All'approssimarsi di ogni nuova stagione invernale iniziano i problemi connessi al riscaldamento. Quest'anno, dopo l'entrata in vigore del D.Lgs. 102/14 e quindi della norma UNI 10200 le cose - se possibile - sono ancora più complicate.

Individuiamo delle linee guida per gli amministratori che debbono operare all'interno di in quadro normativo quanto meno di difficile interpretazione.

Le novità del D.Lgs. 102/14

Il Decreto legislativo 102 del 4 luglio 2014, recependo le Direttive europee volte al contenimento del consumo energetico e all'emissione dei gas serra (e per questo non prorogabile, come invece spesso si sente auspicare con approccio troppo italian style), ha introdotto all'art. 9 l'obbligo di realizzare entro il 31/12/2016 su tutto il territorio nazionale la termoregolazione e la contabilizzazione del calore prelevato dal singolo utente finale (condomino), imponendo anche l'adozione di specifici criteri per la ripartizione delle spese, a valere dall'entrata in vigore del decreto (luglio 2014) anche per gli impianti in cui la contabilizzazione era stata già installata.

Sono previste sanzioni da 500,00 a 2.500,00 euro per chi non ottemperi alla installazione nei termini previsti e anche per chi non adotti i criteri imposti per la ripartizione delle spese.

La contabilizzazione del calore al singolo appartamento può essere fatta in due modi: attraverso l'applicazione di contatori a lettura diretta (negli impianti cosiddetti ad anello o a zone); o - dove ciò non sia possibile o risulti non efficiente sotto un profilo economico (impossibilità attestata con relazione tecnica del progettista o del tecnico abilitato) - mediante applicazione di ripartitori su ciascun corpo scaldante (contabilizzazione indiretta, negli impianti cosiddetti a colonna).

Una condizione esimente all'obbligo di installare la contabilizzazione anche in questa seconda modalità è contenuta nella lettera c) dell'art. 9 ove si dice testualmente che l'obbligo sussiste "salvo che l'installazione di tali sistemi risulti essere non efficiente in termini di costi con riferimento alla metodologia indicata nella norma UNI EN 15459. In tali casi sono presi in considerazione

metodi alternativi efficienti in termini di costi per la misurazione del consumo di calore". "Eventuali casi di impossibilità tecnica alla installazione dei suddetti sistemi di contabilizzazione devono essere riportati in apposita relazione tecnica del progettista o del tecnico abilitato", sulla base di quanto indicato all'art. 16 punto 7 in tema di sanzioni.

Da ciò ne deriva che - in ogni caso - il progettista o tecnico abilitato deve intervenire per affermare l'eventuale impossibilità di applicazione dei contatori o ripartitori e quindi suggerire le soluzioni tecniche che costituiscano "metodi alternativi efficienti in termini di costi per la misurazione del consumo di calore individuale".

Lo scopo infatti della normativa dichiarato all'art. 1 è quello di rendere il consumo volontario attribuibile direttamente a ciascun utente così da indurlo a *risparmiare individualmente* - con ovvie ripercussioni sul consumo e sul risparmio collettivo.

In altre parole: attraverso la misurazione del calore volontario i cui costi sono addebitati direttamente al singolo si induce un circolo virtuoso tale per cui il singolo è portato a risparmiare (o razionalizzando i consumi con l'utilizzo della termoregolazione che efficienti il consumo garantendo il confort necessario, oppure con l'adozione di *nuovi* sistemi di protezione dell'involucro disperdente - quali cappotti termici, sostituzione di infissi, ecc.) e la somma dei risparmi dei singoli costituisce il risparmio collettivo.

Lo scopo della norma è dunque *responsabilizzare* (addebitandogliene direttamente i costi) *l'utente del servizio*. Tali costi devono essere quantificati con sistemi di calcolo del consumo quanto più precisi possibile, individuati *normativamente* nella contabilizzazione (diretta o indiretta, e - ove questa non fosse possibile - in sistemi alternativi indicati dal progettista), che ha dunque la funzione di poter attribuire con certezza al singolo utente il costo relativo al suo consumo *volontario*.

Affermare che esiste un consumo volontario implica necessariamente l'esistenza di un *consumo involontario*.

Qui interviene a sostegno la norma UNI 10200 specificamente richiamata nel D.Lgs. 102/14 e quindi anche essa assunta a criterio *tecnico legale cogente*.

La norma UNI 10200 chiarisce l'esistenza di consumi volontari e di consumi involontari e li definisce sostanzialmente così:

- consumi volontari, dovuti all'azione volontaria dell'utente mediante i dispositivi di termoregolazione (valvola termostatica o termostato), che vanno ripartiti in base alle indicazioni fornite dai dispositivi (letture) atti alla contabilizzazione del calore (contatori, ripartitori e altri sistemi);
- consumi involontari, ovvero quelli indipendenti dall'azione dell'utente e cioè principalmente le dispersioni di calore della rete di distribuzione, che vanno ripartiti in base ai millesimi calcolati secondo il fabbisogno di energia termica utile (UNI 11300).

Per poter individuare la quota da ripartire a millesimi in passato determinata dall'assemblea) e i millesimi di riscaldamento sulla base del fabbisogno energetico (in passato rapportati invece alla potenza termica installata nella singola unità immobiliare) *oggi occorre affidare ad un tecnico abilitato* il calcolo del fabbisogno di energia termica utile ad ogni singola unità immobiliare (per consentire di ottenere una temperatura standard di 20°) che andrà a costituire il valore millesimale attribuibile a quell'appartamento, indipendentemente dalle superfici radianti installate.

Questi nuovi millesimi saranno il criterio di ripartizione:

- a) delle spese di gestione del servizio di riscaldamento;
- b) di tutte le spese di manutenzione e conduzione (terzo responsabile, estintori, lettura e ripartizione contabilizzatori, ecc.);
- c) di tutte le spese relative alla dispersione dell'energia totale consumata (una percentuale della spesa energetica totale - cioè combustibile + energia elettrica - calcolata dal Tecnico sul singolo impianto, ovvero differenza tra la spesa energetica totale e il consumo volontario di tutti gli utenti).

Poiché le sanzioni previste colpiscono anche coloro che non applichino tali criteri di ripartizione (ciò anche per gli impianti esistenti già dotati di contabilizzazione) è giocoforza provvedere immediatamente all'affidamento ad un tecnico abilitato del calcolo dei nuovi millesimi secondo la norma UNI 10200, da utilizzare fin dalla ripartizione dei costi della pregressa gestione 2014/15.

Per quanti invece non abbiano ancora la contabilizzazione, sorge l'esigenza di dare immediato impulso alla progettazione di tale impiantistica con il correlativo calcolo dei nuovi millesimi.

L'obbligo della progettazione anche per la sola applicazione del sistema di contabilizzazione e termoregolazione scaturisce dall'art. 26 comma 3 della legge 10/91 che recita: *"Gli edifici pubblici e privati, qualunque ne sia la destinazione d'uso, e gli impianti non di processo ad essi associati devono essere progettati e messi in opera in modo tale da contenere al massimo, in relazione al progresso della tecnica, i consumi di energia termica ed elettrica."* (l'impianto di riscaldamento è un impianto non di processo ndr).

La progettazione della termoregolazione e contabilizzazione deve essere affidata dunque ad un professionista abilitato, il quale dovrà mappare i radiatori esistenti per consentire una corretta programmazione dei singoli contabilizzatori, ovvero certificare il coefficiente di conversione delle unità di consumo che saranno rilevate dai singoli ripartitori. Il progettista dovrà altresì predisporre i millesimi per ripartire la quota dei consumi involontari.

Dopo l'applicazione del sistema di contabilizzazione e termoregolazione (anche in assenza di ulteriori opere di riqualificazione dell'impianto) la ditta

esecutrice dovrà rilasciare apposita dichiarazione di conformità alla norma e al progetto.

Si badi bene che sia negli impianti di contabilizzazione esistenti che in quelli di nuova realizzazione, la dichiarazione di conformità e le mappature (o la valutazione dei coefficienti di conversione) sono essenziali alla corretta applicazione dei criteri di ripartizione dei costi e quindi ad evitare il rischio delle sanzioni.

Infatti per far sì che ciascuno paghi i costi esclusivi del proprio prelievo *volontario* è fondamentale che tale prelievo volontario sia misurato in modo ineccepibile e corretto. Ciò è possibile soltanto applicando i ripartitori o i contatori secondo la regola dell'arte (certificata dalla Ditta installatrice) e soltanto attraverso la conversione delle unità di consumo segnate da ogni ripartitore, opportunamente programmato, con coefficienti adeguati al singolo radiatore.

Da tutta la dissertazione in merito alla corretta ripartizione e attribuzione dei costi; alla distinzione tra prelievo volontario e involontario; all'obbligatorietà delle norme volte al contenimento energetico sembrerebbe ovvio trarre le conclusioni che:

- 1) la realizzazione di impianti autonomi *aggiuntiva* rispetto all'impianto centralizzato (operantesi mediante distacco del singolo dall'impianto condominiale e realizzazione di autonomo impianto) è in linea di massima contraria al contenimento energetico;
- 2) nella gestione dell'impianto centralizzato esistono *costi involontari*, indipendenti dal fatto che alcuni possano non utilizzare il riscaldamento (o per non uso o per distacco) e quindi esiste sempre e comunque una spesa involontaria da ripartire sui singoli, ancorché con consumi volontari pari a zero;
- 3) il distacco dall'impianto centralizzato dovrebbe essere disincentivato o addirittura escluso (vedi anche riferimento al DPR 2/4/09 n.59 art. 4 comma 9 che assume che sia preferibile mantenere negli edifici con almeno 4 unità immobiliari servite da impianto centralizzato, l'impianto esistente e che l'eventuale causa di forza maggiore a giustificazione della realizzazione di impianti autonomi debba essere dichiarata nella relazione di cui all'art. 2) in quanto contrario al contenimento energetico.

Invece, l'art. 1118 c.c. riformato recita testualmente *"il Condomino può distaccarsi dall'impianto centralizzato se dal suo distacco non derivino notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condomini. In tal caso è tenuto a concorrere esclusivamente alle spese di manutenzione straordinaria e per la conservazione e messa a norma dell'impianto"*.

Non si può non cogliere una palese contraddizione, solo parzialmente mitigata da quelle due condizioni che però - in prima battuta - nelle recentissime prime pronunce giurisprudenziali post riforma non sembrano essere tenute nel debito conto.

Infatti se sotto il profilo dello squilibrio al funzionamento potrebbe in teoria trovarsi un Tecnico che riesca a dimostrarne l'inesistenza (o almeno l'inesistenza in misura *notevole*); è certo invece che - grazie a quanto disposto dalla UNI 10200 - un consumo involontario esiste sempre e comunque.

Se quel consumo involontario non viene sostenuto per la sua quota parte millesimale dal condomino che si distacca è inevitabile che quel consumo ricada sugli altri.

Con ciò stesso facendo venir meno una delle due condizioni necessarie alla legittimità del preteso distacco.

Ricapitolando dunque:

- **Negli impianti con contabilizzazione già esistente:**

Occorre convocare immediatamente l'assemblea per dare mandato (maggioranza ordinaria 1/3) ad un tecnico abilitato di redigere le nuove tabelle di fabbisogno energetico, secondo il disposto della norma UNI 10200 richiamata dal D.Lgs. 102/14.

Nella relazione d'accompagnamento alla convocazione l'amministratore avrà cura di sottolineare:

- a) che i nuovi criteri sono obbligatori fin dalla stagione 2014/15 e che i criteri dettati dalla norma UNI 10200 non sono derogabili;
- b) le sanzioni previste per gli inadempienti.

Le nuove tabelle così calcolate saranno acquisite e recepite dall'assemblea nel momento stesso in cui sarà approvato il consuntivo della gestione 2014/15.

- **Negli impianti ove non è esistente la contabilizzazione:**

Occorre convocare quanto prima l'assemblea per deliberare, in tempo utile per la scadenza del 31/12/2016, l'affidamento a tecnico abilitato (con maggioranza ordinaria 1/3) della progettazione dell'impianto con eventuale riqualificazione volta al contenimento energetico e determinazione delle tabelle millesimali secondo UNI 10200.

- **Per le eventuali comunicazioni di nuovi distacchi:**

- richiesta da parte dell'amministratore:
 - a) di una relazione tecnica che attesti la legittimità del preteso distacco secondo quanto previsto dall'art. 1118 c.c. prima di consentire l'abbassamento dell'impianto per eseguire i lavori;
 - b) della nuova diagnosi energetica dell'edificio in base quanto disposto dai DECRETI ATTUATIVI (IN VIGORE IL 01.10.2015) DELLA LEGGE 90/2013 (legge di Conversione, con modificazioni, del decreto-legge 4 giugno 2013 n. 63 Disposizioni urgenti per il recepimento della Direttiva 2010/31/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 19 maggio 2010,

sulla prestazione energetica nell'edilizia) che all'art. 5.3 dell'allegato 1 al D.M. "5.3 Requisiti e prescrizioni per la riqualificazione degli impianti tecnici" prevede che: "Nel caso di ristrutturazione o di nuova installazione di impianti termici di potenza termica nominale del generatore maggiore o uguale a 100 kW, ivi compreso il distacco dall'impianto centralizzato anche di un solo utente/condomino, deve essere realizzata una diagnosi energetica dell'edificio e dell'impianto che metta a confronto le diverse soluzioni impiantistiche compatibili e la loro efficacia sotto il profilo dei costi complessivi (investimento, esercizio e manutenzione). La soluzione progettuale prescelta deve essere motivata nella relazione tecnica di cui al paragrafo 2.2, sulla base dei risultati della diagnosi."

- immediata comunicazione all'assemblea anche ai sensi dell'art. 1122 comma II della relazione prodotta, per consentirne la valutazione da parte dell'assemblea o da parte di Tecnico all'uopo incaricato.
- **Per le eventuali richieste di sospensione del pagamento pattuito sulla base di precedenti accordi o previsioni regolamentari da parte di condomini già distaccati ante riforma:**
 - Richiesta da parte dell'amministratore di una relazione tecnica che attesti la legittimità della pretesa esenzione totale dalle spese ordinarie (secondo quanto previsto dall'art. 1118 c.c.) e del successivo D.Lgs. 102/14;
 - Immediata comunicazione all'assemblea della richiesta avanzata e della eventuale relazione prodotta, per consentirne la valutazione da parte dell'assemblea o da parte di tecnico all'uopo incaricato della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1118 c.c. in funzione del D.Lgs. 102/14.

Va tenuto comunque ben presente che la richiesta di sospensione del pagamento già in precedenza pattuito per accordi o sentenze o previsioni regolamentari incontra un duplice ordine di ostacoli: il primo è la derogabilità dell'art. 1118 c. 4 c.c. e la sua entrata in vigore solo a far data dal 18 giugno 2013. L'art. 1118 c. 4 non viene annoverato fra le norme inderogabili e dunque, solo a tale primo proposito, possono ritenersi ancora vincolanti le pattuizioni o, a maggior ragione, le sentenze già intervenute in punto di determinazione della contribuzione. D'altronde la sopravvenienza della norma in questione, oltreché dispositiva e derogabile, deve ritenersi volta a disciplinare solo le situazioni successive alla sua entrata in vigore e non le precedenti.

Il secondo ordine di ostacoli è posto dalla cogenza e imperatività del D.Lgs. 102/2014 e delle norme dettate in materia di attribuzione delle quote di spesa. Ne consegue che tale strumento normativo non risulta derogabile e, pur in assenza di specifiche pronunce sul punto, potrebbe ritenersi che tale imperatività (a differenza dell'art. 1118 co. 4 c.c.) comporti il superamento delle statuizioni pregresse, con conseguente inaccogliibilità della richiesta di sospensione del pagamento della quota e attribuzione della quota come determinata dalle nuove tabelle.

NORMA UNI 10200/13

Scopo e campo di applicazione

La presente norma stabilisce i principi per una corretta ed equa ripartizione delle spese di climatizzazione invernale e acqua calda sanitaria (ACS) in edifici di tipo condominiale provvisti o meno di dispositivi per la contabilizzazione dell'energia termica, distinguendo consumi volontari di energia termica delle singole unità immobiliari da tutti gli altri consumi. La presente norma fornisce i principi e le indicazioni per la ripartizione delle spese in proporzione ai consumi volontari delle singole unità immobiliari, al fine di incentivare la razionalizzazione dei consumi e la riduzione degli sprechi, salvaguardando comunque la qualità della vita; fornisce inoltre alcune indicazioni per la ripartizione delle spese di climatizzazione invernale in edifici di tipo condominiale sprovvisti di qualsiasi forma di contabilizzazione dell'energia termica e/o di dispositivi di termoregolazione.

La presente norma si applica agli edifici dotati di impianti termici centralizzati di climatizzazione invernale ed ACS. Essa specifica i diversi criteri di ripartizione della spesa per climatizzazione invernale ed ACS (punto 8) distinguendo gli impianti in funzione della presenza o meno di termoregolazione ed, in assenza di quest'ultima, in funzione della tipologia del sottosistema di emissione.

Essa fornisce inoltre una sintesi delle diverse soluzioni impiantistiche, una linea guida per la progettazione e conduzione dei sistemi di contabilizzazione, nonché indicazioni in merito alla rendicontazione dei costi di climatizzazione invernale e ACS al fine di favorire la trasparenza nei confronti dell'utilizzatore finale dei servizi trattati dalla presente norma. La presente norma è indirizzata ai progettisti, ai gestori del servizio di contabilizzazione, ai manutentori e utilizzatori degli impianti di climatizzazione nonché agli amministratori condominiali quali soggetti preposti alla ripartizione delle spese di climatizzazione invernale ed ACS.

D.Lgs. 4 Luglio 2014 n. 102

Art. 9

...*omissis*

- b) nei condomini e negli edifici polifunzionali riforniti da una fonte di riscaldamento o raffreddamento centralizzata o da una rete di teleriscaldamento o da un sistema di fornitura centralizzato che alimenta una pluralità di edifici, è obbligatoria l'installazione entro il 31 dicembre 2016 da parte delle imprese di fornitura del servizio di contatori individuali per misurare l'effettivo consumo di calore o di raffreddamento o di acqua calda per ciascuna unità immobiliare, nella misura in cui sia tecnicamente possibile, efficiente in termini di costi e proporzionato rispetto ai risparmi energetici potenziali. L'efficienza in termini di costi può essere valutata con riferimento alla metodologia indicata nella norma UNI EN 15459.

Eventuali casi di impossibilità tecnica alla installazione dei suddetti sistemi di contabilizzazione devono essere riportati in apposita relazione tecnica del progettista o del tecnico abilitato;

- c) nei casi in cui l'uso di contatori individuali non sia tecnicamente possibile o non sia efficiente in termini di costi, per la misura del riscaldamento si ricorre all'installazione di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore individuali per misurare il consumo di calore in corrispondenza a ciascun radiatore posto all'interno delle unità immobiliari dei condomini o degli edifici polifunzionali, secondo quanto previsto dalla norma UNI EN 834, con esclusione di quelli situati negli spazi comuni degli edifici, salvo che l'installazione di tali sistemi risulti essere non efficiente in termini di costi con riferimento alla metodologia indicata nella norma UNI EN 15459. In tali casi sono presi in considerazione metodi alternativi efficienti in termini di costi per la misurazione del consumo di calore. Il cliente finale può affidare la gestione del servizio di termoregolazione e contabilizzazione del calore ad altro operatore diverso dall'impresa di fornitura, secondo modalità stabilite dall'Autorità per l'energia elettrica, il gas e il sistema idrico, ferma restando la necessità di garantire la continuità nella misurazione del dato;

...omissis

Art. 16 - Sanzioni

...omissis

7. Nei casi di cui all'articolo 9, comma 5, lettera c) il condominio e i clienti finali che acquistano energia per un edificio polifunzionale che non provvedono ad installare sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore individuali per misurare il consumo di calore in corrispondenza di ciascun radiatore posto all'interno dell'unità immobiliare sono soggetti, ciascuno, alla sanzione amministrativa pecuniaria da 500 a 2.500 euro. La disposizione di cui al primo periodo non si applica quando da una relazione tecnica di un progettista o di un tecnico abilitato risulta che l'installazione dei predetti sistemi non è efficiente in termini di costi.

...omissis

Art. 20 - Entrata in vigore

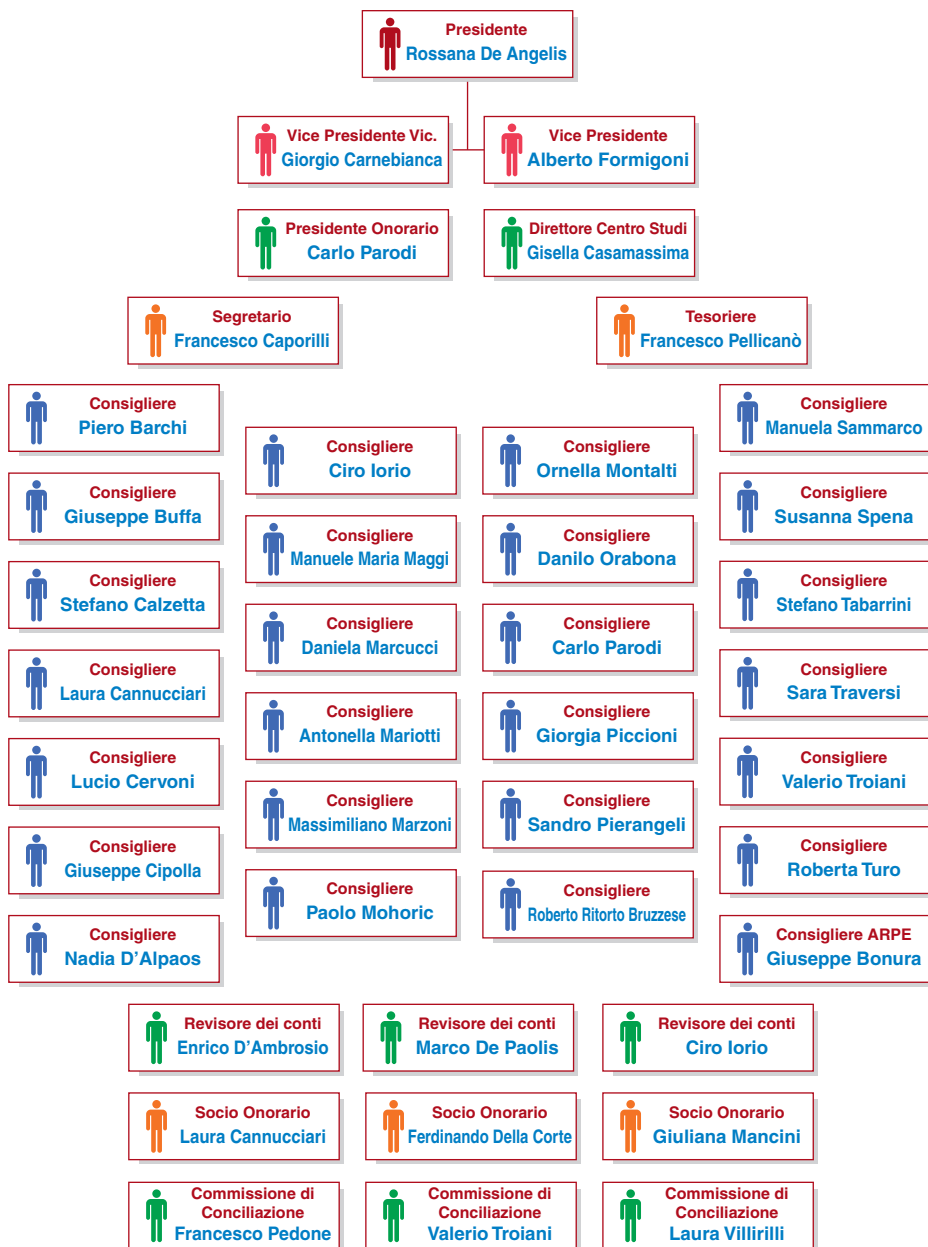
1. Il presente decreto entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana.

Il presente decreto, munito del sigillo dello Stato, sarà inserito nella Raccolta ufficiale degli atti normativi della Repubblica italiana. È fatto obbligo a chiunque spetti di osservarlo e di farlo osservare.

Dato a Roma, addì 4 luglio 2014

ANACI SEDE PROVINCIALE DI ROMA

ORGANIGRAMMA ASSOCIATIVO



Amministratore di condominio tra legge 220 e DM 140

di Carmelo Santonocito *

L'interrogazione parlamentare al Ministro della Giustizia presentata nel marzo scorso dal sen. Salvatore Torrisi, che è stato il relatore alla Camera dei deputati del disegno di legge sulla riforma del condominio, poi diventata la legge n. 220/2012, ha ulteriormente aumentato i dubbi e le perplessità su alcuni passaggi della riforma che, ogni volta che vengono riletti, fanno sorgere nuovi interrogativi sulla sua legittimità e sul fatto che gli amministratori di condominio, che la riforma adesso chiama professionisti, sono sempre di più considerati dei pseudo professionisti.

Il riferimento non è solo al fatto che la legge prevede per gli amministratori professionisti determinati requisiti come il titolo di studio, la formazione professionale ed il continuo aggiornamento, requisiti questi che non sono richiesti quando l'amministratore di condominio è nominato tra i condomini dello stesso condominio, ma anche e soprattutto per le disparità tra professionisti per quanto riguarda la loro formazione e l'aggiornamento professionale.

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

Gli amministratori di condominio hanno nel tempo dimostrato che non considerano tutele particolari e che la formazione e l'aggiornamento sono riusciti, come per altro fanno gli altri professionisti, ad organizzarsela da soli e con estrema serietà, magari facendo ricorso tra le figure che il D.M. 140/2014 menziona come Responsabile scientifico e formatore.

Queste ultime prescrizioni previste dal citato D.M. non solo creano una disparità inaudita tra professionisti organizzati in ordini o collegi professionali, i quali provvedono autonomamente dopo il conseguimento del titolo di studio alla formazione ed all'aggiornamento dei propri iscritti, e quelli riuniti in associazioni professionali come nel caso degli amministratori di condominio, ma sollevano nel contempo più di un dubbio sulla legittimità costituzionale dei due dettati.

La legge n. 4 del 2013 tra l'altro assegna alle associazioni professionali il compito della "formazione permanente dei propri iscritti" ma il D.M. 140/14 le ignora del tutto affidando tale compito solo al responsabile scientifico ed al formatore.

La legge è sempre fonte primaria, il decreto invece disciplina alcuni disposti della legge, ma certamente non può andare in contrasto con una ulteriore legge, tra l'altro varata prima dell'entrata in vigore del citato Decreto ministeriale. Questo è il caso di conflitto evidente tra leggi e decreti che più ci interessa con l'entrata in vigore del D.M. 140.

Se da un lato il Legislatore con continui interventi ha di fatto professionalizzato questa figura multidisciplinare, ancora purtroppo non inquadrata in nessun percorso di studio definito, dall'altro invece per assurdo crea una vera e propria disparità al punto da ritenere la semplice appartenenza ad un condominio come garanzia di formazione e professionalità, alla stessa stregua dell'amministratore esterno, senza però indicare chi abbia certificato tale conoscenza o professionalità al semplice condomino.

E' a tutti noto il perché e le pressioni che il legislatore ha subito nel varare la riforma del condominio, ma credo che i tempi siano maturi per una inversione di tendenza che faccia definitivamente chiarezza ed elimini le disparità tra professionisti ed anche tra amministratori di serie A e quelli di serie B.

Poi c'è un ulteriore dubbio irrisolto ed è quello relativo all'art. 71 delle disposizioni di attuazione del Codice civile ancora in vigore anche se monco ed ad un primo sommario esame, privo di alcuna efficacia.

Il Legislatore nella foga di stabilire i requisiti per l'amministratore di condominio ha lasciato in essere il registro, che però ha cancellato dall'art. 1129 richiamandolo per ben due volte nel corpo del dettato codicistico come adempimento del comma 7 del successivo art. 1130 e lo stesso ha fatto nel dettato dell'art. 1138.

Ma l'art. 71 aveva ed ha inoltre un altro compito che non era solo ed esclusivamente un adempimento burocratico, in quanto l'annotazione in quel registro aveva una funzione pubblicistica poiché tenuto unicamente ed unitariamente, per territorio, da una associazione alla quale si potevano chiedere le informazioni.

Questa funzione pubblicistica però non è quella surrogata dal Legislatore con il comma 7 della'art. 1130 in quanto l'attuale registro non è pubblico ed è consultabile solamente dai condomini appartenenti allo stesso stabile e dall'amministratore e non da altri.

Una funzione importante quella pubblicistica, anche se ai cittadini italiani manca da 71 anni, guarda caso anche l'art. è il n. 71, in seguito alla soppressione delle associazioni corporative del periodo fascista con Decreto luogotenenziale del 23 novembre 1944 n. 369, che però ha oggi più di ieri una notevole importanza in quanto l'amministratore con la legge di riforma deve possedere determinati requisiti che solo un pubblico registro può certificare in quanto, altrimenti, l'assemblea di condominio verrebbe gravata dell'accertamento di una serie di notizie non facilmente reperibili o che comunque si dovrebbe basare solo su una dichiarazione autocertificante dello stesso amministratore e che comunque resta non facilmente riscontrabile.

Ma ce di più, il Legislatore giustamente nel definire e puntualizzare i requisiti per svolgere la mansione di amministratore ha però dimenticato di inserire quanto meno l'obbligo della autocertificazione dei requisiti che per legge deve rispondere a determinati adempimenti non per ultima quella di essere accompagnata da una fotocopia di un documento di riconoscimento del dichiarante.

Chi adempie adesso a questa funzione pubblicistica?

Il Legislatore non ha dato nessuna risposta o forse non l'ha voluta dare, sempre per quelle pressioni di cui si diceva sopra, ma il compianto Gino Terzago da sempre sosteneva che il registro esisteva e che bastava indicare chi

doveva tenerlo e questo lo diceva, prima della riforma, avrebbe comportato il riconoscimento di una attività professionale oltre che assolvere alla sua funzione pubblicistica.

Oggi invece, se pur tra tutte le perplessità riportate sopra, il riconoscimento lo abbiamo ma manca l'aspetto pubblicistico di quell'art. 71 ancora oggi esistente ma comunque privo di efficacia alcuna.

Che sia stato tenuto lì per un futuro provvedimento è molto probabile, altrimenti nel modificare l'art. 1129 ed il successivo art. 1138, il Legislatore avrebbe provveduto ad eliminare quelle poche righe sostituendolo con quello che oggi è l'art. 71 bis.

E' così difficile adesso prevederlo?

Credo di no, basta un po' di buona volontà oppure rileggersi i lavori della commissione parlamentare quando tra i vari disegni di legge in materia di riforma del condominio, si prevedeva di far tenere il registro alle Camere di commercio oppure agli Uffici del territorio. Tramontata l'idea delle Camere di commercio che il Governo sembra orientato ad accorpate o ad eliminare, resta l'ipotesi dell'Ufficio del territorio senza, tra l'altro, alcun costo per lo Stato in quanto per il suo mantenimento, i singoli iscritti, dovranno ogni anno pagare una quota.

Credo comunque, non vorrei sbagliarmi, che una volta fissati per legge nazionale, i requisiti per svolgere l'attività professionale di amministratore di condominio, il principio pubblicistico possa essere regolamentato tranquillamente dalle Regioni le quali lo possono farlo attraverso i loro uffici territoriali oppure avvalendosi degli uffici periferici dello Stato, sempre a costo zero per lo Stato o le Regioni.

Non solo, ma come è avvenuto per le targhette condominiali una volta non obbligatorie su tutto il territorio nazionale ma istituite da diversi comuni con regolamenti o con ordinanze, lo stesso potrebbe accadere nei comuni o nelle città metropolitane o nelle rinante province o infine per volontà del Legislatore regionale che potrebbe prevedere, senza cozzare in un conflitto di interessi con lo Stato, l'istituzione di elenchi pubblici degli amministratori di condominio in possesso dei requisiti previsti dall'art. 71 bis.

Su questi temi penso che occorra veramente una mobilitazione della nostra associazione di categoria che ha come compito principale quello di tutelare i propri iscritti e di incrementarne la professionalità.



* Presidente Regionale ANACI Sicilia

Sui poteri discrezionali dell'amministratore di condominio

di Carlo Patti *

Sono passati cinque anni da quell'estate del 2010 in cui la Corte di Cassazione, con le ormai famose sentenze 18331 e 18332 delle Sezioni Unite elaborò il principio secondo il quale la legittimazione processuale dell'amministratore è limitata alle sole controversie rientranti nelle sue attribuzioni, mentre per tutte le altre, sia attive che passive, necessita dell'autorizzazione assembleare.

Nella pausa estiva le due sentenze sembrarono quasi passare inosservate, ma subito dopo i commentatori e gli operatori giuridici, confrontandosi sull'argomento, si divisero.

Secondo molti si trattava di un cambiamento epocale, perchè le due pronunce, sposando peraltro l'orientamento di un'isolata pronuncia del 2004, andavano a limitare fortemente i poteri dell'amministratore, imponendogli il controllo da parte dell'assemblea anche nelle cause passive, nelle quali tradizionalmente la legittimazione dell'amministratore era illimitata, rimanendo soggetta al solo dovere di informare i condòmini della citazione esorbitante dalle sue attribuzioni.

Secondo altri nell'estate del 2010 non era cambiato niente: l'amministratore era sempre soggetto all'autorizzazione dei condòmini per tutto ciò che non rientrasse nelle sue attribuzioni, e anche dal punto di vista passivo l'amministratore, fino allora munito di illimitati poteri di resistenza in giudizio aveva il solo onere di munirsi di ratifica assembleare anche successiva.

Nella pratica giudiziaria ho potuto rilevare una oscillazione anche rilevante nelle pronunce, anche quelle della Suprema Corte, che vanno dalla prevalente rigorosa osservanza delle pronunce del 2010, con la richiesta indefettibile di porre agli atti del processo l'autorizzazione dei condòmini all'inizio o alla prosecuzione del giudizio, fino a quelle pronunce più libere, poche per la verità, che ancora assumono la piena legittimazione passiva dell'amministratore in tutte le controversie.

Ad esempio per Cass. 4 dicembre 2014 n.25634, la legittimazione passiva dell'amministratore, prevista dall'art. 1131, secondo comma, c.c., ha portata generale, in quanto estesa ad ogni interesse condominiale, e sussiste, per-

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

tanto, anche con riguardo alla domanda, proposta da un condomino o da un terzo, di accertamento della proprietà esclusiva di un bene, senza che sia necessaria la partecipazione al giudizio di tutti i condomini.

Secondo il Collegio a favore di questa interpretazione militano: I) un argomento letterale, tenuto conto che per il chiaro disposto dell'art. 1131 in base al quale l'amministratore può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio, appare arbitrario escludere tale legittimazione nel caso in cui un condomino (o un terzo) rivendichi la proprietà esclusiva di parti dell'edificio che in base all'art. 1117 c.c., dovrebbero essere comuni; II) la stessa "ratio" della citata norma la quale va individuata nella esigenza di rendere più agevole ai condomini (o ai terzi) la instaurazione di giudizi aventi ad oggetto le parti comuni dell'edificio, considerando legittimato passivo l'amministratore, senza la necessità di chiamare in causa i singoli condomini.

Il medesimo principio è stato espresso anche da Cassazione Sez. II, sentenza 17 dicembre 2013 n. 28141.

Dunque la Cassazione ritiene con questa pronuncia che la legittimazione passiva dell'amministratore non abbia limiti costituiti dalla necessità di una delibera autorizzativa, ma sia generale ed estesa ad ogni interesse condominiale.

Quanto alle collaterali scelte processuali dell'amministratore vedasi anche Cass. 23 aprile 2015 n.8309 per la quale l'amministratore è altresì legittimato a nominare un legale senza alcuna necessità di sottoporre tale scelta all'assemblea, né in via autorizzativa, né per successiva ratifica.

D'altro lato per la Cassazione 8 gennaio 2015 n.40 le azioni reali da esperirsi contro i singoli condomini (o contro terzi) e dirette ad ottenere statuizioni

relative alla titolarità, al contenuto o alla tutela dei diritti reali dei condomini su cose o parti dell'edificio condominiale che esulino dal novero degli atti meramente conservativi (al cui compimento l'amministratore è autonomamente legittimato ex art. 1130, n. 4, c.c.) possono essere esperite dall'amministratore solo previa autorizzazione dell'assemblea, ex art. 1131 comma 1, c.c. adottata con la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136 c.c. Conformi, Cassazione civile, Sez. II, sentenza 6 febbraio 2009, n. 3044; Cassazione civile, Sez. II, sentenza 3 aprile 2003, n. 5147.

Completa il quadro la pronuncia della Cassazione del 21 aprile 2015 n.8115, per la quale nel caso in cui un condomino evochi in giudizio il Condominio a titolo di responsabilità per danno cagionato da cosa in custodia o di responsabilità aquiliana, l'amministratore, per resistere in tale giudizio, deve munirsi della preventiva autorizzazione assembleare trattandosi di azioni in riferimento alle parti comuni che esorbitano dalle attribuzioni demandate allo stesso ai sensi dell'art. 1130 c.c. Deve, tuttavia, ritenersi comunque ammessa la costituzione in giudizio senza la predetta autorizzazione purché successivamente intervenga la ratifica da parte dell'organo assembleare. Il principio conferma l'indirizzo consacrato dalle Sezioni Unite con le sentenze 18331 e 18332 del 2010.

Il nuovo orientamento, come abbiamo visto non del tutto pacifico, che limita invece la piena legittimazione dell'amministratore, sia attiva che passiva, alle sole cause rientranti nelle sue attribuzioni si colloca peraltro in posizione conforme alle acquisizioni del legislatore in tema di poteri riformati dell'amministratore nell'ambito del Condominio.

Secondo il legislatore della L.220/2012 le norme spostano la discrezionalità e il potere decisionale sull'assemblea, relegando l'amministratore secondo alcuni ad una posizione di mero esecutore delle delibere dell'assemblea.

Non credo tuttavia che questa sia la strada giusta per il corretto e sereno espletamento del mandato gestorio.

Condivido l'espressione usata in dottrina (Dr. Antonio Scarpa, 2014) circa la natura "trinitaria" dell'amministratore di condominio, che secondo il legislatore è in definitiva mandatario dei condòmini, ma anche responsabile della gestione condominiale ed anche professionista come previsto dalla legge 4/2013.

A mio sommo avviso la strada della pertinace centralizzazione del volere assembleare (sappiamo quali teste, risentimenti e carenze culturali possono esprimersi in un'assemblea) ed il correlato potere di controllo, in alcuni casi "abbandonato" nelle mani di singoli, mal si concilia con la professionalità e responsabilità dell'amministratore come pur voluta dalla novella del 2012.

Credo sia frustrante per il professionista ridursi ad "attaccare il carretto" dove e come pretendono gli amministratori.

Da sempre la professionalità deve accompagnarsi indissolubilmente con l'individualità e l'indipendenza del giudizio e della scelta sul come operare e sul come relazionarsi.

La collegialità delle scelte di gestione condominiale, che deve sì cercare sintesi nell'assemblea, non può che trovare il suo completamento nelle condotte attuative dell'amministratore, che siano conformi alla legge e all'interesse alla gestione delle cose comuni in funzione dell'utilità collettiva cui sono destinate.

Non uso l'espressione "condotte esecutive" perchè sono convinto che l'amministratore debba avere una necessaria e irrinunciabile quota di discrezionalità, più o meno marcata a seconda dei casi, anche quando deve dare semplice esecuzione alla delibera.

L'attuazione, secondo un rigoroso concetto giuridico, è cosa superiore, più intensa ed estesa della semplice materiale esecuzione. Essa comprende anche una possibilità di conoscenza, giudizio, volontà e scelta in capo all'amministratore, che pur rispettando i confini del deliberato assembleare opera in modo autonomo per dare concreta realizzazione alle legittime scelte gestionali dei condòmini.

Ritengo che il dovere di "eseguire le deliberazioni dell'assemblea" di cui all'art.1130 n.1 c.c. (espressione rimasta invariata nella riforma) vada oggi intesa nel significato di "attuare le deliberazioni dell'assemblea" conservando al mandatario il margine operativo (mai ampio, per la verità) su come realizzare il deliberato dei condòmini.

Sotto questo aspetto sono da sempre convinto che debba darsi il giusto risalto ad una disposizione del Codice Civile poco applicata, se non trascurata: l'art.1133 c.c. per il quale i provvedimenti presi dall'amministratore nell'ambito dei suoi poteri sono obbligatori per tutti i condòmini, salvo il caso di reclamo all'assemblea.

La disposizione, intatta dal 1942 e sopravvissuta alla scure del legislatore del 2012, non può ritenersi solo la duplicazione o specificazione della norma (art.1130 n.2) che attribuisce il potere di disciplinare l'uso delle cose comuni, ma deve necessariamente significare qualcosa di più.

Se correttamente interpretata alla stregua del diritto vivente, questa disposizione si concilia perfettamente sia con gli attuali orientamenti in tema di mandato assembleare, intesi oggi in senso ingiustamente restrittivo, sia con le esigenze di professionalità dell'amministratore che come sopra visto non può disgiungersi da una quota di discrezionalità operativa nella competenza attribuita dalla legge.

L'art.1133 può attribuire infatti all'amministratore uno spazio operativo non indifferente, tale da consentirgli di attuare (e non solo eseguire) la volontà dei condòmini nel modo legittimo e conforme al diritto ed agli innumerevoli vincoli imposti dalla legge; dall'altro, prevedendo che l'obbligatorietà dei provvedimenti adottati sia sottoposta comunque al controllo assembleare, riconduce le scelte del professionista al sostanziale vincolo del mandato conferitogli nell'interesse della collettività.

De iure condendo, e per finire, non posso escludere che un'interpretazione così orientata possa spingersi finanche a ripensare la legittimazione processuale dell'amministratore condominiale che, pur sempre nel rispetto del disposto dell'art.1131 e delle altre norme che lo riguardano, possa ritenersi legittimato, quanto meno dal lato passivo, a compiere scelte processuali ampie come nel passato, ed oggi precluse.



* Consulente legale ANACI Roma

Diritto di voto per i condomini in conflitto d'interessi

Contrasto giurisprudenziale

di Maurizio Asprone e Alessandro Arduino *

La Corte di Cassazione, con sentenza n. 19131 del 28.09.15, ha risolto il problema delle conseguenze sul voto in assemblea dei condòmini che siano in conflitto di interessi con il condominio.

In particolare l'oggetto della lite si incentrava sulla possibilità di computare o meno, ai fini delle maggioranze necessarie, i voti dei partecipanti che si trovano in una posizione di conflitto di interesse contro il condominio, e dunque di poter calcolare la maggioranza assembleare anche con i voti (e i relativi millesimi) dei condòmini in conflitto di interesse, oppure solamente con quelli che non si trovino in siffatta situazione.

Prima di approfondire la tematica oggetto della sentenza sopra citata, appare opportuno descrivere brevemente il regime vigente prima della sua pubblicazione.

In passato infatti la Suprema Corte aveva stabilito che in tema di computo delle maggioranze assembleari condominiali (art. 1136, comma 4, c.c.), l'esistenza di un conflitto di interessi, reale o virtuale, tra il singolo condomino titolare del diritto di voto ed il condominio stesso importa la esclusione, dal preventivo calcolo complessivo dei millesimi, delle relative carature attribuite al condomino confliggente, così estensivamente interpretata la norma dettata, in tema di società per azioni, dall'art. 2373 c.c. (che inibisce l'esercizio del diritto di voto al socio in conflitto di interessi con la società), risultando, in entrambe le fattispecie, indubitabile la ricorrenza di una eadem ratio, costituita dalla esigenza di attribuire carattere di priorità all'interesse collettivo rispetto a quello individuale assicurando la formazione di una volontà maggioritaria non condizionata, in radice, dall'incidenza di una singola posizione necessariamente disomogenea.¹

Infatti secondo la Suprema Corte, l'ordinamento giuri-civilistico, pur non riconoscendo al condominio una sia pur limitata personalità giuridica, attribuisce, purtuttavia, ad esso potestà e poteri di carattere sostanziale e processuale, desumibili dalla disciplina della sua struttura e dai suoi organi, così che deve ritenersi applicabile, quanto al computo della maggioranza della relativa assemblea, la norma dettata, in materia di società, per il conflitto di interessi,

con conseguente esclusione dal diritto di voto di tutti quei condomini che, rispetto ad una deliberazione assembleare, si pongano come portatori di interessi propri, in potenziale conflitto con quello del condominio;² tale situazione di conflitto di interesse in tema di validità delle delibere assembleari condominiali, sussiste ove sia dedotta e dimostrata in concreto una sicura divergenza tra specifiche ragioni personali di determinati singoli condomini, il cui voto abbia concorso a determinare la necessaria maggioranza ed un parimenti specifico contrario interesse istituzionale del condominio.³

In sintesi ai fini del detto computo non si doveva tener conto del voto del condomino (o dei condomini) titolari (in relazione all'oggetto della deliberazione) di un interesse particolare, contrastante, anche solo virtualmente, con quello degli altri condomini,⁴ ed il "quorum" deliberativo doveva essere computato con esclusione dei millesimi del condomino che versò in conflitto d'interessi.⁵

In base a tali premesse appare chiaro che la ratio di tale orientamento si incentrava sulla possibilità di applicare, in via estensiva, alla tematica del computo delle maggioranze assembleari condominiali, *l'articolo 2373 del c.c.*, relativo al conflitto di interessi in materia di esercizio del diritto di voto del socio nelle deliberazioni assembleari delle società per azioni, tema che si tratterà più specificatamente nel prosieguo della trattazione.

Entrando ora nel merito della questione, la nuova sentenza della Corte di Cassazione, completamente in contrasto con il suo precedente orientamento ormai consolidato, ha completamente ribaltato il sopracitato scenario, introducendo il principio secondo cui vi è assoluta inderogabilità delle maggioranze di legge necessarie per approvare le delibere condominiali.

Così facendo, nei quorum necessari per la valida costituzione dell'assemblea e per l'adozione delle rispettive delibere, devono dunque essere computati anche i voti dei condòmini in potenziale conflitto di interessi con il condominio, i quali secondo la Suprema Corte possono ma non debbono astenersi dall'esercizio del proprio diritto di voto.

La Corte di Cassazione, a fondamento di questo nuovo orientamento, rinvia alla nuova formulazione dell'art. 2373 c.c. in tema di conflitto di interessi del socio nelle delibere delle società per azioni risultante dalla riforma societaria del 2003; in particolare secondo la Suprema Corte, nonostante tale la riforma societaria, non si riferisca in alcun modo alla disciplina del condominio di edifici, debba comunque essergli applicata attraverso una "interpretazione estensiva" o mediante un procedimento analogico.

Secondo la Corte infatti tale procedimento analogico implicherebbe l'individuazione di un interesse istituzionale del condominio, e costituirebbe il presupposto e il fondamento dell'organizzazione unitaria del condominio stesso, quale soggetto distinto dai singoli partecipanti.

Alla luce di tali premesse, sorgono alcune perplessità inerenti la suddetta sentenza.

In primo luogo, a parere dello scrivente, non si riescono a capire le motivazioni che hanno spinto la Corte ad interpretare diversamente l'art. 2373 del c.c. in tema di conflitto di interessi del condòmino.

Tale disposizione normativa, infatti stabilisce che *"la deliberazione approvata con il voto determinante di coloro che abbiano, per conto proprio o di terzi un interesse in conflitto con quello della società, è impugnabile a norma dell'articolo 2377 qualora possa recarle danno"*.

La Suprema Corte, fino a tale sentenza, aveva posto su tale disposizione civilistica l'applicazione dell'opposto principio dell'esclusione del computo dei voti del condòmino in conflitto di interessi con l'assemblea; e poichè la riforma è entrata in vigore già dall'anno 2003, vi sono state innumerevoli pronunce successive, alcune anche da me citate in precedenza, le quali hanno senza alcun dubbio interpretato tale articolo in maniera totalmente opposta alla sentenza in oggetto.

Siffatto radicale cambio di pensiero posto in essere dalla Cassazione, non sembra in alcun modo logico ne tantomeno coerente, posto che il conflitto di interessi dovrebbe sempre determinare l'esclusione dal computo dei voti validi per la maggioranza del condòmino che si trova in tale situazione, e che giustamente dovrebbe astenersi dal votare, o in caso opposto comunque non computare il suo voto, in quanto il suo interesse è in palese contrasto con l'istituto del condominio nel suo complesso.

In secondo luogo, secondo la nuova disciplina introdotta dalla Cassazione, qualora non si raggiungessero i quorum necessari per il regolare funzionamento dell'Assemblea a causa delle denunciate situazioni di conflitto di interesse, ciascun condòmino avrebbe il diritto di ricorrere presso l'Autorità Giudiziaria competente, in base all'art.1137 c.c., qualora risultasse in concreto che la delibera oggetto dell'impugnazione sia in concreto diretta al soddisfacimento di interesse extracondominiali, fattispecie che si poteva del tutto evitare

mediante l'applicazione del vecchio orientamento giurisprudenziale, con la conseguenza di un aumento dei casi al vaglio della giurisdizione ordinaria già di per sé ingolfata dalla migliaia di cause ancora pendenti dinanzi a lei.

Per finire appare comunque necessario un breve riferimento al sindacato del Giudice in tema di delibere assembleari, in quanto il sindacato dell'Autorità Giudiziaria non può mai riguardare il contenuto di convenienza ed opportunità della delibera condominiale, in quanto il giudice deve solo stabilire se la delibera sia o meno il risultato di un legittimo esercizio dei poteri discrezionali dell'assemblea. Sulle delibere delle assemblee di condominio il sindacato dell'autorità giudiziaria non può estendersi alla valutazione del merito ed al controllo della discrezionalità di cui dispone l'assemblea quale organo sovrano della volontà dei condomini, ma deve limitarsi al riscontro della legittimità che, oltre ad avere riguardo alle norme di legge o del regolamento condominiale, si estende anche all'eccesso di potere, ravvisabile quando la causa della deliberazione sia falsamente deviata dal suo modo di essere, in quanto anche in tal caso il giudice non controlla l'opportunità e convenienza della soluzione adottata dall'impugnata delibera, ma deve solo stabilire se la delibera sia o meno il risultato del legittimo esercizio del potere discrezionale dell'assemblea.⁶

In attesa di una maggiore chiarezza in merito, si auspica una nuova pronuncia della Cassazione finalizzata all'applicazione del precedente orientamento.



-
1. Cass. civ. Sez. II, 06-08-1997, n. 7226
 2. Cass. civ. Sez. II, 14-11-1997, n. 11254
 3. Cass. civ. Sez. II, 16-05-2011, n. 10754
 4. Cass. civ. Sez. II, 22-07-2002, n. 10683
 5. Cass. civ. Sez. II, 09-08-2011, n. 17140
 6. Cass. Civ. 3938/94, Trib. Genova Sez. III, 22-09-2006

* Avvocati del Foro di Roma

La voce della giurisprudenza

di Carlo Patti *

Le spese per il lastrico solare condominiale che copre una parte del fabbricato si ripartiscono in base al criterio dell'art. 1123 co.2 e 3 c.c. e non in base all'art. 1126 c.c.

Tribunale di Roma V Sez. Giudice Dr. Cinque, sent. n. 18106/2015

La vicenda riguarda l'impugnazione di una delibera assembleare che ha illegittimamente ripartito fra tutti i condòmini la spesa di restauro di un terrazzo posto a copertura di una parte del fabbricato. Il Tribunale di Roma ritiene che nella fattispecie non sia applicabile l'art. 1126 c.c., invocato dal condòmino impugnante per far valere la situazione di copertura parziale. Ritiene invece il Tribunale che il lastrico solare in questione sia un bene di interesse e proprietà comune, destinato a fornire utilità ad una parte del fabbricato; e che pertanto per la ripartizione della relativa spesa manutentiva debba applicarsi l'art. 1123 comma 3 c.c., relativo alle situazioni di c.d. condominio parziale, dovendosi attribuire la spesa al gruppo dei condòmini che ne trae utilità. Conclude il Tribunale per l'illegittimità della delibera impugnata che ha ripartito la spesa fra tutti i condòmini e non fra i soli che traggono utilità dal lastrico in questione. Ne è conseguita la pronuncia di annullamento della delibera adottata in violazione dei criteri previsti dalla legge.

L'atto giudiziario va notificato al condominio presso l'amministratore o presso la portineria dello stabile condominiale.

Cassazione ordinanza n. 17474 del 2 settembre 2015.

La Corte, chiamata a decidere in merito ad un regolamento di competenza in una causa afferente il risarcimento dei danni per una caduta dalle scale condominiali, ha avuto modo di precisare come: "La notifica di un atto giudiziario indirizzato al condominio può essere fatta o personalmente all'amministratore, o presso il domicilio privato del medesimo oppure presso la portineria dello stabile condominiale intesa come locale destinato alla gestione delle cose e dei servizi comuni".

In La Corte individua tre possibili luoghi di notifica.

- 1) La portineria dello stabile, intesa quale locale in senso tecnico, vale a dire un luogo destinato allo svolgimento della gestione e attività condominiale,

al contrario, in mancanza di un simile locale, la notificazione fatta al condominio nel luogo dove ha sede l'edificio condominiale deve ritenersi nulla (Cfr.: Trib. Roma Sez. X, 09/03/2011);

- 2) nel domicilio privato dell'amministratore che lo rappresenta, secondo le regole stabilite per la notificazione alle persone fisiche;
- 3) personalmente, in ogni altro luogo nel quale risulta reperibile l'amministratore pro-tempore dello stabile in condominio - ad esempio l'ufficio dell'amministratore - con consegna "a mani" dello stesso (Cfr.: Trib. Roma, 20/04/2012).

Il principio stabilito dal Supremo Collegio dunque puntualizza anche la funzione della portineria che viene individuata come luogo di gestione dei servizi e delle cose comuni, attribuendo al locale un ruolo giuridicamente rilevante anche sotto il profilo del rispetto delle norme processuali in tema di notificazione degli atti.

In caso di infiltrazioni che provocano muffe e danno alla salute del condòmino, sono responsabili il Condominio e il costruttore dello stabile

Corte d'Appello di Milano, sentenza del 23 giugno 2015 n. 2680

In caso di infiltrazioni d'acqua nella singola unità immobiliare, che portano alla formazione di muffe sui soffitti, il condominio deve ritenersi responsabile in via autonoma nei confronti del proprietario esclusivo ex art. 2051 c.c., se non offre la prova del fortuito. Peraltro se l'evento lesivo deriva da vizi costruttivi dello stabile, l'impresa che ha edificato il fabbricato deve essere condannata a manlevare il condominio di tutte le somme che quest'ultimo dovrà corrispondere al proprietario esclusivo.

Due condòmini, in proprio e come genitori dei figli minori, citavano in giudizio il condominio per ottenere il risarcimento di tutti i danni subiti in conseguenza delle infiltrazioni manifestatesi all'interno dell'appartamento di loro proprietà, per effetto dell'erronea coibentazione delle pareti perimetrali del fabbricato. Il condominio chiamava in causa la ditta costruttrice, ritenendola unica responsabile, a suo dire, delle infiltrazioni. In primo grado, il tribunale accoglieva la domanda di risarcimento condannando il condominio ai sensi dell'art. 2051 c.c., nella sua qualità di custode delle parti comuni nel momento in cui si è verificato il danno. Ma la ditta costruttrice, chiamata a manlevare il condominio di tutte le somme che sarà tenuto a corrispondere agli attori viene condannata a tenere il condominio indenne di ogni esborso. Per il tribunale, infatti, *"l'umidità conseguente ad inadeguata coibentazione delle strutture perimetrali di un edificio può integrare, ove sia compromessa l'abitabilità e il godimento del bene, grave difetto dell'edificio ai fini della responsabilità del costruttore ex art. 1669 c.c."* (Cass. civ. 3753/1999).

Con la sentenza in esame, la Corte d'appello ha confermato la condanna di primo grado, anche per quanto riguarda il risarcimento del danno non patrimoniale alla vivibilità della casa per le infiltrazioni d'acqua che hanno creato muffe su soffitti e pareti ed hanno provocato anche allergie agli abitanti dell'immobile.

Per la Corte territoriale risulta documentato, nel caso di specie, che a causa dei fatti oggetto di giudizio si sono prodotte per anni nell'abitazione degli attori situazioni di grave disagio, con pregiudizio alla serenità personale ed alla vivibilità della casa, messe ingiustamente a repentaglio dalla presenza di muffe e umidità, *"determinando una significativa lesione degli interessi della persona umana costituzionalmente garantiti, ed in particolare del diritto all'abitazione, ma anche alla salute"*.

Nella sentenza in commento, i giudici richiamano un caso analogo esaminato dalla giurisprudenza di legittimità con riferimento all'esposizione ad immissioni sonore intollerabili: anche in tale ipotesi, possono determinarsi lesioni del diritto al riposo notturno e, per quale che qui in particolare interessa, alla vivibilità della propria abitazione, la cui prova può essere fornita dal danneggiato anche mediante presunzioni, sulla base delle nozioni di comune esperienza (cfr. Cass. civ., sentenza 18.12.2014, n. 26899).

La mancata verbalizzazione dei chiarimenti dell'amministratore in assemblea non inficia la validità del verbale e della delibera.

Corte di Cassazione 14 ottobre 2015 n. 20786

In questa controversia un condòmino aveva impugnato la delibera condominiale, sostenendo che il verbale fosse affetto da molteplici vizi.

Occorre premettere che la legge non impone obblighi di contenuto nella redazione del verbale dell'assemblea condominiale. Tale atto deve fare riferimento al luogo, alla data della riunione ed alla natura dell'assemblea e dovrà anche contenere l'esatta individuazione dei partecipanti all'assemblea in modo tale da permettere il riscontro della valida costituzione della stessa.

Il verbale deve inoltre contenere indicazioni in ordine a tutto quello che accade durante lo svolgimento dell'assemblea (eventuale allontanamento di uno o più partecipanti, intervento del delegante che prende il posto del delegato, ecc.). In altri termini il verbale costituisce il documento nel quale è possibile trovare traccia di tutte le attività compiute dall'assemblea condominiale.

Il verbale deve rappresentare una sorta di "istantanea" della riunione, ma d'altro lato non si può pretendere che l'amministratore rediga una cronaca dettagliata di tutto l'andamento della riunione. La Cassazione con la decisione in rassegna, ha statuito che *"deve escludersi l'invalidità del documento se non dà conto delle spiegazioni richieste dai condomini e fornite dall'amministratore. Nessuna norma impone una rigorosa sequela temporale e sostanziale nella redazione del verbale"*. Il verbale costituisce *"la narrazione dei fatti nei quali si concreta la storicità di un'azione"* e deve attestare solo quanto avviene durante la riunione, senza quindi dover dar conto di circostanze di cui l'assemblea non si è occupata nell'ambito dei lavori.

Nel caso di specie la mancata indicazione nel verbale delle delucidazioni fornite dall'amministratore non invalida il verbale perché la circostanza non danneggia la collettività condominiale.

L'avviso di convocazione dell'assemblea deve essere comunicato nelle forme tassativamente previste dalla legge e il condominio ha l'onere di provarne la regolare comunicazione

Cassazione ordinanza 23 giugno 2015 n. 13015

Secondo l'art. 66 co.3 delle disposizioni di attuazione del codice civile l'avviso di convocazione *"deve essere comunicato almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza in prima convocazione, a mezzo di posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mano, e deve contenere l'indicazione del luogo e dell'ora della riunione"*.

Le prime sentenze in materia di forma dell'avviso di convocazione ritengono che l'elencazione contenuta nella norma sia da considerare tassativa (cfr. Trib. Genova 23 ottobre 2014 n. 3350) e che non ammetta mezzi analoghi.

La norma non specifica però se la raccomandata postale debba essere corredata di avviso di ricevimento o meno.

Se nessuno può ritirare la missiva al momento della consegna, il portaflettere deve introdurre nella cassetta postale del destinatario un avviso di giacenza.

La giurisprudenza ha specificato che al momento del deposito dell'avviso in cassetta la comunicazione si ha per conosciuta legalmente, potendosi considerare operante la così detta presunzione di conoscenza degli atti recettizi disciplinata dall'art. 1335 c.c.

Tuttavia, in caso di contestazione da parte del condomino relativamente alla corretta convocazione a partecipare all'assemblea di condominio al Condominio convenuto in giudizio dare prova della regolare comunicazione del predetto avviso.

Solitamente si ritiene che in questi casi sia sufficiente produrre in giudizio la distinta delle raccomandate attestanti l'invio dell'avviso di convocazione; non sempre è così.

Il condòmino aveva impugnato la deliberazione assembleare lamentando di non essere stato convocato. In primo grado il Tribunale accoglieva la domanda, mentre in secondo grado la Corte d'Appello ribaltava la decisione affermando che era provato che la comunicazione era andata a buon fine stante l'inserimento nella cassetta postale dell'avviso di giacenza. La Corte di Cassazione è andata in diverso avviso circa la legittimità di tale affermazione.

Si legge nell'ordinanza che *"l'avviso di convocazione era stato spedito a mezzo posta e, pacificamente, non consegnato (al) destinatario, con la conseguenza che era onere del condominio provare non solo la spedizione, ma anche che l'avviso di giacenza (adempimento che consente di acquisire conoscenza dell'invio della comunicazione e la conoscibilità del suo contenuto) fosse stato immesso nella cassetta postale del destinatario"*.

Si pone dunque maggiore rigore nella considerazione dell'avvenuta conoscenza della convocazione in capo al destinatario assente, richiedendosi anche la prova dell'immissione in cassetta dell'avviso di giacenza.

* Consulente legale ANACI Roma

SINTESI "DOSSIER CONDOMINIO" 2015

Gennaio - Febbraio n. 145

- La tutela della destinazione d'uso delle parti comuni ed i diritti dei singoli condomini
- Riflessioni semiserie sulla posta elettronica
- Criticità del distacco dal riscaldamento centralizzato
- Separare la proprietà individuale da quella comune in condominio
- Il ruolo dell'amministratore nei confronti dei conduttori; la riscossione degli oneri condominiali; la divisione delle spese
- Messaggio ai giovani
- La voce della giurisprudenza
- L'altra Roma: nascita e manifestazione
- Insetto - Selezione articoli Dossier Condominio 1991/2014 (Anniversario 25 anni)

Marzo - Aprile n. 146

- Brevi riflessioni in tema di supercondominio
- Verande, coperture e violazione del decoro architettonico
- Le spese deliberate prima e dopo l'alienazione del bene
- Il libretto dell'impianto ascensore
- L'intonaco negli edifici
- La voce della giurisprudenza
- L'altra Roma: Sanpietrini
- Insetto - Spigolature sulla riforma del condominio. La ripartizione delle spese e la riscossione

Maggio - Giugno n. 147

- La durata dell'incarico di amministratore
- L'amministratore di condominio tutore di interessi pubblici: relazione per una modifica del codice civile
- Un confronto sul contenimento energetico: il contratto EPC
- Esperienze di microwelfare condominiale
- Il condominio resta ancora un soggetto misterioso
- La voce della giurisprudenza
- L'altra Roma: Il salotto romano alla Minerva
- Insetto - Umidità, condensa, ed infiltrazioni: analisi dei fenomeni

Luglio - Agosto n. 148

- Poteri e responsabilità dell'amministratore

dopo la scadenza del mandato

- La sicurezza in ascensore
- Soppressione dei servizi comuni: quattro ipotesi per altrettante sentenze
- Perché è utile avere un defibrillatore in ogni condominio?
- Lo strano caso delle modificazioni d'uso: un'analisi del "nuovo" art. 1117 ter c.c.
- Committente, datore di lavoro, DVR, DUVRI... obblighi dell'amministratore?
- Bilancio ANACI Roma al 31/12/2014
- La voce della giurisprudenza
- L'altra Roma: Fiume ed i suoi abitanti
- Insetto - Giù le mani dal c/c condominiale

Settembre - Ottobre n. 149

- Il supercondominio: gestione e problematiche
- Parcheggi condominiali: le problematiche più comuni alla luce della giurisprudenza
- La revoca dell'amministratore di condominio
- Attività ricettive extralberghiere ed home restaurant - Normative e regolamento di condominio
- La voce della giurisprudenza
- L'altra Roma: Fiume e fumaroli
- Insetto - Riforma della disciplina condominiale: le novità in materia di parti comuni

Novembre - Dicembre n. 150

- Le (vere) novità della riforma
- Il condomino ha caldo e dorme sul pianerottolo
- Attività ricettive alberghiere nella Regione Lazio - Aggiornamento normativo
- Una riforma... da riformare?
- Amministratore di condominio tra legge 220 e DM 140
- Sui poteri discrezionali dell'amministratore di condominio
- Diritto di voto per i condomini in conflitto d'interessi - Contrasto giurisprudenziale
- La voce della giurisprudenza
- L'altra Roma: Natale, di passaggio a Piazza Navona
- Insetto: Linee guida centro Studi ANACI Roma sull'applicazione della normativa in tema di contabilizzazione, termoregolazione e distacchi

PROFESSIONISTI FIDUCIARI

SICUREZZA SUL LAVORO - SICUREZZA CANTIERI VALUTAZIONE RISCHI

SIRIO	Via F. Bernardini, 30	06-3937 8331
STUDIO MELLACE	Via dei Crispolti, 78	06-4890 7095

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

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

STUDI LEGALI

Avv. Giovanni ARTURI	Viale delle Milizie, 22	06-4554 7300
Studio CARNEVALI - CORICELLI	P.za Giovine Italia, 7	06-9684 9725
Studio DELLA CORTE - PISTACCHI	Via Montevideo, 21	06-8543 450
Studio Avv. Mario FELLI	Via Val di Fassa, 54	06-8719 1346
Studio Avv. Carlo PATTI	Via Tuscolana, 55	06-7026 854

STUDI COMMERCIALISTI - FISCALISTI - LAVORO

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

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 48 B 03127 03206 000000001421 (copia fotostatica del pagamento effettuato va trasmessa via fax).*

Sono invece a disposizione degli associati tutti i consulenti (vedi elenco a pag. 6) con chiarimenti verbali e gratuiti sia telefonicamente che in sede.

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

OGGI IN BIBLIOTECA

Recensioni

Alberto Celeste - Antonio Scarpa
IL CONTENZIOSO

Giuffrè editore euro 32

Collana "Il nuovo condominio"

Viene analizzato il contenzioso in un ambito notoriamente litigioso partendo dal giudizio di impugnazione della delibera assembleare e dal ricorso contro i provvedimenti dell'amministratore, con l'approfondimento delle conseguenze giuridiche connesse al dissenso rispetto alle liti.

Attenzione particolare viene data alla legittimazione processuale dell'amministratore ed al giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo azionato per la riscossione dei contributi condominiali.

Un approfondimento particolare è riservato al procedimento di mediazione per le peculiarità della realtà condominiale.



L'ALTRA ROMA

NATALE, DI PASSAGGIO A PIAZZA NAVONA

di Sandro Bari *

Natale, a Roma, significava un tempo molte cose insieme, cose sacre e profane. Il Presepio, prima di tutto, che veniva preparato con cura e grande anticipo dai grandi, ma con la collaborazione dei piccoli, quanto meno a spargere la farina-neve sullo scenario variopinto di capanne, pecore e pastori. La Santa Messa nella chiesa parrocchiale con la famiglia al completo. La visita al Bambino dell'Ara Coeli, inerpicati su per la scalinata, con l'ansia del pupetto di casa che, vestito a festa, si accingeva a recitare la sua poesia sull'altarinico vicino alla sacra icona (rubata e ormai spersa chissà dove nel mondo). I pranzi e le cene, col rispetto della prescrizione religiosa del "magro" per la Vigilia e la



Sacra Famiglia, presepio del '700 - coll. privata.



Reperti nello Stadio Domiziano, 4,5 metri sotto il livello della piazza.

successiva grande abbuffata a cappelletti, arrostiti, torroni e pangialli. E infine, regalini (in attesa di quelli "veri" della Befana) e "romanelle" briose per inzupparvi il ciambellone della nonna.

Tutte cose, ahimé, ormai superate dalle tradizioni forestiere imposteci dalla "globalizzazione": Halloween, albero di Natale, champagne, brindisi televisivo, cocacola, pupazzi cinesi e alberi di plastica riciclati per anni. Perciò anche la rituale passeggiata a piazza Navona ha assunto toni e ritmi diversi. Non più il pacifico "struscio" coi piccoli per mano, che sgranavano gli occhi di fronte alle bancarelle risplendenti di pupazzi: ora è necessario programmare un orario possibile per non essere travolti e calpestati da torme di turisti eccitati e coatti scalmanati, inciampando in cumuli di paccottiglia sparsa sui marciapiedi, abbrancati dai questuanti. Niente più pastori e Sacra Famiglia di terracotta o cartapesta smaltata, né capanne in legno e cartone: ormai tutta plastica similvera fatta in Cina, muschio finto, mulini e cascatelle a motore. Impossibile riconoscere per un solo istante qualcosa che ci riporti ricordi di non tanti secoli fa, di non tanti decenni fa.

Eppure la piazza è sempre quella, sorta sullo Stadio fatto edificare da Domiziano nell'85-86 nella IX Regione augustea detta Circo Flaminio, che comprendeva anche l'Odeon, dove si svolgevano le esibizioni di musica e poesia, e il Teatro di Pompeo con la sua Curia. Si trova nel Rione Parione, che prende il nome da un muraglione (*paries*) che costituiva il basamento e il divisorio delle gradinate dello Stadio (pare che contenesse 30.000 spettatori) e che successivamente servì da costruzione per le abitazioni edificate su tutta la

struttura escluso il campo centrale. *Stadion*, in greco, significava appunto un campo contornato di costruzioni e gradinate dove si svolgevano gare di atletica, giochi sportivi, corse podistiche, e rappresentava una misura lineare di 600 piedi romani, equivalenti a circa 180 metri, misura standard per le gare di corsa più spettacolari. Voluto da Domiziano per celebrare il "*Certamen Capitolinum*", i giochi in onore di Giove Capitolino, venne in seguito utilizzato anche per gli incontri di lotta o pugilato e prese quindi il nome di "*agone*": dalla volgarizzazione del nome "*in agone*" trasformato in "*navone*", ebbe origine il toponimo attuale.

La conformazione urbanistica odierna vista dall'alto rivela chiaramente l'origine del complesso di fabbricati e le successive trasformazioni edilizie, essendo rimasta intatta la disposizione primaria. Oggi, di fronte alla spettacolare fontana berniniana dei Fiumi, spicca la chiesa di s. Agnese, evoluzione di un piccolo oratorio dedicato alla martire tredicenne (che in verità fu uccisa e sepolta lungo la via Nomentana, dov'è l'altra chiesa a lei dedicata). Callisto III nel 1123 la volle riedificata come piccola basilica (*s. Agnese de cryptis Agonis*), e fu quindi trasformata nel 1652 per volontà di Innocenzo X, che ne affidò l'incarico prima a Girolamo e Carlo Rainaldi, poi a Francesco Borromini.

La piazza è contornata da palazzi storici e caratteristici.

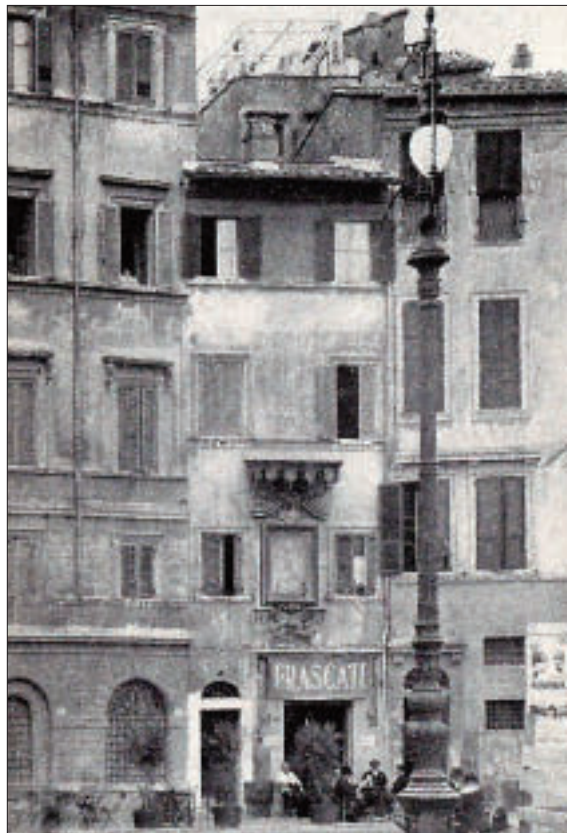
Al n.14 palazzo Pamphilj con opere, fra tanti, di Pietro da Cortona. Vi abitò nel Seicento Donna Olimpia Maidalchini, detta la Pimpaccia, alla quale viene assegnato, tra gli altri, il titolo di creatrice del sistema della "*bustarella*" che gli imprenditori dovevano versarle per ottenere commesse. Quindi palazzo Braschi, con ingresso in via di s. Pantaleo, sede del Museo di Roma. Al n. 24



Gaspar Van Wittel, Santagnese, fine '700.

il Collegio Innocenziano di Innocenzo X. Al 39 palazzo De Cupis, dove fu la bottega dell'incisore Giovanni Battista De Rossi. Al 62 il palazzo del Comune di Roma; al 68 palazzo Giovannola; all'84 palazzo Scaretti; al 106 i palazzi degli Stabilimenti Spagnoli, che sotto Clemente XII comprendevano ospizio e ospedale. Al 114 il cinquecentesco palazzo Lancellotti, terminato dal Maderno, con opere del Domenichino e del Guercino, acquisito nel 1865 da don Filippo dei principi Massimo, che restò con il portone chiuso dal 1870 al 1929 per protesta contro la conquista piemontese di Roma.

Si tratta di palazzi e fontane che hanno storie immortalate su grandi volumi e non è possibile qui riassumere, ma che meritano comunque una prima visita, se non altro per le facciate esterne su piazza Navona, per averne cognizione. Ecco, ad esempio, una curiosità "esclusiva" che riguarda l'edicola mariana posta sopra al civico 50, un'immagine tardo settecentesca. Nel 1936 fu deciso di ampliare l'ingresso alla piazza dal lato settentrionale e si abbatté il palazzetto dove era effigiata la Madonnella. Poi ci fu un ripensamento e il palazzetto venne ricostruito esattamente come era in origine. Si recuperò l'effigie, ma la cornice a tortiglione



Madonnella, civico 50, foto primi del '900.



La tradizione del presepe napoletano.

in stucco era andata distrutta. A restaurarla in tutta la sua bellezza fu chiamato il valente Maestro stuccatore Forestano Lorenzo Volpi, padre della poetessa Giuliana, collaboratrice di Voce Romana.

Durante le festività natalizie, a patto di scegliere un orario congruo, potrebbe essere la giusta occasione per una "passeggiata romana". Con i nostri auguri a tutti i lettori.

* Direttore Rivista "Voce romana"

SINTESE INSERZIONISTI DI QUESTO NUMERO

ASCENSORI

ELEVATOR QUALITY	pag. 32
DEL BO	pag. 4

EDILIZIA

BAIOCCO	pag. 62
RESINE IND.LI	pag. 44
SIRE	pag. 40
VACCA E.	pag. 42

ENERGIA

AUTOGAS CENTRO	pag. 54
DUE ENERGIE	II di copertina
E-ON ENERGIA	pag. 14
GSE	pag. 58

GIARDINI E PARCHI

LAURENTI HSR	pag. 56
--------------	---------

ORGANISMI NOTIFICATI

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

PULIZIE E AMBIENTE

ECOSERVIZI	pag. 38
------------	---------

RISCALDAMENTO E CONTABILIZZAZIONE

CONSULTING & SERVICE	pag. 16
LIGNICARBO Termica III di copertina	
LINEA TECNICA SERVIZI	pag. 36
MARINI IMPIANTI	pag. 66
METROTERMICA	pag. 46
MULTIENERGY & SERVICE	pag. 70
ROSSETTI	pag. 26

SERVIZI

SARA SERVIZI	pag. 30
SAI Servizi Ambientali Italia	pag. 30

SICUREZZA E IMPIANTI

LONGONI 2011	pag. 28
SIRIO	pag. 24

SOFTWARE CONDOMINIALE

MM DATA	pag. 18
---------	---------