

# DOSSIER



# CONDOMINIO

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

**SOMMARIO****GENNAIO - FEBBRAIO 2016****N. 151**

- Editoriale  
di Rossana De Angelis ..... pag. 3
- Consulenti in sede ..... pag. 6
- Intrappolati in ascensore: regole e norme  
di Michele Mazzarda ..... pag. 7
- Elenco sportelli del condominio presso i Municipi ..... pag. 10
- Il registro dimenticato  
di Carlo Parodi ..... pag. 13
- Notizie ..... pag. 17
- Le (false) novità della riforma  
di Luigi Salciarini ..... pag. 23
- *Inserto:*  
Il Verbale "blindato" a prova di impugnazione  
di Elena Duca ..... p. I-XII
- Aggiornamento dati statistici. Distribuzione  
numero condomini e relativi rappresentanti  
Ministero Economia e Finanze ..... pag. 35
- Consorzio residenziale: non è un condominio.  
Allora quali sono le regole?  
di Ferdinando della Corte ..... pag. 41
- Convegno a Lecco... si parte!  
di Elvira Boschi ..... pag. 45
- ...Ciao Sandro ..... pag. 51
- Rassegna Stampa ..... pag. 54
- La voce della giurisprudenza  
di Carlo Patti ..... pag. 55
- Professionisti fiduciari ..... pag. 60
- Oggi in Biblioteca ..... pag. 61
- L'altra Roma: Le mura cosiddette aureliane  
di Sandro Bari ..... pag. 63

*Rivista bimestrale*

*ANNO XXVI - n. 151 - GENNAIO-FEBBRAIO 2016*

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

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

*e-mail: [scrivi@anaciroma.it](mailto: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 Rossana De Angelis \*

Nell'ultimo Consiglio Nazionale di Padova, come ogni anno, ci siamo trovati con tutti i dirigenti d'Italia ad approvare le linee programmatiche del 2016 con lo strumento, non solo contabile, del bilancio preventivo. E' stato un Consiglio anticipato dal convegno nazionale dei giovani amministratori ANACI ed aperto dal premio "Paolo Giacalone" conferito al collega under 35 che si è contraddistinto per aver partecipato al maggior numero di eventi formativi conseguendo quindi il più alto numero di crediti.

Per la Provinciale Romana hanno partecipato alcuni ragazzi che si sono fatti portavoce per il tramite del proprio rappresentante, Manuele Maria Maggi, di iniziative concrete da organizzare. Nel Consiglio Nazionale poi, Anaci Roma, mio tramite, ha espresso le proprie idee concordate in seno al Consiglio Provinciale.

Abbiamo chiesto che i lavori del Centro Studi Nazionale vengano trasmessi in tempo reale agli associati, arrivino capillarmente a tutti i nostri associati affinché essi possano farne tesoro per il lavoro di tutti i giorni, possano estrapolare gli argomenti di interesse e divulgarli a tutti i cittadini capillarmente sul territorio.

L'apporto scientifico utile all'ampliamento del proprio know how può, soprattutto in relazione alle nuove norme non ancora trattate dalla giurisprudenza, portare ad interpretazioni diverse ed ugualmente legalmente sostenibili.

In questi casi, rammentando che tra gli scopi e finalità del nostro Statuto vi è quello di "tutelare e promuovere la figura professionale degli amministratori" (art. 2), è essenziale che il Consiglio Nazionale, formato ed informato sotto un punto di vista giuridico per il tramite del proprio CSN, quale organo politico "supremo" dell'Associazione esprima la propria linea di indirizzo, da divulgare capillarmente sul territorio, affinché TUTTI i propri iscritti (o il maggior numero di loro) abbia il medesimo comportamento sul mercato. Sarebbe dunque auspicabile un incontro ad hoc, un Consiglio Nazionale dedicato, sui temi di indirizzo politico da divulgare con ogni mezzo sul mercato per "far uscire" la voce ANACI. Continuiamo ad essere convinti che se 8.300 professionisti si comportano nello stesso modo essi faranno OPINIONE.

Abbiamo anche espresso parere favorevole anche alla nostra partecipazione al consesso europeo. Ma sarebbe bene, sempre nell'ottica della comunicazione, conoscere i benefici diretti o indiretti, effettivi o potenziali che tale partecipazione comporta.

In ultimo abbiamo parlato di competitività. L'Associazione deve emergere rispetto a tutte le altre realtà sul mercato indubbiamente e preliminarmente

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

da un punto di vista qualitativo. Ma siamo sul mercato. Ed è importante essere competitivi anche da un punto di vista economico. A Roma abbiamo deciso l'abbassamento della quota. Per farlo abbiamo efficientato i costi indirizzando i risparmi in favore di tutti gli iscritti. E questo, insieme alle attività ed ai servizi forniti e sempre più implementati nonostante l'abbassamento della quota, ha portato e porta ad una crescita continua ed esponenziale degli iscritti. L'incremento delle quote incassate ci ha permesso di ridurre ancora la quota con un circuito virtuoso che auspichiamo possa continuare ancora.

Purtroppo ancora qualcuno pensa che la riduzione di quota sia squalificante professionalmente. Qualcuno ancora pensa che la proposta di efficientare i costi per arrivare alla riduzione della quota sia equiparabile alle richieste dei condomini di abbassare i costi per ridurre la propria rata.

Va sottolineato come il sostenere la riduzione della quota non è un segno di debolezza rispetto a coloro che – professionisti – sono già iscritti all'ANACI.

Ma un segno di attenzione al mercato e di apertura alle giovani leve che (private della possibilità di essere accettati nell'Associazione come PRINCIPIANTI e pagare quindi meno la quota) si dirigono verso altre associazioni o verso gruppi di rampanti imprenditori che solo cavalcano l'onda (si vedano tutte le iniziative per la formazione ai sensi del D.M. n. 140 pubblicizzate dai giornali a costi ridicoli e senza alcun controllo). Premesso che i condomini, soprattutto per coloro che svolgono l'attività di Amministratore in via esclusiva, sono la nostra linfa vitale e non avremmo ragion d'essere senza di loro, il pensiero "datato" che la strategia del prezzo sia sintomo di successo non tiene conto di alcuno degli insegnamenti che gli economisti di fama mondiale ci hanno trasmesso: Smith, Pareto, Keynes, e realizzati da industriali del calibro di Henry Ford.

Le sterili osservazioni di alcuni che non riescono ad avere visione culturale, storica e delle leggi di mercato, avanzate senza argomentazioni sostanziali e credibili, rischia di lasciarci "al palo".

Ma, come diceva Walt Disney, "quando credi che una cosa sia giusta, credici fino in fondo. In modo coinvolgente e indiscutibile".

Ed accadrà, come per magia, che quell'accusa che ti viene rivolta, di "fare osservazioni da condomino", si trasformerà nel migliore complimento che ci si possa fare. Perché solo se un Amministratore che si immedesima nelle problematiche dei condomini, le comprende e le condivide, potrà fornire le soluzioni migliori con gli strumenti, le conoscenze e le tecniche che contraddistinguono la sua professionalità. Aver deciso, seppure all'ultimo secondo, di allontanare dall'ANACI tutti i colleghi non in regola con l'articolo 71 bis delle disposizioni di attuazione, nello specifico per inottemperanza della formazione continua, è stato sintomo di serietà. Riconoscimento di meriti per chi invece ha sacrificato tempo ed energie per la propria crescita culturale, che non può e non deve essere affiancato nella sigla e nel timbro a chi questa volontà non l'ha avuta.

Perché leggere ANACI, per la condomina del 2° piano, deve significare QUALITÀ, senza se e senza ma. Senza paura di perdere quote. Acquisiremo serietà e valenza tra tutti!

Largo alla professionalità, largo all'ANACI sul mercato e ... largo ai giovani!  
Questo il mio augurio per il 2016!

\* Presidente Provinciale ANACI Roma

## CONSULENZE A DISPOSIZIONE DEI SOCI IN SEDE

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

# Intrappolati in ascensore

## REGOLE E NORME

di Michele Mazzarda \*

Oggi molti non sanno che esiste l'obbligo per le aziende che eseguono la manutenzione sugli ascensori di garantire l'intervento 24 h per le persone intrappolate nelle cabine degli ascensori messi in esercizio a partire dal 1 luglio 1999, attraverso una struttura organizzata in modo professionale e in conformità con la norma UNI EN 81-28.

Il paradosso tutto italiano e di pochi altri Paesi europei è quello in cui esistono ascensori con un livello di sicurezza ed altri con un livello di sicurezza inferiore.

In merito alle persone intrappolate in cabina, oggi grazie alle nuove tecnologie gli ascensori moderni devono essere sempre collegati con il servizio di pronto intervento 24 h per mezzo di un *combinatore telefonico*, il quale attraverso la richiesta di emergenza attivata con il pulsante (giallo) di allarme compone automaticamente il numero preimpostato del servizio di emergenza e mette in comunicazione le persone in cabina ascensore con il personale addetto della azienda di manutenzione con cui il condominio ha sottoscritto un contratto.

Lo stesso combinatore telefonico nella chiamata fornisce indicazioni, con un messaggio preimpostato o con il segnale telefonico al personale di emergenza, in merito alla localizzazione dell'impianto e dello stabile da cui è partita la chiamata, in quanto potrebbe accadere che chi chiede il soccorso non sia in grado comunicarlo.

Lo stesso combinatore telefonico, attraverso la rete dati, fa un autocontrollo interfacciandosi con la centrale di soccorso per testare il suo funzionamento. Questo avviene come da norma UNI EN 81-28, almeno una volta ogni 72 ore e se la centrale di soccorso non riceve entro quel termine il segnale dal combinatore telefonico, la ditta di manutenzione invia il tecnico a verificarne il funzionamento.

Durante la verifica periodica biennale il mancato funzionamento del combinatore telefonico per gli impianti installati dopo il 1999 è causa anche di verbale negativo da parte degli enti di controllo e quindi è responsabilità del proprietario, ai fini della sicurezza, fare in modo che questo sia sempre funzionante. Tale responsabilità è ribadita anche in un'altra norma armonizzata con la direttiva ascensori, la UNI EN 13015 ("Regole per le istruzioni di manutenzione"), che stabilisce che nel libretto di istruzioni che accompagna l'im-

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

pianto deve essere indicata *“La necessità che il proprietario metta fuori servizio l’ascensore ... quando il dispositivo di comunicazione bidirezionale non sia funzionante”*.

Il collegamento con la centrale di soccorso dell’azienda di manutenzione può avvenire con una linea telefonica fissa dedicata oppure con una SIM sempre carica o attiva.

Ai fini della sicurezza per gli impianti dove non è installato il combinatore telefonico è necessario verificare che l’allarme sia ben udibile da qualsiasi parte dello stabile ed anche in condizioni particolari di rumorosità e che non si verifichino condizioni di persone sole nello stabile che se dovessero restare intrappolate in cabina ascensore per un guasto, pur suonando l’allarme, nessuno lo udirebbe.

Per questo si consiglia sempre di installare il combinatore telefonico anche ove non è obbligatorio, se non altro per gestire meglio l’emergenza e per evitare rischi in casi particolari.

Cosa accade oggi solitamente.

Nei condomini senza il combinatore telefonico la persona intrappolata suona l’allarme in cabina che squilla per le scale sperando che qualcuno lo senta e chiami l’azienda per il pronto intervento. Può accadere che la chiamata sia fatta direttamente dalla persona intrappolata, se il cellulare privato ha linea, oppure in alcuni stabili ci sono persone preventivamente formate, che fanno la manovre di emergenza per portare la cabina al piano e aiutare a liberare le persone intrappolate.

Nei condomini che hanno installato il combinatore telefonico la chiamata avviene direttamente dal combinatore e la persona intrappolata è messa in contatto con il personale qualificato che è preparato a gestire l’emergenza dando rassicurazioni ed informazioni su tempi e modalità di intervento. In caso si ravvisasse la necessità, il personale è istruito anche ad avvertire oltre che



la ditta di manutenzione ascensori per il pronto intervento, anche eventualmente il servizio medico e i vigili del fuoco.

Perché i vigili del fuoco? Semplice: perché arrivano prima! Il paradosso del nostro Paese è che le aziende di manutenzione ascensori sono obbligate a fare il servizio 24 h, ma non hanno accesso a corsie preferenziali, non hanno sirene sugli automezzi e neanche agevolazioni per parcheggi e se lasciano la macchina in doppia fila per un'emergenza prendono pure la multa, ovviamente! Ma con una persona intrappolata in cabina, magari in stato di agitazione, si può perdere tempo a parcheggiare? Sicuramente non si può violare il codice della strada, e quindi? A volte si richiede indispensabile anche l'intervento dei Vigili del Fuoco come per esempio in alcuni casi, di traffico intenso e bloccato o manifestazioni che impediscono l'accesso o è necessario essere più rapidi possibile perché si ravvisa che la persona intrappolata è in condizioni di malessere e solo i Vigili del fuoco hanno la possibilità di accedere ovunque e più rapidamente di chiunque !!!! Quindi se in alcuni casi particolari l'intervento dei Vigili del Fuoco è reso necessario perché più tempestivo, questo però non esime la ditta di manutenzione dall'intervenire comunque nel minor tempo possibile.

La norma UNI EN 81-28 (che regola il sistema bidirezionale di collegamento ad una centrale di soccorso) prevede che la ditta debba intervenire nel minor tempo possibile, indicato come circa un'ora IN CONDIZIONI NORMALI (citazione della norma). Può accadere in alcune città o in alcune zone e in alcuni casi, come detto, che il traffico o altre cause allunghino i tempi di intervento e per questo la norma cita la frase "in condizioni normali" .

Tutte queste informazioni sono più facili da gestire se c'è il combinatore telefonico, ma soprattutto se l'azienda opera attraverso un servizio organizzato con una centrale idonea a gestire questi eventi e, questo è un dato da non sottovalutare nella scelta dell'azienda di manutenzione e nell'analisi delle offerte.

Qualche anno fa è accaduto che la sera di capodanno intorno alle 2 di notte un utente, intrappolato in cabina, abbia chiamato con il proprio cellulare, leggendo il numero sulla targhetta in cabina, l'azienda di pronto intervento che già allora forniva il servizio 24h, attraverso una centrale operativa organizzata. La centrale ha prontamente risposto e chiesto all'utente in quale stabile si trovasse ... la risposta è stata "non lo so sono venuto ad una festa, mi hanno portato, ma voglio andare a casa"; è rimasto in contatto con la persona preposta fino a che, dopo qualche minuto, è uscito qualcuno da un appartamento e tutto si è risolto.

Anche un semplice fermo può diventare un problema. Per questo è stata fatta una norma specifica, la citata UNI EN 81-28 che si applica agli apparecchi installati a partire dal maggio 2004 e che analizziamo in alcuni punti che possono interessare.

La norma riguarda gli ascensori dotati di combinatore telefonico ma il processo della gestione dell'emergenza riguarda tutti e alcuni punti della norma sono validi come principio anche per gli impianti senza combinatore telefonico o per gli impianti che invece del combinatore telefonico hanno l'ascensore sempre presidiato 24 h e quindi collegato con una risposta umana diretta attraverso un citofono.

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

**SPORTELLO DEL CONDOMINIO**

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

Ovviamente le persone principalmente coinvolte in questo processo sono il proprietario dell'impianto e l'azienda di manutenzione.

La norma prevede che l'installatore/manutentore debba informare delle sue responsabilità il proprietario dell'ascensore in merito a quanto segue:

- assicurare che l'ascensore sia collegato a un servizio di soccorso;
- mantenere sempre il dispositivo di allarme funzionante per fornire una comunicazione bidirezionale con un servizio di soccorso;
- porre l'impianto fuori servizio quando la comunicazione bidirezionale non è funzionante;
- garantire che le indicazioni in cabina riguardanti il sistema di allarme e le relative segnalazioni luminose e acustiche siano in perfetta efficienza, segnalando tempestivamente le eventuali anomalie alla ditta di manutenzione;
- verificare periodicamente la risposta vocale del servizio di soccorso, attivando manualmente il dispositivo d'allarme. La frequenza di tali verifiche è da stabilirsi in base all'analisi dei rischi effettuata.

Il Servizio di Soccorso, che può anche far parte dell'organizzazione di manutenzione, in caso di emergenza deve svolgere i seguenti compiti:

- 1) ricevere la richiesta di soccorso proveniente dall'ascensore, verificarla, registrarla per documentare orario e circostanze della richiesta, confermare al richiedente che la richiesta è stata ricevuta;
- 2) organizzare le operazioni di soccorso e monitorarle fino all'avvenuto recupero degli utenti imprigionati.

Considerata la complessità della gestione dell'ascensore nel pieno rispetto della normativa vigente, è fondamentale affidare la manutenzione dell'impianto ad un'azienda organizzata in modo serio e professionale; ciò comporta dei costi, ma garantisce una maggior sicurezza dell'impianto, l'efficacia degli interventi e la tranquillità della proprietà (o del suo mandatario) cui sono assegnate responsabilità non certo trascurabili.

Inoltre una corretta manutenzione regolare e costante, il rinnovamento dei componenti usurati, come per tutti i mezzi di trasporto, riducono sicuramente i guasti agli impianti e quindi il rischio di intrappolamento.

Negli ultimi anni alcuni incidenti anche gravi o mortali, sono avvenuti proprio per persone che intrappolate hanno provato a liberarsi senza attendere il servizio di pronto intervento. Anche se è comprensibile che si possa generare a seconda delle differenti personalità uno stato emotivo più o meno forte, quando ci si sente intrappolati in cabina ascensore, sicuramente essere in contatto con chi dall'esterno gestisce l'evento, può aiutare, ma soprattutto è fondamentale non provare mai a liberarsi da soli, cercare di stare calmi ed attendere il pronto intervento.

Addirittura pochi mesi fa, notizia comparsa anche sui quotidiani, tre suore, da sole nel loro stabile, sono rimaste chiuse in ascensore per 3 giorni, per poi essere liberate. Certamente avranno avuto una forza d'animo straordinaria e un sostegno "dall'alto", ma, in virtù di quanto descritto si sarebbe potuto evitare di correre un rischio così.

\* Presidente ANACAM

## Il registro dimenticato

di Carlo Parodi \*

Con la nuova normativa condominiale sono stati fissati dall'art. 71 bis delle Disposizioni di attuazione del codice civile alcuni importanti requisiti per svolgere l'incarico di amministratore (godimento diritti civili, conseguimento del diploma di scuola secondaria di secondo grado, assenza di annotazione nell'elenco dei protesti cambiari, non essere interdetti o inabilitati, assenza di condanne per delitti non colposi, non essere stati sottoposti a misure di prevenzione definitive, frequenza di un corso di formazione iniziale svolgendo attività di formazione periodica specifica); titolo di studio e formazione non sono necessari se l'amministratore è scelto fra i condomini dello stabile.

Soltanto l'assemblea dei condomini ha l'incarico di valutare il possesso di tali requisiti e di verificare la formazione periodica dell'amministratore in quanto il Registro, tuttora previsto nel codice civile all'art. 71 delle stesse Disposizioni Attuative, ha un contenuto vuoto dal 1944 quando l'Associazione dei proprietari è stata soppressa con Decreto Luogotenenziale n. 369/1944. Durante l'esame del disegno di legge presso la Camera dei Deputati è stato infatti espunto l'affidamento di tale Registro alle Camere di Commercio in ordine al quale anche l'Ordine del Notariato in sede di audizione aveva evidenziato la garanzia sulle qualità professionali e personali degli iscritti e quindi di un interesse pubblico volto alla conoscenza dei soggetti abilitati all'esercizio dell'attività di amministratore di condominio.

Secondo un autorevole parere già acquisito da ANACI Roma il condominio non potrebbe esperire l'azione contrattuale di danno nei confronti dell'amministratore per "mala gestio" invocando eventualmente l'inadempienza contrattuale agli obblighi imposti dall'art. 1710 c.c. perché il contratto di mandato con l'amministratore è da considerare nullo in quanto concluso in violazione di legge (il citato art. 71 bis). E l'art. 1227 c.c. stabilisce comunque che il risarcimento non è dovuto per i danni che si potevano evitare usando la ordinaria diligenza.

La responsabilità dell'amministratore di condominio è di natura contrattuale in quanto con il "cliente" condominio si instaura un contratto di lavoro autonomo stabilito normativamente; una figura nuova dell'amministratore non più come semplice mandatario, con compiti e responsabilità anche di natura pubblica, che travalicano la natura contrattuale del rapporto con i condomini. Una evoluzione della figura dell'amministratore: dalla diligenza del buon padre di famiglia alla diligenza professionale qualificata.

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

Il crescente grado di organizzazione professionale ed i numerosi obblighi della legislazione speciale soprattutto in tema di sicurezza impongono l'adozione di un criterio più rigido. Diligenza qualificata ai sensi dell'art. 1176 c.c. comma 2 che richiede di uniformare il proprio modello di condotta attraverso un adeguato sforzo tecnico, con impiego delle energie e dei mezzi normalmente necessari in relazione alla natura dell'attività esercitata, volto all'adempimento della prestazione dovuta e ad evitare eventi dannosi. Facendo appello a tale articolo ai sensi del quale "nell'adempimento delle obbligazioni inerenti all'esercizio di un'attività professionale, la diligenza deve valutarsi con riguardo alla natura dell'attività stessa". Una diligenza nell'adempimento delle obbligazioni assunte di contenuto quindi tanto maggiore in funzione della prestazione richiesta.

La figura dell'amministratore di condominio non si esaurisce nelle prerogative d'ufficio, considerato che anche numerose leggi speciali gli imputano il dovere di impedire che il modo di essere dei beni condominiali provochi danni a terzi.

La verifica dei requisiti anzidetti da parte di un ente terzo (art. 71 Disp. att. c.c.) dovrebbe assicurare la forma di pubblicità finalizzata a rendere conoscibili attraverso sistemi informatici alcune rilevanti notizie riguardanti la vita del condominio e la tutela di interessi generali per assicurare all'utente la capacità tecnica e professionale dell'amministratore, senza oneri a carico dello Stato.

Per negare agli amministratori di condominio l'istituzione di un albo o di un registro destinato a controllare il possesso dei requisiti fissati dalla cosiddetta "riforma della normativa condominiale" a tutela del consumatore-condomino si è a torto individuato un meccanismo costringitivo della concorrenza pur affidando all'amministratore il perseguimento di obiettivi di interesse pubblico.

Altri provvedimenti legislativi hanno invece istituito l'albo dei soggetti abilitati all'installazione e manutenzione degli impianti (DPR n. 380/2001), l'albo dei soggetti abilitati alla gestione dei servizi di posta certificata (DPR 68/2005), l'albo dei consulenti finanziari (D.Lgs n. 58/1998 con funzioni di vigilanza alla CONSOB), ora riorganizzato nella legge di stabilità 2016 (legge 28/12/2015, n. 208, comma 36) per l'attività di promotori e consulenti finanziari ed agenti assicurativi; esiste persino l'albo dei "buttafuori" (legge n. 94/2009 e DM 7/10/2009), con modalità di controllo delle attività di spettacolo.

E' singolare che il legislatore italiano abbia previsto sin dal 1934 (RDL n. 56), con norma inderogabile un registro per nomina e revoca dell'amministratore di condominio (art. 1129 c.c.) con evidente utile funzione pubblicistica e che l'attuale art. 71 d.a.c.c. sia un contenitore vuoto, privando la comunità condominiale di una possibile verifica dei requisiti di ogni amministratore.

Anche le direttive 2005/36/CE e 2013/55/UE 20 novembre 2013 (riconoscimento qualifiche professionali) il cui recepimento è in scadenza il 18 gennaio 2016, non ha ancora contribuito a favorire la mobilità degli amministratori di condominio italiani. Il Regolamento di esecuzione UE 2015/983 del 24 giugno 2015 ha infatti disciplinato la procedura di rilascio della tessera professionale europea soltanto per Guide alpine, Farmacisti, Fisioterapisti, Infermieri e Agenti immobiliari.

#### **Art. 71 Disposizioni di attuazione c.c.**

**Il registro indicato dal quarto comma dell'art. 1129 c.c. (non esiste alcuna indicazione) e dal terzo comma dell'art. 1138 (registro dei verbali) del codice è tenuto presso l'associazione professionale dei proprietari di fabbricati.**

■

\* Consigliere Nazionale

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

# NOTIZIE

## AGGIORNAMENTO ISTAT - VARIAZIONI ANNUALI

Dicembre 2013 - Dicembre 2014	- 0,1%	(75% = <b>-0,075%</b> )	G.U. 26/1/2015	n. 20
Gennaio 2014 - Gennaio 2015	- 0,7%	(75% = <b>-0,525%</b> )		
Febbraio 2014 - Febbraio 2015	- 0,4%	(75% = <b>-0,300%</b> )	G.U. 27/3/2015	n. 72
Marzo 2014 - Marzo 2015	- 0,2%	(75% = <b>-0,150%</b> )	G.U. 23/4/2015	n. 75
Aprile 2014 - Aprile 2015	- 0,3%	(75% = <b>-0,225%</b> )	G.U. 27/5/2015	n. 121
Maggio 2014 - Maggio 2015	- 0,1%	(75% = <b>-0,075%</b> )	G.U. 26/6/2015	n. 145
Giugno 2014 - Giugno 2015	- 0,1%	(75% = <b>-0,075%</b> )	G.U. 24/7/2015	n. 170
Luglio 2014 - Luglio 2015	- 0,1%	(75% = <b>-0,075%</b> )	G.U. 31/8/2015	n. 201
Agosto 2014 - Agosto 2015	- 0,1%	(75% = <b>-0,075%</b> )	G.U. 28/9/2015	n. 225
Settembre 2014 - Settembre 2015	- 0,1%	(75% = <b>-0,075%</b> )	G.U. 29/10/2015	n. 252
Ottobre 2014 - Ottobre 2015	0,0%	(75% = <b>0,000%</b> )	G.U. 26/11/2015	n. 276
Novembre 2014 - Novembre 2015	0,0%	(75% = <b>0,000%</b> )	G.U. 30/12/2015	n. 302

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](http://www.anaciroma.it) - LOGIN in alto a destra in homepage) o semplicemente usufruire del servizio paghe, al costo promozionale di € 25,00 + iva, sempre e comunque vantaggioso rispetto ai prezzi di mercato.

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

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

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

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

*ADESSO CI MANCA SOLO IL TUO CONTRIBUTO.*

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

Il tuo contributo ci permetterà di aiutarti nell'espletamento della tua Professione. Gli utili saranno reinvestiti a favore dei soci con l'ampliamento della gamma dei servizi, lo sviluppo della formazione e della cultura, la promozione e la 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%
						<b>2014</b>	<b>1,50%</b>

## MISURA INTERESSI LEGALI

5%	Fino al 15/12/90	(art. 1284 c.c.)
10%	Fino al 31/12/96	(legge 26/12/90, n. 353)
5%	Dal 1/1/97	(legge 23/12/96, n. 662)
2,5%	Dal 1/1/99	(D.M. 10/12/98)
3,5%	Dal 1/1/2001	(D.M. 11/12/00)
3%	Dal 1/1/2002	(D.M. 30/11/01 in G.U. 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)
0,20%	Dal 1/1/2016	(D.M. 11/12/15 in G.U. n. 291 del 15/12/2015)

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

## **QUALITÀ DELLA VITA - CLASSIFICA PROVINCIALE**

Il quotidiano Il sole 24ore come ogni fine anno ha pubblicato le classifiche dell'indagine attraverso sei aree tematiche con Bolzano al primo posto seguita da Milano, Trento e Firenze. In ultima posizione c'è Reggio Calabria con Roma 16<sup>a</sup>. Viterbo è al 68° posto, Latina 73, Rieti 83, Frosinone 84. L'indagine considera sei aree tematiche (Tenore di vita, Affari e Lavoro, Servizi, Popolazione, Ordine Pubblico e Tempo Libero).

Interessanti molti "indicatori": Roma è sotto la media per "la ricchezza dei privati" (Sondrio è la più ricca), insieme a Milano è all'ultimo posto per il costo abitazione, agli ultimi posti per la velocità della giustizia (103 su 110), 30<sup>a</sup> per il clima, indice di sportività 16<sup>a</sup>, ai primi posti per le librerie (6<sup>a</sup>), nella media per servizi ambiente e salute dove Milano e l'interland si distinguono per l'efficienza.

## **PROROGA DETRAZIONI FISCALI AL 31/12/2016**

La legge di stabilità (legge 28/12/2015, comma 74) ha prorogato a fine 2016 la possibilità di effettuare le detrazioni 50% (recupero edilizio) e 65% (contenimento energetico) con la possibilità per i contribuenti incapienti di cedere l'agevolazione alle imprese che hanno eseguito i lavori sulle parti comuni condominiali con modalità da definire con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate da emanare entro sessanta giorni dall'entrata in vigore della legge stessa.

## **ABOLITO IL REGISTRO INFORTUNI**

L'articolo 1 del D.Lgs. n. 151/2015 ha abolito la tenuta del registro infortuni da parte del datore di lavoro che lo conserverà per documentare gli eventi eventualmente avvenuti prima del 23 dicembre 2015.

## **SOSTITUITO IL QUADRO AC**

Nelle bozze dell'Agenzia delle Entrate relative al Modello 730 ed UNICO persone fisiche i dati relativi ai fornitori ed agli acquisti di beni e servizi per il condominio devono essere inseriti in un nuovo quadro K.

## **CERTIFICAZIONE UNICA 2016**

Il comma 952 della legge di stabilità 2016 prevede l'inserimento di un maggior numero di informazioni da parte dei sostituti di imposta in precedenza inseriti nel Modello 770. Sono però diversi i tempi di presentazione in quanto la Certificazione Unica deve essere trasmessa in via telematica ai percipienti entro il 28 febbraio e 7 marzo all'AgE. Sarà abolito almeno il Mod. 770?

## 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.

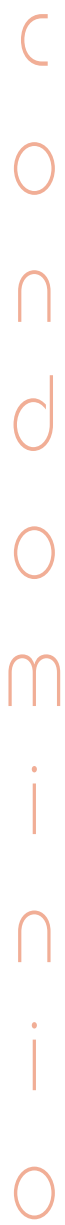
I codici tributo sono i seguenti (causale RP):

- |                   |      |                                 |      |
|-------------------|------|---------------------------------|------|
| • 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%.



## Le (false) novità della riforma

di Luigi Salciarini \*

Proseguendo nell'analisi avviata col precedente articolo (v. "Le (vere) novità della riforma", in Dossier n. 150/2015, pag. 7 e seg.) riguardante la portata e gli effetti della 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) sul "vecchio" articolato del codice civile, nel presente testo sarà svolto un approfondimento sulle "nuove" norme introdotte dalla novella che - nonostante siano state (o meglio, appaiano) approvate *ex novo* - in realtà non presentano un effettivo carattere di novità.

Infatti, come da molti commentatori è stato evidenziato, la "riforma" nel modificare ed integrare la disciplina condominiale prevista dal codice civile del 1942, oltre ad altre differenti e pur presenti modalità, ha ampiamente riprodotto i principi che la giurisprudenza precedente aveva (da tempo) riconosciuto come validi ed applicabili, con ciò sostanzialmente introducendo, sotto la forma legislativa, norme che, in pratica, erano già applicate in via interpretativa all'atto della regolamentazione concreta delle fattispecie reali.

Da ciò deriva, innanzitutto, un problema: se il principio riprodotto sotto forma di articolato del codice civile era già (pacificamente) applicato in precedenza rispetto alla riforma, non può conseguentemente affermarsi che, per le relative norme, vi sia un'effettiva "entrata in vigore" (al 18 giugno 2013, data prevista per la legge n. 220/2012). In altri termini, per le "false" novità della riforma e, soprattutto, per i rapporti ai quali le (apparenti) "nuove" norme si riferiscono, non sarà possibile differenziare la disciplina *ante/post* novella, non potrà dirsi che con detta legge vengono previsti per la prima volta nuovi "diritti" e/o nuove "facoltà", e, in definitiva, la "nuova" disciplina non potrà essere qualificata come vera e propria "riforma" ma semmai come un "testo unico" di mero compendio di una disciplina derivante da una pluralità di fonti.

Quelle che seguono, in ogni caso, possono essere individuate come le "false" novità della "riforma" del condominio (presupponendo che devono escludersi da questo ambito quelle parti dell'articolato che sono rimaste inalterate e che derivano direttamente dal codice del 1942).

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

**Proprietà** – In primo luogo, va evidenziato che nell'art. 1117 c.c. viene sostituita (come in – molte – altre parti) la locuzione "*dei diversi piani o porzioni di piano*" con quella "*delle singole unità immobiliari*". Invero, evitando di avventurarsi in artificiose interpretazioni, può dirsi che le due diverse espressioni sono all'evidenza da considerarsi sinonimi, e la sostituzione non sembra comportare concreti effetti giuridici: in entrambi i casi il riferimento è alle proprietà esclusive. In secondo luogo, all'interno dell'elenco di "cose" che, sempre ai sensi dell'art. 1117 c.c., si presumono "comuni" vengono inseriti "*i pilastri e le travi portanti*" e le "*facciate*", con integrazione all'articolato che appare perfettamente corrispondente alla giurisprudenza pregressa la quale non aveva mai dubitato del contrario, in considerazione della medesima "funzione" svolta rispetto ai "muri portanti", (per i primi, v. Cass. n. 776/1982 e n. 1844/1953; mentre per le seconde, v. Cass. n. 945/1998).

Nel paragrafo 2) di tale articolo, sono state inserite le due ipotesi di "*aree destinate a parcheggio*" e di "*sottotetti*" anch'essi "*destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune*". Va sottolineato che il legislatore, nel fare comunque riferimento alla "destinazione" (delle aree e del sottotetto) non ha fatto altro che riprodurre quel principio giurisprudenziale per il quale "la destinazione particolare del bene prevale sull'attribuzione legale, alla stessa stregua del titolo contrario" (v., da ultima *ex multis*, Cass. n. 17993/2010).

**Supercondominio** – Con una norma di (apparente) nuova introduzione, viene estesa ai cosiddetti "complessi immobiliari" (nei quali esiste un "insieme" di beni e/o di impianti comuni posto a servizio di più "edifici") l'applicazione di tutte le regole previste dal codice per l'ipotesi ordinaria di condominio (articoli dal 1117 al 1139, nonché, in virtù del richiamo contenuto in questo ultimo,

anche degli articoli dal 1110 al 1116, per quanto nei primi non previsto). Anche se non può dimenticarsi che tale applicazione non è stata pacifica in passato (e ha dato luogo ad un contrasto non da molto sanatosi) ormai il principio può (poteva, anche *ante* riforma) dirsi pacifico (sul punto, cfr., da ultima, Cass. n. 13883/2010).

**"Distacco" dal riscaldamento** – Di grande rilevanza mediatica, ma di trascurabili effetti giuridici, è l'introduzione (fuori contesto rispetto all'art. 1118 c.c.), del riconoscimento al singolo della facoltà di procedere al distacco (unilaterale) dall'impianto centralizzato per il riscaldamento (cfr., tra le molte, Cass. n. 13718/2012). Con un ultimo "nuovo" comma, viene confermato il corrispondente anteriore orientamento giurisprudenziale, con la conseguenza che ciò che prima era ammesso in via interpretativa, trova oggi la sua fonte nel dettato del codice. Dal punto di vista delle "regole" previste, suscita una certa perplessità la qualificazione in termini di (necessaria) "rilevanza" degli squilibri (appunto, "notevoli") di funzionamento che determinano una circostanza impeditiva del distacco; come a volersi, al contrario, affermare una ammissibilità degli "squilibri" che tali non sono. Non v'è chi non veda che il problema non è la "rilevanza" in quanto tale, ma la sussistenza di un qualche pregiudizio a carico degli "altri" condomini non "distaccatesi".

**Divisione** – Davvero nessuna novità per l'introduzione della locuzione "*con il consenso di tutti i partecipanti al condominio*" riferibile alla possibilità di divisione delle parti comuni prevista (*a contrario*) dall'art. 1119 c.c.. Si tratta di una precisazione mai messa in dubbio dalla giurisprudenza precedente (cfr. Cass. n. 397/1974).

**Opere sulla proprietà esclusiva** – Nell'art. 1122 c.c., a parte una doverosa correzione della "rubrica" la cui dizione si conservava errata fin dal 1942, il legislatore della riforma introduce l'integrazione per cui le predette opere sono vietate (anche) se determinano "*pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico*". Nessuno, invero, ha mai dubitato che tali ultimi pregiudizi potessero considerarsi ricompresi nei "*danni alle parti comuni dell'edificio*", come previsto nella versione precedente della norma.

**Le spese (per gli ascensori)** – Anche nel caso dell'art. 1124 c.c. il legislatore "copia" dal passato (e, in particolare, da una sterminata giurisprudenza *ante* riforma, del tutto conforme sul punto) introducendo la precisazione per cui la "tabella scale" (vale a dire, la ripartizione di spesa metà per millesimi e metà per altezza) deve applicarsi anche ai costi per la manutenzione e conservazione degli ascensori. E' questo forse il caso più eclatante di pedissequa riproduzione della giurisprudenza da parte della novella, anche se, non può negarsi che, nella prospettiva del legislatore, non si sarebbe potuto fare diversamente (proprio a fronte dell'imponenza delle sentenze precedenti e dell'evidente lacuna testuale del codice).

**Amministratore** – A fronte dell’invasiva trasformazione della disciplina sull’amministratore operata dalla riforma attraverso un radicale cambiamento degli artt. 1129, 1130 e 1131 c.c., è possibile rinvenire alcune “false” novità anche in tale ambito.

Andando sinteticamente per punti:

- del tutto scontata la previsione di un diritto per il singolo condomino di prendere visione e ottenere copia della documentazione condominiale (art. 1129);
- altrettanto pleonastica è la possibilità per l’assemblea di subordinare la nomina alla presentazione ai condomini di una *“polizza individuale di assicurazione per la responsabilità civile”*, considerando che è certamente da riconoscersi ai partecipanti la discrezionale facoltà di pretendere particolari “requisiti” all’amministratore dello specifico edificio;
- sostanzialmente riproduttiva di “regole” già presenti nella disciplina *ante* riforma, è la prescrizione per cui *“sul luogo di accesso al condominio o di maggior uso comune, accessibile anche ai terzi, è affissa l’indicazione delle generalità, del domicilio e dei recapiti, anche telefonici, dell’amministratore”*. Si tratta, in buona sostanza, della stessa “targa” già prevista da molti provvedimenti degli Enti locali (cfr., su tutti, il comma 2 dell’art. 79 del Regolamento Edilizio 2014 del Comune di Milano secondo cui *“... gli Amministratori dei condomini, nominati ai sensi dell’art. 1129 del Codice Civile, sono tenuti ad apporre nei pressi dell’entrata dell’edificio da loro amministrato idonea targhetta di dimensioni massime 15 x 20 cm, fissata in modo stabile, contenente i propri dati, recapito e numero telefonico, nonché a comunicare tali dati per via telematica all’Ufficio Toponomastica, affinché possano essere contattati nei casi di emergenza. La targhetta può essere applicata anche all’interno dell’edificio, purché sia immediatamente visibile dalla strada”*; e anche la relativa ivi prevista sanzione da euro 25,00 a 250,00);
- già in passato affermata (cfr. Cass. n. 7162/2012: *“pur in assenza di specifiche disposizioni di legge che ne facciano obbligo”*) la (assoluta) necessità che la gestione del fabbricato dovesse far capo ad un unico conto corrente appositamente attivato e intestato al condominio (art. 1129 c.c.);
- scontato, inoltre, l’obbligo di consegna di tutta la documentazione di gestione in sede di “passaggio di consegne”;
- largamente riproduttive della giurisprudenza precedente (salvo evidenti eccezioni) le integrazioni inserite all’interno dell’art. 1130 c.c. e relative alle c.d. “attribuzioni” dell’amministratore di condominio (si pensi, ad esempio, all’obbligo di effettuazione degli adempimenti fiscali, all’obbligo di verbalizzazione delle riunioni andate deserte e/o delle dichiarazioni “spontanee” dei singoli condomini in sede di assemblea, all’obbligo di conservazione della documentazione e/o a quello di certificazione “a richiesta” della situazione debitoria riferibile alla singola unità immobiliare esclusiva, ecc.).

**Regolamento** – Anche in questo caso, e nonostante l’eclatante *battage* suscitato nei mezzi di informazione, nessuna novità per il “divieto di divieto” relativo alla detenzione di animali domestici riferibile ai regolamenti condomi-

niali di natura assembleare (e, quindi, approvati a maggioranza). Una copiosa e conforme giurisprudenza di legittimità era già in passato giunta placidamente alla convinzione che una tale prescrizione, per essere valida e vincolante, avrebbe dovuto essere approvata con l'unanimità dei consensi dei partecipanti al condominio. In altri termini, per pacifica interpretazione, tale divieto (*"le norme del regolamento non possono vietare"*) non vale per i regolamenti contrattuali, i quali sono in grado di spingersi, con le loro pattuizioni, a modificare/integrare quanto previsto dalla legge (nel rispetto dei diritti indisponibili). Infatti, l'art. 1138, ultimo comma, c.c., secondo cui i regolamenti condominiali non possono in alcun modo menomare i diritti dei condomini, si riferisce ai regolamenti approvati a maggioranza, non già a quelli approvati da tutti i condomini, i quali hanno valore contrattuale e, come tali, ben possono contenere limitazioni ai poteri dei condomini stessi e ai loro diritti sui beni comuni ed anche individuali, traendo validità ed efficacia dal consenso degli interessati, purché espresso nella forma richiesta in relazione alla natura di ciascuna limitazione, onere o servitù che si viene ad imporre" (cfr., in tali termini, Cass. n. 1195/1987; nonché, per lo specifico della detenzione degli animali, Cass. n. 3705/2011 e n. 12028/1993).

**Riscossione degli oneri** – Con effetti giuridici concreti sostanzialmente inesistenti (ma non proprio innocui, invece, dal punto di vista dell'innescio di una possibile conflittualità "interna" al fabbricato), la "riforma" ha introdotto la precisazione per cui l'amministratore per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, *"senza bisogno di autorizzazione"* da parte di quest'ultima, *"può ottenere un decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione"*. Tale facoltà era pacificamente riconosciuta in passato (cfr. Cass. n. 1442/1990), e non può invece dirsi scaturente (solo) dall'entrata in vigore della legge n. 220/2012. Sul punto, però, non va dimenticato che, anche nel caso in cui l'amministratore abbia la facoltà discrezionale di agire in giudizio, il medesimo può sempre sottoporre all'esame (e alle decisioni) dell'assemblea quelle iniziative per le quali, a rigore, non avrebbe necessità di autorizzazione (cfr. Cass. n. 3024/1975, per la quale ciò potrebbe anche avvenire *"per vincere la resistenza dei condomini o per sgravio di responsabilità"*).

**Ordine del giorno** – All'interno del testo dell'art. 66 disp. att. c.c. (riguardante l'attività di convocazione dell'assemblea), la "novella" inserisce la puntualizzazione per cui *"l'avviso di convocazione"* deve contenere *"specifiche indicazioni dell'ordine del giorno"*. A primo avviso sembrerebbe un *quid pluris* rispetto al passato, come se la "specificità" prevista costituisse la richiesta di un maggior "dettaglio" nella compilazione del citato elenco di argomenti posti in discussione e deliberazione. In realtà, proprio il termine "specifico" richiama pedissequamente (e testualmente) la precedente giurisprudenza che operava una contrapposizione con "analitico". In termini più pratici, sul punto può affermarsi che con riferimento alla compilazione dell'ordine del giorno, l'avviso di convocazione deve contenere tanti "argomenti" quanti sono quelli previsti per la riunione (cfr. Cass. n. 21449/2010; n. 5452/2007; n. 14560/2004; n.



13763/2004; n. 3634/2000), ma non deve necessariamente specificare tutti i possibili elementi della futura delibera (cfr. Cass. n. 11677/1993).

**Assemblea** – Sempre con riferimento alla procedura assembleare, il legislatore della “riforma” richiama e riproduce la giurisprudenza già edita *ante* legge n. 220/2012, quando:

- prevede (art. 66 disp. att. c.c.) che *“in caso di omessa, tardiva o incompleta convocazione degli aventi diritto, la deliberazione assembleare è annullabile ai sensi dell’articolo 1137 del codice su istanza dei dissenzienti o assenti perché non ritualmente convocati”*, richiamando l’interpretazione secondo cui nel caso della mancata convocazione (e, quindi, della violazione del disposto del comma 6 dell’art. 1136 c.c.), il condomino potrà riferirsi solo alla sua posizione giuridica, non potendo lamentare il difetto di invito con riferimento agli altri partecipanti. In più sintetici termini, la mancata convocazione potrà essere eccepita solo dal condomino pretermesso, ciò perché, stante quanto previsto in materia di annullabilità dei negozi plurilaterali, solo la parte nei cui confronti l’atto sia destinato a spiegare i propri effetti può essere considerata legittimata a domandarne l’annullamento (cfr., in riferimento al disposto dell’art. 1441 c.c., Trib. Salerno 9 febbraio 2010; Trib. Roma 22 luglio 2009, n. 16285; Trib. Bari 17 gennaio 2008, n. 141; Trib. Bari 23 maggio 2005, n. 1122);
- precisa (sempre art. 66 disp. att. c.c.) che *“l’assemblea in seconda convocazione non può tenersi nel medesimo giorno solare della prima”* (cfr., negli stessi termini, Cass., n. 196/1970, nel senso che non debbano trascorrere necessariamente 24 ore, ma che la seconda riunione deve essere tenuta, come minimo, nel giorno successivo);
- e quando prescrive (ancora art. 66 disp. att. c.c.) che *“l’amministratore ha facoltà di fissare più riunioni consecutive in modo da assicurare lo svolgimento dell’assemblea in termini brevi, convocando gli aventi diritto con un unico avviso nel quale sono indicate le ulteriori date ed ore di eventuale prosecuzione dell’assemblea validamente costituitasi”* (cfr., esattamente in questi termini, Cass. n. 4846/1988).

■

\* Avvocato del Foro di Pescara

## **Il Verbale “blindato” a prova di impugnazione**

Intervento dell'Avv. **Elena Duca** \*

**Convegno Giuridico ANACI - Roma 2 ottobre 2015**

Il verbale di assemblea condominiale è un atto spesso sottovalutato che, in realtà, ha una rilevanza notevole e dalla cui omessa, inesatta e/o irregolare redazione possono scaturire conseguenze pregiudizievoli, non solo per la regolare gestione dello stabile in ipotesi di impugnazione delle delibere cui tali verbali si riferiscono, ma anche per lo stesso amministratore, in quanto l'art. 1129, comma 12, n. 7) c.c., come modificato dalla Legge n. 220/2012, prevede tra i casi di gravi irregolarità che possono dar luogo alla revoca dell'amministratore, l'inottemperanza all'obbligo di curare la tenuta del registro dei verbali delle assemblee.

Le norme del codice civile che fanno riferimento al verbale dell'assemblea sono innanzitutto l'art. 1136, comma 7, c.c. il quale dispone che: “*delle riunioni dell'assemblea si redige processo verbale da trascrivere nel registro tenuto dall'amministratore*”. A riguardo, si evidenzia immediatamente che anche il comma in esame è stato riformato dalla Legge n. 220/2012 poiché è stato sostituito l'originario obbligo di verbalizzazione delle “*delibere*” con l'attuale obbligo di verbalizzazione delle “*riunioni*”. In altre parole, il legislatore chiarisce che deve essere redatto un autonomo verbale per ogni riunione dell'assemblea che sia stata indicata nell'avviso di convocazione, e ciò anche se in prima convocazione non si raggiungano i quorum di legge o la riunione vada deserta. La redazione del verbale, perciò, raffigura un momento necessario del procedimento collegiale e la sua mancata o irregolare redazione costituisce uno dei vizi di forma che legittima l'impugnazione. In esso occorre dare conto di tutte le attività compiute, anche se non sono state adottate deliberazioni. Tale norma è strettamente collegata al novellato art. 1130 n. 7 c.c., il quale impone all'amministratore l'obbligo di curare la tenuta del registro dei verbali delle assemblee e subito dopo precisa espressamente che in tale registro debbono essere annotate:

- le eventuali mancate costituzioni dell'assemblea (ribadendo il concetto già espresso nel già citato art. 1136, comma 7, c.c.),
- le deliberazioni,
- le brevi dichiarazioni rese dai condomini che ne hanno fatto richiesta.

A tale registro, inoltre, va allegato il regolamento di condominio, se adottato. Siffatta norma, dunque, fornisce alcune indicazioni circa le modalità di redazione ed il contenuto del verbale di assemblea.

La giurisprudenza con orientamento consolidato ha chiarito che il verbale di assemblea offre una prova presuntiva dei fatti verificatisi nella riunione -presunzione semplice di veridicità- (cfr. Cass. 13/10/1999 n. 11526; Trib. Milano 24/07/1997). Spetterà, pertanto, al condomino che impugna la delibera provare, con qualsiasi mezzo, che quanto riportato nel verbale non corrisponde a verità. Sul punto, si ricorda che i condomini non possono svolgere la funzione di testimoni. Come è noto, l'assemblea di condominio non è una riunione pubblica, di conseguenza possono presenziarvi solo gli aventi diritto (i condomini e/o gli usufruttuari e/o i conduttori), facenti parte della compagine del condominio, e/o i di loro delegati nonchè gli estranei che siano stati espressamente invitati (come un tecnico, un avvocato, il titolare della ditta appaltatrice etc.) purchè la loro partecipazione sia stata indicata nell'avviso di convocazione. In difetto, gli intervenuti alla riunione dovranno acconsentire la partecipazione dei suddetti soggetti terzi. La permanenza di quest'ultimi, inoltre, sarà limitata al tempo strettamente necessario a trattare l'argomento posto all'ordine del giorno in relazione al quale la loro presenza è stata richiesta, dovendo poi allontanarsi. Il verbale e la delibera sono due cose diverse. La delibera potrebbe esistere a prescindere dal verbale così come può esistere un verbale di assemblea che non contenga alcuna decisione. Il verbale di regola è il mezzo volto a riprodurre la volontà dell'assemblea ed a permettere agli assenti di conoscere il contenuto delle decisioni adottate nonchè di verificare la regolarità della costituzione assembleare ed il raggiungimento dei *quorum* di legge. Esso, pertanto, assolve ad una funzione meramente probatoria.

Quanto alla FORMA, non vi sono prescrizioni di legge che richiedano determinati requisiti nella redazione, purchè il verbale sia scritto, senza correzioni, abrasioni, spazi in bianco, trasporti a margine e va redatto in lingua italiana (anche se a tale ultimo riguardo vi è da segnalare una pronuncia del Tribunale di Rovereto del 2005 che ha ritenuto che, essendo la maggioranza dei partecipanti di uno stabile ubicato in Trentino Alto Adige di lingua tedesca, l'assemblea poteva validamente deliberare che il verbale fosse redatto in una lingua diversa dall'italiano – in tedesco appunto – in considerazione del fatto che il verbale è un atto privato e non un atto pubblico).

Per ciò che concerne il CONTENUTO, il verbale di assemblea deve essere completo, riportando tutti gli accadimenti degni di interesse che si verificano durante la riunione (e non solo le deliberazioni adottate dalla maggioranza) e deve contenere tutti gli elementi necessari affinché chi non abbia partecipato alla riunione possa ricavarne le informazioni indispensabili per verificare il contenuto e la validità delle deliberazioni. Come già precisato dalla giurisprudenza in numerose pronunce e ribadito dal legislatore all'art. 1130 c.c. (allorquando precisa che esso deve riportare le "brevi" dichiarazioni rese dai condomini), il verbale va redatto in forma riassuntiva. Ciò significa che non va riportato in esso pedissequamente tutto quanto detto ed accaduto in assemblea, ma debbono essere comunque riscontrabili con precisione le volontà che si intendono esprimere con le deliberazioni.

E' opinione comune che la verbalizzazione debba essere contestuale all'assemblea e che il verbale debba essere diramato con la massima sollecitudine (pur in assenza di una norma che lo disponga espressamente). La prassi di prendere appunti in assemblea e di redigere il verbale nei giorni successivi non è considerata corretta, poiché l'amministratore potrebbe colpevolmente o intenzionalmente attendere che trascorrono 30 giorni dalla riunione prima di inviare il verbale a tutti i condomini, privando così quelli presenti alla riunione, che abbiano votato negativamente o si siano astenuti, della possibilità di verificare quanto verbalizzato e impugnare la delibera nei termini di legge (cfr. art. 1137 c.c.) nel caso in cui la stessa sia inficiata da un vizio di mera annullabilità (se, invece, la delibera è nulla può essere impugnata da chiunque – anche da chi ha votato favorevolmente – ed in qualsiasi tempo). Tale comportamento errato dell'Amministratore potrebbe essere contestato in giudizio dal condomino, leso nel proprio diritto di impugnazione, ed inoltre, se adeguatamente provato come indice di un vero e proprio cattivo "abitus" dell'amministratore medesimo, il quale, così facendo, vuole intenzionalmente impedire l'esercizio del diritto di impugnazione ai condomini presenti alla riunione, essere considerato dal giudice anche una "grave irregolarità" ex art. 1129 c.c. idonea a giustificare la revoca dello stesso.

Il verbale, inoltre, va letto in assemblea, prima che venga dichiarata chiusa la riunione e lo stesso venga sottoscritto dal presidente e dal segretario.

Tale documento deve riportare:

- **il giorno, l'ora ed il luogo della riunione.**

Come è noto, tali elementi vanno obbligatoriamente indicati nell'avviso di convocazione e non possono essere modificati all'ultimo momento. Qualora sopravvengano delle variazioni, sarà necessario inviare un nuovo avviso di convocazione, che sostituisca il precedente, e/o quantomeno una comunicazione (scritta) in tal senso, nei modi e nei termini di legge. E' accaduto, infatti, ad esempio che i condomini intervenuti nel luogo previsto per la riunione, abbiano deciso di spostarsi in altra sede, giudicandolo inidoneo. Il condomino presentatosi in ritardo, non avendo trovato nessuno nel luogo indicato nell'avviso di convocazione, se ne andava, ritenendo che l'assemblea fosse andata deserta. Solo con la ricezione del verbale, lo stesso apprendeva che la riunione si era invece tenuta, ma in un luogo diverso, e conseguentemente impugnava la deliberazione assunta. I tribunali di merito (ad es. Trib. di Roma, sez. V, 24/03/2014 n. 6798) e la Suprema Corte chiamati a giudicare casi similari, affrontando la problematica dell'inidoneità del luogo prescelto dall'amministratore per svolgere l'assemblea, hanno ritenuto le relative delibere annullabili (cfr. Cass. 09/01/2006 n. 63; Cass. 30/07/2004 n. 14560; Cass. 21/10/2010 n. 21449; Cass. 13/09/2003 n. 13350).

- **Se ci si riunisce in prima o in seconda convocazione.**

Se l'assemblea in prima convocazione va deserta o non si raggiunge il quorum costitutivo, il verbale va redatto ugualmente. Diversamente, come innanzi an-

ticipato, tale omissione costituisce la violazione dell'obbligo di regolare tenuta del registro dei verbali di assemblee che grava sull'amministratore ai sensi dell'art. 1130 n. 7 c.c. e che può dar luogo alla revoca dello stesso, integrando una "grave irregolarità", espressamente menzionata dall'art. 1129, comma 12 n. 7, c.c. Si ricorda che in tale ipotesi anche un solo condomino può ricorrere all'Autorità Giudiziaria per ottenere la revoca dell'amministratore, senza necessità di preventiva convocazione dell'assemblea sull'argomento.

- **L'elenco dei condomini presenti (personalmente o per delega) ed i relativi millesimi.**

Tale elemento è indispensabile per verificare se sia stato raggiunto il quorum costitutivo previsto dall'art. 1136 c.c. per l'assemblea in prima o in seconda convocazione e dunque per accertare se possa o meno aprirsi la discussione sui vari argomenti posti all'ordine del giorno. Per ciò che concerne la regolarità delle deleghe, ora è ammessa unicamente la delega scritta che deve essere consegnata all'inizio della riunione, al momento, appunto, della verifica delle presenze ed allegata al verbale. Spetta, poi, al presidente tener conto di eventuali norme del regolamento di condominio che limitino il numero di deleghe da poter conferire alla stessa persona o indichino i soggetti che sia possibile delegare (ad esempio solo altri condomini, escludendo terzi estranei al condominio). L'art. 67 disp. att. c.c., come riformato dalla legge n. 220/2012, inoltre, ha limitato il numero di deleghe di cui ciascun soggetto può essere portatore in assemblea qualora i partecipanti al condominio siano in numero superiore a venti. Il nuovo art. 67 disp. att. c.c. dispone, infatti, che in tale ipotesi il delegato non può rappresentare più di un quinto dei condomini ed un quinto del valore millesimale dello stabile (cioè il 20% del numero delle "teste" e dei millesimi). Il nuovo 4° comma dell'art. 67 disp. att. c.c. ha introdotto, inoltre, il divieto assoluto di delegare l'amministratore per qualsiasi assemblea, indipendentemente dagli argomenti posti all'ordine del giorno, risolvendo, così, in radice il problema del "conflitto di interessi" dello stesso. Strettamente connessa alla verifica delle presenze è la questione dell'individuazione dei soggetti legittimati a partecipare all'assemblea allorquando un'unità immobiliare sia gravata da usufrutto o concessa in locazione. Se prima della riforma potevano sussistere dubbi sulla convocazione e partecipazione di tali soggetti all'assemblea condominiale, ora non più. L'art. 1136 c.c. al comma 6, come modificato dalla legge n. 220/2012, precisa che "L'assemblea non può deliberare, se non consta che tutti gli aventi diritto (e non più tutti i condomini) sono stati regolarmente convocati". Concetto questo che viene ribadito anche dal nuovo art. 66 disp. att. c.c. ove si statuisce che: "in caso di omessa, tardiva o incompleta convocazione degli aventi diritto, la deliberazione assembleare è annullabile ai sensi dell'art. 1137 del codice su istanza dei dissenzienti o assenti perché non ritualmente convocati".

L'art. 67, comma 6, disp. att. c.c. statuisce che l'usufruttuario esercita il diritto di voto negli affari che attengono all'ordinaria amministrazione ed al semplice

godimento delle cose e dei servizi comuni. In tali ipotesi, pertanto, è l'usufruttuario che ha diritto di intervenire, discutere e votare (nonché di impugnare l'eventuale delibera invalida), non il condomino-nudo proprietario. Se quest'ultimo si presenta alla riunione potrà discutere e votare detti argomenti solo se munito di delega scritta dell'usufruttuario. Lo stesso dicasi nel caso inverso: ad esempio se oggetto della delibera sia un intervento di manutenzione straordinaria, l'usufruttuario potrà sostituire nella discussione e votazione il condomino-nudo proprietario solo se regolarmente delegato da quest'ultimo. Unica ipotesi in cui l'usufruttuario vota in luogo del nudo proprietario è prevista dal successivo comma dell'art. 67 disp.att.c.c., ma tale "deroga" opera solo nei casi di legge tassativamente ivi richiamati (art. 1006, art. 985 e 986 c.c.). L'usufruttuario, dunque, in difetto di delega regolarmente conferita, non può essere sostituito dal nudo proprietario nelle decisioni riguardanti le spese o gli interventi che la legge pone nella sua esclusiva competenza e viceversa. Ognuno di loro è, infatti, titolare di un autonomo e diverso diritto che li legittima in certi casi a partecipare anche contestualmente alla medesima assemblea e ad esprimere la propria volontà non già in sostituzione l'uno dell'altro, bensì in assoluta autonomia e su materie diverse. Neppure è data facoltà all'assemblea (o al regolamento di condominio) di introdurre deroghe ai criteri di imputazione e di ripartizione che la legge ha fissato per tali due distinti soggetti: le spese a carico dell'usufruttuario devono essere solo da lui deliberate. Ricordiamo a riguardo che l'art. 67 disp.att.c.c. è norma inderogabile.

In caso vi siano più comproprietari della medesima unità immobiliare essi hanno diritto ad un solo rappresentante in assemblea. La delega non è frazionabile, poiché la qualità di condomino, intesa come "testa", è unica ed indivisibile. Qualora più comproprietari della stessa unità immobiliare si presentino alla riunione, senza aver raggiunto l'accordo su chi debba rappresentarli, ora non spetta più al presidente risolvere il problema, estraendo a sorte tra gli stessi il nominativo del rappresentante. Il nuovo articolo 67 disp.att.c.c. prevede, infatti, che siano i comproprietari a designare detto rappresentante, decidendo a maggioranza di quote secondo l'art. 1106 c.c. Tale richiamo, però, implica anche che, qualora i comproprietari non raggiungano detta maggioranza e/o non si accordino in altro modo, non resterà loro che rivolgersi all'Autorità Giudiziaria ai sensi dell'art. 1105 c.c., cui rinvia il suddetto art. 1106 c.c. Va da sé che, in tale ultima evenienza, non sarà possibile considerare presente alcuno dei suddetti comproprietari in assemblea. Situazione diversa ovviamente si profila se alla riunione partecipi un solo comproprietario o si presenti un soggetto terzo con la delega di uno solo dei comproprietari. In tale ipotesi non sorge alcun problema di verificare la volontà degli altri comproprietari sulla scelta del rappresentante e sarà rappresentata l'intera proprietà per i complessivi millesimi.

Nell'ipotesi dei c.d. "multiproprietari", dal punto di vista dei quorum dovranno essere considerati come i comproprietari. Gli stessi, perciò, avranno diritto ad un solo rappresentante in assemblea, designato a norma dell'art. 1106 c.c.

- **L'ordine del giorno,**

indicato nell'avviso di convocazione va riportato anche nel verbale. Ovviamente vi deve essere coincidenza e solo gli argomenti espressamente indicati nell'avviso di convocazione possono essere oggetto di discussione e deliberazione da parte dell'assemblea. Come è noto "varie ed eventuali" è solo l'occasione per l'amministratore e/o i condomini per dare comunicazioni o sollevare questioni da porre all'ordine del giorno di una prossima assemblea, ma mai può essere oggetto di delibera. Unica eccezione è data dall'ipotesi che tutti i partecipanti al condominio siano presenti alla riunione ed accettino di deliberare in merito ad un argomento non inserito nell'ordine del giorno. Diversamente, la delibera è annullabile da parte degli assenti o di coloro che abbiano fatto verbalizzare la propria contrarietà a discutere (e quindi deliberare) detto nuovo argomento. Il condomino presente, che, invece, abbia accettato la discussione e la votazione di argomenti che non sono all'ordine del giorno, non può, poi, impugnare la relativa decisione, eccependo tale vizio (Cass. 24456/2009). L'ordine del giorno deve indicare chiaramente, nei termini essenziali, l'argomento oggetto di trattazione, in modo che tutti gli aventi diritto possano prepararsi all'assemblea e decidere se parteciparvi o meno o se delegare qualcuno in loro vece, ma ciò non significa che esso debba prevedere anticipatamente tutti i possibili sviluppi della discussione ed il risultato dei singoli punti da trattare.

- **La nomina del Presidente e del segretario.**

Tali figure svolgono funzioni diverse, di grande importanza al fine del buon svolgimento dell'assemblea. L'art. 1136 c.c. come riformato, però, non fa più menzione del Presidente e nemmeno il nuovo art. 67 disp. att. c.c. (allorquando in passato lo stesso era chiamato a risolvere il conflitto tra i comproprietari della medesima unità immobiliare che non si accordavano su chi dovesse rappresentarli in assemblea). Alla luce di ciò, qualche commentatore sostiene che tale figura sarebbe venuta meno e non vada più nominata. A parere, invece, della maggior parte della dottrina il Presidente è "sopravvissuto" alla Legge n. 220/2012 e dunque va sempre nominato dai condomini intervenuti alla riunione (a maggioranza semplice degli stessi e cioè in base al dato numerico ed a prescindere dai millesimi, oppure per appello nominale etc.). Appare difficile pensare che tale figura non sia più necessaria dal momento che spetta al presidente verificare ed attestare la regolarità della convocazione (ad es. controllare che tutti gli aventi diritto siano stati convocati, che siano stati rispettati i termini e le forme di comunicazione dell'avviso di convocazione etc.), la regolarità delle deleghe rilasciate ai presenti, la sussistenza del quorum costitutivo (dichiarando la valida costituzione dell'assemblea) e di quelli deliberativi, supervisionare la discussione dei vari argomenti, disciplinando il dibattito ed intervenendo, quando necessario, per moderare i toni sino a sospendere la riunione, nonché per determinare "i tempi" di ciascun intervento. Ciò non vuol dire che il presidente possa impedire ai condomini di esprimere nel corso del

dibattito la loro opinione, ma può sollecitare la conclusione degli interventi dei singoli partecipanti che siano troppo lunghi o esulino dall'oggetto della riunione (sulla durata degli interventi cfr. Cass. Civ. 13/11/2009 n. 24132). Nel caso, poi, in cui nell'avviso di convocazione siano state indicate le ulteriori date ed ore dell'eventuale prosecuzione dell'assemblea validamente costituitasi, è sempre compito del presidente decidere che, data l'ora, alcuni argomenti rimasti da trattare vengano affrontati nella riunione consecutiva già fissata (cfr. art. 66 ultimo comma disp. att. c.c.). Egli dunque è il "garante" del regolare svolgimento dell'assemblea e dovrà preoccuparsi che vengano osservate, non solo le norme di legge, ma anche quelle contenute nell'eventuale regolamento di condominio che disciplinino lo svolgimento dell'assemblea. Il regolamento può ad esempio introdurre dei limiti numerici alla possibilità di conferire deleghe alla stessa persona o limitare il potere di rappresentanza a determinate persone (ad es. parenti o altro condomino). Il Supremo Collegio ha ritenuto valide simili clausole del regolamento purché non contrastino con il diritto inderogabile del condomino di farsi rappresentare in assemblea (Artt. 67 e 72 disp.att.c.c.), ma si limitino a disciplinare le concrete modalità di esercizio di tale diritto (Cass. civ. 11/08/1982 n. 4530). Bisogna comunque porre attenzione e valutare in concreto la legittimità delle singole clausole regolamentari, escludendo quelle che introducano gravi ed ingiustificate restrizioni all'esercizio del diritto, comprimendolo eccessivamente. Si potrebbe, infatti, verificare che la clausola del regolamento sia troppo "stringente", impedendo di fatto al condomino la possibilità di farsi rappresentare qualora ad esempio preveda la possibilità di delegare il solo coniuge o un fratello. E' di tutta evidenza, infatti, che in tali ipotesi il condomino che sia celibe e figlio unico si vedrebbe negato il diritto in esame. Una simile clausola sarebbe, pertanto, nulla, ponendosi in contrasto con una norma inderogabile, quale, appunto, è l'art. 67 disp.att.c.c.

Il segretario può essere nominato dai condomini presenti o indicato dallo stesso presidente, che lo chiama a coadiuvarlo in quella assemblea. Tali soggetti svolgono due funzioni diverse poiché il Presidente, dopo aver effettuato le necessarie verifiche preliminari sulla validità della convocazione e della costituzione dell'assemblea, sostanzialmente "dirige" la riunione, mentre il segretario svolge una funzione meramente materiale, avendo il compito di redigere il verbale, sotto il controllo e/o dettatura dello stesso presidente. Di solito, per praticità, tale ruolo è ricoperto dall'amministratore; salvo ovviamente che vi sia una norma del regolamento condominiale che lo vieti.

**Cosa succede nel caso in cui il Presidente o il segretario non vengano nominati?** La nomina del presidente e del segretario non è prevista espressamente da alcuna norma (tali figure sono state mutate dalle assemblee delle società di capitali). Giurisprudenza e dottrina maggioritarie hanno, quindi, avuto modo di chiarire che da tale omissione non deriverebbe alcuna ipotesi di invalidità dell'assemblea. La Suprema Corte con la sentenza n. 5709/1987 ha, infatti, ritenuto che *"la nomina del presidente e del segretario non è prevista a pena di*



*nullità delle deliberazioni dell'assemblea dei condomini, che è validamente costituita se sussiste la maggioranza prescritta dalla legge". L'importante, dunque, è che ricorrano le maggioranze di legge per la validità della costituzione e delle deliberazioni e che sia redatto un verbale.*

- **La discussione.**

Il verbale deve riportare tutte le attività compiute, anche se non siano state adottate deliberazioni. Il già citato art. 1130 n. 7 c.c., inoltre, precisa che in esso devono essere annotate le *"brevi dichiarazioni rese dai condomini che ne hanno fatto richiesta"*. Ciò significa che il verbale deve contenere un riassunto della discussione e che il condomino non può pretendere che il segretario divenga uno "scrivano sotto dettatura" per pagine intere del verbale. Se le dichiarazioni di cui egli chiede la verbalizzazione sono lunghe e desidera che siano riportate fedelmente, sarà onere del condomino medesimo presentarsi con un foglio scritto e chiedere che venga allegato al verbale a costituirne parte integrante, ed ovviamente il segretario ed il presidente non potranno rifiutarsi di acquisirlo. E' bene allegare al verbale i documenti che vengono esaminati in assemblea o votati (ad es. diffide, preventivi, relazioni tecniche, pareri legali etc.). Ad ogni modo, il presidente non può mai impedire ai condomini di esprimere la loro opinione sugli argomenti indicati nell'ordine del giorno, poiché ciascuno deve poter rendere noto agli altri il motivo per cui intende approvare o meno un determinato argomento. Il dibattito è, infatti, un momento centrale ed importantissimo dell'assemblea perché è in esso che si forma il convincimento della maggioranza che porterà alla formazione della volontà del condominio con l'adozione dell'atto collegiale. Il presidente perciò potrà riassumere gli interventi dei partecipanti alla riunione e disciplinare anche i tempi di ciascun intervento, ma non potrà impedire al condomino la discussione dei punti all'ordine del giorno. Diversamente la delibera sarà annullabile (Cass. 11/05/1984 n. 2893).

- **I risultati della votazione.**

Per ciascuna delibera debbono essere indicati espressamente i nomi dei condomini votanti con la specificazione dei favorevoli, dei dissenzienti e degli astenuti nonché dei corrispondenti millesimi. Ora il legislatore ha chiarito definitivamente che l'astenuto deve essere considerato al pari del dissenziente sia per ciò che concerne il calcolo della maggioranza sia per ciò che concerne la legittimazione ad impugnare la delibera assembleare (cfr. 2° comma art. 1137 c.c.). Poter desumere dal verbale le modalità di voto dei vari condomini è fondamentale poiché è strettamente connesso alla verifica della sussistenza o meno delle maggioranze di legge richieste per adottare una determinata decisione ed all'individuazione dei soggetti legittimati a proporre l'impugnativa di cui all'art. 1137 c.c. La delibera nel cui verbale si ometta l'individuazione dei singoli condomini assenti, assenzienti, dissenzienti ed astenuti o il valore delle rispettive quote è annullabile in quanto è impedito al condomino il controllo sulla sussistenza o meno delle maggioranze richieste dalla legge (Cass. Civ., Se-

zioni Unite, 07/03/2005 n. 4806). Da tener presente, comunque, che in certi casi soccorre il principio secondo cui *“in tema di delibere di assemblee condominiali, non è annullabile la delibera in cui il verbale, ancorchè non riporti l’indicazione nominativa dei condomini che hanno votato a favore, tuttavia contenga, tra l’altro, l’elenco di tutti i condomini presenti, personalmente o per delega, con i relativi millesimi, e nel contempo rechi l’indicazione, nominativa, dei condomini che si sono astenuti e che hanno votato contro e del valore complessivo delle quote millesimali di cui gli uni e gli altri sono portatori, perchè tali dati consentono di stabilire con sicurezza, per differenza (quanti) e quali condomini hanno espresso voto favorevole ed il valore dell’edificio da essi rappresentato, nonché di verificare che la deliberazione stessa abbia in effetti superato il quorum richiesto dall’art. 1136 c.c.”* (Cass. Civ. 18192/2009).

**Nel caso di condomino in posizione di conflitto di interessi** (ad esempio perché ha promosso una causa contro il condominio e l’assemblea debba decidere se resistere o meno a detta domanda), secondo la giurisprudenza e dottrina dominanti questi va convocato alla relativa riunione condominiale, ma poi è opportuno che non partecipi alla votazione e la relativa quota millesimale non andrà considerata ai fini del calcolo delle maggioranze. Si tratta comunque di una valutazione di mera opportunità, la cui scelta è riservata al condomino medesimo, cui, comunque, non può essere impedito di votare, qualora intenda farlo. Nel caso in cui il condomino in conflitto di interessi sia portatore di deleghe anche di altri condomini a rappresentarli in assemblea, la situazione di conflitto che lo riguarda non è estensibile aprioristicamente al rappresentato, ma soltanto allorchè si accerti, in concreto, che il delegante, nel conferire il mandato, abbia valutato anche il proprio interesse - non personale, ma quale componente della collettività - e lo abbia ritenuto conforme a quello portato dal delegato (Cass. Civ. n. 10683 del 22/07/2002; Cass. Civ. n. 22234 del 25/11/2004, Cass. Civ. n. 18192 del 10/08/2009).

Altra evenienza che spesso si verifica è quella del condomino che si allontana dall’adunanza, dichiarando che, per quello che lo riguarda, voterà gli argomenti rimasti da trattare secondo quello che sarà l’intendimento della maggioranza. Una simile dichiarazione non ha valore. Egli, infatti, può delegare (sempre per iscritto) qualcuno dei presenti a rappresentarlo per il prosieguo dell’assemblea, impartendogli istruzioni ed indicandogli anche le modalità di voto (approvare o non i vari argomenti all’ordine del giorno), ma non si può tenere conto di “adesioni” espresse in un momento diverso da quello della votazione (ed in certi casi addirittura anteriori alla fase della discussione nella quale si forma il convincimento di ciascuno, attraverso il confronto con gli altri), dato che solo questa determina la fusione delle volontà dei singoli nella manifestazione unitaria che origina l’atto collegiale (Cass. 18/07/1985 n. 4225; Cass. 23/02/1999 n. 1510; Cass. 13/02/1999 n. 1208).

Altro aspetto importante della verbalizzazione è quello di annotare sempre le eventuali variazioni della compagine dei presenti; di annotare puntualmente,

cioè, i nomi ed i corrispondenti millesimi dei condomini che intervengono in un secondo tempo all'adunanza nonché il relativo orario, così come gli eventuali allontanamenti (definitivi o temporanei). Dette variazioni non incidono sul quorum costitutivo nel senso che è necessario che lo stesso sussista all'inizio della riunione, quando il presidente accerta la regolare costituzione dell'assemblea, ma influiscono sul quorum deliberativo e sul calcolo della maggioranza e permettono altresì, se registrate, di determinare i soggetti legittimati ad impugnare la delibera. Nel caso in cui un condomino si allontani dall'assemblea, dovrà essere considerato assente per la parte della riunione in relazione alla quale si è, appunto, allontanato con la conseguenza che il verbale andrà comunicato allo stesso e da tale momento decorrerà il termine per l'impugnazione delle statuizioni adottate dopo il suo allontanamento. Sul punto, comunque, si rinvengono anche orientamenti diversi. Nulla vieta, però, come già innanzi detto, che il condomino che si allontani definitivamente dalla riunione possa delegare per iscritto uno dei presenti a rappresentarlo nella parte di assemblea rimanente. Il delegato, invece, non può, a sua volta, delegare. Se, pertanto, il delegato si deve allontanare dalla riunione condominiale prima della conclusione della stessa non può delegare un'altra persona, atteso che la delega è paragonabile ad un mandato *intuitus personae*.

- **L'orario di chiusura dell'assemblea e la sottoscrizione del verbale da parte del Presidente e del segretario.**

Terminata la discussione e la votazione degli argomenti posti all'ordine del giorno, il segretario dà lettura del verbale ed il Presidente dichiara chiusa la riunione e scioglie l'assemblea, sottoscrivendo con il segretario il verbale medesimo. Questo non può essere riaperto e/o modificato; soprattutto se alcuni condomini si siano già allontanati dal luogo della riunione. Come già detto innanzi, la verbalizzazione di quanto accade nell'assemblea condominiale deve essere contestuale allo svolgimento della stessa e copia del verbale deve essere consegnata seduta stante a tutti i presenti, mentre dovrà essere inviata agli assenti mediante racc. a.r. (poiché dalla data di ricevimento del suddetto verbale decorre per gli stessi il termine per impugnare la delibera, se annullabile). La Suprema Corte con sentenza n. 6552 del 31/03/2015 ha affrontato la questione se il verbale dell'assemblea debba essere corretto necessariamente nel corso ed alla presenza dell'assemblea oppure possa essere corretto o modificato anche in assenza dell'organo collegiale, essendo a riguardo sufficiente che esso rechi la sottoscrizione del presidente e del segretario che lo ha redatto e modificato. Nella decisione in rassegna, la corte di legittimità ha stabilito che eventuali interventi correttivi meramente materiali apportati al verbale successivamente alla chiusura dell'assemblea su disposizione del presidente e con l'esecuzione da parte del segretario non comportano l'invalidità della delibera allorché le rettificazioni non abbiano inciso significativamente sul computo della maggioranza richiesta per l'assunzione della delibera stessa, nel senso che non l'abbiano, in ogni caso, fatta venire meno (nel caso specifico, esso ve-

niva corretto, indicando presente una condomina rappresentata per delega, in un primo tempo indicata come assente). Riassumendo: una volta che il verbale sia stato sottoscritto dal presidente, lo stesso non può essere più variato, salva l'esistenza di errori materiali o di calcolo, che devono essere rilevati dal solo presidente in calce al verbale stesso, sottoscritto nuovamente, conservando la leggibilità del testo originario e la chiara imputabilità agli autori della correzione medesima (cfr. Baldacci, Meo).

Il Presidente ed il segretario con la firma del verbale attestano (fino a prova contraria) la veridicità di quanto contenuto in tale documento. Il verbale, infatti, lo si ripete, offre una prova presuntiva dei fatti che afferma essere avvenuti in assemblea (ma non si estende ovviamente al contenuto sostanziale delle dichiarazioni fatte in assemblea e cioè alla verità ed esattezza delle stesse, documentando solo che esse sono state rese).

**Che cosa accade se il presidente e/o il segretario non sottoscrive il verbale?** Secondo una pronuncia della Suprema Corte (Cass. civ. Sez. II, Sent., 09-11-2009, n. 23687) un verbale di assemblea condominiale privo della sottoscrizione del Presidente e del segretario, sarebbe inesistente come documento e ciò ben può essere rilevato anche d'ufficio dal Giudice.

La delibera che sia stata adottata dopo lo scioglimento dell'assemblea stessa e l'allontanamento di alcuni condomini, a seguito della riapertura del verbale non preceduta da una nuova rituale convocazione a norma dell'art. 66 disp.att.c.c., è invalida risultando violate sia le disposizioni sulla convocazione che il principio della collegialità della deliberazione.

Nel caso in cui in occasione della riunione condominiale si raggiunga un accordo di natura negoziale tra alcuni condomini presenti e/o tra gli intervenuti e soggetti terzi (ad es. l'appaltatore), di cui si dia atto nel verbale, è necessario affinché esso abbia efficacia che rechi la firma, non solo del presidente e del segretario, ma di tutti gli intervenuti. La sottoscrizione del presidente e del segretario è infatti sufficiente a conferire validità alla decisione assembleare in relazione a quelle materie che possono essere oggetto di delibera, ma non può essere valida espressione della volontà contrattuale dei condomini, i quali pertanto dovranno sottoscrivere personalmente il verbale.

Come già innanzi detto, il verbale di assemblea viene redatto dal segretario, che generalmente è chiamato dal presidente (nominato dai presenti alla riunione). Tale incarico, di solito, è svolto per praticità dall'amministratore, ma nulla vieta che possa essere ricoperto da un condomino o da altro soggetto intervenuto con delega.

Vediamo, ora, brevemente la stretta correlazione che sussiste tra il verbale di assemblea e l'impugnativa della delibera condominiale di cui all'art. 1137 c.c. I vizi del verbale si traducono in vizi della delibera in esso contenuta e da esso dimostrata. La giurisprudenza con orientamento ormai consolidato, confermato dalla nota sentenza della Corte di Cassazione a Sezione Unite n. 4806 del 07 marzo 2005, ha distinto le cause di nullità da quelle di annullabilità della delibera ed ha statuito

che le irregolarità e/o omissioni della verbalizzazione danno luogo a vizi di annullabilità della delibera, come nel caso in cui verbale assembleare contenga omissioni relative all'individuazione dei singoli condomini assenti, dissenzienti ed assenzienti o al valore delle rispettive quote (in tal senso cfr. anche Cass. 29/01/1999 n. 810; Cass. 22/01/2000 n. 697; Cass. 22/05/1999 n. 5014, Cass. 19/10/1998 n. 10329; Cass. Civ. n. 18192/2009, Cass. Civ. n. 24132/2009). In tale pronuncia la Suprema Corte ha, infatti, precisato che *“ la formula dell'art. 1137 c.c. deve interpretarsi nel senso che per le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio si intendono le delibere assunte dall'assemblea senza l'osservanza delle forme prescritte dall'art. 1136 c.c. per la convocazione, la costituzione, la discussione e la votazione in collegio, pur sempre nei limiti delle attribuzioni specificate dagli artt. 1120, 1121, 1129, 1132, 1135 c.c. Sono inficiate da un vizio di forma le deliberazioni quando l'assemblea decide senza l'osservanza delle forme procedurali stabilite dalla legge per assicurare la partecipazione di tutti i condomini alla formazione della volontà collettiva per gestire le cose comuni. Pertanto, se gli stessi condomini interessati ritengono che dal provvedimento approvato senza l'osservanza delle forme prescritte non derivi loro un danno, manca il loro interesse a chiedere l'annullamento. Il difetto di impugnazione in termine può assumere significato di personale successiva adesione alla delibera”*.

Per ciò che concerne l'interesse ad impugnare, il Tribunale di Roma con sentenza n. 23980 del 06/12/2012 ha statuito che il condomino che impugni giudizialmente la delibera assembleare, chiedendone l'annullamento, non ha legittimazione ad impugnare la delibera per un vizio di convocazione di ALTRI condomini. Ciò ancor più sulla scorta del riformato art. 66 disp. att. c.c., il quale precisa che l'impugnativa può essere fatta valere solo dai diretti interessati, purchè assenti o dissenzienti (*“su istanza dei dissenzienti o assenti perchè non ritualmente convocati”*).

Come innanzi accennato vi sono, comunque, alcune pronunce che in determinati casi concreti hanno ritenuto che una delibera fosse da considerarsi valida, anche in difetto di puntuale individuazione nel verbale dei nomi dei condomini favorevoli e di quelli contrari e dei corrispondenti valori millesimali, purchè fosse ugualmente possibile, da un'analisi complessiva della stessa e dei suoi allegati (l'elenco dei presenti e degli assenti con l'indicazione dei millesimi di pertinenza e l'elenco delle deleghe), verificare il raggiungimento delle maggioranze di legge attraverso la semplice sottrazione aritmetica dei millesimi facenti capo ai condomini dissenzienti analiticamente indicati ed in assenza di astenuti (Cass. Civ. 10/10/2007 n. 21298; Trib. Verona 22/06/2004; In tal senso anche le già citate Cass. Civ. n. 18192/2009 e Cass. Civ. n. 24132/2009).

Alla luce di tutto quanto sopra, è evidente l'importanza di una corretta verbalizzazione al fine di evitare l'insorgere di contenziosi ed esporre il condominio al rischio di impugnative delle delibere assunte. ■

\* Avvocato del Foro di Ancona

## Aggiornamento dati statistici

### Distribuzione numero condomini e relativi rappresentanti

Ministero Economia e Finanze

Con riferimento all'annualità 2013 sono state elaborate le dichiarazioni Mod. 770 S/2014 trasmesse da condomini (codice di natura giuridica "51 - Condomini", nella dichiarazione modello 770 Semplificato).

Tale procedura ha permesso di elaborare 686.454 condomini, per i quali è stato rilevato il comune di domicilio fiscale ed codice fiscale del rappresentante legale.

Contestualmente, con altro procedimento, sono stati individuati ulteriori 22.052 condomini, i quali non hanno presentato un modello 770 S, ma sono stati rilevati nei modelli Unico 2014 - Quadro AC - Comunicazione dell'amministratore - delle Società di capitali, delle Società di persone, degli Enti non commerciali e delle Persone fisiche, presentati dagli amministratori di condominio per effettuare la comunicazione annuale all'Anagrafe Tributaria dell'importo complessivo dei beni e servizi acquistati dal condominio nell'anno solare e dei dati identificativi dei fornitori. In questo caso, l'amministratore di condominio è stato assegnato in capo al soggetto dichiarante il modello Unico.

Infine, sono stati elaborati i modelli F24 con versamenti effettuati relativamente all'anno di riferimento 2013 con i codici tributo 1019 e 1020, ricavando da essi i codici fiscali dei condomini che hanno effettuato la ritenuta del 4%; successivamente, dall'archivio anagrafico sono stati rilevati i dati dei rappresentanti di questi condomini. Sono risultati, non compresi nelle precedenti elaborazioni effettuate sui modelli 770S e Unico Quadri AC, ulteriori 31.008 condomini.

In totale, con la modalità descritta, sono stati individuati 739.514 condomini. Tale metodologia risulta omogenea a quella utilizzata per l'anno di imposta 2012, anno in cui si erano manifestati nei confronti del fisco un numero analogo di condomini: 722.797.

In aggiunta a tale platea, a partire dall'archivio anagrafico dell'Amministrazione fiscale, sono stati analizzati tutti i soggetti registrati con codice di natura giuridica equivalente a 'Condominio', che, seppur non avessero dato luogo nell'anno di riferimento ad alcuna operazione esplicita nei confronti del fisco - con dichiarazione quale sostituto di imposta o con comunicazione dell'amministratore di condominio effettuata con il modello Unico oppure con versamento di ritenute effettuato tramite Modello F24 - risultano censite presso

l'Anagrafe stessa e inoltre presentano nel 2013, un contratto di fornitura elettrica o di gas attivo ed operante.

Mediante tale elaborazione sono stati individuati ulteriori 88.679 soggetti.

In definitiva il numero di condomini operanti nell'anno di imposta 2013 è risultato essere pari a 828.193.

## DETTAGLIO DEI RISULTATI

Come detto, dalle elaborazioni descritte sono stati rilevati 828.193 condomini ed inoltre 159.021 rappresentanti (i rappresentanti risultano essere 96.555 se riferiti ai soli condomini dalla tabella 1, che, si rammenta, riporta i condomini individuati con la medesima metodologia utilizzata per l'anno di imposta 2012 ed è rappresentata ai soli fini di una analisi comparativa).

Di seguito vengono fornite le distribuzioni statistiche rispetto a tutti i condomini, in particolare:

- nella Tabella 4, la distribuzione dei condomini e dei rappresentanti per classe di condomini rappresentati. Da una prima analisi dei dati si evince che la maggior parte dei condomini individuati tramite le sole su citate utenze sono amministrati da soggetti che amministrano un solo condominio, verosimilmente il proprio condominio di residenza.

<b>RIPARTIZIONE PER CLASSE DI CONDOMINI RAPPRESENTATI</b>		
<b>CLASSE DI CONDOMINI RAPPRESENTATI</b>	<b>Numero di rappresentanti</b>	<b>Numero di condomini</b>
Un condominio	117.816	117.816
DA 2 A 3	13.079	30.337
DA 4 A 5	4.842	21.452
DA 6 A 10	6.237	48.266
DA 11 A 15	3.625	46.508
DA 16 A 20	2.629	46.939
DA 21 A 30	3.450	66.780
DA 31 A 40	2.243	78.736
DA 41 A 50	1.606	72.766
DA 51 A 60	1.042	57.615
DA 61 A 70	770	50.186
DA 71 A 80	495	37.328
DA 81 A 90	333	28.359
DA 91 A 100	264	25.034
OLTRE 100	590	80.073
<b>TOTALE</b>	<b>159.021</b>	<b>828.193</b>

Nelle altre tabelle predisposte sono evidenziate le distribuzioni di condomini ed amministratori relativi ad ogni provincia.

**CONSIDERAZIONI** di Carlo Parodi

Dalle elaborazioni ufficiali sopra riportate relative alla distribuzione dei condomini italiani e dei relativi rappresentanti con riferimento all'annualità 2013 effettuate dal Ministero dell'Economia e delle Finanze – Dipartimento delle Finanze (Ufficio statistica della Direzione Studi e Ricerche Economico Fiscali), gli stabili in condominio sarebbero 828.193 e gli amministratori 159.021.

Un notevole passo avanti rispetto ai dati che il CNEL aveva censito nel quinto rapporto di monitoraggio di aprile 2005 (34.868 amministratori iscritti alle varie Associazioni di categoria).

Ma il 2° Rapporto Censis-ANACI/marzo 2006 (Il Pianeta condominio – un'economia da scoprire) una volta individuati dal censimento ISTAT 2001 n. 11.213.969 edifici ad uso abitativo ha stimato n. 935.704 stabili in condominio con almeno 3-4 abitazioni ciascuno.

Ora il censimento 2011 evidenzia circa 1.200.000 edifici con almeno nove condomini ma non è chiara l'attribuzione del codice fiscale da parte dell'Agenzia delle Entrate: Codice di attività ATECO 68.32.0 amministrazione di condomini e gestione di beni immobili per conto terzi) e 97.00.0 (attività di famiglie e convivenze). Differenti anche la natura giuridica dove 51 sta per condominio e 13 sta per "organizzazione senza personalità".

L'Agenzia delle Entrate ha però chiarito (circolare n. 11/E del 21 maggio 2014, proprio rispondendo a questioni interpretative) che il condominio ha assunto la qualifica di sostituto d'imposta (art. 21 lettera a, n.1) della legge n. 449/1997) tenuto ad effettuare la ritenuta d'acconto ogni qualvolta corrisponda compensi in denaro o in natura e pertanto è necessario che lo stesso sia provvisto di codice fiscale indipendentemente dalla circostanza che non sia necessario nominare un amministratore.

Ha chiarito comunque che "al fine di beneficiare della detrazione per i lavori di ristrutturazione delle parti comuni i condomini che, non avendone l'obbligo, non abbiano nominato un amministratore dovranno obbligatoriamente richiedere il codice fiscale ed eseguire gli adempimenti previsti a nome del condominio stesso".

Restano quindi limitati i casi in cui il condominio risulta privo di codice fiscale: non dovrebbe avere ascensore ed impianto di riscaldamento perchè le relative obbligatorie manutenzioni andrebbero fatturate con applicazione della ritenuta d'acconto 4%, non determina necessità di interventi idraulici, elettrici o murari comunque da fatturare, l'amministratore espleta il suo mandato in modo gratuito e non si manifesta mai la necessità di ricorrere a consulenze di geometri, avvocati, ingegneri ed altri professionisti.

La circolare del Ministero delle Finanze n. 204/E del 6/11/2000 aveva già infatti chiarito che qualora i condomini non intendono nominare l'amministratore (allora non più di quattro condomini) le ritenute dovranno essere effettuate da uno qualunque dei condomini che, utilizzando il codice fiscale del condominio medesimo, provvederà ad applicare le ritenute alla fonte, ad effettuare i relativi versamenti e a presentare la dichiarazione dei sostituti d'imposta, pur senza l'obbligo relativo al Quadro AC.

C  
O  
n  
d  
o  
m  
i  
n  
i



Ne deriva la riflessione che individua un sommerso che trasforma alcuni amministratori in una sorta di "ammortizzatore sociale" dove i fai-da-te non rispettano la normativa fiscale creando risparmio per i propri amministrati (la persona che svolge "funzioni analoghe a quelle dell'amministratore", espressamente richiamata dal sesto comma dell'art. 1129 c.c.).

E se si contasse il numero degli edifici condominiali individuati con attività ATECO 68.32.0?

E' opportuno rilevare infine che per il condominio non è previsto come per gli amministratori delle Società che comunicano al Registro imprese la variazione dei rappresentanti legali; la comunicazione all'Agenzia delle Entrate è un compito del nuovo amministratore, spesso trascurato, con possibili conseguenze fiscali in danno dell'amministratore sostituito.



# Consorzio residenziale: non è un condominio

## QUALI SONO LE REGOLE?

di Ferdinando della Corte\*

Il "consorzio di urbanizzazione" detto pure "consorzio residenziale" è un consorzio sorto con lo scopo precipuo di favorire il miglior godimento di un'area attraverso la realizzazione di opere e servizi, che altrimenti sarebbero troppo onerose per i singoli consorziati.

Purtroppo il nostro codice non ha disciplinato in modo adeguato un fenomeno così rilevante quale è il consorzio tra proprietari di immobili in zona residenziale, per cui le lacune normative sono state riempite, per quanto possibile dalle sentenze e dalle analisi degli studiosi.

Alla fine giurisprudenza e dottrina sono abbastanza concordi, ma non univoche, ad annoverare i consorzi residenziali nell'ambito della categoria molto generica delle "associazioni non riconosciute".

Senza ricostruire in questa sede l'annosa e oscillante evoluzione giurisprudenziale e dottrinarica che negli anni ha cercato di dare una soluzione soddisfacente alla domanda essenziale di quale sia la disciplina applicabile ai consorzi residenziali, mi limito a citare due delle più recenti e significative della Corte di Cassazione (sentenze n. 2877 del 9.2.2007 e n. 13417 del 1.6.2010) le quali hanno statuito che è necessario "ai fini della ricostruzione della disciplina dei rapporti interni tra i consorziati, avere riguardo in primo luogo alla volontà manifestata dalle parti nello statuto, e, soltanto ove questo non disponga, di passare ad individuare la normativa più confacente alla regolamentazione degli interessi implicati dalla controversia, in considerazione della complessità della struttura degli organismi in questione..."

Una recente sentenza della Corte di Cassazione (n. 22641 del 3.10.2013) ha confermato con fermezza il ruolo prioritario della volontà dei consorziati espressa nello e con lo statuto del Consorzio.

Per semplificare, la Corte Suprema ha stabilito una precisa gerarchia delle fonti normative.

Al primo posto vi è lo statuto del consorzio residenziale.

Al secondo posto le norme di diritto civile, con particolare riguardo a quelle di diritto condominiale, che trovano applicazione in modo residuale: se lo statuto non disciplina una determinata situazione, allora e solo allora si fa riferimento alle norme di diritto condominiale, che così diventano una specie di "salvagente" per colmare le eventuali lacune dello statuto del consorzio.

C  
O  
n  
d  
o  
m  
i  
n  
i  
o

Per completezza dell'esame debbo peraltro sottolineare che la materia è controversa e quindi, mentre alcuni autori sono pienamente concordi con tale precisa impostazione della Corte di Cassazione, altri studiosi non lo sono in tutto o in parte.

Del resto quando vi è un buco normativo - e la mancata disciplina normativa dei consorzi residenziali è un "buco" tanto evidente quanto grave - è inevitabile che le interpretazioni proprio perché soggettive possano portare a soluzioni divergenti.

Ad esempio Vincenti nella sua opera *La Comunione Residenziale, CEDAM 1995*, afferma che la normativa applicabile sarebbe quella della comunione, mentre il Ditta (*Problemi in tema di consorzio atipico tra proprietari di immobili*) ritiene che sarebbe meglio individuare caso per caso quale sia la normativa più idonea da applicare.

Nel suo trattato l'insigne Gino Terzago, di sicuro uno degli autori più significativi, al termine di un'analisi quanto mai approfondita del tema, afferma a chiare note *"la necessità di tenere conto dell'atto costitutivo o dello statuto, al fine di rispettare la volontà in essi espressa dai consorziati medesimi sui vari aspetti della disciplina dei rapporti ..."* (Gino Terzago, *Il Condominio*, ottava edizione a cura di Alberto Celeste, Luigi Salciarini e Patrizia Terzago, Giuffrè Editore, 2015).

Peraltro immagino che ai miei amici amministratori tutto ciò interessi relativamente.

Ciò che giustamente interessa loro è sapere quali norme debbano applicare allorché si trovino ad amministrare un consorzio.

La mia risposta si fonda sulla personale esperienza professionale : nei casi che ho affrontato i Tribunali si sono adeguati a quanto statuito dalla Corte di Cassazione, cioè hanno detto: prima di tutto si applica lo statuto del consorzio e soltanto in via secondaria le norme di diritto condominiale, al fine di colmare le lacune dello statuto stesso.

Sono quindi dell'avviso che la scelta della Corte di Cassazione sia quella da seguire perché del tutto condivisibile sul piano logico-giuridico, ma anche perché, in caso di conflitto giudiziario, sarebbe con ogni probabilità la tesi sposata dal giudice di merito.

Di conseguenza, in breve sintesi: in via prioritaria devono trovare applicazione le norme dello statuto, perché il Consorzio non è un condominio, ma un'associazione non riconosciuta, alla quale in alcuni casi, ma sempre in via subordinata, si applicano le norme di diritto condominiale, ma soltanto per colmare le eventuali lacune dello statuto.

Pertanto, tenendo sempre ben a mente che il consorzio residenziale non è un condominio (anche se ha molto in comune con l'istituto "condominio" e molte regole condominiali trovano applicazione nel consorzio) per risolvere le varie questioni che sempre insorgono nella complessa gestione di un consorzio, deve farsi una valutazione concreta caso per caso, al fine di individuare la norma applicabile.

Se vi è la norma idonea nello statuto (ad esempio la disciplina per la convocazione dell'assemblea) allora si applica quella norma statutaria, che è la norma primaria. In sua assenza si cerca la soluzione nelle norme civilistiche di diritto condominiale e, in alcuni casi, ancora più residuali, in quelle che disciplinano l'istituto della "comunione".

\* Responsabile ufficio legale ANACI

## Convegno a Lecco... si parte!

di Elvira Boschi \*

Quando ho letto preparate le valige si parte, ho subito pensato che girare per l'Italia e conoscere situazioni similari alle nostre realtà lavorative fosse un'occasione imperdibile.

L'importanza del seminario tecnico sulla contabilizzazione e termoregolazione negli impianti termici centralizzati promosso dall'Ordine degli Ingegneri Lecco ed Anaci Lecco mi ha spinto a partire.

Svolte le procedure di iscrizione, la mattina del 17 novembre u.s. alle ore 9,00, ero nell'Aula Magna della sede di Lecco del Politecnico di Milano.

L'ampia sala spartana dotata di comode sedie ed ampi tavoli, ha fatto da cornice ad un preciso, interessante e puntuale dibattito.

Dopo i saluti da parte dei rappresentanti delle due organizzazioni, l'introduzione ha motivato la comunione di intenti, già in parte attuata con il seminario, la necessità di stabilire uno standard a livello nazionale utile per la compilazione del registro dell'anagrafe condominiale per ben operare dai rispettivi punti di vista e l'intenzione di proporre alla Presidenza del Consiglio e al Ministero delle Infrastrutture soluzioni e procedure condivise per tutelare, incentivare e mantenere la messa in sicurezza del patrimonio immobiliare esistente e di notevole entità.

Il Presidente di ANACI Lecco, Marco Bandini, ha evidenziato l'importanza del rapporto collaborativo dei vari Ordini Professionali.

Si sono succeduti quattro oratori: Avv. Edoardo Riccio, Ing. Maurizio Villa, Ing. Giancarlo Cerveglieri, Ing. Carlo Bonacina, per parlare rispettivamente della legislazione, della norma UNI 10200 nel condominio, dell'installazione della contabilizzazione e termoregolazione ed infine del vantaggio economico nei condomini.

L'Avvocato ha iniziato il suo intervento addirittura con alcuni minuti di anticipo. Ha comunicato che è stato istituito un tavolo a cui partecipano i vari Ordini dei Professionisti (CNI e CNPI), AiCARR ed Anta per redigere le linee guida della termoregolazione e contabilizzazione. La pubblicazione aggiornata è prevista per i primi mesi del prossimo anno in quanto tra fine anno e gennaio 2016 dovrebbe essere pubblicata la nuova UNI 10200 del 2016, che sicuramente apporterà modifiche alla precedente.

C  
O  
n  
d  
o  
m  
i  
n  
i  
O

Dalla legge 10/91 abbiamo sempre parlato di termoregolazione e contabilizzazione, l'UE nel 2011 si è resa conto che per il raggiungimento degli obiettivi prefissati (ridurre la produzione di gas a effetto serra, contenere i consumi, inquinamento, aumento temperatura globale terrestre) sono necessari interventi più incisivi ed i fabbricati costituiscono il 40% di queste problematiche, Dobbiamo, pertanto, parlare di contabilizzazione e termoregolazione. Si deve agire sul risparmio economico del singolo per ottenere i risparmi energetici. Il Decreto Legislativo 102/14 parla di fatturazione e misurazione e stabilisce, quindi, chiaramente che la spesa si deve ripartire in base ai consumi effettivi, calcola la quota volontaria che corrisponde all'energia erogata tramite la testa termostatica e la quota involontaria ripartita a mm di fabbisogno energetico, che corrisponde al calore perso nelle parti comuni.

Quindi la contabilizzazione è stato individuato come lo *strumento* necessario a conseguire l'*obiettivo* del risparmio del consumo energetico, e questo è ciò che stato recepito dall'Italia nel dlgs 102/14.

Termine ultimo per l'adeguamento è il 31/12/16, ma, in effetti, il termine ultimo sarà il giorno prima dell'accensione della stagione termica 2016/17.

Il D.lgs. n. 102/14 introduce un nuovo vocabolo "edificio polifunzionale". Il legislatore, nell'art.9, c. a,b,c,d, esordisce sempre con il dire "... nei condomini e negli edifici polifunzionali ...." intendendo per edificio polifunzionale un edificio adibito a scopi diversi, occupato da più soggetti che devono ripartire la spesa del riscaldamento. Sempre la 10/91 all'art. 26 comma 3, dice che gli edifici pubblici e privati qualunque sia la destinazione, condomini o edifici polifunzionali e gli impianti di processo ad essi associati, devono essere progettati e messi in opera in modo tale da contenere al massimo il consumo energetico.

Il progetto, quindi, è obbligatorio per tutti, in quanto non solo deve consentire il massimo risparmio energetico ma deve far sì che l'impianto funzioni, e ne deve garantire la sicurezza (decreto ministeriale 37/2008) Tutta la documentazione va consegnata obbligatoriamente al Comune (art. 28 comma1 legge 10/1991).

Sotto il profilo condominiale, la termoregolazione e la contabilizzazione sono una innovazione (art. 1120 c.c.) poiché comportano l'alterazione o mutazione o trasformazione del bene esistente.

La contabilizzazione è il criterio per la ripartizione delle spese in base ai consumi effettivi secondo il dettato della norma UNI 10200 e successivi aggiornamenti. Il prelievo di calore *volontario* è quindi misurabile e si paga a consumo. Per la ripartizione dei consumi involontari (cosiddetta dispersione del calore) ci si basa sui millesimi di fabbisogno ossia l'energia necessaria a portare a 20° la singola unità immobiliare.

Il condominio ha l'obbligo di erogare 20° ma il condomino non ha l'obbligo di riscaldarsi .

La norma UNI 10200 che stabilisce i principi dell'equa ripartizione ed è la madre tecnica di tutte le regole a cui il progettista e chiunque utilizza il riscaldamento deve sottostare per la ripartizione spese,

Il D.lgs. n. 102/14 la rende attiva e obbligatoria (quindi inderogabile), nei condomini, per il calcolo ed il riparto delle quote volontarie (energia erogata

tramite la testa termostatica) e involontaria (calore che si perde nelle parti comuni), evidenzia inoltre la procedura per calcolare annualmente i consumi.

Smembrando la parola termocontabilizzazione vediamo che la termoregolazione è costituita dalla valvola termostatica ed il detentore che è l'elemento di bilanciamento (oggetto idraulico), mentre la contabilizzazione del calore da un contatore o ripartitore al centro del radiatore; ovviamente il sistema termoidraulico ha effetto sul riparto spese caloriferi.

Prima avevamo solo la variazione di temperatura oggi abbiamo temperatura e portate variabili in virtù dei diversi prelievi individuabili elimina, consentendo a tutti di graduare calore in base alle proprie esigenze. Ovviamente se vi sono già squilibri nell'impianto la termoregolazione non li elimina.

La contabilizzazione oggi, vuol dire che ciascuno paga secondo i consumi lasciando ad ogni utente la libertà dell'uso e la possibilità di graduare la temperatura, Il vecchio sistema a tabella era scorretto per i criteri adottati.

La quota fissa o dispersione di rete è involontaria, viene ripartita in base alla tabella mm di fabbisogno che va appositamente ricalcolata secondo le norme UNI e rimane invariata fino a quando non cambiano le condizioni esterne dell'edificio. E' espressa in kwh ed è stabilita dall'elaborato del Tecnico seguendo le indicazioni UNI; la quota volontaria corrisponde al consumo in base alla richiesta del condomino attraverso la testa termostatica.

Possiamo dire che finalmente anche un impianto centralizzato permette di usufruire del riscaldamento in base alle proprie esigenze ed è oggi possibile abitare in un condominio energeticamente efficiente

Per quanto riguarda l'installazione della contabilizzazione e termoregolazione vi sono 2 metodi, il *diretto* e l'*indiretto*.

Il primo riguarda gli impianti di nuova progettazione dove viene predisposto un circuito separato per ogni appartamento che viene dotato di un contatore volumetrico, che misura l'acqua che passa nell'unità abitativa, e di due sonde: una che rileva la temperatura all'ingresso del circuito e l'altra all'uscita. Ovviamente il metodo diretto dà una misura precisa. La potenza termica fornita è il prodotto della portata dell'acqua per il calore specifico dell'acqua per il salto di temperatura.

Lo scambio con l'ambiente avviene per convezione e per irraggiamento, il primo consiste in un movimento d'aria calda che sale verso l'alto, il secondo è la superficie calda che irradia verso la persona.

L'irraggiamento è legato al calore, aumenta man mano che ci avviciniamo al radiatore, il riflettore dietro al radiatore aumenta l'irraggiamento.

Alcuni dei fattori che migliorano lo scambio e, quindi, l'irraggiamento sono: la distanza dal pavimento e dalla parete posteriore, il riflettore dietro al radiatore, altri lo peggiorano: il pannello schermante (copri calorifero), bolle di aria, incrostazioni nel radiatore (sarebbe opportuno un filtro per fermare le impurità dell'acqua).

La sensazione di comfort è data dallo scambio per irradiazione ma soprattutto dallo scambio per irraggiamento.

Il secondo metodo indiretto, invece, riguarda i radiatori e convettori esistenti nei vecchi impianti e darà una misura approssimativa.

Se i ripartitori in un condominio hanno diverse tipologie, fattori di valutazione, diverse colonne portano ad un'evidente scorretta misurazione.

Vantaggio economico delle valvole termostatiche e contabilizzazione.

La capostipite del calcolo ottimale dei costi per la durata media è la direttiva UE 31 del maggio 2010.

Prima si mirava a ridurre i consumi senza preoccuparsi dei livelli, oggi si tende a limitare i consumi ma con effetto positivo economico.

Dopo aver preso in considerazione i costi da sostenere e ammortizzare nel corso delle durate prese in considerazione, gli esempi e le varie diagnosi energetiche, è emerso che nonostante si verificano inizialmente costi elevati, la complessa ed onerosa operazione è sempre conveniente consentendo nell'arco di pochi anni un risparmio considerevole con un impianto a norma ed efficiente.

L'interesse, nel corso del dibattito è andato scemando, ma tutti i presenti geometri, amministratori, periti ed ingegneri sono rimasti fino alla fine. E adesso tutti a casa a prepararci per il prossimo seminario.



\* Associata ANACI Roma



... *Ciao Sandro*  
 pensieri e riflessioni  
 di chi lo ha conosciuto



Sandro Bertollini

*Ci mancheranno il Suo sorriso,  
 il Suo spirito, il Suo senso del dovere, il Suo attaccamento alla  
 vita ed il Suo modo signorile e positivo di affrontare i momenti  
 difficili.*

*Tutto vero quello che è stato detto di te: SPECIALE!*

*Un cuore grande fa grande una vita: grazie del pezzo che ci hai  
 dato!*

*Sandro aveva il raro dono di portare un momento di gioia nella  
 vita di tutti noi; ora le giornate saranno un po' più grigie senza  
 di te!*

*Sandro racconta anche lassù le tue celebri barzellette come solo  
 tu sapevi fare.*

*Ciao Sandro, collega, amico, maestro di vita, compagno di  
 viaggio e di tante battaglie: ci mancherai.*

*Un pensiero particolare a Valentina: fa o Signore che il ricordo  
 della presenza gioiosa di un grande papà gli sia di aiuto nei  
 momenti di sconforto per questa dolorosa perdita.*



## **Cari colleghi**

*faccio seguito alla comunicazione di ieri in merito ai problemi legati ai distacchi idrici annunciati da ACEA per allegarvi copia della diffida legale che ANACI Roma ha inviato all'azienda e che potrete diffondere nei vostri condomini (affiggendola sui contatori, nelle portinerie, nelle bacheche etc).*

*Nel contempo, non riuscendo per le vie bonarie ed istituzionali ad ottenere significativi risultati di miglioramento, ho pensato ad un'iniziativa di protesta forte, da attuare direttamente presso l'Azienda.*

*Tale iniziativa è volta sia alla tutela dei nostri clienti - i condòmini - che si vedono privati di un bene primario ed essenziale come l'acqua a causa di inefficienze burocratiche da parte dell'azienda erogatrice, sia di noi amministratori, che, per le stesse motivazioni, siamo bersaglio di in-*

*giuste critiche, rallentamenti lavorativi e danni di immagine.*

*Ovviamente la protesta può avere successo solo a condizione di una partecipazione molto numerosa (almeno un centinaio di partecipanti).*

*L'appuntamento è Venerdì 8 gennaio 2016 alle ore 9:00 a Piazzale Ostiense 2 nel salone principale dell'ACEA, muniti dell'elenco delle utenze da voi gestite (numero utenza, codici fiscali etc). Tutti gli organi di stampa verranno informati della nostra protesta.*

*Per monitorare la partecipazione e dunque confermare l'iniziativa, abbiamo creato un evento nell'area riservata e vi invitiamo ad iscrivervi online.*

Il Presidente Provinciale  
Rossana De Angelis

**(Iniziativa poi sospesa a seguito dell'invito ACEA Ato2 per incontrare una delegazione ANACI Roma il 5 gennaio scorso).**

Roma, 23 dicembre 2015

Raccomandata A 1  
Anticipata via e mail  
Anticipata via fax

Spettabile  
ACEA ATO 2  
Piazzale Ostiense n. 2  
00154 Roma

Raccomandata A1  
p. o.

Spettabile  
ANITRUST  
Piazzale Giuseppe Verdi 6A  
00198 Roma

**Oggetto: gravissimi disservizi a seguito della "modificazione della piattaforma informatica".**

Spettabile ACEA ATO 2,

Vi scrivo in nome e per conto dell'Associazione Nazionale Amministratori di Condominio e Immobili (ANACI) Sede di Roma per segnalareVi che l'intervenuta modificazione della Vostra piattaforma informatica ha causato e sta causando gravi disservizi in moltissimi condomini.

Infatti la nuova piattaforma elettronica è stata da Voi messa in funzione senza accertarsi che avesse un funzionamento se non ottimale, perlomeno accettabile.

Invece il Vostro nuovo sistema informatico è stato attivato senza un adeguato collaudo, pertanto presenta falle e incongruenze tali da rendere impossibile per un larghissimo numero di amministratori di condominio operare in modo corretto e tempestivo.

Vi significa in particolare che il Vostro nuovo sistema non ha ancora inviato le nuove credenziali agli amministratori e, nel caso di cambio della sede dello studio, non ha inviato i nuovi indirizzi.

Di conseguenza agli amministratori non sono pervenute le Vostre fatture, impedendo loro di pagare quanto dovuto entro i termini contrattuali.

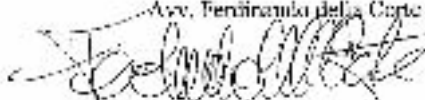
Ma oltre il danno la beffa. In via del tutto informale alcuni amministratori sono stati da Voi avvisati che comunque il Vostro "stupido" sistema informatico provvederà in modo automatico tra il 26 e il 27 dicembre ad inviare le richieste di distacco ad operatori esterni.

In altre parole non il Vostro disservizio da un lato sta impedendo di pagare e dall'altro addossare le conseguenze del mancato pagamento agli utenti incolpevoli privandoli del servizio essenziale della fornitura Idrica e tutto ciò, per di più, durante le festività natalizie.

Comportamento degno di un ottocentesco padrone delle ferriere e non di un'azienda che svolge in regime di assoluta predominanza un servizio di interesse pubblico.

Quindi con la presente Vi faccio presente che sarete chiamati a rispondere davanti a tutte le Autorità competenti, giudiziarie e non, dei distacchi illegittimi che saranno da Voi attuati e comunque del Vostro inaccettabile comportamento.

Cordiali saluti

Avv. Ferdinando della Corte  


## Stretta sui B&b abusivi: denunce online

### L'INIZIATIVA

A pochi giorni dall'inizio del Giubileo, arriva un protocollo per contrastare il fenomeno dell'abusivismo nel settore turistico-alberghiero. L'idea sottoscritta in Prefettura prevede anche la possibilità, per turisti e cittadini, di segnalare, anche in forma anonima, possibili casi di attività ricettiva abusiva sul sito dedicato [www.turismoillegale.com](http://www.turismoillegale.com). «Le segnalazioni» spiega il sindaco Prefettura, «dopo una prima verifica e validazione da parte dell'Amministrazione capitolina e delle polizie locali, verranno trasferite alle forze di polizia per svolgere manovre di controllo e repressione nei confronti di strutture ricettive ed alberghiere non in regola. Il protocollo ha validità di due anni e potrà essere prorogato». A firmare il documento sono stati, tra gli altri, il prefetto Franco Gabrielli, il subcommissario di Roma Capitale, Franco Nelli, il Questore di Roma, Nicola Marcello D'Angelo, il comandante provinciale di Roma dei Carabinieri Sic-

vatore Laingo, il comandante provinciale di Forza della Guardia di Finanza, Giuseppe Magliocco, e il presidente di Federberghi Roma Giuseppe Roscilli.

### IL MUNICIPIO

In questa direzione va anche l'accordo tra il Municipio, Guardia di Finanza e Anaci (Associazione amministratori di condominio), che hanno preparato un giro di visite per contestare quei casi di



Una reception.

abusivismo legati alla destinazione di unità immobiliari a bed & breakfast, case vacanze e affittacamere. Per evitare il proliferare di strutture ricettive senza i permessi idonei, il Municipio ha attivato un servizio dedicato alla raccolta delle segnalazioni di situazioni di illegalità all'interno dei condomini. Le segnalazioni vedranno il successivo interessamento dei vari organi di controllo, tra cui, prioritariamente, la Guardia di Finanza. Nelle lettere che i residenti riceveranno online sarà presente l'indirizzo mail da utilizzare per la segnalazione stessa. «Scopo dell'iniziativa», spiega il presidente del Municipio Giuseppe Genace, «non è solo la repressione di ogni forma di ir-

regolarità amministrativa e fiscale, ma anche la tutela della sicurezza dei cittadini».

### LE REAZIONI

«L'intensificazione dell'azione di contrasto all'abusivismo in genere e, anche per tramite di questo straordinario iniziativa - fa sapere il comandante Magliocco - richiede l'impegno di tutti e soprattutto della Guardia di Finanza con l'aiuto indispensabile dei cittadini. Gli operatori abusivi, anche in questo settore, non avranno tregua per il rispetto della legalità economica e dell'onore della nostra città. «Siamo in balia di una situazione fuori controllo», spiega Rossana De Angelis, presidente di Anaci Roma - in molti condomini ci sono stadi e ci sono ancora grandi lavori di ristrutturazione dove ha regnato l'anarchia: turghe e colofoni ovunque, climatizzatori su interni piani, creazione di bagni con allacci improvvisati». Anaci vuole estendere l'iniziativa anche ad altri municipi, soprattutto il

Michela Galvani  
www.romaeuropa.it

**PROTOCOLLO D'INTESA  
TRA PREFETTURA  
E ALBERGATORI  
PER SEGNALARE  
SUL WEB GLI ILLECITI,  
ANCHE ANONIMAMENTE**

Il Messaggero 5 dicembre 2015

## «Il limite di 18 gradi basso, c'è il rischio boomerang»

### LA POLEMICA

«Il tetto massimo di 18 gradi, per alcuni appartamenti, è decisamente troppo basso. Con i termoflessi a quella temperatura, i piani alti diventano poco vivibili. I controlli poi sono quasi impossibili da realizzare, soprattutto per chi ha l'impianto autonomo». A parlare è Rossana De Angelis, presidente romana dell'Anaci, l'associazione degli amministratori di condominio. Che aggiunge: «Si rischiano anche effetti controproducenti». **In che senso?** «Chi sentirà freddo o non rispetterà il divieto oppure deciderà di ricorrere a scufette elet-

troniche e condizionatori. Risultato? Alla fine questi strumenti consumeranno ancora di più e non ci saranno miglioramenti significativi delle emissioni». **Ci sono alternative?** «Intanto bisogna precisare che la legge italiana prevede come soglia massima i 22 gradi. In giornate particolari, si potrebbe tenere il livello dei termoflessi intorno ai 20. Scendere sotto a questo livello in certi tipi di appartamenti rischia di rendere l'ambiente invivibile». **Invivibile? 18 gradi no sono pochi...** «Certo, chi abita in appartamenti più "protetti", al piano terra o ai piani bassi, non vivrà disagi. Ma per chi vive ai piani alti, negli attici, i 18 gradi sul

termoflessi si fanno sentire. E sono decisamente troppo pochi per creare un ambiente confortevole. Per questo, come le ho detto, di sicuro in tanti ricorrono alle stufette o attivano gli impianti dell'aria condizionata per riscaldarsi. Oppure magari non rispetteranno i divieti. Tanto in molti casi è quasi impossibile effettuare verifiche».



Il. De Angelis

**«IN MOLTI  
ACCENDERANNO  
CONDIZIONATORI  
E STUFETTE.  
E SARÀ PEGGIO»**

Il. De Angelis  
www.romaeuropa.it

Pochi vigili per troppi appartamenti?

«Ma certo. Molti agenti saranno impiegati in strada, per far rispettare agli automobilisti i divieti legati alle targhe alterne. I controlli poi possono essere effettuati con facilità solo negli impianti centralizzati».

**Quanti sono a Roma?**

«Circa il 30% del totale, secondo le nostre stime. La maggior parte dei condomini ormai si è dotata di impianti autonomi, anche grazie agli incentivi e alle agevolazioni previste dallo Stato. Ma con questo tipo di impianti è praticamente impossibile per il Comune controllare davvero».

L. De Cic

www.romaeuropa.it

Il Messaggero 28 dicembre 2015

## La voce della giurisprudenza

di Carlo Patti \*

### Il verbale di passaggio consegne non riveste carattere di ricognizione di debito

*Cassazione II Sent. 11 novembre 2015 n. 23018*

Con la Sentenza in commento la Cassazione si è pronunciata sulla questione del valore da attribuire al verbale del passaggio delle consegne ed in particolare circa la possibilità che esso contenga il riconoscimento di un credito preteso dall'amministratore uscente per anticipazioni sostenute.

La vicenda riguarda un ex amministratore che aveva notificato un decreto ingiuntivo di pagamento fondato sulla dichiarazione contabile sottoscritta dall'amministratore entrante e basata su una affermata anticipazione di somme a copertura del "disavanzo di cassa" pari al credito ingiunto.

Nell'opposizione il condominio ha eccepito la carenza di prova del credito e ha negato il valore ricognitivo che il preteso creditore riteneva di attribuirgli.

Se in primo grado il Giudice aveva rigettato l'opposizione del condominio, in sede di appello il giudizio è andato a favore dell'ente, stabilendo che il verbale di passaggio delle consegne non ha il valore di riconoscimento di debito poiché proviene da un organo (l'entrante) non legittimato senza specifica delibera assembleare. E in più nel corso del giudizio l'uscente non aveva suffragato la propria pretesa con altri documenti comprovanti le anticipazioni.

Il ricorso veniva così respinto. La Corte di Cassazione ha affermato che il "verbale di passaggio delle consegne" tra amministratori, nel caso in cui faccia riferimento diretto o indiretto ad affermati crediti del precedente amministratore a titolo di anticipazione o a titolo di compenso professionale, pur non potendo qualificarsi astrattamente come promessa di pagamento o ricognizione di un debito - perché proveniente dal mandatario e non dalla parte personalmente - può elevarsi a presupposto giuridico/sostanziale della stessa pretesa pecuniaria, purché integrato, in sede processuale, da altri e/o ulteriori giustificativi contabili.

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

## **L'amministratore è penalmente responsabile se non segnala il pericolo per l'incolumità delle persone**

*Cassazione penale Sent. 10-11-2015 n. 46385*

La funzione di garante svolta dall'amministratore di condominio comporta che questi risponda del reato di lesioni colpose se non si è attivato per prevenire un pericolo anche se non ha il via libera dell'assemblea e non dispone di fondi.

Partendo da questo principio la Suprema corte ha rigettato il ricorso di un amministratore condannato per lesioni colpose (articolo 590 c.p.) a causa delle ferite riportate da un bambino colpito dai calcinacci di un crollo di parte del rivestimento dell'edificio. L'amministratore contestava di non essere mai stato messo al corrente di un concreto pericolo di crollo, le assemblee da lui convocate andavano regolarmente deserte e mancavano i fondi perché la maggior parte dei condomini era morosa.

La Cassazione tuttavia non ha tenuto conto di tali giustificazioni ed ha affermato che l'amministratore ha l'obbligo di rimuovere le situazioni che mettono a rischio l'incolumità di terzi, eventualità che era insita nello stato del rivestimento dell'edificio.

Il dovere di controllo sulle parti comuni dell'edificio da parte dell'amministratore esula dal dovere di compimento degli atti conservativi urgenti e non è subordinato al preventivo consenso dell'assemblea o all'esistenza di una segnalazione di pericolo (articolo 1130 n.4 del codice civile). Quanto alle opere di manutenzione straordinaria, che rivestono il carattere d'urgenza, l'amministratore ha la facoltà di intervenire informando l'assemblea in un secondo momento (articolo 1135 del codice civile ultimo comma).

Nel caso esaminato l'intervento di manutenzione doveva essere considerato urgente anche a tutela dell'incolumità dei passanti.

La Corte ha sottolineato che non impedire un evento, per chi ha l'obbligo giuridico di farlo, equivale a cagionarlo (articolo 40, comma 2 del codice penale). L'amministratore condannato, titolare dell'obbligo di garanzia attribuito dalle norme civilistiche, ha quindi l'obbligo di compiere atti di manutenzione e gestione sulle cose comuni e gli atti di amministrazione straordinaria anche senza il preventivo deliberato dell'assemblea. La mancanza di denaro in cassa e la morosità dei condòmini non possono quindi giustificare l'inerzia. Eliminare il pericolo, precisa il Collegio, non vuol dire necessariamente far eseguire interventi di manutenzione, ma anche semplicemente eseguire intervento di prevenzione adottando delle cautele. L'amministratore avrebbe, infatti, evitato la condanna se avesse provveduto a far transennare la zona o a far rimuovere le mattonelle che rischiavano di cadere.

La pronuncia appare assai severa rispetto all'indirizzo precedente. Sul punto occorre fare infatti riferimento alla sentenza della Corte di Cassazione – prima sez.penale n. 25221 del 17-2-2012 che in tema di pericoli derivanti dai balconi privati ha statuito:

- 1) non è sufficiente che l'amministratore dimostri di aver diffidato i condòmini all'esecuzione dei lavori di messa in sicurezza, poiché è necessario anche

che l'amministratore si attivi per la rimozione dello stato di pericolo ossia per "l'immediata rimozione degli effetti pericolosi del deterioramento edilizio, consistita [...] nell'eliminazione dell'intonaco esterno sul punto di distaccarsi [...] prevenendo la specifica situazione di pericolo con opere provvisorie ed urgenti oppure interdicensi, ove ciò sia possibile, l'accesso e il transito nelle zone pericolanti".

2) Non necessita invece che l'amministratore esegua lavori di manutenzione intese alla rimozione strutturale delle cause della rovina dei balconi.

L'obbligo dell'amministratore di rimuovere la situazione di pericolo si arresta solo quando egli non possa procedere a tali opere di messa in sicurezza per mancanza di fondi, non potendo provvedervi di tasca propria.

### **L'attribuzione unilaterale di spese a carico del condòmino rende nulla la delibera**

*Tribunale di Milano 09 giugno 2015 n. 7103*

*Tribunale di Milano 11 settembre 2015 n. 10247*

Le due pronunce del Tribunale di Milano ribadiscono le acquisizioni della giurisprudenza in materia di attribuzione di "spese individuali"

Quanto alla prima, in tema di imputabilità al singolo condòmino delle c.d. spese personali, va ricordato il principio espresso dalla Cassazione (tra le altre, sent. n. 24696/2008) secondo cui "è affetta da nullità – e quindi sottratta al termine di impugnazione previsto dall'art. 1137 c.c. – la deliberazione dell'assemblea condominiale che incida sui diritti individuali di un condòmino, come quella che ponga a suo totale carico le spese del legale del condominio per una procedura iniziata contro di lui, in mancanza di una sentenza che ne sancisca la soccombenza e detta nullità, a norma dell'art 1421 c.c., può essere fatta valere dallo stesso condòmino che abbia partecipato all'assemblea ancorché abbia espresso voto favorevole alla deliberazione, ove con tale voto non si esprima l'assunzione o il riconoscimento di una sua obbligazione".

Analogamente, per giurisprudenza costante, le spese di corrispondenza, anche verso singoli condòmini, rientrano tra le spese di amministrazione o di gestione (non tra le spese personali) e vanno dunque ripartite tra tutti i condòmini (cfr. Trib. Napoli, n. 12015/2003).

Analogamente, secondo Tribunale di Milano 11-9-2015 n. 10247 l'assemblea non ha il potere di imputare al singolo condòmino una determinata spesa personale, senza che la stessa sia stata accertata e riconosciuta espressamente dal condòmino stesso, o sia stata oggetto di accertamento giudiziale e conseguente condanna al pagamento.

Il Tribunale di Milano ha quindi dichiarato nulla la deliberazione in forza della quale l'assemblea, solo a maggioranza e non all'unanimità, aveva posto a carico di un condòmino somme per spese legali a titolo di debito individuale.

Nella sentenza si statuisce che le attribuzioni dell'assemblea sono circoscritte alla verifica ed applicazione dei criteri di ripartizione delle spese neces-

sarie per la conservazione e godimento delle parti comuni, nonché per la prestazione dei servizi nell'interesse comune, oltre che per le legittime innovazioni deliberate dalla maggioranza. La ripartizione delle spese comuni, inoltre, deve sempre avvenire in base ai criteri previsti dall'art. 1123 c.c. o, eventualmente, dal regolamento condominiale contrattuale. Criteri diversi possono essere applicati solo previo consenso unanime dei condomini.

### Sulla divisione delle spese fra nudo proprietario e usufruttuario

*II Cassazione 6 novembre 2015 n. 22703*

Con la sentenza in rassegna la Cassazione stabilisce che all'usufruttuario, a cui spetta l'uso ed il godimento della cosa, grava l'onere di provvedere a tutto quello che riguarda la conservazione ed il godimento della cosa nella sua sostanza materiale e nella sua attitudine produttiva, mentre gravano sull'usufruttuario le opere che incidono sulla struttura la sostanza e la destinazione della cosa.

La Corte di Cassazione ha condotto un'attenta analisi ed interpretazione delle norme del codice civile che ripartiscono, fra usufruttuario e nudo proprietario, le spese del bene in usufrutto.

Secondo la sentenza in commento, infatti, occorre superare l'equivoco interpretativo che sorge a fronte di una commistione compiuta dal legislatore tra i termini di "manutenzione" e "riparazione". A tal riguardo la sentenza in commento precisa che "la nozione di manutenzione non si identifica con quella di riparazione [...] ritenendosi per riparazione l'opera che rimedia ad un'alterazione già verificatasi nello stato delle cose in conseguenza dell'uso o di cause naturali e per manutenzione l'opera che previene l'alterazione".

Secondo la sentenza l'articolo 1006 del codice civile che recita "*Se il proprietario rifiuta di eseguire le riparazioni poste a suo carico o ne ritarda l'esecuzione senza giusto motivo, è in facoltà dell'usufruttuario di farle eseguire a proprie spese [c.c. 1005]. Le spese devono essere rimborsate alla fine dell'usufrutto senza interesse. A garanzia del rimborso l'usufruttuario ha diritto di ritenere l'immobile riparato*" è una norma che deve essere letta ed interpretata con l'articolo 1004 c.c. che a proposito di spese a carico dell'usufruttuario stabilisce al primo comma che "*Le spese e, in genere, gli oneri relativi alla custodia, amministrazione e manutenzione ordinaria della cosa sono a carico dell'usufruttuario*" ed al secondo comma che "*Sono pure a suo carico le riparazioni straordinarie rese necessarie dall'inadempimento degli obblighi di ordinaria manutenzione*"; nonché con l'articolo 1005 del codice civile che pone a carico del proprietario le riparazioni straordinarie.

Pertanto tenuto conto che le norme in questione effettuano una commistione tra i termini di "manutenzione" e "riparazione" stabilisce che l'articolo 1006 del codice civile deve intendersi riferito non solo alle spese di riparazione ma anche a tutte le spese di manutenzione straordinaria".

\* Consulente legale ANACI Roma



## PROFESSIONISTI FIDUCIARI

### SICUREZZA SUL LAVORO - SICUREZZA CANTIERI VALUTAZIONE RISCHI

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

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

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

### STUDI LEGALI

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

### STUDI COMMERCIALISTI - FISCALISTI - LAVORO

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

### CONSULENZA AGRONOMICA - PERIZIE ALBERATURE

Studio BALDASSO - LOPERFIDO	Via F. Saporì, 49	320-8716922
-----------------------------	-------------------	-------------

## 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

**Luigi Salciarini**

## **GUIDA ALLA REDAZIONE DEGLI ATTI CONDOMINIALI**

*Giuffrè editore - Euro 45 - Pagine 471*

L'attività di redazione degli atti che coinvolge ogni aspetto della gestione condominiale rappresenta l'esplicazione concreta dell'amministrazione dello stabile, l'applicazione effettiva delle regole previste dal codice ed anche la possibilità di crearne delle nuove, funzionali alla risoluzione delle problematiche di gestione.

Il volume affronta tutta la disciplina sul condominio ponendo tale articolato sistema di norme in rapporto con gli atti di gestione; attraverso i quattordici capitoli ed un catalogo integrato di oltre 70 formule la redazione degli atti si rivela come un fil rouge che lega tutta la disciplina condominiale fornendo la guida per orientarsi nell'intricato universo delle situazioni e dei rapporti tra i condomini.

■



C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

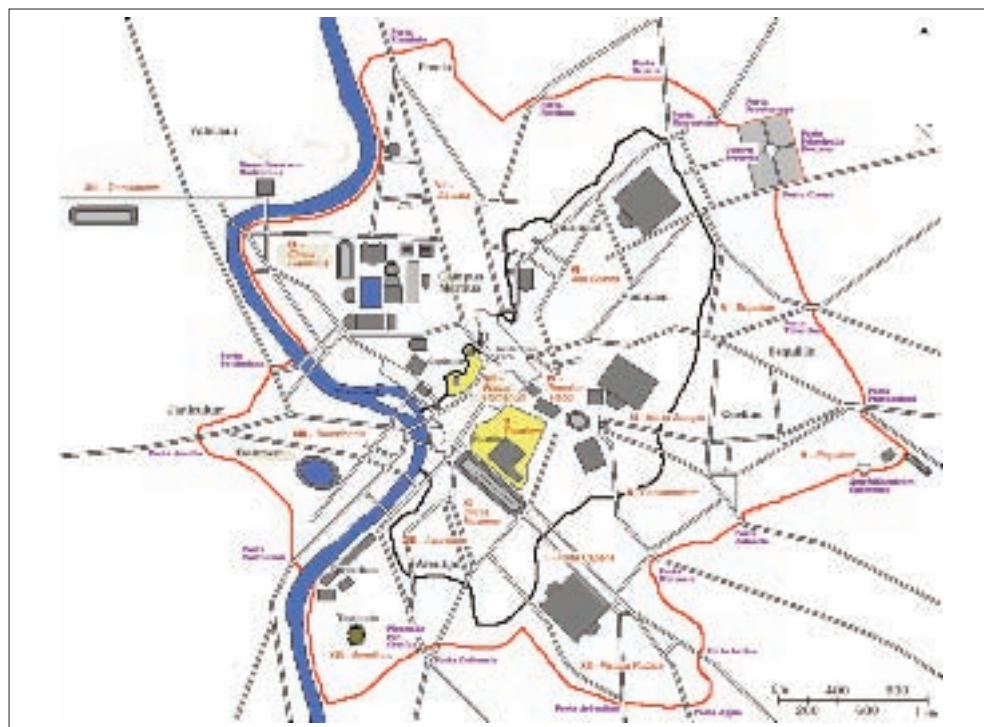
# L'ALTRA ROMA

## LE MURA COSIDDETTE AURELIANE

di Sandro Bari \*

Nel tempo, Roma è stata difesa da almeno tre diverse cinta murarie, con-naturate alla sua situazione urbana e urbanistica. La prima, che proteggeva la Roma Quadrata, e la seconda, che cingeva la Roma monarchica poi estesa alla repubblicana, sono oggetto di indagini archeologiche e poco accessibili al pubblico. La terza è quella, tuttora visibile in parte e in parte anche visitabile, che viene superficialmente chiamata Aureliana. Infatti sarebbe più esatto definirla "imperiale", in quanto per secoli è stata costruita, adattata, modificata, integrata da diversi imperatori.

Aureliano intorno al 271 provvede all'allargamento e alla ristrutturazione delle mura preesistenti, estendendole alle nuove zone urbanizzate in modo da



*Mura Aureliane.*

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O



Porta Latina.



Porta Maggiore.



Porta Pia.

comprendere l'Urbe intera nell'apparato difensivo contro le ormai abituali intrusioni delle armate barbariche. È lui dunque a concludere un progetto già in parte iniziato dai predecessori, definendo il lunghissimo e complesso percorso dei muraglioni e facendone attuare l'edificazione con criteri di estrema economia e rapidità di esecuzione. Operazioni non facili, considerando che le mura, lungo il percorso di 18.838 metri, sono spesse ben 19 m., hanno un'altezza media di 8 m. e comprendono 383 torri poste esattamente a 30 m. (cento piedi romani) una dall'altra. La profondità del manufatto comprende 5 m. di camminamento interno, 4 m. di spessore murario e 10 m. di camminamento esterno, con una corona di 7020 merli e 116 "gabinetti" per i militi di guardia. Vi si aprono 14 porte, ma anche un numero notevole di "posterule", porticine ad uso locale. L'economia maggiore viene realizzata inglobando nelle mura fabbricati preesistenti che si attagliano per caratteristiche con la nuova edificazione protettiva, cioè che siano invalicabili. Esempi eclatanti sono gli acquedotti Marcio e Claudio e la Piramide Cestia, ma si utilizzano anche fabbricati come il Castro Pretorio e l'Anfiteatro Castrense, nonché il muraglione - contrafforte che sostiene il Pincio. Una struttura dunque variegata e mista, ma molto efficace anche perché prevede che dalle infinite feritoie e dalle torri operino circa ottocento *ballistae* (la ballista sta all'arco e freccia come il *bazooka* sta al fucile).

La gigantesca opera viene eseguita in un paio d'anni perché sono in previsione assalti di barbari, ma la conclusione effettiva vien compiuta dall'imperatore Probo qualche anno dopo, dal

276 al 282. I lavori vengono poi ripresi da Massenzio nel 306-312 con restauri e rialzamenti in vari punti, ma anche con modifiche alle opere di difesa attiva per l'utilizzo di macchine da guerra più pesanti ed efficaci. Ancora più tardi, nel 401-402 Arcadio ed Onorio provvedono a ulteriori e definitive modifiche, tra l'altro rialzando le mura con un nuovo camminamento di guardia posto sopra all'originario di Aureliano. Le ultime opere di restauro vengono eseguite da Teodorico (500-510), da Belisario (535) e da Totila (552).

Quando l'Impero Romano si estingue, si aprono le porte ai barbari, ma le Mura che ancor oggi possiamo vedere hanno resistito 1600 anni senza essere violate, fino al 1870, quando i "fratelli" piemontesi vi hanno aperto una breccia a cannonate. Eppure, nonostante fossero state progettate per resistere ad arieti e catapulte, hanno dato filo da torcere ai cannoni nemici.

Ora però soccombono di fronte ad un nemico subdolo perché fascinoso: cespugli, cascate di cespugli di capperi hanno radicato dentro gli interstizi delle mura e, poiché nessuno li estirpa, rodono e sgretolano la calce millenaria. Forse dovrebbe prendersene cura il Servizio Giardini del Comune... se ancora ne esistessero le vestigia dopo le recenti "epurazioni". O forse lo vieta qualche bieca sovrintendenza, impacciata dalle sue regole burocratiche.

Oggi le Mura passano inosservate, coperte da vegetazione, parcheggi, palazzi, cartelloni. La loro maestosità è però evidente ammirando le Porte che le attraversano, delle quali non tutti conoscono i nomi. Porta san Giovanni ad esempio è ben nota (per il traffico); meno lo è la limitrofa *Porta Asinaria*, che pur conduce diretta al mercato di via Sannio. Pochi conoscono le "porte chiuse" - ne sono le tracce nelle mura - vicino a Porta Pia (*porta Nomentana*) o nel Castro Pretorio (*Porta Clausa*).

A proposito dei *Castra Praetoria*, sulle mura è possibile distinguere le diverse fasi di edificazione: il livello originario dell'epoca di Tiberio (20-23), la sopraelevazione del periodo della guerra civile tra Otone, Galba e Vitellio (68-69 d.C.), il livellamento di Aureliano all'altezza delle nuove mura che li inglobano (272), il successivo innalzamento disposto da Massenzio (306), la definitiva sopraelevazione di Onorio (410).



*Porta Pinciana.*



*Porta San Giovanni.*



Porta San Paolo.



Porta San Paolo oggi.

Non tutti sanno che “dentro” alcuni tratti delle mura” passano gli acquedotti: ad esempio, sopra Porta Maggiore l’Acqua Claudia, e più in alto, l’Anio Novus. Pochi notano che all’altezza di via dei Rutoli le Mura inglobano l’intera facciata di un edificio del II secolo, per una trentina di metri.

Le migliaia di persone che ogni giorno vi passano, forse non sanno che la Porta Salaria, distrutta nel 1870 dalle cannonate e ricostruita nel 1873, è stata demolita nel 1921 per far spazio... al traffico, ma lasciandone sullo slargo di Piazza Fiume il disegno della pianta in sanpietrini... finché non saranno anch’essi estirpati dal “nuovo sistema taccagno-culturale” del governo cittadino, per venderli ai turisti.



\* Direttore Rivista “Voce romana”



Porta San Sebastiano.



Porta San Sebastiano oggi.

# SINTESE INSERZIONISTI DI QUESTO NUMERO

## **ASCENSORI**

ELEVATOR QUALITY pag. 30  
DEL BO II di copertina

## **EDILIZIA**

BAIOCCO pag. 58  
RESINE IND.LI pag. 26  
SIME RESTAURI pag. 44  
SIRE pag. 36  
VACCA E. pag. 38

## **ENERGIA**

AUTOGAS CENTRO pag. 16  
DUE ENERGIE pag. 4  
E-ON ENERGIA pag. 12

## **ORGANISMI NOTIFICATI**

ELTI IV di copertina

## **PULIZIE E AMBIENTE**

ECOSERVIZI III di copertina

## **RISCALDAMENTO E CONTABILIZZAZIONE**

CONSULTING & SERVICE pag. 46  
LIGNICARBO Termica pag. 34  
LINEA TECNICA SERVIZI pag. 32  
MARINI IMPIANTI pag. 62  
METROTERMICA pag. 22  
MULTIENERGY & SERVICE pag. 66  
ROSSETTI pag. 24

## **SERVIZI**

SARA SERVIZI pag. 28

## **SICUREZZA E IMPIANTI**

LONGONI 2011 pag. 40  
SIRIO pag. 42

## **SOFTWARE CONDOMINIALE**

MM DATA pag. 50