

APPUNTAMENTI

Forum a Parigi

Dal 5 al 7 febbraio 2007, si svolgerà a Parigi il Forum internazionale Immo-bank-Immotech 2007, organizzato dalla World Association for Property Investment & Construction.

La manifestazione - che avrà come tema "La globalizzazione economica: impatto sugli investimenti immobiliari" - si propone di verificare se in questo cambiamento continuo il settore immobiliare riuscirà a confermare le sue posizioni e le sue strategie.

Per info: www.wapic.com; tel. +41 22 321 2424, fax +41 22 786 75 11.

I falsi allarmi di movimenti ecologisti

Nel documentato, ricco e appassionato volume di Riccardo Cascioli e Antonio Gaspari *Le bugie degli ambientalisti 2* (Piemme ed., pp. 206), accurata denuncia delle falsità denunciate dagli ecoterroristi e dai catastrofisti ecologici, viene riportato un intervento del Segretario generale della Confedilizia a proposito della certificazione energetica, nei confronti della quale gli autori esprimono vive critiche e pesanti riserve.

ECCEZIONE COSTITUZIONALITÀ

Casa coniugale

Il Tribunale di Alessandria ha sollevato questione di costituzionalità nei confronti degli artt. 2652 e 2653 cod. civ., in relazione agli artt. 3,4,29,20,31 Cost., nella parte in cui non prevedono la trascrivibilità della domanda giudiziale di assegnazione di diritto di abitazione sulla casa coniugale, contenuta in un ricorso per separazione giudiziale nel quale si domandi altresì l'affidamento di figli minori, per rendere il futuro eventuale provvedimento opponibile ai terzi che abbiano acquistato sull'immobile diritti dopo la proposizione della domanda.

Amministratore condominiale, può farlo una persona giuridica

CORRADO SFORZA FOGLIANI *

La questione era dibattuta da almeno 15 anni. Ma ora la Cassazione si è pronunciata con una nuova sentenza, che se forse non chiuderà definitivamente il problema (non siamo davanti a una pronuncia delle sezioni unite), certamente pone comunque un punto fermo importante. «Anche una persona giuridica - questo il testuale principio di diritto enunciato dalla Suprema corte nella sua nuova decisione - può essere nominata amministratore del condominio negli edifici, posto che il rapporto di mandato istituito nei confronti delle persone suddette, quanto all'adempimento delle obbligazioni e alla relativa imputazione della responsabilità, può essere caratterizzato dagli stessi indici di affidabilità che contrassegnano il mandato conferito a una persona fisica».

I giudici sono partiti proprio dall'approfondimento (forse, un po' troppo astratto) di quest'ultimo aspetto, concernente l'affidabilità. E hanno desunto il loro assunto al proposito da vari elementi (oggetto sociale, credito sociale, norme statutarie ecc.), per concludere che vanno collocate «sul medesimo piano - per quanto concerne la affidabilità circa l'esatto adempimento delle obbligazioni e la imputazione della responsabilità - la persona fisica e la persona giuridica».

Altri elementi di giudizio, la Cassazione ha tratto dalle norme che regolano l'attività delle società concer-

nenti l'amministrazione di immobili, con particolare riferimento al D. Lgs. 16.2.1996, n. 104, «che all'articolo 3 prevede l'affidamento a società specializzate della gestione dei beni immobili dimessi dagli enti previdenziali e, virtualmente, della gestione dei servizi condominiali».

Poi, la conclusione: non esistendo alcuna disposizione di legge, la quale abbia escluso che la persona giuridica possa esercitare l'incarico di amministratore di condominio, la soluzione della questione deve ricavarsi dai principi generali dell'ordinamento giuridico dello Stato (articolo 12 delle disp. prel.). «Orbene - ha detto ancora la Cassazione - la capacità generalizzata delle persone giuridiche deve considerarsi come principio generale dell'ordinamento. Nell'ambito della capacità generalizzata si comprende la possibilità di una persona giuridica di essere nominata amministratore di condominio».

La sentenza conferma l'orientamento di Cass. 24.12.1994, n.11155, favorevole alla possibilità che l'amministrazione del condominio sia affidata a una società di fatto. Contrasta, invece, la sentenza Cass. 9.6.1994, n. 5668 (peraltro emessa - deve dirsi - prima della richiamata disciplina del '96) che aveva ritenuto non possibile che un amministratore potesse essere una persona giuridica. Sostanzialmente nel medesimo senso della pronuncia in epigrafe si sono espressi Tribunale di Piacenza 24.1.1991 e Tribunale di Roma 31.5.1989.

* presidente Confedilizia

da il Giornale 11.11.'06

La bussola della casa

zona	TRIESTE		GROSSETO		CALTANISSETTA	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	690	2.770	1.220	3.150	540	1.480
semicentro	520	2.150	1.020	2.850	790	1.080
periferia	480	1.780	820	2.480	590	1.000
	ISERNIA		TERNI		VERCELLI	
	minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
centro	680	1.900	1.150	2.000	980	1.770
semicentro	580	1.410	930	1.400	800	1.300
periferia	380	1.060	840	1.120	550	1.150

Fonte Confedilizia. I valori minimi sono riferiti ad immobili da ristrutturare completamente. I valori massimi sono riferiti ad immobili nuovi e ristrutturati. Prezzi medi di compravendita di immobili adibiti ad uso abitativo espressi in euro/mq.

Vittime fallimenti immobiliari: definite le prime modalità operative per la gestione del Fondo

È stato approvato il 24 ottobre scorso, con decreto del Ministero dell'economia e delle finanze, l'atto di concessione che attribuisce alla Consap la gestione del Fondo di solidarietà per le vittime dei fallimenti immobiliari.

Tale provvedimento, emanato ai sensi dell'art. 15 del d.lgs. 122/'05, stabilisce, fra le altre cose, le modalità di rilevazione dei dati necessari per la definizione delle aree territoriali e delle corrispondenti sezioni autonome del Fondo, i criteri che devono governare l'esercizio dell'istruttoria in ordine alle domande presentate e le modalità di liquidazione degli indennizzi.

È ora necessario attendere che il Ministero della giustizia individui con decreto - sulla base dei dati raccolti dal gestore - le predette aree territoriali (nonché, che definisca ulteriori modalità operative di contorno), perché si completino le fasi previste dal d.lgs 122/'05 per la concreta gestione del Fondo.

RECENSIONI

Alessandro Villa, *Come contenere le spese degli Enti locali*, Maggioli ed., pp. 246,

Una serie di consigli agli Enti locali per limitare la spesa, sulla base delle disposizioni legislative, delle direttive sull'applicazione del patto di stabilità interno e delle iniziative concrete adottate in alcune zone.

Giuseppe Parlato, *Fascisti senza Mussolini*, il Mulino ed., pp. 438,

Una corposa, attenta ed estremamente documentata storia, la più completa ed ampia mai apparsa, sulle origini del neofascismo in Italia, fra il 1943 e il '48, alla ricerca di uomini, gruppi, giornali, tendenze, partiti.

Benedetta Craveri, *Maria Antonietta e lo scandalo della collana*, Adelphi ed., pp. 92.

Brillante rievocazione di una clamorosa vicenda, un po' politica un po' da imbroglioni, che costò moltissimo in termini di popolarità alla - probabilmente del tutto incolpevole - regina di Francia.

Marzio Breda, *La guerra del Quirinale*, Garzanti ed., pp. 238.

I mutamenti nel ruolo del capo dello Stato durante le presidenze profondamente diverse di Cossiga, Scalfaro e Ciampi, secondo la visione del quirinalista del *Corriere della sera*.

Bruno Migliorini, Giuseppe Prezzolini, *Carteggio 1924-1975*, a cura di Nicola Selvitella, pref. di Gianni A. Papini, Edizioni di Storia e Letteratura e Biblioteca Cantonale Lugano edd., pp. XXII + 190, 16 ill. f.t..

La corrispondenza del principe dei glottologi italiani con il maestro del conservatorismo scettico e anarchico: vi si leggono cultura, storia, amicizia.

Fausto Nicolini, *La farsa liviana*, Le Lettere ed., pp. 68.

Un arguto testo che rievoca una "bufala" culturale compiuta a Napoli nel 1924: all'accuratezza dello storico e del filologo si unisce la compiaciuta narrazione della beffa.

Ezio Trota, Giovanni Sulla, *La propaganda nella Repubblica Sociale Italiana. I volantini*, Il Fiorino ed., pp. 112.

Come la Rsi fece propaganda attraverso i volantini, in questo libro riprodotti a centinaia: testi, vignette, fotografie erano presentati in funzione anti-alleati e parzialmente anche anti-partigiani.

Flavia e Romano Prodi, *Insieme*, a cura di Sandro Zampa, San Paolo ed., pp. 252, 29 ill. f.t..

Politica, professione e vita familiare raccontati dal presidente del Consiglio e dalla moglie, con episodi vissuti e riflessioni generali.