

# DOSSIER



# CONDOMINIO

**XX 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) - [anaciroma@fiscali.it](mailto:anaciroma@fiscali.it)

**SOMMARIO****NOVEMBRE - DICEMBRE 2010****N. 120**

Editoriale di Fabio Gerosa .....	pag. 3	C
Consulenti in sede .....	pag. 5	O
L'amministratore e le liti condominiali di Ferdinando della Corte .....	pag. 7	n
Elenco sportelli del condominio presso i Municipi .....	pag. 16	d
Notizie .....	pag. 20	O
Tabelle millesimali... e non solo di Marco Saraz .....	pag. 25	m
Elenco dei diplomati del 49° Corso Formaci .....	pag. 41	i
La voce della giurisprudenza di Nunzio Izzo .....	pag. 45	n
Il Sindacato Amministratori Condominiali e Immobiliari di Antonio Pazonzi .....	pag. 57	i
Oggi in Biblioteca .....	pag. 59	O
L'altra Roma: "Er Presepio" - La grande gioia .....	pag. 61	
Professionisti fiduciari .....	pag. 63	

*Rivista bimestrale*  
ANNO XX - n. 120 - NOVEMBRE - DICEMBRE 2010  
Spedizione in abbonamento postale 70% - Roma

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

*Direttore Responsabile: Carlo Parodi*

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

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

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

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

*Copertina: Paolo Mohoric*



**Associato all'Unione  
Stampa Periodica Italiana**

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

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

## EDITORIALE

Il continuo confronto con il mercato comporta, per l'amministratore condominiale, la raccolta di tutti quei segnali che dovrebbero essere individuati da ogni buon professionista.

Tutti noi ci auguriamo che, in una lettura d'orizzonte, si possa ottenere il riconoscimento dalle istituzioni della nostra Associazione; come oggi c'è la consapevolezza che la qualità va custodita e sta iniziando una forte selezione a garantire la qualità stessa degli associati.

Il socio, ad ulteriore garanzia del cliente, deve sentire l'obbligo e l'orgoglio di munirsi dei crediti formativi minimi, validi ai fini del mantenimento dell'iscrizione all'ANACI. Peraltro, l'attuale assetto associativo, raggiunto grazie perlopiù al volontario lavoro dei migliori professionisti associati, non potrà continuare all'infinito, come pure il severo controllo all'accesso e la vigilanza del rispetto delle norme deontologiche.

Non si richiede peraltro il riconoscimento di diritti esclusivi o restrizioni alla libera concorrenza, ma semplicemente una corretta proporzionalità tra sforzi formativi e obiettivi di tutela del cliente. Neppure sembra necessario scomodare gli "animal spirits" di keynesiana memoria, non si arriva a tanto per amministrare un condominio e soddisfare i signori condòmini. Convinti che una seria attestazione di competenza data dall'Associazione sia sufficiente a garantire il bene amministrato, perlopiù in un mercato di concorrenza con le altre associazioni professionali.

Senza che l'amministratore *free-rider* ne possa pagare alcun prezzo, se voglia continuare a rimanere libero dal legame con un'Associazione, e farsi trascinare "da fuori" verso standard di qualità sempre più alti, come richiesto dal mercato della competizione intellettuale, e senza che ciò comporti la creazione di rendite di posizione per coloro che sono associati. L'arbitro sarà, e sarà sempre, il mercato, con le sue regole di libera concorrenza.

Si dovrà rimanere liberi di poter affermare che non esiste vantaggio competitivo ad essere dentro l'Anaci, rispetto al rimanere fuori da ogni logica associativa; ma la possibilità di essere guidati, formati, accompagnati nella crescita delle performance lavorative, verrà giudicato solo da un libero mercato portato nel tempo a premiare i più virtuosi.

Il fatto che il nostro lavoro sia routinario, e che la curva di miglior apporto di un serio amministratore condominiale si esaurisca normalmente in tre anni, comporta un serio impegno a comunicare i risultati del lavoro svolto alla proprietà anche con l'uso di mezzi innovativi, sfruttando anche i cambiamenti di tipo strutturale all'attività.

Il nostro Paese ha assoluto bisogno di sviluppare un nuovo sistema che affondi le sue radici sulla formazione continua, l'impulso all'aggiornamento ed alla libera competizione, ove la soddisfazione del cliente non sia inteso come accessorio della qualità della prestazione, ma elemento costitutivo della stessa.

La ricchezza dell'ANACI, come delle altre associazioni in competizione, deve raggiungere il professionista ed a cascata il cliente, con la divulgazione dei saperi, delle competenze, della reputazione, per arrivare alla capacità - non utopistica - della soddisfazione degli utenti del servizio professionale.

La fluidità organizzativa interna dell'Associazione, potrà consentire l'emergere delle realtà migliori, che sappiano e possano leggere l'orizzonte strategico di sovrapposizione con le idee delle complesse organizzazioni politiche ed istituzionali.

Scopo del professionista, nel legarsi all'Anaci, è quello di fornirsi di strumenti che consentano di ridurre il più possibile lo scarto tra attesa del servizio e servizio percepito dal condòmino, in sintesi la qualità del servizio ricevuto.

L'amministratore condominiale che continua a rimanere fuori dall'Anaci, quindi senza marchio di qualità, potrà continuare ad accedere ed operare sul libero mercato, andando a soddisfare, qualora continui ad esistere, una domanda potenziale di prestazione qualitativamente più bassa e, forse, già oggi non più adeguata.

*Fabio Gerosa*

## CONSULENZE A DISPOSIZIONE DEI SOCI IN SEDE

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

# L'amministratore e le liti condominiali

di Ferdinando della Corte

La Corte di Cassazione Civile a Sezioni Unite con la sentenza n. 18331 del 6 agosto 2010 risulterebbe aver rivoluzionato i principi giuridici, ritenuti oramai consolidati, relativi alla legittimazione passiva dell'amministratore di condominio. Ancora più precisamente la stessa Corte sembrerebbe avere ridotto, limitandola grandemente, la capacità processuale passiva dell'amministratore di condominio.

Per una disamina più chiara di quale sia la situazione odierna e per valutare meglio la rivoluzione operata dalla Corte Suprema è opportuno fare un paio di passi indietro.

L'amministratore di condominio ha la *rappresentanza processuale* del condominio, cioè l'amministratore è il soggetto che rappresenta il condominio nelle *liti* giudiziarie (comunemente dette anche cause, processi, giudizi, procedimenti etc.).

Per il nostro discorso rileva la distinzione tra liti:

- a) *attive*, vale a dire quelle che il condominio promuove contro i terzi estranei oppure contro gli stessi condomini;
- b) *passive*, vale a dire quelle che vengono proposte contro il condominio dai terzi estranei, oppure dagli stessi condomini.

Rappresentanza processuale vuol dire che sarà l'amministratore a dover sottoscrivere, in nome e per conto del condominio, il *mandato o procura* alla lite a favore dell'avvocato, il quale avrà poi l'onere di difendere tecnicamente il condominio nella causa.

La citata sentenza della Corte di Cassazione a Sezioni Unite non ha portato modificazioni rilevanti per le liti attive, per le quali è sufficiente un piccolo accenno.

## A) Liti attive

Per le liti attive è quindi rimasto invariato lo schema secondo il quale l'amministratore *deve* agire in sede giudiziaria per assicurare il corretto svolgimento di tutti quei compiti che rientrano nei suoi poteri/doveri (art. 1130 c.c.) *senza chiedere il preventivo consenso* dei condomini riuniti in assemblea.

L'art. 1130 c.c., intitolato significativamente "*attribuzioni dell'amministratore*", statuisce, con rara perentorietà, quali siano i compiti professionali dell'amministratore.

Ad esempio al punto 3) l'art. 1130 c.c. dispone che l'amministratore deve: - *riscuotere i contributi...*".

Da tale norma discende il diritto/dovere per l'amministratore di presentare (tramite il suo legale di fiducia) il ricorso per decreto ingiuntivo nei confronti dei condomini morosi.

In tal caso è ben noto a tutti che l'amministratore agisce di sua iniziativa, senza preventiva delibera assembleare, proprio perché è lo stesso codice civile ad imporre all'amministratore l'obbligo professionale di agire in sede giudiziaria per il recupero forzoso delle quote condominiali, sicché commetterebbe un grave errore professionale l'amministratore che chiedesse ai condomini l'autorizzazione a procedere giudizialmente.

Lo stesso discorso vale per i cosiddetti atti conservativi previsti al punto 4) dell'art. 1130 c.c.

Viceversa, per tutte le questioni che abbiano un contenuto che vada al di là delle attribuzioni (compiti/doveri) dell'amministratore, *egli non è legittimato ad agire in sede giudiziaria in modo autonomo*, e deve rivolgersi preventivamente all'assemblea, la quale è l'unico soggetto legittimato per tali materie a decidere se dare avvio ad una lite giudiziaria.

## **B) Liti passive**

Fino a ieri nel caso di liti passive la situazione per l'amministratore era molto più semplice.

La legittimazione processuale dell'amministratore era piena.

L'art. 1131, 2° comma, c.c. prevede che l'amministratore "*può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio 8 art.1117 c.c. )...*". Pertanto *tutte* le cause contro il condominio debbono necessariamente essere notificate all'amministratore, nella sua qualità di legale rappresentante pro tempore del condominio stesso.

Quindi, si deduceva in modo logico, se per tutte le cause passive deve essere chiamato in giudizio l'amministratore del condominio, nella sua qualità di legale rappresentante avente la rappresentanza processuale del condominio, parallelamente l'amministratore ha il diritto/dovere di provvedere alla difesa in giudizio del condominio.

E, si proseguiva nel ragionamento, deve farlo in modo autonomo, senza dover passare per l'assemblea di condominio, salvo poi informare i condomini alla prima assemblea utile.

Si affermava infatti che il contrario sarebbe privo di senso e foriero di rischi per il condominio, perché l'amministratore non è né deve essere un avvocato o un esperto giurista, quindi non sempre può essere in grado di valutare tempi e necessità della difesa processuale.

Poiché i tempi tecnici necessari alla convocazione - svolgimento di un'assemblea di condominio spesso e volentieri non coincidono con quelli processuali, si diceva che aspettare le decisioni assembleari poteva recare pregiudizi gravi alla difesa del condominio, che, nell'attesa della delibera, sarebbe potuto decadere dall'esercizio di importanti diritti difensivi.

Questo era l'indirizzo giurisprudenziale e dottrinario nettamente prevalente.

Questo era anche il deciso orientamento dell'ANACI che più volte si era espressa in tal senso sia con il Centro Studi Nazionale sia con i numerosi in-

terventi e scritti del Direttore Carlo Parodi, convinto assertore della legittimazione passiva piena dell'amministratore di condominio.

Ed il sottoscritto trovava (e trova) tale indirizzo giurisprudenziale - nettamente prevalente fino ad agosto - del tutto logico, utile nella prassi quotidiana e coerente con il sistema delle norme.

Ma la Corte di Cassazione a Sezioni Unite con la sentenza del 6 agosto 2010 n. 18331 ha enunciato il seguente principio di diritto:

*"L'amministratore di condominio, in base al disposto dell'art. 1131 c.c., comma 2 e 3, può anche costituirsi in giudizio e impugnare la sentenza sfavorevole senza previa autorizzazione a tanto dell'assemblea, ma dovrà, in tal caso, ottenere la necessaria ratifica del suo operato da parte dell'assemblea per evitare pronuncia di inammissibilità dell'atto di costituzione ovvero di impugnazione".*

Le sentenze emesse dalla Corte di Cassazione a Sezioni Unite hanno un rilievo completamente diverso, ben più incisivo, da ogni altra sentenza. Infatti il principio di diritto enunciato dalla Corte di Cassazione a Sezioni Unite nelle proprie sentenze è vincolante per le sezioni semplici della Corte di Cassazione.

Quindi ancora di più saranno vincolati i Tribunali e le Corti di Appello quando, per decidere una vertenza, dovranno applicare/interpretare le norme di legge già esaminate e interpretate con forza vincolante dalla Corte di Cassazione a Sezioni Unite.

Di conseguenza il principio di diritto sopra rammentato ha una grande rilevanza nell'attività quotidiana dell'amministratore, che dal mese di agosto 2010 dovrà tenere sempre ben a mente e agire di conseguenza.

Occorre quindi indagarlo più a fondo.

A scanso di equivoci ribadisco che sono del tutto contrario all'indirizzo oggi imposto dalla Corte Suprema, la quale ancora una volta mi dà l'impressione di pontificare dall'alto, ignara o indifferente ai problemi quotidiani di chi deve poi mettere in pratica i suoi insegnamenti.

Osservo che ancora una volta i massimi giudici si preoccupano di dotte, fin troppo dotte, disquisizioni dottrinarie, dimenticando la quotidiana, polverosa attività pratica degli amministratori di condominio, sui quali scaricano responsabilità e rischi che non competono loro.

Infine osservo che i giudici della Suprema Corte ancora una volta emettono una sentenza, a prima vista perfetta nelle premesse giuridiche e quindi nelle conclusioni che ne discendono, senza curarsi del fatto che la loro pronuncia va ad inserirsi malamente in un sistema normativo e processuale farraginoso, elefantiaco e ciononostante (o forse proprio per questo) pieno di falle e contraddizioni. Senza curarsi del fatto che la loro pronuncia aumenti le difficoltà e i problemi, molto più di quanti ne risolva.

Infatti che cosa ha detto la Corte Suprema?

Ha replicato per le liti passive la distinzione già operante per le liti attive: occorre distinguere le liti che abbiano un oggetto che "esorbiti" dai poteri dell'amministratore da quelle che hanno un oggetto che non "esorbiti".

Ha detto che quando arriva un atto giudiziario al povero amministratore di condominio, già oberato da mille impegni tra i più disparati, da quello fiscale a quello di pacificatore degli animi dei condomini, egli deve decidere se convocare l'assemblea per lasciare ai condomini la decisione sulla difesa processuale oppure se dare subito l'incarico difensivo al suo avvocato di fiducia, senza la previa delibera assembleare.

Quindi la Corte di Cassazione chiede all'amministratore di condominio di valutare e decidere se la causa di cui viene investito abbia un oggetto che rientri nei suoi poteri e pertanto se egli abbia il potere/dovere di conferire in modo autonomo il mandato al suo avvocato di fiducia, oppure se la causa abbia un oggetto che non rientri nei suoi compiti istituzionali e di conseguenza debba convocare l'assemblea e girare ai condomini la scelta sul se e come difendersi. Prima grave dimenticanza dei massimi giudici.

Non esiste una norma del codice che elenchi dettagliatamente tutti i tipi di cause e il loro contenuto, per cui, se escludiamo i casi estremi e di scuola, quasi sempre il povero amministratore, ricevuta la chiamata in giudizio, dovrà compiere un'analisi interpretativa, per cercare di comprendere se quella causa abbia "un contenuto che esorbiti dalle sue attribuzioni".

Ma le interpretazioni sono per loro natura soggettive.

Tizio può pensarla in modo diverso da Caio, e Sempronio la può vedere in modo differente da Tizio e da Caio.

E anche se mille e uno giudici per anni hanno affermato nelle loro sentenze che la causa con quello specifico oggetto rientri nel novero di quelle che "non esorbitano" dalle attribuzioni dell'amministratore, può benissimo succedere, ed è del tutto lecito, che proprio il magistrato investito dal processo la pensi in modo diverso da tutti i suoi colleghi magistrati e ritenga invece che la causa abbia un oggetto che "esorbiti": quindi occorre, per la legittima difesa del condominio, la preventiva delibera, in assenza della quale dichiarerò l'inammissibilità della difesa.

Un caso per tutti: la difesa del condominio nelle frequentissime cause di impugnazione di delibera rientra o no tra i poteri dell'amministratore?

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

**SPORTELLO DEL CONDOMINIO**

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

Nessuna norma lo specifica in modo esplicito ed inequivocabile.

Il fatto che la larga maggioranza dei magistrati e degli autori propenda per il sì non è garanzia che tale interpretazione sia quella che piacerà sempre a tutti i giudici.

\* \* \*

Vediamo le varie ipotesi di vita quotidiana che sorgeranno a seguito della sentenza in commento della Suprema Corte (e con questa mia disamina non ho certo la pretesa di averle enucleate tutte e, meno che mai, di avere esaminato tutte le possibili implicazioni).

Alla porta dello studio del nostro amico amministratore bussava l'ufficiale giudiziario e gli consegnava un atto giudiziario.

Cosa fare? Il mio suggerimento e invito caloroso è, sempre e comunque, di chiedere un consiglio, anche se in via informale, all'avvocato amico. Ogni amministratore professionista ne ha uno e anche più.

Ma ciò non è previsto dalla Suprema Corte che immagina un amministratore onnisciente.

L'amministratore perfetto immaginato dai supremi giudici ricevuto l'atto giudiziario si trova di fronte al dilemma: convoco o non convoco?

### **1) Convocazione sempre dell'assemblea.**

All'apparenza è la soluzione più sicura.

Ma ci sono tre rischi da tenere ben presenti.

- 1a) Il primo è che tra convocazione e decisione dei condomini passi un tempo sufficiente a far decadere il condominio da alcuni diritti processuali essenziali per la difesa: la posizione del condominio potrebbe risultare compromessa in modo decisivo.
- 2a) Il secondo rischio è che la lite rientri tra quelle che l'amministratore deve gestire in modo autonomo, senza previa autorizzazione assem-

bleare. In questo caso l'amministratore può essere chiamato a rispondere in prima persona dei danni che il condominio potrebbe subire a seguito della perdita di tempo nell'approntare la difesa.

- 3a) Il terzo rischio è che la lite rientri tra quelle che l'amministratore deve gestire in modo autonomo, senza previa autorizzazione assembleare. *L'assemblea decide di non difendersi.* L'amministratore deve obbedire alle decisioni dell'assemblea (punto 1 dell'art. 1130 c.c.) e non provvede alla difesa del condominio. Un condomino potrebbe chiedere all'amministratore il risarcimento dei danni patiti a seguito della mancata difesa, alla quale l'amministratore doveva professionalmente provvedere senza chiedere il permesso all'assemblea.

## **2) Convocare l'assemblea quando si ritiene che l'oggetto della causa non rientri tra le proprie attribuzioni.**

E' la scelta più corretta sotto il profilo professionale.

Ma implica la valutazione e la decisione cui facevo cenno sopra. Non sempre la scelta è facile.

- 2a) Se l'amministratore convoca l'assemblea ed effettivamente la causa ha un oggetto che non rientri nel novero delle attribuzioni dell'amministratore, va tutto bene, l'assemblea decide e l'amministratore è impeccabile e al sicuro.
- 2b) Se l'amministratore ritiene che la causa abbia un oggetto che non cada nel novero delle sue attribuzioni, ma pensa che sia giusto ed urgente provvedere alla difesa del condominio, conferisce il mandato difensivo al suo legale di fiducia e convoca al più presto l'assemblea per far ratificare la sua decisione, sperando che l'assemblea ratifichi. Se l'assemblea non lo fa, il giudice dichiarerà inammissibile la costituzione in giudizio del condominio e l'amministratore rischia (quasi certo) di pagare di tasca propria.

## **3) Non convocare l'assemblea quando si ritiene che l'oggetto della causa rientri tra le proprie attribuzioni.**

- 3a) L'amministratore ritiene che la causa abbia un oggetto che rientri tra le sue attribuzioni. Quindi conferisce il mandato difensivo al suo legale di fiducia, senza previa autorizzazione assembleare. Il magistrato non è d'accordo e chiede la ratifica assembleare. Ricadiamo sotto l'ipotesi 2b): se l'assemblea non ratifica, il giudice dichiarerà inammissibile la costituzione in giudizio del condominio e l'amministratore rischia (quasi certo) di pagare di tasca propria.

Come si vede la situazione si presenta complessa e anche un po' caotica. E siamo solo all'inizio.

Il mio auspicio è che via sia al più presto un ragionevole ripensamento della Corte di Cassazione.



## AGGIORNAMENTO ISTAT - VARIAZIONI ANNUALI

Ottobre 2008 - Ottobre 2009	0,2% (75% = <b>0,150%</b> )	G.U. 20/11/2009	n. 271
Novembre 2008 - Novembre 2009	0,7% (75% = <b>0,525%</b> )	G.U. 30/12/2009	n. 302
Dicembre 2008 - Dicembre 2009	1,0% (75% = <b>0,750%</b> )	G.U. 28/1/2010	n. 22
Gennaio 2009 - Gennaio 2010	1,3% (75% = <b>0,975%</b> )	G.U. 1/3/2010	n. 49
Febbraio 2009 - Febbraio 2010	1,3% (75% = <b>0,975%</b> )	G.U. 23/3/2010	n. 68
Marzo 2009 - Marzo 2010	1,5% (75% = <b>1,125%</b> )	G.U. 20/4/2010	n. 91
Aprile 2009 - Aprile 2010	1,6% (75% = <b>1,200%</b> )	G.U. 20/5/2010	n. 116
Maggio 2009 - Maggio 2010	1,5% (75% = <b>1,125%</b> )	G.U. 22/6/2010	n. 143
Giugno 2009 - Giugno 2010	1,3% (75% = <b>0,975%</b> )	G.U. 23/7/2010	n. 170
Luglio 2009 - Luglio 2010	1,7% (75% = <b>1,275%</b> )	G.U. 25/8/2010	n. 198
Agosto 2009 - Agosto 2010	1,5% (75% = <b>1,125%</b> )	G.U. 23/9/2010	n. 223
Settembre 2009 - Settembre 2010	1,6% (75% = <b>1,200%</b> )	G.U. 23/10/2010	n. 249

## SERVIZIO PAGHE E CONTRIBUTI

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

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

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

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

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

# NOTIZIE

## COEFFICIENTI DI RIVALUTAZIONE TFR

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

## SOLIDARIETA' AL MONDO DELL'HANDICAP

Domenica 31 ottobre scorso presso la sede dell'Associazione "Handicap noi e gli altri" a Tor Bella Monaca è stato consegnato al Presidente Paolo Muratore (paraplegico da oltre quarant'anni, in dialisi da quattro) un contributo di euro 1.380 raccolto come tradizione decennale anche con la partecipazione dell'ANACI. Un gruppo di aderenti all'Associazione ha accolto con grande affetto e gratitudine la nostra delegazione; il contributo sarà utilizzato per la copertura delle spese di stampa del loro mezzo di comunicazione, la rivista quadrimestrale "Vivere insieme".

## L'INTERPRETAZIONE DELLA SIGLA SPQR

Ecco il testo di un interessante messaggio inviato da un lettore a "Isole24ore" il primo ottobre scorso: "Qualcuno dovrebbe spiegare ad Umberto Bossi la dirompente carica democratica e la straordinaria modernità della sigla SPQR, che, in un'epoca in cui altri popoli erano appena scesi dalle palafitte, teneva insieme sotto le insegne della Repubblica il Senato ed il popolo".

## AUMENTO TARIFFE COSAP

Con delibera n. 75 del Consiglio comunale 30/31 luglio scorso sono state aumentate le tariffe per l'occupazione suolo pubblico sia permanente che temporanea (passo carrabile, griglie, intercapedini, ponteggi, cavi stradali, ecc.). A seguito di segnalazione ANACI, il Dipartimento Risorse economiche ha chiarito che la decorrenza retroattiva 1° gennaio 2010 è conforme alla legge n. 388/2000 e successive modifiche che legittima gli eventuali aumenti fissati in sede di approvazione del preventivo annuale. In merito al canone relativo alle griglie ed intercapedini si ricorda che Il Ministero delle Finanze con risoluzione 258/E del 29/11/1996 ne ha escluso l'applicabilità se realizzate in sede di edificazione del fabbricato.

## AGGIORNAMENTO DEPOSITO DI GARANZIA ACEA ACQUA

Nelle ultime bollette recapitate da ACEA Ato2 è stato contabilizzato l'adeguamento del deposito a garanzia a termini di norme contrattuali; in merito al riparto di tale spesa, in alcuni casi rilevante, considerato che non può essere imputato in relazione ai consumi, si segnala che andrebbe effettuato in parti uguali secondo le unità immobiliari servite.

## REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE

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

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

E' possibile beneficiare di uno sconto sull'imposta (alla registrazione del contratto iniziale) anticipando il pagamento per tutto il periodo di vigenza del contratto (quattro o sei anni).

I codici tributo sono i seguenti (causale RP):

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

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

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

In caso di ritardato pagamento dell'imposta è possibile utilizzare il ravvedimento operoso aggiungendo al versamento con i relativi codici tributo gli interessi legali (1% annuo) rapportati ai giorni di ritardo e la sanzione del 2,50% dell'imposta dovuta se la regolarizzazione avviene entro sessanta giorni dalla scadenza contrattuale annuale e del 3% se entro un anno.

## Tabelle millesimali... e non solo

### alla luce della sentenza n. 18477/10 delle S.U.

di Marco Saraz

#### Tanto tuonò... che piovve.

Oramai superati i primi clamori estivi a seguito delle importanti pronunce delle Sezioni Unite della Suprema Corte di Cassazione relativamente al quorum assembleare necessario per l'approvazione ovvero alla revisione delle tabelle millesimali, cui sono seguiti numerosi e variegati autorevoli interventi degli studiosi della materia, ritengo utile riepilogare i commenti relativi, e le novità che i recenti indirizzi avranno in sede applicativa rispetto ai precedenti convincimenti.

#### A ben vedere...

Innanzitutto non ritengo di poter concordare con la stragrande maggioranza degli opinionisti in materia allorché sottolineano con vivo stupore l'indirizzo delle Sezioni Unite di ritenere sufficiente il quorum assembleare previsto dall'art. 1136 c.c. 2° comma (500 mill.) per la formazione e/o la revisione delle tabelle millesimali.

Tale principio era già più volte emerso nelle diverse più recenti, e non, sentenze delle sezioni semplici allorché erano giunte a negare che le tabelle millesimali esprimessero alcuna natura negoziale ma esclusivamente un mero riferimento aritmetico di un già preesistente rapporto di valore senza in alcun modo modificarlo. In altre parole, il rapporto originario di diritto reale (diritto di proprietà) non muta in base alle tabelle se queste non lo rispecchino esattamente; quello è e quello rimane, in tale ipotesi è solo errata la sua espressione aritmetica (le tabelle) e come tali modificandole non si fa che adeguarle ai valori originari.

Per fare un esempio più facilmente intellegibile, è come il caso in cui di un contratto si provveda a ricavarne una fotocopia. Se quest'ultima riesce imperfetta, tanto da modificarne il testo, ciò non intacca in nessun modo o misura il contenuto del documento originario ma solo la sua espressione (copia).

Ulteriore indizio - anzi di più... prova - dell'orientamento precedentemente consolidato degli ermellini che confortava le recenti conclusioni delle sezioni unite, proveniva dall'aver già riconosciuto valenza al principio dei "fatti concludenti" (facta concludentia), allorché, pur prive di approvazione unanime le tabelle millesimali avevano avuto applicazione concreta per anni ed anni senza contestazioni da parte dei condomini; con tale riconoscimento, implicitamente si riaffermava il principio che l'espressione aritmetica contenuta nelle tabelle millesimali era priva di alcun valore di diritto reale.

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

Infatti allorché fosse stato il contrario, rammentiamo, che ogni modifica avrebbe necessariamente richiesto la forma scritta (*ad substantiam*) ed influente si sarebbe rivelato un mero tacito consenso così come in concreto si mostra la convenzione modificatrice conseguente al principio dei "*facta concludentia*".

In ultimo poi, ulteriore elemento che agilmente avrebbe potuto indurre a prevedere l'affermazione dell'indirizzo espresso dalle sezioni unite con la sentenza 18477 dell'agosto scorso, poteva ben trarsi dalla semplice lettura del manuale "Il condominio" (edizioni Giuffrè, 2007) di Roberto Triola, Presidente della II sezione di legittimità e relatore delle stesse sezioni delle sezioni unite.

Se si pone attenzione al capitolo relativo proprio alle tabelle millesimali, si può pacificamente verificare che la sentenza 18477/2010 ricalca praticamente identicamente gli stessi passaggi giuridici e le medesime conclusioni.

A tal proposito, non mi pare sia stata sottolineata dagli osservatori che mi hanno preceduto, una certa anomalia allorché si pone attenzione che il Dott. Triola risulta essere il Giudice che ha deciso la remissione alle sezioni unite del giudizio originariamente di competenza della seconda sezione nonché, poi, relatore stesso della sentenza delle S.U..

Laddove - e come poteva essere altrimenti - le motivazioni poste a base dell'ordinanza di remissione, sono state, pari pari, accolte nella definitiva sentenza; In altre parole il Relatore delle S.U. Dott. Triola ha concordato con quanto prima obiettato ed affermato dal Presidente Dott. Triola...

### **Reazioni e commenti.**

La sentenza delle S.U. in esame, è stata positivamente accolta da larga parte delle associazioni che si interessano di tali tematiche; a mio giudizio argomentando non sempre puntualmente.

Sunia ed Apu, in una nota sottolineano che "si battono le mani contro l'assurda interpretazione normativa che non rendeva possibile la modifica delle tabelle millesimali in presenza di cambiamenti rilevanti (sopraelevazioni, ampliamenti)...". Ma ciò non corrisponde al vero, ritenuto che il codice forniva già, in tale fattispecie, lo strumento di autodifesa prevedendo all'art. 69 disp. att. c.c. di ottenere sia in sede assembleare che avanti l'Autorità competente (Tribunale) la modificabilità delle tabelle.

Altrettanto, non ritengo di poter integralmente concordare con coloro che hanno sbandierato ai quattro venti una presunta notevole economicità del procedimento di modifica delle tabelle millesimali avanti il Tribunale, una volta che le S.U. hanno ritenuto sufficiente la esclusiva notifica del ricorso al solo amministratore e non più necessariamente a tutti i comproprietari.

Sebbene, tale aspetto agevoli certamente la corretta introduzione del giudizio, è illusorio giungere a ritenere che lo stesso si trasformi in economico; infatti, come ben sanno gli operatori del diritto concreto, le ingenti spese che necessita tale procedimento derivano in larga misura dall'onere che in tale indagine il Giudice dovrà provvedere alla nomina di un tecnico (C.T.U.) al fine di effettuare le misurazioni di tutte le singole unità abitative, oltre che degli spazi comuni. In sostanza migliaia e migliaia di euro che colui che si ritiene lesa dalle tabelle millesimali vigenti (ricorrente) dovrà imprescindibilmente anticipare di tasca sua.

A tal proposito, altresì, ritengo utile sottolineare che del tutto imprecisa si mostra l'affermazione del Prof. Spoto (Il Messaggero, Inserto casa del 2.10.2010) allorché illustrando la sentenza in indagine, precisa che il ricorso avanti l'autorità andrà notificato anche a tutti i comproprietari e non al solo amministratore. Tutto il contrario, alla luce della sentenza, ribadiamo e riconfermiamo, è sufficiente la sola notifica all'amministratore.

Analogamente non posso concordare con la nota della Confedilizia (che non mostra particolare entusiasmo per l'orientamento delle S.U. ....), allorché, nel tentativo di smorzare i toni, afferma che tale principio sarebbe limitato alle sole tabelle millesimali relative al riscaldamento, in quanto il giudizio di merito esaminato dalle sezioni unite su tali verteva.

Contrariamente, il principio di diritto affermato (sarà bene sottolinearlo) è applicabile a tutte le tipologie di tabelle (proprietà, ascensore, scale etc...).

### **Regolamento contrattuale e tabelle.**

Sempre relativamente alla sentenza in indagine, non poche perplessità ha destato il principio secondo il quale le tabelle millesimali parte integrante del regolamento predisposto dall'originario unico proprietario e congiuntamente accettate unanimemente in occasione del contratto di acquisto, nell'ipotesi in cui non contengano espressamente la clausola che con dette "si sia inteso derogare al regime legale di ripartizione delle spese", possano essere modificate con la stessa maggioranza dei 500 mill.mi.

Principio che, a dire il vero, era stato già introdotto nella sentenza delle stesse S.U. n. 7300 del 26.3. 2010, e nella sentenza in indagine solo ripreso e ribadito.

L'argomento, meritevole di particolareggiato esame, non può essere affrontato in poche righe, e quindi -prometto- sarà oggetto di un successivo autonomo approfondimento.

Valga in questo contesto, solo specificare che in forza di tale precisazione della Corte di legittimità, possiamo ben affermare che tutte le tabelle millesimali sin qui allegate dal venditore ai regolamenti contrattuali, ed il più delle volte inique, potranno essere "spazzate via" da un deliberato assembleare modificatore, assunto con la maggioranza dei 500 millesimi.

### **Vademecum applicativo.**

Veniamo ora a redigere una serie di ipotesi per le quali sarà necessario applicare il principio recentemente sancito dalla sentenza 18477/2010 delle sezioni unite.

- *Il condominio non è dotato di tabelle millesimali*: per la loro originaria approvazione è sufficiente il quorum maggioritario previsto dall'art. 1136 c.c. 2° comma (500 millesimi);

- *Il condominio è dotato di tabelle millesimali all'epoca approvate in sede assembleare a maggioranza dei presenti, ma (senza che nulla sia mutato nel tempo) si mostrano errate:* per la loro modifica è sufficiente il quorum maggioritario previsto dall'art. 1136 c.c. 2° comma (500 millesimi);
- *Il condominio è dotato di tabelle millesimali all'epoca approvate in sede assembleare all'unanimità, ma (senza che nulla sia mutato nel tempo) si mostrano errate:* per la loro modifica è sufficiente il quorum maggioritario previsto dall'art. 1136 c.c. 2° comma (500 millesimi);
- *Il condominio è dotato di tabelle millesimali all'epoca approvate in sede assembleare, a maggioranza ovvero all'unanimità, ma a seguito di successivi ampliamenti e modifiche delle unità immobiliari private, si mostrano non più adeguate all'effettiva realtà:* per la loro modifica è sufficiente il quorum maggioritario previsto dall'art. 1136 c.c. 2° comma (500 millesimi);
- *Il condominio ha in uso da anni tabelle millesimali mai effettivamente approvate originariamente, ma che si mostrano errate:* per la loro modifica è sufficiente il quorum maggioritario previsto dall'art. 1136 c.c. 2° comma (500 millesimi);
- *Il condominio è dotato di tabelle millesimali allegato al regolamento contrattuale, senza che per esse sia stata espressamente aggiunta la precisazione che queste sono in deroga ai criteri legali, ma si mostrano errate:* per la loro modifica è sufficiente il quorum maggioritario previsto dall'art. 1136 c.c. 2° comma (500 millesimi);
- *Il condominio è dotato di tabelle millesimali allegato al regolamento contrattuale, e che per esse è stata espressamente aggiunta la precisazione che queste sono in deroga ai criteri legali, ma si mostrano errate:* per la loro modifica è necessaria l'unanimità dei consensi di tutti i comproprietari (non dei soli presenti in assemblea).

■

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

## CONVENZIONE ANACI CON STUDI CONTABILI E FISCALI

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

- **Studio CORSETTI D'ARIENZO** - L.go Beltramelli, 36 - Tel. 06/4510640
- **Studio PELLICANO'** - Via P. Querini, 3 - Tel. 06/5783637 - 06/57566692
- **Studio ZUCCO** - Via dello Statuto, 44 - Tel. 06/4820452

per l'assistenza agli Amministratori di Condominio.

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

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

**Modello 770** del singolo Condominio:

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

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

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

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



Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari  
Roma - Sede Nazionale

prot. 1175/2010

Spett.  
Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato  
Piazza G. Verdi 6/A  
00198 ROMA

#### PREMESSE

- L'art. 5 della legge 5/1/1994, n. 36 (cosiddetta legge Galli) prevedeva “la promozione dell'informazione e diffusione di metodi e tecniche di risparmio domestico e l'installazione di contatori per misurare il consumo dell'acqua in ogni singola unità immobiliare”.
- L'anzidetta legge “Galli” è poi confluita nel Codice dell'ambiente (D.Lgs. 3/4/2006, n.152) nel quale all'art. 98 (risparmio idrico) al comma 1 è stabilito che “coloro che gestiscono o utilizzano la risorsa idrica adottano le misure necessarie all'eliminazione degli sprechi ed alla riduzione dei consumi e ad incrementare il riciclo ed il riutilizzo, anche mediante l'utilizzazione delle migliori tecniche disponibili”.
- Al successivo art. 146 (risparmio idrico) viene sollecitata l'installazione di contatori per il consumo dell'acqua in ogni singola unità abitativa nonché contatori differenziati per le attività produttive e del settore terziario esercitate nel contesto urbano.
- Infine l'art. 162 (Partecipazione, garanzia ed informazione degli utenti) stabilisce che “Il gestore del servizio idrico integrato assicura l'informazione degli utenti, promuove iniziative per la diffusione della cultura dell'acqua e garantisce l'accesso dei cittadini alle informazioni inerenti ai servizi gestiti nell'ambito territoriale ottimale di propria competenza, alle tecnologie impiegate, al funzionamento degli impianti, alla quantità e qualità delle acque fornite trattate”.
- L'art. 2 del Regolamento per la somministrazione dell'acqua nel Comune di Roma da parte dell'Autorità ATO 2, sistema gestito da ACEA Ato 2 spa con sede in Roma, Piazzale Ostiense 2 precisa che “l'acqua viene di norma somministrata con il sistema a contatore” evidenziando al quarto comma che “negli immobili già costruiti alla data dell'entrata in vigore del presente regolamento ed alimentati con il sistema di misura a luce tarata, tale sistema verrà provvisoriamente permesso, tuttavia l'ACEA si riserva, nell'ambito delle leggi vigenti, la facoltà di trasformare l'alimentazione del sistema a luce tarata in quello a contatore, non appena tecnicamente

possibile, secondo le modalità contenute nel successivo art. 32. In tal caso l'ACEA darà all'utente un preavviso di sei mesi entro i quali l'utente stesso dovrà provvedere alle modifiche di sua competenza dell'impianto interno, dandone comunicazione all'ACEA a pena della risoluzione del contratto e conseguente sospensione della somministrazione".

- Il DPCM 4/3/1996 ha dato particolari disposizioni in materia di "livelli minimi dei servizi da garantire in termini di misurazioni" (punto 8.2.8): "La misurazione dei volumi consegnati all'utente si effettua di regola al punto di consegna mediante contatori. Dove esistono consegne a bocca tarata o contatori non rispondenti deve essere programmata l'installazione di contatori a norma. Dove la consegna e misurazione sono effettuate per utenze raggruppate la consegna deve essere organizzata a cura e spese dell'utente tramite l'installazione di singoli contatori per ciascuna unità abitativa.  
E' fatto obbligo al gestore di offrire agli utenti l'opportunità di fare eseguire a sua cura dietro compenso e senza diritto di esclusività le letture parziali ed il riparto delle sottoutenze e comunque proporre procedure standardizzate per il riparto stesso".
- Il sistema cosiddetto "a bocca o luce tarata" appare paradossale in quanto confliggente con l'obiettivo del risparmio della risorsa idrica; l'acqua viene fornita in quantità predeterminata contrattualmente che gli utenti raccolgono in antighigenici cassoni individuali; una volta riempiti tali contenitori una tubazione di "troppopieno" convoglia direttamente in fogna l'acqua (!!!), comunque fornita anche in assenza di richiesta da parte degli utenti.
- La Relazione 2005 dell'Agenzia per il controllo e la qualità dei servizi pubblici locali (pag. 189) ha individuato oltre 17.000 bocche tarate evidenziando che rendono impossibile qualsiasi politica di contenimento dei consumi idrici, sollecitandone la sostituzione con impianti a contatore "indipendentemente dalla richiesta da parte dell'utenza". L'Agenzia stessa ha sottolineato "l'installazione graduale di contatori in ogni singola unità abitativa, in luogo di quelli condominiali" (pag. 190).
- Il CO.VI.RI ha rilevato "una diffusa attitudine dei gestori ad interpretare le disposizioni del Regolamento di utenza e della Carta dei Servizi in maniera alquanto generica ed approssimativa, soprattutto in ordine agli obblighi di trasparenza dei comportamenti gestionali ed a quelli assunti nei confronti del consumatore". Infatti la Carta dei servizi dell'ACEA Ato2 di Roma assicura la risposta entro trenta giorni lavorativi dalla richiesta dell'utente.
- Con raccomandata AR n. 12860921232-2 ricevuta dall'ACEA Spa il 5 settembre 2005 il Condominio di Via Magliano Sabina 24 ha richiesto la trasformazione dell'unica utenza n. 924073501 in utenze individuali in applicazione dell'art. 5 della legge n. 36/94; nessun seguito è stato dato alla richiesta nonostante il successivo sollecito AR 12970554388-6 dell'8/11/2007.
- Con raccomandata AR 12735357327-8 ricevuta da ACEA il 22 giugno 2005 il Condominio di Via Monte delle Gioie 29 ha richiesto la trasformazione dell'unica utenza n. 929183401 in utenze individuali in applicazione dell'art. 5 della legge n. 36/94; nessun seguito è stato dato alla richiesta.

## TUTTO CIO' PREMESSO

si sottopone alle valutazioni di codesta Autorità quanto segue:

- L'Acea Ato 2 fa sottoscrivere all'amministratore, al momento dell'installazione dell'unico contatore condominiale, un solo contratto di somministrazione con conseguente titolarità di un diritto di credito indiviso nei confronti della generalità dei condomini che, se non riscosso integralmente, legittima a sospendere il servizio per inadempienza dell'altro contraente (art. 20 Regolamento di utenza).

- A differenza di quanto avviene per le forniture elettriche per le singole unità immobiliari, si tratta di un contratto di somministrazione dell'acqua del tutto particolare nel quale la parte sostanziale, quella che usufruisce del servizio e quindi i partecipanti al condominio, non coincide con la parte formale, cioè la titolare del contratto che è il condominio rappresentato dall'amministratore, con conseguente conflittualità tra gli interessi del singolo utente e quelli del gestore che eroga la fornitura ad un solo soggetto, il condominio.
- Nel caso di specie esiste una situazione di dominio per il fatto che il consumatore non ha attualmente la possibilità di stipulare con altri soggetti e, dunque a condizioni diverse e più vantaggiose, un contratto di somministrazione di acqua per la propria unità immobiliare. Si determina pertanto un abuso di posizione dominante ove si consideri il carattere ingiustificatamente gravoso della condizione contrattuale imposta dall'ACEA Ato 2 secondo cui il contratto non può essere stipulato che con il condominio nel suo complesso.
- L'irragionevolezza oltre che l'ingiustizia di tali condizioni negoziali è ancora più evidente se si considera che viene imposto un vincolo di solidarietà dei condomini in relazione ad una utilizzazione che non riguarda parti o servizi comuni dell'edificio (la distribuzione dell'acqua all'interno di ogni singola unità abitativa).
- L'ACEA Ato 2 non ha dato alcun seguito, in dispregio anche a quanto promesso nella propria Carta dei servizi, alla richiesta di trasformazione dell'utenza condominiale in utenze individuali nonostante le chiare prescrizioni normative al riguardo, tese a favorire la riduzione dei consumi e l'eliminazione degli sprechi.
- Il rifiuto di stipulare il contratto di fornitura idrica direttamente con i singoli utenti del servizio rappresenta una species del più generale rifiuto di un'offerta di contratto compatibile con i mezzi ordinari dell'impresa, pertanto illegittimo per contrasto con la normativa sulla concorrenza.

Questa Associazione, in rappresentanza di n. 600 amministratori di condominio della provincia di Roma i quali intendono tutelare i diritti di tutti i proprietari amministrati, evidenzia a codesta Autorità che non sussistono valide ragioni a fondamento del rifiuto dell'ACEA Ato2 di porre in essere ogni iniziativa volta a superare i problemi sopra denunciati e dunque ad avviare una nuova prassi negoziale secondo i termini nelle premesse riferiti, ragioni tali da prevalere nel bilanciamento con le soggettive posizioni giuridiche dei cittadini, lese dal comportamento tenuto dall'ACEA Ato2.

La giurisprudenza comunitaria ha chiarito al riguardo come la circostanza che i pubblici poteri abbiano affidato ad una impresa la gestione di un servizio economico di interesse generale, non esime la stessa dall'osservare le disposizioni in materia di concorrenza che non siano oggettivamente incompatibili con il raggiungimento delle finalità della concessione.

Restando a disposizione per ogni ulteriore documentazione e chiarimento, porgo i miei più distinti saluti.

*Roma, 9 novembre 2010*

Il Direttore del Centro Studi Nazionale  
Dott. Carlo Parodi

## 49° CORSO FORMACI PER ASPIRANTI AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO

In occasione della rituale giornata inaugurale del nuovo corso di formazione professionale si è svolta la cerimonia di consegna, ai partecipanti al 49° corso che hanno superato l'esame finale, del relativo attestato. Momento di festa per i giovani che si apprestano ad affrontare il "mercato" professionale e messaggio augurale per i nuovi iscritti che confidano in un obiettivo occupazionale a seguito di una preparazione qualitativa che i nostri docenti curano con particolare attenzione.

Ecco l'elenco dei "diplomati":

- Andrea AGRESTA
- Matteo ALLER
- Alessandra ANDRIOLI
- Sara BRANCACCIO
- Danilo CAPORILLI
- Simone CECCARINI
- Benedetta CERRI
- Cristiano CERVONI
- Daniela CICCHINELLI
- Riccardo CIOLI
- Claudia COLLELUORI
- Lorenzo CONSOLI
- Monica DEI CAS
- Alessandro Roberto FABRIZI
- Claudio FORLINI
- Antonino GAROFALO
- Alessandro GIOVINO
- Andrea GIOVINO
- Giandomenico LOIACONO
- Salvatore LONARDO
- Mauro LONGARINI
- Franco MASSACCI
- Annalisa PANDOLFI
- Enza PAPA
- Michele PASSALACQUA
- Michele PAVONE
- Martchela Tzvetanova PETROVA
- Maurizio STAFFOLI
- Alessandro TOMASSINI
- Lorenzo VIZZINI
- Giorgio ZAMBRINI



## La voce della giurisprudenza

di Nunzio Izzo

### Escluso il litisconsorzio con tutti i condomini così come la delibera di autorizzazione dell'amministratore a resistere in giudizio: un ripensamento?

*Cassazione, sezione seconda, 10 novembre 2010, n. 22886  
Presidente Triola - Relatore Bruzzese*

A pochissima distanza di tempo dalle sezioni unite che hanno ritenuto «assolutamente indispensabile» la delibera assembleare di autorizzazione dell'amministratore a resistere nei giudizi promossi nei confronti del condominio, nelle materie, ovviamente, di cui all'art.1131, co. 2 e 3 c.c. che esorbitano dalle sue attribuzioni (cfr. *Dossier* n.119), tanto che in mancanza l'Autorità giudiziaria deve concedere un termine per la relativa sanatoria con una deliberazione di ratifica – pena l'inammissibilità dell'iniziativa processuale del condominio, la Cassazione sembra mutare, repentinamente e sorprendentemente, avviso.

Con la decisione in epigrafe (il testo integrale può leggersi in *Diritto e Giustizia@*, del 16 novembre u.s.), viene rigettato il ricorso del condominio che - oltre a censurare la sentenza impugnata per la mancata integrazione del contraddittorio con tutti indistintamente i condomini per l'azione di rivendicazione promossa nei confronti del condominio, chiamando in causa il suo amministratore – aveva impugnato la sentenza perché l'amministratore non poteva resistere «AUTONOMAMENTE» a tale giudizio (*sic!*), cioè senza autorizzazione dell'assemblea. La sentenza richiama, poi, Cass. n.9093 del 2007 che rappresenta l'indirizzo interpretativo sconfessato dalle sezioni Unite, riaffermando che «nessuna limitazione sussiste in relazione alla legittimazione dal lato passivo dell'amministratore per qualsiasi azione anche di natura reale, promossa contro il condominio, da terzi (o anche dal singolo condomino) in ordine alle parti comuni dell'edificio». *Revirement*, infortunio, *obiter dictum* non si sa.

Risulta comunque incontrovertibile che non è stata pronunciata l'inammissibilità dell'iniziativa processuale dell'amministratore! Non può, quindi, negarsi che essa rappresenta una rilevante ed appariscente discontinuità. Ai lettori le debite considerazioni in merito a tale altalena di pronunce, perché chi scrive, in occasione della «divulgazione» di un'analoga «dissonanza giurisprudenziale» rispetto al *decisum* delle sezioni unite - in materia di parziarietà delle obbligazioni condominiali - ricevette una «autorevole tirata d'orecchie» sulla stampa quotidiana.

Sta di fatto, però, che - comunque si voglia interpretare il nuovo e recentissimo arresto giurisprudenziale che, nella parte motivazionale, si discosta indiscutibilmente dal *dictum* delle Sezioni Unite - i limiti o se si preferisce i paletti

della legittimazione processuale passiva dell'amministratore di condominio (controversie riguardanti materie rientranti nelle sue attribuzioni oppure da esse esorbitanti) sono diventati ancora più incerti e controversi, per cui è forse giunto il momento che le Organizzazioni rappresentative dei proprietari e dei condomini si attivino, congiuntamente e con somma urgenza, per chiedere al Parlamento una norma legislativa interpretativa e, quindi, retroattiva che, ripristinando la pregressa interpretazione maggioritaria, elimini tale grave incertezza, restituendo serenità all'utile gestione del condominio e tutela ai condomini-proprietari, impedendo, nel contempo, le furbie di chi, attraverso un provvidenziale dissenso rispetto alle liti autorizzate o ratificate dall'assemblea, può procrastinare o, addirittura, far venire meno la sua contribuzione alla spesa necessaria per la difesa giudiziale dei diritti condominiali, le quali – come è noto – verrebbero accollate, ingiustamente e momentaneamente, ai soli condomini eventualmente assenzienti.

Verosimilmente, non solo l'amministratore si guarderà bene da iniziative processuali che potranno ritorcersi a suo personale danno, ma gli stessi condomini si guarderanno bene «anch'essi» di ratificare o di approvare la lite, ponendo poi dissentire efficacemente nei trenta giorni. Occorre, allora, un coraggioso e sollecito risveglio degli interessati, frastornati dai molteplici, ricorrenti ed improvvisi mutamenti di rotta «giuridica» nella interpretazione della disciplina condominiale.

### **Non è dovuta la TOSAP per le fioriere poste sul marciapiede se sotto c'è la cantina del proprietario-condomino**

*Cassazione, sezione tributaria, 29 ottobre 2010, n. 22130  
Presidente Altieri - Relatore D'Alonzo*

Il proprietario di un immobile ... la cui porta d'ingresso si apriva direttamente sulla via pubblica aveva apposto "delle cospicue fioriere sulla porzione" di detta via "antistante la propria abitazione che fino a quel momento era utilizzata come marciapiede a servizio della pubblica via, senza chiedere la prescritta autorizzazione ... per la concessione del suolo pubblico" per cui "con ordinanza n. 9/2005" il Comune aveva ingiunto al medesimo "il pagamento della somma complessiva di Euro 1.886,00, comprensiva delle sanzioni".

Il ricorso del contribuente alle Commissioni tributarie, provinciale e regionale, non aveva successo, ma questo è stato, invece, accolto dalla Cassazione per le seguenti considerazioni: **1.** "l'area in questione presenta un piano di calpestio rialzato rispetto a quello stradale, dal quale è separato da una cordolatura, oltre una tipologia differente in quanto l'area stradale, di natura pubblica è pavimentata in asfalto con bynder e tappetino, mentre l'area in questione è pavimentata con elementi di muratura tipici per un uso di natura privata e non carrabile"; **2.** "detta area rappresenta tipologicamente un lastrico solare a copertura del sottostante vano interrato adibito a deposito, facente parte dell'immobile di proprietà del contribuente, come risulta evidenziato dal servizio fotografico (allegato all'istanza), dal quale si registra anche la presenza, sul lato dell'edificio confinante con la strada comunale di una finestra posizionata

nel muro perimetrale insistente su detta area, che da luce al cennato vano deposito sottostante”; **3.** “l’area è rimasta nella disponibilità d’uso del privato da oltre il 1967, per cui si può ritenere che sia stata tacitamente sdemanializzata, divenendo così passibile di possesso e quindi di usucapione”. Situazione di fatto molto frequente nelle grandi città e specialmente a Roma.

### **L’amministratore può agire giudizialmente, senza l’autorizzazione dell’assemblea, per il rispetto del regolamento di condominio**

*Cassazione, sezione seconda, 25 ottobre 2010, n. 21841  
Presidente Oddo – Relatore Bucciantè*

In una controversia circa la destinazione di porzioni immobiliari alla gestione di un bar-ristorante, che, così come in concreto svolta, contrastava con il regolamento condominiale avente natura contrattuale, la Corte afferma che «curare l’osservanza del regolamento di condominio è compito precipuo affidato dall’art. 1130 c.c. all’amministratore, il quale, pertanto, è senz’altro abilitato ad agire e a resistere nei pertinenti giudizi, senza che occorra quell’apposita autorizzazione, che è richiesta dalla disposizione ...soltanto per le liti attive e passive esorbitanti dalle incombenze proprie dell’amministratore stesso». La Corte molto opportunamente sottolinea che «superflua, quindi, era stata la deliberazione dell’assemblea di dare corso al giudizio e conseguentemente ininfluenza è la maggioranza con cui essa è stata adottata». In relazione alla previsione regolamentare il Supremo Collegio ha osservato che dalla clausola regolamentare per cui “Le unità immobiliari al piano terreno potranno essere destinate, oltre che a negozi, a uffici in genere, depositi e magazzini anche di vendita”, si è desunto che i locali al piano terreno possono essere adibiti soltanto agli usi commerciali espressamente consentiti, tra i quali non è compreso quello di bar-ristorante, secondo – si badi bene - l’apprezzamenti di fatto riservato al giudice del merito ed insindacabile in sede di legittimità.

### **Nelle liti relative a materie di interesse collettivo la legittimazione processuale ad agire spetta solo all’amministratore**

*Cassazione, sezione seconda, 19 ottobre 2010, n. 21444  
Presidente Settimj – Relatore Giusti.*

Per regola generale, il singolo condomino è legittimato ad impugnare personalmente, anche per cassazione, la sentenza sfavorevole emessa nei confronti della collettività condominiale, non spiegando influenza alcuna la circostanza della mancata impugnazione di tale sentenza da parte dell’amministratore. Tale principio non trova tuttavia applicazione riguardo alle controversie aventi ad oggetto l’impugnazione di deliberazione dell’assemblea condominiale che, come quella relativa alla gestione di un servizio comune, tenda a soddisfare esigenze soltanto collettive della gestione stessa, senza attinenza diretta all’interesse

esclusivo di uno o più partecipanti, con la conseguenza che, in tali controversie, la legittimazione ad agire - e quindi anche ad impugnare - spetta in via esclusiva all'amministratore, la cui acquiescenza alla sentenza esclude la possibilità di impugnazione da parte del singolo condomino.

### **Legittimo il garage pertinenziale posto entro 500 m. dall'immobile cui serve**

*Consiglio di Stato. sezione quarta, 18 ottobre 2010, n. 7549  
Presidente Maruotti – Relatore Romano*

Con una opportuna integrazione della precedente decisione n.1842 del 2010, il Consiglio di Stato ritiene legittima la dislocazione di un garage pertinenziale, ai sensi della legge Tognoli n.122 del 24 marzo 1989, in un'area, anche di proprietà aliena, entro il raggio di 500 metri dall'appartamento al quale venga asservito, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti. La norma dell'art. 9 comma 1 della legge - si afferma - non circoscrive esclusivamente ai proprietari degli immobili interessati la legittimazione a realizzare i parcheggi agli stessi pertinentziali, tenuto conto che detta disposizione, utilizzando la forma impersonale nella sua seconda proposizione, comporta che i parcheggi collocati in aree esterne ai fabbricati, a differenza di quelli posti nel sottosuolo o al piano terreno degli stessi, non devono essere realizzati necessariamente dai proprietari dell'immobile, ma possono esserlo anche da terzi. Non è poi necessario che l'area sia immediatamente contigua all'immobile dominante, in quanto l'intenzione del legislatore è quella di venire incontro al bisogno di parcheggi dei residenti nelle aree urbane notoriamente congestionate, evitando al tempo stesso operazioni speculative attraverso la sanzione di nullità degli atti di cessione separata.

## **La “braga” è bene di proprietà esclusiva ed il condomino ne è custode ai sensi dell’art. 2051 c.c.**

*Cassazione, sezione seconda, 3 settembre 2010, n. 19045  
Presidente Triola – Relatore Mazziotti Di Celso*

La Corte afferma che “la braga, quale elemento di raccordo fra la tubatura orizzontale di pertinenza del singolo appartamento e la tubatura verticale, di pertinenza condominiale, è strutturalmente posta nella diramazione, per cui essa non può rientrare nella proprietà comune condominiale, che è tale perché serve all’uso (ed al godimento) di tutti i condomini; e, nella specie, la braga qualunque sia il punto di rottura della stessa, serve soltanto a convogliare gli scarichi di pertinenza del singolo appartamento, a differenza della colonna verticale che, raccogliendo gli scarichi, di tutti gli appartamenti, serve all’uso di tutti i condomini” (Cass. 3 settembre 2010 n. 19045). In tale contesto, prosegue la Corte regolatrice è del tutto consequenziale che in ragione della disponibilità della parte d’impianto in capo al singolo condominio, quest’ultimo ne debba essere considerato custode e quindi responsabile ai sensi dell’art. 2051 c.c. L’impossibilità fisica di vigilare, specifica la Cassazione è irrilevante “in quanto la nozione di custodia non presuppone né implica uno specifico obbligo di custodire analogo a quello previsto per il depositario”.

## **Il costo dell’adeguamento dell’impianto elettrico ex legge n. 46/1990 va ripartito sulla base dei millesimi di proprietà**

*Tribunale di Bari 20 settembre 2010, n. 2837*

Il giudicante ha ritenuto che le spese relative all’adeguamento dell’impianto elettrico alla normativa prevista dalla L. 46/90 vadano ripartite a norma del primo comma dell’art. 1123 c.c. trattandosi di spese relative alla conservazione e godimento delle parti comuni, con la conseguenza che le stesse devono essere sostenute dai singoli condomini in misura proporzionale al valore di proprietà di ciascuno. In proposito è stato osservato che tale criterio di ripartizione è certamente derogabile dalla volontà unanime dei condomini, ma nel caso di specie la delibera con la quale la spesa era stata ripartita in misura uguale tra tutti i condomini non era stata approvata all’unanimità.

## **Le spese legali per il decreto ingiuntivo emesso dopo il pagamento della morosità vanno richieste in un separato giudizio**

*Giudice di Pace 3 settembre 2010, n. 6842 - Giudice Strippoli*

In relazione ad un decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo emesso in favore di un Condominio, il G.di P. di Bari ha deciso – espressamente in senso

conforme a Cass. n.3054 del 1990 (pagamento emolumenti di lavoro), n.3482 del 1985 (contributi previdenziali) e n.6121 del 1983 (contributi previdenziali) - che «avendo l'opponente dimostrato che il pagamento è intervenuto in epoca antecedente alla emissione del decreto, conseguendo a detto pagamento la cessazione della materia del contendere, deve necessariamente procedersi alla revoca del decreto opposto con la ovvia considerazione che il creditore opposto conserva il diritto al ristoro delle spese della procedura monitoria in quanto avviata prima dell'intervenuto pagamento. Ciò in quanto è principio consolidato che *«nell'ordinario giudizio di cognizione che si instaura a seguito dell'opposizione a decreto ingiuntivo, l'opposto non può proporre domande diverse da quelle fatte valere con l'ingiunzione»* (Cass. 4 novembre 2010, n. 22480 e in senso conforme Cass. 17440/2003, 24949/2007). Non sembra potersi considerare difforme la recente decisione di Cass. 14 aprile 2010 n.9033, laddove statuisce, con riferimento a spese di fornitura di materiale editoriale, che «nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo, quando il debitore abbia provveduto al pagamento della sorte capitale anteriormente all'emissione del provvedimento monitorio, le spese processuali relative alla fase monitoria rimangono a carico dell'ingiungente, in quanto solo l'originaria legittimità sostanziale e processuale del decreto avrebbe potuto consentire la liquidazione delle spese di lite in favore del ricorrente».

A prescindere dalla diversità della fattispecie - riguardante l'emissione del decreto non solo successivamente al pagamento ma il deposito del decreto dopo l'avvenuto pagamento al creditore comunicato per fax al legale nel pomeriggio del deposito in cancelleria dell'istanza ingiuntiva - la Corte ha osservato che il creditore, dopo il pagamento, «non ha la facoltà di avvalersi della notificazione del decreto (divenuto ormai invalido) per indurre il debitore al pagamento sia delle spese legali da lui sostenute che degli interessi maturati sul capitale già pagato». Tale statuizione non sembra, quindi, precludere, affatto, un eventuale separato giudizio - come sottolineato nella sentenza in epigrafe - per il ristoro delle spese legali relative all'attività antecedente l'emissione del decreto, anche se con esclusione di quella afferente la notificazione di un provvedimento virtualmente non più eseguibile. Peraltro, mette, però, conto di rilevare che la giurisprudenza di legittimità dianzi citata non riguarda il decreto ingiuntivo «speciale» di cui all'art.63 disp att. c.c. che, come sottolineato dalle SS. UU. di Cassazione con la sentenza n.4421 del 2007, costituisce una deviazione dalle norme ordinarie. Infatti, le spese comunque sostenute per ottenere dovrebbero essere sostenute dal condominio che, però, non ha un patrimonio autonomo, con la duplice irrazionale conseguenza che le stesse dovrebbero essere ripartite tra tutti i condomini non morosi ed anche, quindi, del medesimo condomino che ha causato la procedura ingiuntiva, in contrasto con il principio della parziarietà che opera indiscutibilmente all'interno del condominio, mentre la possibilità di un giudizio separato comporta spese legali maggiori di quelle liquidate nel decreto ingiuntivo opposto, in contrasto con il principio di economia giudiziale ed ora del giusto processo per la dilatazione dei tempi processuali necessari per ottenere giustizia.

## SERVIZIO QUESITI

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

*Sono invece a disposizione degli associati tutti i consulenti (vedi elenco a pag. 5) con chiarimenti verbali e gratuiti sia telefonicamente che in sede.*

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



*La redazione augura a tutti i soci un sereno  
Natale ed un felice Anno Nuovo*

# Il Sindacato Amministratori Condominiali ed Immobiliari

di Antonio Pazonzi



Cercherò di spiegare perché nasce il S.A.C.I. (*Sindacato Amministratori Condominiali ed Immobiliari*).

A seguito di una analisi effettuata tra gli operatori del settore, relativamente al sentimento che gli stessi nutrono all'interno del loro comparto, ed avendo preso atto che la maggioranza di essi si ritiene collocabile nell'ambito degli esercenti arti e professioni, è stata data vita ad un organismo datoriale che si è posto come primo obiettivo il rispetto di tale sentimento.

Da detta analisi è emerso, inoltre, che la contrattazione collettiva di diritto comune non aveva all'interno degli accordi esistenti una classificazione che tutelava i datori di lavoro in tal senso e che quasi tutte le associazioni di categoria non si erano proposte, per scelta politica, l'acquisizione di deleghe sindacali per la trattazione di questo specifico interesse, non dimostrando pertanto una particolare attenzione, pur rivestendo una grande importanza.

I nostri associati, in quanto operatori immobiliari, vivono già una grande problematica connessa alla propria previdenza ed assistenza, in quanto oggi, se non iscritti in ordini e collegi, sono assicurati per prestazioni previdenziali dalla L. 335/1995 (*c.d. Gestione Separata*) o, al meglio, dalla gestione commercianti che risulta, al termine della vita lavorativa, insufficiente a garantire un trattamento pensionistico minimo.

I soci fondatori del S.A.C.I. hanno inteso, attraverso questo organismo, nato per collaborare con gli operatori di settore iscritti e non iscritti in associazioni di categoria, tutelare un interesse che, nell'evoluzione del settore degli ultimi 15 anni, è imprescindibile per la crescita professionale ed organizzativa degli amministratori e dei loro dipendenti e/o collaboratori, per poi insieme affrontare anche quello che riguarda gli iscritti in quanto tali.

Lo scopo è quello di tutelare gli interessi professionali degli iscritti, da un punto di vista previdenziale ed assistenziale, partecipando alla predisposizione dei Contratti Collettivi Nazionali di Lavoro, applicabili ai dipendenti degli studi di amministratori condominiali e/o immobiliari e ai lavoratori dipendenti del comparto gestito.

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

Infatti, il sindacato ha partecipato alla stesura C.C.N.L., che, sottoscritto nel mese di ottobre 2009, disciplina i rapporti di lavoro per i dipendenti di Società di Servizi alla Proprietà Immobiliare e Studi Professionali degli Amministratori Condominiali e, data l'adesione dell'ANACI nel mese di dicembre 2009 al S.A.C.I, tale accordo è esteso e quindi vincolante anche agli iscritti ANACI.

Il S.A.C.I. si prefigge di assistere tecnicamente gli amministratori immobiliari nella contrattazione collettiva, anche partecipando agli enti bilaterali di categoria. I punti programmatici del S.A.C.I. sono quelli di:

- avere un CCNL che consenta di tutelare il datore di lavoro e premiare i lavoratori meritevoli (*contratto base a livello nazionale che consente agli accordi di secondo livello di integrare le retribuzioni e gli istituti secondo le varie necessità e/o possibilità anche al fine di utilizzare le agevolazioni normative*);
- proporre, nel prossimo rinnovo dei comitati di vigilanza delle gestione separata dell'Inps (2012), propri membri al fine di migliorare le prestazioni assistenziali e previdenziali degli operatori immobiliari;
- costituire (o partecipare) un Fondo Paritetico Interprofessionale per il finanziamento della formazione dei dipendenti delle strutture di gestione e degli studi professionali;
- costituire (o partecipare) un Fondo Previdenziale proprio degli operatori immobiliari e dei loro dipendenti;
- assistere gli iscritti in tutte le problematiche previdenziali, assistenziali e contrattuali con i loro dipendenti incontrate attraverso incontri bilaterali anche presso le sedi degli studi e/o delle aziende.

L'intenzione dell'organizzazione che rappresento, è quella di aprire una finestra informativa in questa rivista, su come il progetto prosegue e si evolve.

**Per ogni approfondimento necessario ai soci ANACI, S.A.C.I. ed ai loro consulenti il segretario nazionale Antonio Pazonzi, sarà presso la sede provinciale ANACI di Roma in Via Antonio Salandra 1/a tutti i giovedì dalle ore 11.00 alle ore 13.00 (Tel. 06 4746903) a disposizione degli associati oltre che tutti gli altri giorni presso la segreteria del S.A.C.I. (Tel. 06 4180019).**

**Si ricorda che copia del C.C.N.L. è disponibile sul sito [www.anaci.it](http://www.anaci.it) e può essere richiesto alla segreteria nazionale con contributo spese di Euro 5,00 in versione tipografica.**

# OGGI IN BIBLIOTECA

Recensioni

**Alberto Biasotti**

## **GLI IMPIANTI DI VIDEOSORVEGLIANZA**

*EPC Libri Euro 30,00*

L'importanza di questo volume è determinata dall'attenzione dell'opinione pubblica, e quindi dell'ambito condominiale, alla sicurezza con la mediazione delle esigenze di prevenzione e di privacy.

I lettori troveranno uno strumento di lavoro sufficientemente aggiornato e tale da consentire loro di progettare, installare e tenere in esercizio sistemi di videosorveglianza sempre più efficienti, efficaci ed in grado di dare un contributo determinante alla sicurezza della comunità gestita.

Un aspetto fondamentale ai fini della progettazione e gestione degli impianti di videosorveglianza è il provvedimento del Garante Privacy dell'8 aprile 2010; viene inoltre evidenziata la rivoluzione tecnica che ha interessato il settore con i sensori a stato solido ed i sistemi di analisi intelligente dei segnali video.



## SINTESI DOSSIER 2010

### Gennaio - Febbraio n. 115

- Fenomeni di degrado frontalini: relazione descrittiva
- L'alta formazione come bene rifugio (43° Rapporto Censis)
- Lastrici solari e terrazze a livello. La ripartizione delle spese: dalla teoria alla pratica
- Contro ACEA Ato2 azione risarcitoria collettiva?
- L'altra Roma: il restauro della Fonte dell'Acqua Acetosa

### Marzo - Aprile n. 116

- Danni causati da bene comune: anche il condomino danneggiato partecipa pro-quota alla ripartizione della spesa
- Molestie in ambito condominiale: la responsabilità penale
- Il rispetto del decoro urbano: l'iniziativa "Riprendiamoci Roma"
- Obiettivo assemblea
- Nuovo sportello condominio al Municipio XVI
- L'altra Roma: il restauro di Pasquino

### Maggio - Giugno n. 117

- Risposte ministeriali a quesiti in materia di sicurezza nei condomini
- Bilancio unificato Anaci Roma 2009
- Mutazione genetica di un avvocato
- L'igiene condominiale
- Le distanze legali nei rapporti condominiali
- L'altra Roma: Villa Farnesina

### Luglio - Agosto n. 118

- Le immissioni nell'ambito condominiale
- Passaggio dei cavi in fibra ottica: innovazione necessaria
- Gruppo giovani Anaci Roma: relazione del coordinatore
- L'amministratore del terzo millennio
- L'altra Roma: l'antica tradizione della "sassarolata"

### Settembre - Ottobre n. 119

- Quando il disturbo della quiete diventa reato
- La scelta dei criteri di redazione del bilancio condominiale
- Videosorveglianza: riflessioni sull'evoluzione giurisprudenziale
- Il condominio consumatore: applicabilità della specifica normativa per i contratti conclusi dall'amministratore
- Chiusura terrazza privata: conseguenze sulla ripartizione delle spese
- L'altra Roma: il genio di Caravaggio

### Novembre - Dicembre n. 120

- L'amministratore e le liti condominiali
- Tabelle millesimali ...e non solo
- Diplomatici 49° corso Formaci
- Il Sindacato Amministratori Condominiali ed Immobiliari
- L'altra Roma: Er presepio - La grande gioia

# L'ALTRA ROMA

## ER PRESEPIO

Sta notte a mezzanotte, sorcia bbella,  
tra un bove e un asinello, s'un tantino  
de fieno, Cristo in d'una capannella  
è nnato bbianco e rosso e rriccettino.

Via, damo un'attizzata a lo stuppino,  
cominciamo assonà la ciaramella.  
È ora d'arimettelo er bambino,  
che già cqù avanti a mmè ss'arza la stella.

Guarda che ccoda se strascina, oh Teta!,  
longa magaraddio `na mezzacanna,  
e nun è uscita tutta da segreta!

Scropi dunque er presepio e la capanna  
E ffamo a lo spuntà dde la cometa  
Nasce er bambino e ddiluvià la manna.

*Giuseppe Gioacchino Belli*

## LA GRANDE GIOIA

di Karl Rahner - teologo

Celebriamo il Natale, festa della fede e dell'amore per il Verbo incarnato, ma anche festa dell'amore tra noi, perché l'uomo può amare l'uomo, solo da quando Dio si è fatto uomo.

Adoriamo Dio, poiché ha amato talmente l'uomo e la sua povera carne, da trapiantarla per tutta l'eternità in seno alla fiamma incandescente della sua divinità! Dio incomprendibile, avventura dell'amore!

Noi abbiamo pensato che l'uomo miserabile potesse essere solo un abbozzo primitivo e mal riuscito del superuomo, che deve ancora venire, perché è duro per noi tollerarci così come siamo, specialmente vicino agli altri. E non abbiamo torto, perché è difficile sopportare l'uomo, che sbaglia continuamente e cade da un estremo all'altro.

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

Eppure *lui* ... è venuto nella sua creatura, ... si è insinuato in tutti i limiti di questa creatura, che sembrava poter esistere solo a una distanza indefinita da lui: nei limiti del seno materno, di una patria decaduta e soggetta al dominio straniero, di un'epoca disgraziata, di un ambiente ristretto, di una politica sbagliata, di un corpo destinato alla morte, nel carcere dell'incomprensione, del monotono quotidiano, del completo insuccesso, nella notte oscura della desolazione e della morte. Non si è risparmiato ... deve valere la pena di essere uomo, se Dio ... ha voluto anche essere uno di noi .... L'umanità non è un gregge, ma una sacra famiglia, in cui Dio stesso è presente come fratello ... l'eternità è già nel cuore del tempo, la vita è il nucleo della morte, la verità è più forte della menzogna, l'amore più potente dell'odio, la malvagità umana è già definitivamente vinta dalla grazia divina. Il cristianesimo è veramente un ottimismo dell'uomo che poteva essere concepito solo dalla mente di Dio.

Su, dunque, siamo buoni almeno in questi giorni e in questa notte!

Forse ci accorgeremo che non è poi tanto difficile e ci riusciremo anche nell'anno che viene. Siamo buoni! Non abbiamo il diritto di pretendere un mondo migliore se non cominciamo a migliorare il nostro cuore.



Pietro Cavallini - Basilica S. Maria in Trastevere.

**PROFESSIONISTI FIDUCIARI****SICUREZZA SUL LAVORO - VALUTAZIONE RISCHI**

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

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

<b>Ing. Salvatore MORELLI</b>	Via Nizza, 63	06-8543 689
<b>Arch. Mariagrazia Norella SPADARO</b>	Via G. Deledda, 2/C	06-8208 5001
<b>P.I. Fabrizio SCHIAVONE</b>	V.le G. Stefanini, 10/12	06-8600 377

**STUDI LEGALI**

<b>Studio Avv. Antonio ADAMO</b>	Circ.ne Trionfale, 34	06-3973 2372
<b>Studio Avv. Paola CARLONI</b>	Viale Jonio, 389	06-8718 2667
<b>Studio Avv. Riccardo CARNEVALI</b>	Via degli Scipioni, 267	06-3216 436
<b>Studio Avv. Floria CARUCCI</b>	Via V. Tangorra, 9	06-3630 1975
<b>Studio Avv. Fabio CASINOVI</b>	P.za Anco Marzio, 13	06-5618 0810
<b>Studio Avv. Benedetta CORICELLI</b>	P.za Giovine Italia, 7	06-9684 9726
<b>Studio DELLA CORTE – PISTACCHI</b>	Via Montevideo, 21	06-8543 450
<b>Studio Avv. Mario FELLI</b>	Via Val di Fassa, 54	06-8719 1346
<b>Studio Avv. Laura GONNELLINI</b>	Via Trionfale, 21	06-3972 6767
<b>Studio Avv. Carlo PATTI</b>	Via Tuscolana, 55	06-7026 854
<b>Studio Avv. Marco SARAZ</b>	Via G.A. Sartorio, 40	06-5160 6474
<b>Studio Avv. Antonino SPINOSO</b>	V.le delle Milizie, 1	06-3221 316

**STUDI COMMERCIALISTI - FISCALISTI - LAVORO**

<b>Studio CORSETTI - D'ARIENZO</b>	L.go A. Beltramelli, 36	06-4510 640
<b>Studio PELLICANO'</b>	Via P. Querini, 3	06-5783 637
<b>Studio ZUCCO</b>	Via dello Statuto, 44	06-4820 452

# SINTESI INSERZIONISTI DI QUESTO NUMERO

## ORGANISMI NOTIFICATI

ELTI IV di copertina

## PULIZIE E AMBIENTE

GREASE GROUP pag. 6

PORTALE pag. 24

## SOFTWARE CONDOMINIALE

MM Data pag. 12

## MANUTENZIONE ASCENSORI

ELEVATOR QUALITY pag. 4

DEL BO III di copertina

PARENTI Impianti pag. 10

## IMPIANTISTICA

SAMA Termoidraulica pag. 38

TECNOELETTRIO pag. 52

## EDILIZIA

LAURENTI HSR pag. 54

MENSORES pag. 28

RESINE IND.LI II di copertina

RODI Costruzioni pag. 44

VACCA E. pag. 40

## RISCALDAMENTO, ENERGIA, CONTABILIZZAZIONE

CALOR CLIMA pag. 48

Consulting & Service pag. 26

METROTERMICA pag. 8

MIRC 2050 pag. 42

Multienergy & Service pag. 14

ROSSETTI pag. 36

## SICUREZZA

LINEA 795 pag. 30

SIRIO pag. 52

TECGEA pag. 46

## SERVIZI

MP STUDIO pag. 13

NATIONAL SECURITY pag. 17

## GIARDINI E PARCHI

LAURENTI HSR pag. 19

VERDENSO pag. 9

VI.MA. Garden pag. 18