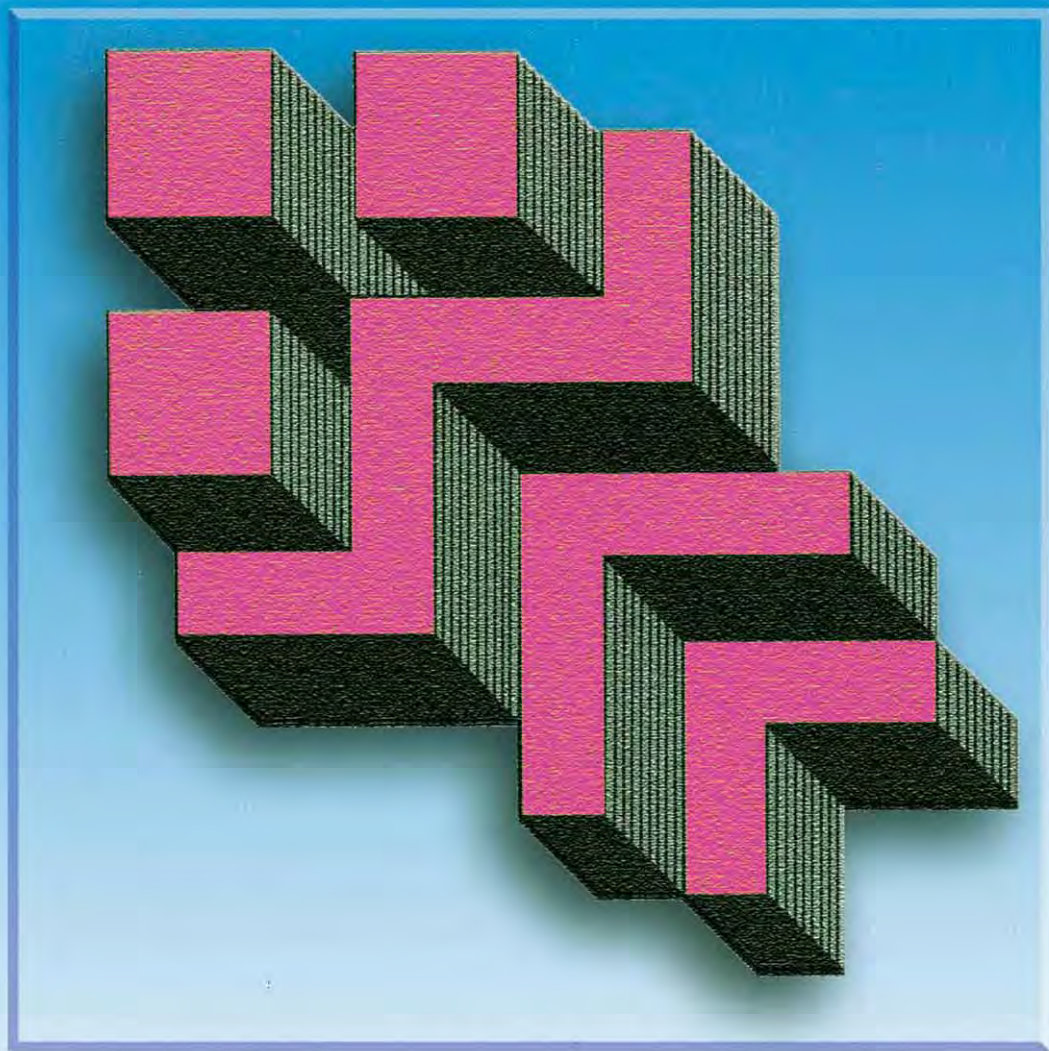


DOSSIER CONDOMINIO

MAGGIO - GIUGNO 2009 - N° 111 - Poste Italiane S.p.A. - Spedizione in Abbonamento Postale - 70% - DCB Roma



ANACI

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

www.anaciroma.it - anaciroma@fiscali.it

SOMMARIO

MAGGIO - GIUGNO 2009

N. 111

Editoriale di Carlo Parodi	pag. 3
Consulenti in sede	pag. 4
Convocazione di assemblea e ripartizione spese: libertà di forme Tornano i "Facta Concludentia" di Giovanni D'Aloe	pag. 5
Contratto di manutenzione ordinaria Impianto ascensore di proprietà condominiale	pag. 11
Notizie	pag. 24
Bilancio unificato per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2008	pag. 36
La voce della giurisprudenza di Nunzio Izzo	pag. 45
Oggi in Biblioteca	pag. 57
L'altra Roma: L'Arciconfraternita di S. Maria dell'Orto Arti e mestieri: università romane	pag. 59
Professionisti fiduciari	pag. 61
Elenco sportelli del condominio presso i Municipi	pag. 63

Dossier Condominio

Rivista bimestrale

ANNO XIX - n. 111 - MAGGIO - GIUGNO 2009

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*

www.anaciroma.it

e-mail: 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.*

Il magistrato Sansa su Famiglia Cristiana n. 16/2009 ("Il coraggio della verità") ha invitato tutti ad un esame di coscienza a seguito dei danni provocati dal terremoto in Abruzzo.

Non dobbiamo esaltarci perché le istituzioni hanno funzionato a dovere nei soccorsi; sono caduti anche edifici nuovi realizzati con disinvoltura trascurando criteri ben conosciuti alla nostra tecnologia, trasformando realtà pericolose in zone residenziali a seguito di un patto tra cattivi amministratori locali, squallidi costruttori e vili controllori.

Ha evidenziato che un popolo civile ha cura delle sue leggi, le approva democraticamente senza ridurne l'operatività con deroghe, privilegi, condoni. Approviamo chi ci accontenta quando dovrebbe esortarci e persuaderci alla serietà. Ha concluso con una esortazione a dire la verità nell'ora del dolore: si può essere un popolo civile senza sostenere ed osservare le leggi che liberamente ci possiamo dare per avere una vita migliore?

Ma i cittadini che oggi invocano la sicurezza "a tutti i costi" sono pronti a sacrificarla quando in assemblea assumono il ruolo di condomini; allora tutto è costoso, inutile, rinviabile, con il patrocinio di associazioni della proprietà, contrarie ad ogni controllo o verifica che comporti una spesa.

Oggi si parla nuovamente del fascicolo di fabbricato sorto all'indomani di un inspiegabile crollo di un edificio romano con più di venti vittime (con i presunti responsabili tutti assolti), prescrizione poi cancellata dopo una lunga battaglia giudiziaria. E' stato inoltre abolito con una specifica norma l'obbligo della consegna della documentazione degli impianti già previsto per la validità di compravendite e locazioni. Così gli impianti centralizzati di riscaldamento restano in funzione anche senza Certificato di Prevenzione Incendi e quelli autonomi senza le regolamentari canne fumarie individuali da installare fino al colmo del tetto. La verifica biennale per ascensori ed impianti elettrici, pur prevista dalla normativa, resta un optional, soprattutto quando l'amministratore non è un professionista.

Carlo Parodi

CONSULENZE A DISPOSIZIONE DEI SOCI IN SEDE

	MATTINA (11-13)	POMERIGGIO (16-18)
LUNEDI LEGALE	Avv. della Corte Avv. De Crescenzo	Avv. Carloni
	Dott. Corsetti	Dott. Zucco
	Dott. Calzetta	Sig.ra Spena
MARTEDI LEGALE	Avv. Pistacchi	Avv. Coricelli Avv. Spinoso Avv. Carnevali
	Dott. Cervoni	Dott. Iorio
	Prof. Scavino	
	Dott. Pellicanò	
MERCOLEDI LEGALE	Dott. Parodi	Avv. Saraz Avv. Martorelli
	Avv. Villirilli	
	Dott. Troiani	Dott.ssa Pacetti
		Arch. Spadaro
GIOVEDI LEGALE	Avv. Gonnellini	Avv. Felli Avv. Sanfilippo
	Dott. Silvestri	
	Dott. Tabarrini	Dott. Grasselli
		Geom. Ferrantino
		Dott. Turella
		Ing. Morelli
	Dott. Mangano	
VENERDI LEGALE	Avv. Patti Avv. Ciaralli	Avv. Casinovi
	Dott.ssa Casamassima Dott. Gennari	Dott. Zanchetta

Il Presidente, Dott. Carlo Parodi, ed il Segretario, Francesco Caporilli, ricevono presso la sede in Via Salandra 1/A il mercoledì dalle 11 alle 13 previo appuntamento.

Convocazione di assemblea e ripartizione spese: libertà di forme

Tornano i "Facta Concludentia"

di Giovanni D'Aloe

Una interessante sentenza della S.C. di Cassazione (Sez. II civ. - 1.4.2008 n. 8449) afferma in motivazione:

"a) che in materia di condominio degli edifici, per l'avviso di convocazione dell'assemblea, obbligatorio per tutti i condomini ai fini della sua regolare costituzione, non è previsto alcun obbligo di forma che il relativo invito a partecipare debba rivestire, tanto che, secondo la giurisprudenza di questa Corte e la prevalente dottrina, la comunicazione può essere fatta anche oralmente, in base al principio di libertà delle forme, laddove queste non siano prescritte dalla legge o convenute dalle parti, ai sensi degli artt. 1350 e 1352 c.c. (Cass. 875/1999; Cass. 2450/1994) ovvero, in materia di condominio, quando tale principio non sia derogato dal regolamento che imponga particolari modalità di notifica, in mancanza delle quali l'assemblea non può essere ritenuta regolarmente costituita (Cass. 1515/1988);

b) che, qualora sia accertata, in sede di merito, l'esistenza di una prassi (correttamente intesa come regolare ripetersi di comportamenti precedentemente accettati nello svolgimento di analoghi rapporti) in base alla quale l'avviso di convocazione di assemblea condominiale, destinato ad uno dei condomini non abitanti nell'edificio condominiale, viene consegnato ad altro condomino, suo congiunto, tale prassi, contrariamente a quanto opinato dal giudice di appello, non può ritenersi illegittima, in base al principio di diritto enunciato sub a), con la conseguenza che l'avvenuta consegna dell'avviso di convocazione al congiunto, deve ritenersi regolare essendo l'atto - recapitato in tal guisa e pervenuto nella sfera di normale ed abituale conoscibilità del destinatario - idoneo a creare nello stesso una situazione giuridica di oggettiva conoscibilità con l'uso della normale diligenza, sua e del consegnatario designato, conforme alla clausola generale di buona fede, che regola i rapporti giuridici intersoggettivi ed impedisce, rendendolo illegittimo ed immeritevole di tutela, ogni abuso di diritto."

La materia dei "Facta concludentia" evocata dalla precedente sentenza con la menzione di una "prassi" di convocazione dell'assemblea condominiale è stata affrontata dal Tribunale di Bari con la sentenza 10.6.2008 n. 1470, secondo la quale:

"L'efficacia di una convocazione che, ai sensi dell'art. 1123, comma 1, c.c., deroga al regime legale di ripartizione delle spese, non si estende, in base all'art. 1372, c.c., agli aventi causa a titolo particolare degli originari stipulanti, a meno che detti aventi causa non abbiano manifestato il loro consenso nei confronti degli altri condomini anche «per facta concludentia», attraverso un'univoca manifestazione tacita di volontà, da cui possa desumersi un determinato intento, conferendogli un preciso valore contrattuale."

SERVIZIO 24 ORE



**ELEVATOR
QUALITY** s.r.l.

/ ASCENSORI
/ MONTACARICHI
/ SCALE MOBILI

Manutenzione, riparazione e installazione

Specializzati nell'abbattimento delle barriere architettoniche

Numero Verde
840-500002

Viale S. Gradi, 121-00143 Roma
Tel. 06.76906902 - Fax. 06.7674691

elevator.quality@libero.it - www.elevatorquality.it

DOMUSLIFT
Piattaforme
ELEVATRICI

SOA-OS4
classe - 4



UNI-EN ISO
9001:2000

In motivazione, il Giudice di Bari richiama Cass. II civ. 9.8.1996 n. 7353 (conforme alla massima sopra enunciata); ma, nello stesso senso, vi è una serie di sentenze ben più recenti della Suprema Corte.

Così Cass. I civ., 23.5.2008, n. 13426, ritiene sufficiente il "comportamento concludente, purchè univoco" dell'appaltatore di Opere Pubbliche in materia di accettazione della deliberazione adottata dalla stazione appaltante, implicante la rinuncia a far valere le riserve non accolte; Cass. II civ. 5.6.2008 n.14938 afferma che *"il promissorio acquirente di immobile oggetto di contratto preliminare di compravendita può rinunciare alla condizione sospensiva convenuta nel suo esclusivo interesse e detta rinuncia non deve necessariamente risultare da atto scritto, ma può essere desunta anche da facta concludentia."*

Ed ancora, in materia di garanzia per vizi della cosa venduta, Cass. III civ. 17.5.2007 n. 11457 ritiene che

"In materia di compravendita, l'impegno del venditore di eliminare i vizi che rendano il bene inidoneo all'uso cui è destinato (ovvero che ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore economico) non determina di per sé la novazione dell'originaria obbligazione di garanzia, la quale richiede un accordo delle parti (espresso o per facta concludentia) inteso ad estinguere tale obbligazione e a sostituirla con una nuova per oggetto e per titolo, ma si risolve in un riconoscimento del debito, interruttivo della prescrizione, che consente al compratore di non soggiacere ai termini di decadenza ed alle condizioni di cui all'art. 1495 c.c., ai fini dell'esercizio delle azioni previste in suo favore."

In termini, si erano già pronunciate le Sezioni Unite Civili della S.C. con la sentenza 25.6.2005 n.13294 (in Foro it., 2006, I, 2423, con nota adesiva di Lanotte, Impegno di riparare il bene difettoso come riconoscimento del debito), che ha risolto un contrasto precedentemente insorto nella giurisprudenza di legittimità relativamente all'efficacia novativa dell'impegno, assunto dall'imprenditore, di eliminare i vizi della cosa venduta.

Concludendo, si può dunque affermare che il principio dei comportamenti concludenti, a suo tempo escluso dalle Sezioni Unite in materia di revisione delle tabelle millesimali, è tuttora applicabile in numerose fattispecie, anche condominiali.

Del resto, le stesse Sezioni Unite della S.C., con la sentenza 30.7.2007 n 16794, hanno indicato - come unica via percorribile per ovviare al pregiudizio subito dalla parte vittoriosa - il ricorso alle azioni di ripetizione d'indebito o di arricchimento senza causa, esperibili a far tempo dal passaggio in giudicato della sentenza modificativa delle tabelle millesimali, ma con efficacia retroattiva (cfr. da ultimo, Cass. 17.7.2008, n. 19695) e con decorrenza almeno dalla proposizione della domanda giudiziale.



AREA VIII – DISCIPLINA DEL MERCATO
COMMISSIONE PER LA REGOLAZIONE DEL MERCATO

CONTRATTO DI MANUTENZIONE ORDINARIA
IMPIANTO ASCENSORE
DI PROPRIETA' CONDOMINIALE

In relazione all'articolo "il condominio - consumatore e le clausole vessatorie" pubblicato in questa rivista (n. 110 di Marzo Aprile 2009), pur riconfermando integralmente il contenuto, per maggiore completezza di informazione, alla luce del contratto tipo di manutenzione ordinaria impianto ascensore di proprietà condominiale, pubblicato sul sito della Camera di commercio di Roma, i termini della durata contrattuale possono eventualmente essere lasciati al dispiegarsi della trattativa tra le parti.

Gli Enti interpellati in proposito, propenderebbero per una durata contrattuale ricompresa tra uno e tre anni e con un termine per la disdetta che può andare da trenta a novanta giorni.

Avv. Laura Gonnellini

CONTRATTO DI MANUTENZIONE ORDINARIA IMPIANTO ASCENSORE

TRA

Il Condominio sito in,
indirizzo.....,
C.A.P., C.F.....,
proprietario dell'impianto descritto al successivo art. e
di seguito denominato "committente" nella persona dell'Ammini-
stratore *pro tempore*.....
.....
nato/a a il
il quale dichiara di agire in nome e per conto del citato Condomi-
nio in esecuzione della delibera dell'Assemblea condominiale
del.....

E

La Ditta, di seguito
denominata "manutentore", con sede legale in
indirizzo.....
Partita IVA..... iscritta alla C.C.I.A.A. di
..... Al numero
nella persona del Rappresentante legale Sig./Sig.ra
.....
la quale dichiara di essere in possesso dei requisiti di legge per
l'esercizio dell'attività che si impegna a svolgere nonché di avva-
lersi di personale abilitato ai sensi delle vigenti disposizioni.

Art. 1 – Oggetto e scopo

1.1. Forma oggetto del presente contratto lo svolgimento delle
attività di manutenzione ordinaria dell'impianto (impianti) eleva-
tore marca (marche),
numero (numeri) di costruzione....., installato (installati)
nello stabile condominiale sito presso l'indirizzo sopra indicato,
matricola N.°, trazione elettrica ad argano/idrau-
lica....., portata kg., veloci-
tà m/sec, fermate, servizi....., porte
cabina....., porte ai piani....., manovre

Art. 2 – Decorrenza, rinnovazione tacita, durata, recesso

2.1 Il presente contratto ha durata di mesi a partire dal¹
 Il presente contratto si intende tacitamente rinnovato per un uguale periodo salvo disdetta di una delle parti da comunicarsi, almeno giorni prima della data di scadenza, a mezzo raccomandata RR.²

2.1 Il presente contratto ha durata di anni³

2.2 E' facoltà delle parti recedere dal contratto mediante lettera raccomandata R.R. La parte recedente dovrà all'altra un indennizzo da calcolarsi in misura pari al % dei canoni fino alla scadenza.⁴

Art. 3 – Canone, fatturazione e pagamenti

3.1. Il Canone fissato in Euro oltre IVA e sarà corrisposto secondo le seguenti cadenze di pagamento.....⁵

1) Il testo lascia completa libertà all'autonomia contrattuale e al dispiegarsi della trattativa tra le parti; tuttavia si consiglia una durata minima triennale, anche per far sì che la Ditta sia responsabilizzata dovendo far fronte alle verifiche biennali dell'impianto previste dal D.lgs. 162/1999. In sede di audizioni sono state espresse le seguenti posizioni: FEDERCONSUMATORI: propone una durata triennale e un periodo di trenta giorni, antecedente la scadenza, per inoltrare la disdetta. APU concorda con questa impostazione. AP invece propende per 60/90 giorni.

ANACI propone una durata pari a 12/18 mesi a garanzia del committente; in caso di recesso la misura della penale dovrebbe essere fissata al 30% dei canoni residui. AMMINISTRATORI PROFESSIONISTI è a favore di un termine di disdetta 90/180gg (considerato congruo considerate le attività già predisposte anticipatamente dalla ditta).

2) Il termine di disdetta dovrebbe essere commisurato alla durata contrattuale; tuttavia, per non incorrere nel disposto ex art. 33, lett. i), del Codice del consumo, si consiglia un termine pari a 30 giorni.

3) In caso di scelta di questa seconda opzione, priva del tacito rinnovo, la durata potrebbe essere pari ad un anno.

4) Nella pratica appare congrua una percentuale non superiore al 50%; essa dovrebbe in tal modo venire incontro alla giurisprudenza affermatasi sul disposto di cui all'art. 33, lett. f), del Codice del Consumo.

5) Parrebbe opportuno cadenzare i pagamenti (ad esempio mensile, bimestrale, trimestrale etc.).

3.2. Nel caso di durata pluriennale il canone sarà soggetto a rivalutazione secondo l'indice⁶, a partire dal anno.

3.3. Il pagamento sarà effettuato nei trenta (30) giorni successivi alla data di ricezione della fattura.

3.4. In caso di ritardato pagamento verranno applicati gli interessi legali.

Art. 4 – Il servizio di manutenzione

4.1. Il servizio di manutenzione consiste nella manutenzione ordinaria e periodica dell'impianto ai sensi dell'art. 15, commi 3 e 4, del DPR n. 162/1999, resa mediante visite programmate di personale abilitato a norma degli artt. 6, 7, 8 e 9 del DPR n. 1767/1951.⁷

4.2. Il servizio comprende:

- a) il programma di manutenzione effettuato dal manutentore sulla base della norma UNI EN 13015 mediante visite programmate di personale abilitato da effettuarsi ogni giorni, al fine di verificare:
- il funzionamento dei dispositivi meccanici, idraulici ed elettrici e, in particolare, delle porte dei piani e delle serrature;
 - lo stato di conservazione delle funi e delle catene di compensazione;

⁶ Si rinvia ad un simulatore che mostra l'andamento del canone in base all'adozione di cinque diversi indici tra quelli più utilizzati nel settore.

⁷ Qualora le parti vogliano concordare il servizio di reperibilità 24 ore su 24, dovranno stabilire il corrispettivo con un'apposita clausola che faccia riferimento ad un tariffario da applicare al contratto. Si rammenta che per gli impianti installati dopo l'entrata in vigore del DPR 162/1999 i proprietari degli impianti sono tenuti ad affidarsi ad un centro di soccorso che sia in grado di organizzare la liberazione delle persone intrappolate in cabina o nel vano. (dpr 162/99 all.1, p. 4.4 e 4.5). *Si ritiene opportuno riportare quanto sostiene il Gruppo degli organismi notificati ON-A/RAC 07 che, interpellato sulle responsabilità in caso di assenza di dispositivi di comunicazione bidirezionale (come nel caso degli ascensori installati precedentemente al 162/99), indica che la responsabilità della verifica dell'efficacia dei dispositivi dall'allarme permane in capo al proprietario e non al manutentore, che ne verifica esclusivamente l'efficienza, come da art. 47 del dpr 1497/63. A tal riguardo la soluzione da suggerire ed auspicare, anche in considerazione delle responsabilità di natura civile e penale riconducibili al condominio e all'amministratore, sarebbe quella di stipulare comunque un accordo per il servizio di reperibilità o con la ditta manutentrice ovvero con altre a ciò esclusivamente deputate.*

- b) le normali operazioni di pulizia e di lubrificazione delle parti, con esclusione della fornitura di olio per argani e centraline, nonché la loro revisione, regolazione e registrazione, comprensive di fornitura dei prodotti lubrificanti e di quanto necessario.
- c) la segnalazione tempestiva della necessità di riparazione e/o sostituzioni di parti danneggiate o logorate, dietro presentazione di un preventivo di spesa;
- d) la sospensione immediata del funzionamento dell'impianto in caso di pericolo di cui al successivo art. 7;
- e) le verifiche semestrali dell'impianto sulle parti maggiormente coinvolte nella sicurezza del medesimo, ossia:
 - la verifica dell'integrità e dell'efficienza del paracadute, del limitatore di velocità e degli altri dispositivi di sicurezza;
 - la verifica minuziosa delle funi portanti, delle catene e dei loro attacchi;
 - la verifica dell'isolamento dell'impianto elettrico e dell'efficienza dei collegamenti con la terra;
- f) l'annotazione, nel libretto di impianto, delle verifiche sopra descritte;
- g) l'intervento di personale abilitato, durante il normale orario di lavoro a seguito di ogni giustificata richiesta, nel più breve tempo possibile, per ovviare ad eventuali improvvise interruzioni del funzionamento dell'impianto non imputabili ad incuria da parte del committente.⁸
- h) la presenza di incaricati della Ditta in occasione delle verifiche di cui all'articolo 16 del DPR 162/1999, le cui risultanze vengono allegate, a cura degli incaricati suddetti, nel libretto d'impianto.⁹

Art. 5 – Interventi tecnici e prestazioni non compresi nel servizio di manutenzione ordinaria

5.1 Non sono ricomprese nel canone pattuito, quale corrispettivo di manutenzione, le seguenti prestazioni:

8) Qui va inserito il riferimento alla concordabilità del servizio di reperibilità 24 ore su 24, peraltro obbligatorio per gli impianti installati dopo l'entrata in vigore del DPR 162/1999. Esso riguarda essenzialmente il centro di soccorso per la liberazione delle persone rimaste intrappolate in cabina mentre le riparazioni tecniche vere e proprie possono bene essere effettuate durante il normale orario di lavoro del manutentore.

9) Alcune associazioni considerano tale presenza di incaricati della Ditta alla stregua di una prestazione aggiuntiva, in quanto tale meritevole di una disciplina separata e di un compenso aggiuntivo ovvero a parte.

- a. fornitura di olio per argani e centraline;
- b. ogni riparazione e sostituzione di parti, non riconducibili all'ordinaria manutenzione, occorrenti per la buona conservazione ed il funzionamento dell'impianto tra cui, a titolo esemplificativo, la riparazione e/o sostituzione di cilindro, pistone, olio idraulico, tubazioni interrate;
- c. ogni modifica e/o aggiunta dell'impianto, tra cui l'installazione di gettoniere, corrimani, specchi e bacheche;
- d. verniciatura, rifinitura o sostituzione delle pareti e del pavimento di cabina delle porte ai piani, degli imbotti e delle recinzioni nel vano fornitura plafoniere e dei loro accessori per l'illuminazione delle cabine del locale macchine del vano di corsa;
- e. realizzazione dell'impianto di messa a terra con le relative protezioni.
- f. realizzazione dell'impianto citofonico e di allarme nonché delle relative linee di alimentazione esterne alla cabina;
- g. messa a punto di impianti elettrici per azionare saldatrici od attrezzi necessari alla manutenzione e alle riparazioni;
- h. riparazione di avarie derivate da caso fortuito, forza maggiore o da fatto imputabile al committente;
- i. lavori riguardanti le opere murarie connesse con l'impianto;
- l. riparazione e sostituzione dei mezzi per accedere agli organi da ispezionare;
- m. opere fabbrili in genere;
- n. modernizzazioni, modifiche o aggiunte dell'impianto richieste dal committente o imposte dalla legge o dagli Enti di controllo o necessarie in conseguenza di un aumento dell'intensità di traffico;

5.2 Tutti i lavori di riparazione, sostituzione, modifica ed aggiunte all'impianto saranno comunicati ed eseguiti dal manutentore previa approvazione del preventivo di spesa da parte dell'Amministratore condominiale.

5.3 Saranno, invece, eseguiti senza necessità di previa approvazione del preventivo i lavori urgenti e indispensabili all'immediato e buon funzionamento dell'impianto comportanti una spesa massima di Euro¹⁰

5.4 Ai fini del pagamento del corrispettivo per tali interventi, la fattura sarà emessa sulla scorta della relativa relazione d'inter-

10) E' consigliabile inserire un limite massimo pari ad Euro 500.

vento controfirmata dal gerente dell'impianto o da persona da lui delegata.

5.5 Qualora lavori sull'impianto fossero affidati a terzi è obbligo del committente informare preventivamente la ditta manutentrice, la quale ha la facoltà di presenziare all'esecuzione degli stessi e richiedere verifica di controllo all'Ente preposto, con costi a carico del committente. In caso di esito negativo delle verifiche su detti lavori effettuati da terzi, al manutentore è riconosciuta la facoltà di recedere con diritto ad un'indennità da calcolarsi ai sensi dell'art. 2.2.

5.6 Non sono ricompresi interventi dovuti a disservizi imputabili ad incuria del committente quali porte lasciate aperte o recupero oggetti caduti nel vano corsa.

Art. 6 – Sospensione dell'esercizio

6.1 Ai sensi dell'art. 15, comma 7, DPR 162/99, il manutentore ha la facoltà di interrompere il funzionamento dell'impianto ogni qual volta lo ritenga necessario per ragioni di sicurezza. Il manutentore si impegna a darne immediata comunicazione al committente e ad affiggere opportuna segnaletica.

6.2 Il servizio di manutenzione continua ad essere espletato, per tutta la durata della sospensione dell'impianto, alle condizioni previste dal presente contratto.

6.3 Tuttavia, nel caso in cui la sospensione dell'esercizio si prolunghi per oltre 30 giorni, il committente corrisponderà il canone ridotto della metà, calcolando tale riduzione sul numero effettivo di giornate di sospensione. La giornata durante la quale l'impianto viene disattivato e quella in cui viene riattivato rientrano tra quelle computate ai fini della riduzione del canone.

Art. 7 – Obblighi del manutentore

7.1 Il manutentore deve:

- a. assolvere a tutti gli obblighi contributivi, assistenziali ed assicurativi previsti dalla legge nei confronti della mano d'opera impiegata, sollevando il committente da qualsiasi responsabilità che ne derivasse in relazione ai lavori oggetto del contratto;
- b. far rispettare ai propri dipendenti le norme sulla prevenzione degli infortuni e la sicurezza sul lavoro.
- c. stipulare un contratto di assicurazione per la responsabilità

- civile verso i terzi per rischi derivanti dall'assunzione del servizio di manutenzione con massimale di €¹¹; tale importo è da intendersi unico per ogni sinistro, per ogni persona lesionata e per danni a cose e/o animali, qualunque ne sia il numero anche se appartenenti a più persone. Restano esclusi dalla responsabilità del manutentore i disservizi ed i danni causati da terzi o dagli utenti per cattivo uso ovvero manomissione dell'impianto nonché i disservizi ed i danni dovuti ad infiltrazioni d'acqua, incendi, anomalie nell'erogazione di energia elettrica, forza maggiore. Gli estremi della polizza di assicurazione verranno trasmessi dal manutentore al committente entro 20 giorni dalla stipula del contratto;
- d. eseguire, in concomitanza con la decorrenza del presente contratto, un sopralluogo sull'impianto a seguito del quale redigerà un verbale riportante lo stato d'uso di tutte le apparecchiature costituenti l'ascensore. Copia di tale verbale e della documentazione di corredo al medesimo dovrà essere trasmessa al committente entro 60 giorni dalla stipula del contratto, con segnalazione di eventuali fattispecie non conformi alle vigenti disposizioni e con particolare riguardo in materia di sicurezza;
 - e. una volta eseguita la verifica semestrale prevista dall'art. 15, comma 4, del DPR n. 166/1999, tenere a disposizione del committente l'attestazione, nel locale macchina, dell'avvenuta verifica con indicazione dell'esito, inserita nell'apposito libretto.

Art. 8 Cessione e subappalto del contratto

Il manutentore non potrà cedere il contratto né subappaltare a terzi l'esecuzione dei servizi di cui all'art. 4 senza il consenso scritto del committente.

Art. 9 Obblighi del committente

9.1 Il committente deve:

- a. comunicare al manutentore ogni eventuale sinistro verificatosi, al fine di attivare l'assicurazione per responsabilità civile verso i terzi di cui all'art. 8, 3° comma.
- b. assicurare condizioni ambientali idonee allo svolgimento in sicurezza di tutte le operazioni di manutenzione, anche in relazione alle vigenti norme sulla sicurezza. In particolare,

11) Si consiglia un massimale di copertura non inferiore a 5.200.000,00.

- dovrà assicurare una regolare illuminazione dei pianerottoli, locali ed accessi nei quali le operazioni suddette si svolgono.
- c. assicurare la verifica periodica biennale prevista dall'art. 13, comma 1, del DPR n. 162/1999.
- d. notificare ogni variazione riguardante la propria personalità ovvero quella del suo rappresentante a mezzo di lettera raccomandata R.R. da inviarsi entro 10 giorni.
- e. farsi carico degli oneri fiscali vigenti durante il periodo di validità del contratto.

Art. 10 Controversie

Tutte le controversie nascenti dal presente contratto verranno deferite alla Camera di Commercio di e risolte secondo il Regolamento di conciliazione da questa adottato.

Art. 11 Tutela dei dati personali (clausola Isdaci/Unioncamere)

IL COMMITTENTE

IL MANUTENTORE

*Ai sensi degli articoli 1341 e 1342 del codice civile le parti dichiarano di approvare specificamente le seguenti clausole:*¹²

Art. 2 – Decorrenza, rinnovazione tacita, durata, recesso

Art. 6 – Sospensione dell'esercizio

Art. 7 – Obblighi del manutentore

Art. 9 – Obblighi del committente

Art. 10 – Controversie

IL COMMITTENTE

IL MANUTENTORE

12) Si avverte che, per le clausole sussumibili nell'elenco di cui all'art. 33 del D.Lgs. 206/2005 (Codice del Consumo), è necessario che vi sia stata apposita negoziazione da parte del committente

AGGIORNAMENTO ISTAT - VARIAZIONI ANNUALI

Marzo 2007 - Marzo 2008	3,3% (75% = 2,475%)	G.U. 18/4/2008	n. 92
Aprile 2007 - Aprile 2008	3,3% (75% = 2,475%)	G.U. 20/5/2008	n. 117
Maggio 2007 - Maggio 2008	3,5% (75% = 2,625%)	G.U. 19/6/2008	n. 142
Giugno 2007 - Giugno 2008	3,8% (75% = 2,850%)	G.U. 22/7/2008	n. 170
Luglio 2007 - Luglio 2008	4,0% (75% = 3,000%)	G.U. 18/8/2008	n. 192
Agosto 2007 - Agosto 2007	3,9% (75% = 2,925%)	G.U. 20/9/2008	n. 221
Settembre 2007 - Settembre 2008	3,7% (75% = 2,775%)	G.U. 24/10/2008	n. 250
Ottobre 2007 - Ottobre 2008	3,4% (75% = 2,550%)	G.U. 18/11/2008	n. 270
Novembre 2007 - Novembre 2008	2,6% (75% = 1,950%)	G.U. 23/12/2008	n. 299
Dicembre 2007 - Dicembre 2008	2,0% (75% = 1,500%)	G.U. 24/1/2009	n. 19
Gennaio 2008 - Gennaio 2009	1,5% (75% = 1,125%)	G.U. 2/3/2009	n. 50
Febbraio 2008 - Febbraio 2009	1,5% (75% = 1,125%)	G.U. 23/3/2009	n. 68
Marzo 2008 - Marzo 2009	1,0% (75% = 0,750%)	G.U. 27/4/2009	n. 96

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.

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%		

MISURA INTERESSI LEGALI

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

CONTRIBUTI INPS DIPENDENTI CONDOMINIALI

- Portieri - 35,03% (di cui 8,84% a carico dipendente)
- Pulitori ed altri operai - 38,17% (di cui 9,19% a carico dipendente)

RECUPERO SOTTOTETTI

E' stata pubblicata sul Bollettino Regionale Lazio la Legge 16/4/2009, n. 13 che detta disposizioni per promuovere il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti.

IVA DIFFERITA PER FATTURE NON PAGATE

Con DM 26/3/2009 (GU n. 96 del 27/4/2009) è stata disposta la possibilità di versare l'IVA al momento dell'effettiva riscossione dei corrispettivi. E' stata già emessa la circolare esplicativa dell'Agenzia delle Entrate n. 20/E del 30/4/2009.

AGGIORNAMENTO PROFESSIONALE ON-LINE

Per consentire l'acquisizione di crediti formativi, quale obbligo statutario degli associati, è prevista la possibilità di utilizzare il collegamento on-line //anaci.e-learning.dataufficio.com.

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.

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	RCB
ROMA 2	LARGO LORENZO MASSA, 8	RCC
ROMA 3	VIA DI SETTEBAGNI, 384	RCD
ROMA 4	VIA MARCELLO BOGLIONE, 384	RCE
ROMA 5	VIA DI TORRE SPACCATA, 110	RCG
ROMA 6	VIA CANTON 20	RCH
ROMA 7	VIA G. BATTISTA CONTI, 15 - Acilia	RCJ
ROMA 8	VIA ALCIDE DE GASPERI, 4 Pomezia	RCK

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 (3% annuo) rapportati ai giorni di ritardo e la sanzione del 2,50% dell'imposta dovuta se la regolarizzazione avviene entro sessanta giorni dalla scadenza e del 3% se entro un anno.

Risoluzione dei conflitti condominiali

CONVENZIONE

TRA

ASSOCIAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI CONDOMINIALI E IMMOBILIARI (di seguito ANACI ROMA) codice fiscale n. 96297440586 con sede in Roma Via Salandra 1a in persona del suo Presidente Carlo Parodi

E

CENTRO PER LA PREVENZIONE E RISOLUZIONE DEI CONFLITTI (di seguito C.P.R.C.) ORGANO DELLA FONDAZIONE CENTRO STUDI TELOS DELL'ORDINE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI ESPERTI CONTABILI DI ROMA (di seguito O.D.C.E.C.) con sede in Roma Via E.Petrella nr. 4 codice fiscale e partita iva nr.07068111009, in persona del suo Presidente, il Dott. Gerardo Longobardi

PREMESSO

- che è stato costituito presso la Fondazione Centro Studi Telos dell' O.D.C.E.C. il C.P.R.C, composto di un Centro Mediation e di una Camera Arbitrale;
- che presso il Centro Mediation è possibile portare a soluzione preventiva e/o risolutiva in via conciliativa con l'utilizzo delle tecniche più avanzate i conflitti e le controversie tra imprese, tra imprese e professionisti, tra condomini e tra questi e imprese;
- che presso la Camera Arbitrale è possibile portare a soluzione le controversie tra imprese, tra imprese e professionisti e i conflitti condominiali ed immobiliari attraverso i vari modelli di arbitrato esistenti e con la specifica e peculiare esistenza presso il Centro di un Regolamento per Arbitrato Semplificato che prevede una particolare riduzione di tempi di emanazione del lodo e delle tariffe arbitrali;
- che a tutti i servizi di cui sopra saranno applicate le tariffe privilegiate che vengono allegate alla presente convenzione;
- che il C.P.R.C. svolge anche attività di formazione per conciliatori e per arbitri e che è sua intenzione promuovere corsi congiunti per sviluppare adeguate professionalità nel settore della conciliazione in materia condominiale ed immobiliare;
- che l'ANACI ROMA è intenzionata a sviluppare sinergie professionali con il C.P.R.C. sia nell'ambito della formazione, sia nell'ambito della esecuzione degli incarichi di conciliatore in materia condominiale ed immobiliare

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO APPRESSO

Art. 1) Le premesse formano parte essenziale ed integrante della presente Convenzione.

Art. 2) Il C.P.R.C. organizzerà corsi di formazione interdisciplinari mirati a sviluppare adeguate professionalità nell'ambito delle procedure di conciliazione e di arbitrato e nelle consulenze tecniche richieste nelle stesse;

Art. 3) Il C.P.R.C. si impegna quindi a formare liste miste di Amministratori Condominiali ed immobiliari e di Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili adeguatamente formati alle quali poter attingere per incarichi di conciliatore nell'ambito delle procedure inerenti controversie condominiali-immobiliari;

Art. 4) l' ANACI ROMA si impegna a diffondere presso i propri iscritti le clausole conciliative ed arbitrali elaborate dal C.P.R.C. al fine d'incentivarne l'inserimento negli accordi contrattuali o nei regolamenti di condominio ed a promuovere i compromessi amministrati, relativamente alle controversie già in atto, presso il C.P.R.C.;

Art. 5) Nell'ambito del lavoro che si verrà a sviluppare per effetto della convenzione, si stabilisce quanto segue:

- Qualora parte di un conflitto da conciliare sia un condominio questo sarà considerato unitariamente e quindi tenuto al versamento di una sola quota secondo gli scaglioni previsti dall'allegato tariffario da ripartirsi tra i singoli condomini di tale condominio;
- per ogni dieci procedure di conciliazione pervenute al C.P.R.C. per il tramite dell' ANACI ROMA, una conciliazione, entro il limite di valore in contestazione di € 10.000,00, verrà svolta gratuitamente dal C.P.R.C., con il pagamento del solo contributo di avvio (€ 30,00 per ciascuna parte);

Tale gratuità sarà attuata direttamente nei confronti dell'ANACI ROMA attraverso un ristorno delle tariffe versate dalle parti al CPRC quale incentivazione alla attività di propaganda a carico dell'ANACI ROMA così come voluta nella presente convenzione.

Art. 6) l' ANACI ROMA contribuirà alle iniziative comuni in materia di formazione sia come ente organizzatore sia come fornitore di partecipanti ai corsi sulla base dei progetti che saranno presentati ed approvati prima dell'inizio dei singoli eventi formativi;

Art. 7) Per eventuali controversie legate alla presente convenzione, ivi comprese quelle legate all'esecuzione e risoluzione della stessa, le parti si impegnano ad esperire un tentativo di conciliazione davanti ad un conciliatore nominato dal Presidente del Tribunale di Roma e laddove il tentativo di conciliazione fallisca ad un arbitro unico nominato dal Presidente del Tribunale di Roma, secondo una procedura rituale e secondo diritto

Roma, 5 maggio 2009

IL PRESIDENTE DELLA
ANACI ROMA

(Carlo Parodi)

IL PRESIDENTE DEL CENTRO
PER LA PREVENZIONE E
RISOLUZIONE DEI CONFLITTI
DELLA FONDAZIONE CENTRO
STUDI TELOS

(Gerardo Longobardi)



7.000 PROFESSIONISTI PRESENTI SU TUTTO IL TERRITORIO NAZIONALE

PER AVERE piena dignità di professione liberale inserita in un contesto socialmente rilevante

PER MISURARCI con valori di qualità ed assicurare la massima tutela dei clienti amministrati

PER FORNIRE servizi di elevata specializzazione tecnica certificabili da una associazione autoregolamentata in dimensione europea

PER SELEZIONARE le risorse più affidabili verificando il rispetto di corretti comportamenti interpersonali

PER DIVENTARE gli interlocutori privilegiati della pubblica amministrazione nella soluzione di tutte le problematiche inerenti la casa considerato che l'esperienza dell'amministratore condominiale, direttamente a contatto con l'utenza, è determinante affinché normative e controlli possano avere una logica applicativa e quindi efficacia nei risultati

PER SOLLECITARE iniziative sia a livello legislativo che regolamentare intese a garantire trasparenza gestionale, semplificazione fiscale e maggior gettito per l'erario, rappresentatività a livello sindacale

PER PROMUOVERE cultura condominiale e definire la soggettività giuridica del condominio individuando l'amministratore quale protagonista della tutela del patrimonio edilizio privato



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori
Condominiali e Immobiliari

SEZIONE DI ROMA

Via A. Salandra, 1/a • 00187 Roma • Tel. 06 47.46.903 • Fax 06 48.81.348

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 MANGANO** - Via di Grimaldi, 10 - Tel. 06/66271172
- **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 singola 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).	
Associazione ex L. 1815/39 o Società Semplice 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.
S.n.c. 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.

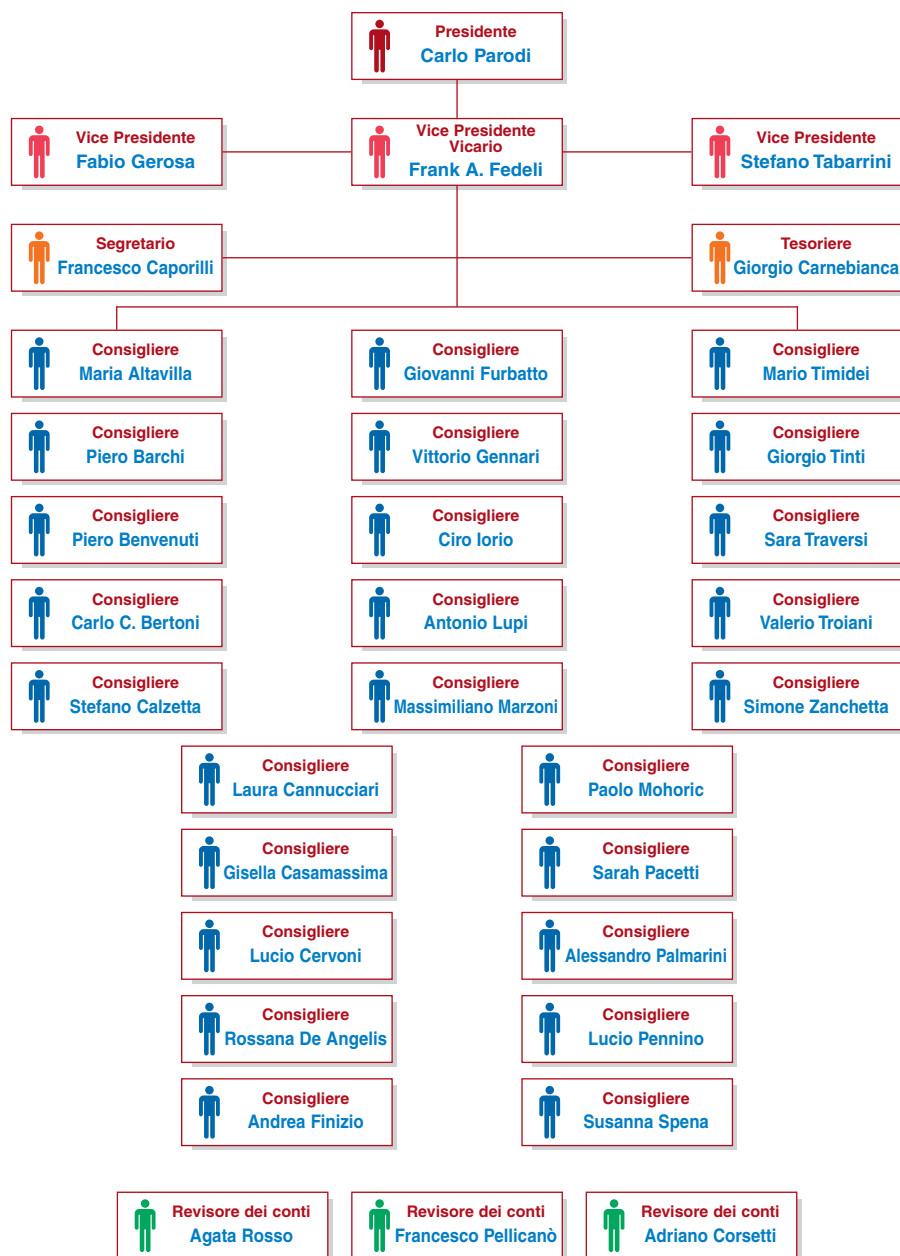
BILANCIO UNIFICATO PER L'ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2008

STATO PATRIMONIALE ATTIVO	Passività			
	ANACI	FORMACI	GRAFICANACI	TOTALI
A) Immobilizzazioni				
I. Immateriali				
- Valore Originario			671,39	671,39
- Fondi di ammortamento			-671,39	-671,39
Totale immobilizzazioni materiali	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Materiali				
- Valore Originario	3.383,43	1.960,52	8.400,32	13.744,27
- Fondi di ammortamento	-3.383,43	-1.960,52	-3.630,32	-8.974,27
Totale immobilizzazioni materiali	0,00	0,00	4.770,00	4.770,00
Totale immobilizzazioni	0,00	0,00	4.770,00	4.770,00
B) Attivo circolante				
I. Crediti				
- Crediti Vs/ Clienti 2007			5.100,00	5.100,00
- Crediti Vs/ Clienti 2008	6.003,54		43.840,00	49.843,54
- Crediti Vs/Grafica	3.742,28			3.742,28
- Crediti Vs/Formaci	1.370,64			1.370,64
- Crediti diversi		197,28	849,77	1.047,05
- Deposito cauzionale sede	6.197,48			6.197,48
Totale crediti entro 12 mesi	17.313,94	197,28	49.789,77	67.300,99
II. Disponibilità liquide				
- Banca c/c	60.387,42	22.784,73	5.203,44	88.375,59
- Cassa contanti	14,11	0,00	0,00	14,11
Totale disponibilità liquide	60.441,53	22.784,73	5.203,44	88.389,70
Totale attivo circolante	77.715,47	22.982,01	54.993,21	155.690,69
TOTALE ATTIVO	77.715,47	22.982,01	59.763,21	160.460,69

STATO PATRIMONIALE PASSIVO	Passività			
	ANACI	FORMACI	GRAFICANACI	TOTALI
A) Patrimonio netto				
- Capitale sociale			2.582,28	2.582,28
- Risultato gestionale da esercizi precedenti (+/-)	27.880,22	704,00	47.950,43	76.534,65
- Risultato gestionale dell'esercizio (+/-)	6.967,10	17.234,85	1.230,50	25.432,45
Patrimonio Netto	34.847,32	17.938,85	51.763,21	104.549,38
B) Trattamento fine rapporto di lavoro				
- Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato	30.629,62	1.631,04		32.260,66
Totale Fondo TFR	30.629,62	1.631,04		32.260,66
C) Debiti				
1) Debiti oltre 12 mesi				
- Debiti anni precedenti				
- Debiti v/Fornitori			4.257,72	4.257,72
- Debito v/ANACI		1.370,64	3.742,28	5.112,92
- Debiti diversi		644,83		644,83
Totale debiti oltre 12 mesi		2.015,47	8.000,00	10.015,47
D) Debiti entro i 12 mesi				
- Debiti Vs/ Fornitori	12.238,53	1.396,65		13.635,18
Totale debiti entro i 12 mesi	12.238,53	1.396,65	0,00	13.635,18
TOTALE PASSIVO	77.715,47	22.982,01	59.763,21	160.460,69

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

ORGANIGRAMMA ASSOCIATIVO



RENDICONTO GESTIONALE	Ricavi			
	ANACI	FORMACI	GRAFICANACI	TOTALI
A) Proventi della gestione caratteristica				
1) <i>Proventi da attività tipiche</i>				
- Quote ordinarie (n.473)	147.580,00			147.580,00
- Quote elenco speciale (n. 84)	15.250,00			15.250,00
- Quote arretrate	3.505,00			3.505,00
- Quote società (n.5)	500,00			500,00
- Ristorni consulenti	2.053,96			2.053,96
- Quesiti	6.150,00			6.150,00
- Proventi Cena Natale	560,00			560,00
- Affitto sala	740,00			740,00
Totale proventi attività tipiche	176.338,96			176.338,96
2) <i>Altri proventi:</i>				
<i>Ricavi per servizi</i>			94.940,00	94.940,00
- Contributo da Grafica per servizi	24.000,00			24.000,00
- Contributo da Grafica per affitto	15.000,00			15.000,00
- Contributo da ANACI Regionale	5.000,00			5.000,00
- Contributo da Formaci	5.000,00			5.000,00
Totale altri proventi	49.000,00	0,00	94.940,00	143.940,00
3) <i>Corsi di Formazione:</i>				
- 43° corso (dal 1/1/08)		15.780,00		15.780,00
- 44° corso		32.945,00		32.945,00
- 45° corso (fino al 31/12/08)		27.400,00		
- 3° corso di formazione 2° livello		14.000,00		14.000,00
Totale altri proventi	0,00	90.125,00	0,00	62.725,00
Totale proventi della gestione caratteristica	225.338,96	90.125,00	94.940,00	410.403,96

RENDICONTO GESTIONALE	Costi			
	ANACI	FORMACI	GRAFICANACI	TOTALI
B) Oneri della gestione caratteristica				
1) <i>Per materie prime, di consumo e merci</i>				
- Cancelleria, tipografia, spedizioni	3.566,36	11.830,40	18.821,06	34.217,82
- Pony e francobolli	2.013,34		4.154,35	6.167,69
Totale oneri per materie prime ecc.	5.579,70	11.830,40	22.975,41	40.385,51
2) <i>Per servizi gestione sede:</i>				
- Energia elettrica	1.421,84			1.421,84
- Assicurazione ufficio	195,00			195,00
- Spese condominio e riscaldamento	1.259,83			1.259,83
- Pulizie ufficio	2.287,00			2.287,00
- Telefoniche	3.347,00			3.347,00
- Gestione e manutenzione ufficio	2.250,69			2.250,69
- Manutenzione Hardware e Software	5.274,51		530,00	5.804,51
Totale servizi per gestione sede	16.035,87	-	530,00	16.565,87
3) <i>Oneri per gestione convegni, congressi, corsi:</i>				
- Seminari e convegni	2.047,50			2.047,50
- Congresso Nazionale Napoli	2.000,00			2.000,00
- Congresso Nazionale Mestre	1.200,00			1.200,00
Totale oneri per gestione convegni ecc.	5.247,50	-	-	5.247,50
4) <i>Servizi vari:</i>				
- Abbonamenti riviste, programmi, ecc.	1.492,80			1.492,80
- Professionisti e docenti	4.472,27	18.466,99	8.177,20	31.116,46
- 3° corso di formazione 2° livello		6.788,44		6.788,44
- Contributo ad Anaci		5.000,00		5.000,00
- Spese bancarie e postali	764,82	398,18	173,24	1.336,24
Totale oneri per servizi vari	6.729,89	30.653,61	8.350,44	45.733,94

RENDICONTO GESTIONALE	Costi			
	ANACI	FORMACI	GRAFICANACI	TOTALI
5) <i>Per godimento beni di terzi</i>				
- Affitto sede	36.772,34			36.772,34
- Spese garages consulenti	9.951,00			9.951,00
- Contributo sede pagato da Grafica ad Anaci			39.000,00	39.000,00
Totale oneri per godimento beni di terzi	46.723,34	-	39.000,00	85.723,34
6) <i>Per il personale</i>				
- Salari e stipendi	29.777,20	16.882,15		46.659,35
- Oneri sociali, irpef, inail, addiz.le regionale	34.837,56	9.075,43		43.912,99
- Trattamento di fine rapporto	3.909,55	1.132,86		5.042,41
Totale oneri per il personale	68.524,31	27.090,44	-	95.614,75
7) <i>Storno quote</i>				
- Versamento quote al Nazionale	36.340,00			36.340,00
- Versamento quote al Regionale	2.040,00			2.040,00
Totale storno quote	38.380,00	-	-	38.380,00
8) <i>Altri costi</i>				
- spese di pubblicità compr.Seat 06-07	16.727,88		-	16.727,88
- raccolta pubblicità da Grafica	-		9.494,00	9.494,00
- spese di rappresentanza	3.874,00	178,50		4.052,50
- Convenzione sportelli Municipii	9.000,00		-	9.000,00
- Gestione qualità		3.137,20		3.137,20
- Oneri diversi			2.287,65	2.287,65
- Perdite su crediti			11.072,00	11.072,00
- Accredito errato Buffetti 2002	1.549,37			1.549,37
Totale spese varie	31.151,25	3.315,70	22.853,65	57.320,60
Totale oneri della gestione caratteristica	218.371,86	72.890,15	93.709,50	384.971,51
Differenza tra costi e ricavi (A-B)	6.967,10	17.234,85	1.230,50	25.432,45
RESULTATO DELLA GESTIONE DI ESERCIZIO	225.338,96	90.125,00	94.940,00	410.403,96

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O



Organismo
di Certificazione
di Sistemi di Gestione

CERTIFICATO

CERTIFICATE n° B 1027

Il presente documento attesta che il Sistema di Gestione per la Qualità della:
This document is to certify that the Quality Management System of:

FORM.A.C.I.

Via A. Salandra, 1/A – 00197 ROMA

è stato verificato dalla PMI cert s.r.l. ed è risultato conforme alla norma
has been verified by PMI cert s.r.l. and the System conforms to the standards

UNI EN ISO 9001 : 2000

Il Sistema di Gestione per la Qualità è applicato alla:
The Quality Management System is applicable to:

**Erogazione di corsi di formazione e di aggiornamento professionale
degli associati nelle attività aventi ad oggetto la gestione, la
manutenzione e la compravendita degli immobili.**

(Riferirsi al Manuale Qualità per i processi affidati in outsourcing)

Settore EA : 37

La validità del certificato è subordinata al mantenimento della conformità e della efficacia del Sistema di Gestione per la Qualità, condizione monitorata dalla PMI cert s.r.l. mediante verifiche semestrali o annuali di sorveglianza.

The approval is subject to the Company maintaining in Quality Management System to required standard, which will be monitored by PMI cert s.r.l., with periodical audits (every 6 or 12 months)

Data certificazione: 29.04.2004

Data rinnovo: 18.05.2007

Data di scadenza / *due date*:
28 Aprile 2010

L' Amministratore

Per informazioni puntuali e aggiornate circa eventuali variazioni intervenute nello stato della certificazione di cui al presente certificato, si prega di contattare la PMI cert s.r.l. – Largo Gibilmanna, 4 – 00146 Roma al n° telefonico 06 / 44237339 - e-mail: pmicert@mclink.it

La SEDE di ROMA:



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



www.anaciroma.it



QUOTA ASSOCIATIVA (entro il 31 Marzo)

- Nazionale € 175,00
- Regionale € 20,00
- Provinciale € 255,00

Quota complessiva € 450,00

La voce della giurisprudenza

di Nunzio Izzo

Per la ripartizione ex art.1126 c.c. è indispensabile che vi sia l'uso esclusivo del lastrico solare

*Cassazione, sezione seconda civile, 20 marzo 2009, n.6889
Presidente e Relatore Triola*

Il Giudice di Pace di Roma aveva rigettato l'opposizione al decreto ingiuntivo del 28 novembre 2003 per il pagamento dei contributi condominiali dovuti per le spese di rifacimento dei lastrici solari delle palazzine - adibiti a stenditoio condominiale e di uso comune di tutti i condomini - che erano stati ripartiti, con delibera assembleare del 31 maggio 2002, tra tutti i condomini in base ai millesimi di proprietà. Delibera assembleare che, a quanto può dedursi dal testo della sentenza, non era stata, autonomamente, impugnata. E' stato proposto ricorso in Cassazione per due motivi: il primo per l'assunta nullità della delibera assembleare posta a fondamento dell'ingiunzione di pagamento per mancata convocazione degli opposenti ed il secondo perché i lastrici solari servono da copertura «solo» ad una parte delle unità immobiliari costituenti il condominio, di talché, secondo i ricorrenti, doveva essere applicato il criterio di ripartizione indicato nell'art.1126 c.c. ponendo le spese per un terzo a carico di tutti i condomini (in proporzione ai loro millesimi) e per due terzi a carico dei condomini ai quali il lastrico serve da copertura.

La Corte ha respinto il ricorso ed ha confermato la sentenza del giudice di merito, osservando, condivisibilmente, che «*il presupposto per l'applicabilità dell'art.1126 c.c. è che un condomino abbia l'uso esclusivo del lastrico solare, il che nella specie non si verifica, essendo pacifico l'uso comune, né ai fini dell'applicabilità della norma in questione è sufficiente la presenza solo dell'altra condizione prevista dalla stessa e cioè il fatto che il lastrico solare non serva da copertura a tutte le unità immobiliari costituenti il condominio*».

Risponde penalmente il singolo condomino che omette i lavori segnalati dall'amministratore

Cassazione, sezione prima penale, 18 marzo 2009, n. 11806
Presidente Chieffi – Rel. Bonito

La proprietaria di un appartamento posto in condominio ometteva di svolgere «lavori urgenti di riparazione della orditura sovrastante il sottotetto della scalinata, che così minacciava rovina con conseguente pericolo per la pubblica incolumità», per cui veniva condannata ai sensi dell'art.677 c.p.

Nel ricorso in Cassazione l'interessata ha sostenuto che «procedendo ad una interpretazione sistematica tra norme penali e norme civilistiche in materia di scelte condominiali, non può ragionevolmente considerarsi sussistente la responsabilità del condomino per l'omessa realizzazione di lavori necessari alla sicurezza dell'edificio, nella ipotesi di sua assenza all'assemblea condominiale ove taluno dei condomini si sia opposto ai lavori, soprattutto allorché, come nel caso di specie, il condomino assente aveva espresso la volontà positiva alla loro effettuazione».

Tale tesi è stata giudicata infondata dalla Cassazione perché «nel caso di specie risulta provato... che l'imputata omise ogni interessamento alla questione pur ripetutamente segnalata dagli amministratori del condominio, perfino facendo mancare la sua presenza alle assemblee all'uopo convocate. Anche in dette



assenze si concretizza l'elemento della colpa, laddove la presenza avrebbe potuto costituire impulso positivo alla eliminazione del pericolo contestato».

La pronuncia rappresenta una ulteriore conferma della opinione secondo la quale l'amministratore di condominio non può essere ritenuto responsabile penalmente qualora abbia provveduto «*tempestivamente*» a convocare l'assemblea per l'esecuzione di lavori necessari per evitare qualsiasi pericolo all'incolumità pubblica e dei condomini e che, poi, non sono stati eseguiti per la mancata approvazione della relativa delibera, «proposta e sollecitata» dall'amministratore, tenendo peraltro presente che l'amministratore di condominio è sfornito di qualsiasi autonomo «potere decisionale e di spesa», come previsto, tra l'altro, nella previsione normativa del D.lgs. n.81 del 2008. In senso conforme cfr. Cass. sez. IV penale n.13934/2008 in *Dossier* n. 108

Responsabilità del condominio per il furto agevolato da ponteggi privi di opportune precauzioni

*Cassazione, sezione seconda civile, 17 marzo 2009, n. 6435
Presidente Di Nanni – Relatore Filadoro*

Durante i lavori di rifacimento della facciata dell'edificio condominiale, due condomini subiscono un furto nei loro appartamenti ed, assumendo che questo era stato agevolato dalla impalcatura eretta dall'impresa appaltatrice dei lavori, senza le opportune precauzioni, chiedono al condominio di essere risarciti del danno. La domanda accolta dal primo giudice è rigettata, però, da quello di appello che ha accolto l'appello del condominio perché, nella fattispecie, non si rinveniva alcuna colposa omissione da parte del condominio, nonché l'assenza di un potere di sorveglianza del cantiere, escludendosi, a carico del convenuto condominio, l'imputabilità dell'evento sia ai sensi dell'art. 2043 c.c. che dell'art.2051 c.c.. Diversa è stata, invece, la sentenza della Suprema Corte la quale ha osservato che «*gli originari attori avevano dedotto che il condominio aveva omesso di vigilare sulla osservanza, da parte della impresa appaltatrice, di tutte le precauzioni del caso (essendo stata l'impalcatura montata senza luci esterne e senza alcuna struttura di sicurezza per l'inviolabilità degli appartamenti) e che il condominio aveva, tra l'altro, omesso di fornire l'indicazione della ditta appaltatrice, così impedendone di fatto la chiamata in causa da parte degli attori*», per cui «*appare carente di idonea motivazione l'affermata esclusione di qualsiasi responsabilità del condominio con la osservazione che la installazione ed il mantenimento del ponteggio erano stati effettuati da parte di altro soggetto*», mentre «*i giudici di appel-*

lo hanno omesso qualsiasi considerazione in ordine ai poteri dell'appaltante e dell'appaltatore, finendo - senza adeguata motivazione - per escludere la sussistenza di qualsiasi obbligo di sorveglianza dello stesso nei confronti della attività svolta dall'appaltatore». La sentenza assolutoria della responsabilità dell'intero condominio è stata, pertanto, cassata con rinvio al giudice del merito per nuovo esame della causa.

Le parti comuni del condominio costituiscono luogo aperto al pubblico

*Cassazione, sezione prima penale, 9 marzo 2009, n. 10409
Presidente Silvestri - Rel. Piraccini*

La Corte ha confermato la sentenza di condanna alla pena di euro 200 di ammenda per il reato di cui all'art. 660 c.p., in quanto il comportamento di scattare fotografie nei confronti della parte offesa e dei suoi ospiti, contro la loro volontà mentre si trovavano nello spazio antistante la loro abitazione costituiva gli estremi della molestia. Il Supremo Collegio ha ritenuto che «per luogo aperto al pubblico deve intendersi anche le parti comuni di un condominio in quanto la facoltà di accesso appartiene sia ai condomini sia ai loro ospiti» e, pertanto, non ha condiviso la tesi che non potesse essere configurato «il reato di molestie in quanto non era avvenuto né in luogo pubblico né in luogo aperto al pubblico, visto che lui si trovava nel terrazzo di casa sua e la parte lesa nel suo giardino», né tantomeno è stata condivisa la tesi difensiva che le fotografie non erano state scattate per petulanza o biasimevole motivo ma per un contenzioso civile e la condotta non aveva assunto il carattere dell'abitualità». La Corte ha, in proposito, sottolineato che non rilevano i motivi che avevano indotto l'autore ad agire, essendo sufficiente la coscienza e volontà di tenere una condotta molesta.

La delibera è annullabile quando viola i criteri legali di ripartizione, mentre è nulla quando li modifica

*Cassazione, sezione seconda civile, 14 gennaio 2009, n. 747
Presidente Rovelli - Relatore Triola*

Sul presupposto che le spese - relative a lavori interessanti anche parti comuni e non solo le terrazze a livello di proprietà esclusiva - dovessero essere ripartite secondo il criterio di cui all'art.1123 e non dell'art.1126 c.c. è stato proposto ricorso per Cassazione avverso la sentenza del giudice di merito che aveva

dichiarata la decadenza dall'impugnativa per la mancata impugnativa della relativa delibera nel termine di trenta giorni di cui all'art.1137 c.c. sostenendo che, in tal caso, la deliberazione assembleare doveva considerarsi radicalmente nulla.

In contrario è stato, però, osservato dalla sentenza in epigrafe che l'invocato «orientamento di questa S.C., secondo il quale, in tema di condominio degli edifici ed in ordine alla ripartizione delle spese comuni, le attribuzioni dell'assemblea, ai sensi dell'art. 1135 c.c., n. 2, sono circoscritte alla verifica e applicazione in concreto dei criteri fissati dalla legge e non comprendono il potere di introdurre deroghe ai criteri medesimi trova applicazione solo nel caso l'assemblea consapevolmente modifichi i criteri di ripartizione delle spese stabiliti dalla legge», mentre «sempre secondo questa S.C., invece, le deliberazioni relative alla ripartizione delle spese sono semplicemente annullabili nel caso in cui i suddetti criteri siano violati o disattesi (cfr., in tal senso: sentenza 9 marzo 2007 n. 7708; 21 luglio 2006 n. 16793)». La riportata pronuncia pone, pertanto, l'utile ed opportuna differenziazione tra violazione e modifica dei criteri legali per la configurazione della nullità oppure dell'annullabilità delle delibere condominiali.



In assenza di un amministratore e di una maggioranza per l'esecuzione di lavori necessari, il giudice può disporre ex art.1105 c.c. che il singolo condomino convochi l'assemblea

Tribunale di Modena, sezione seconda, decreto del 24 febbraio 2009 - Presidente Stanzani - Rel Pagliani

In un minicondominio di quattro condomini, una parte, in considerazione delle difficoltà di un accordo tra i partecipanti al condominio, si rivolge, ai sensi dell'art.1105 c.c., al Tribunale competente affinché, in sede di volontaria giurisdizione, «autorizzi l'esecuzione delle opere necessarie a rendere l'impianto elettrico condominiale conforme alle normative di legge e a regola d'arte, autorizzando l'affidamento dei lavori ad una determinata ditta e con diritto di ripetizione della quota di spese». Costituitasi la parte convenuta, il Tribunale - ritenuto che «in tale situazione non ricorrono i presupposti di cui all'art. 1105, 4° c., C.c., sotto il profilo

SIRIO
DIVISIONE
SICUREZZA



dal 1983

i servizi per la sicurezza e la salute sul lavoro

00165 Roma

Via F. Bernardini, 30

tel 06 393 783 31

fax 06 393 787 48

CORSI DI
FORMAZIONE
PER PORTIERI
D.LGS. 81/08

REDAZIONE
DOCUMENTO
DI VALUTAZIONE
DEI RISCHI
CONDOMINIALI



SORVEGLIANZA
SANITARIA
DEL MEDICO
COMPETENTE
PER PORTIERI

ASSISTENZA
CANTIERI EDILI
D. LGS. 81/08
REDAZIONE
P.S.C. e P.O.S.



CORSI
- ANTINCENDIO
- PRONTO
SOCCORSO
- ASCENSORI

REDAZIONE
D.U.V.R.I.
D. LGS. 81/08

PRATICHE
CERTIFICATE
PREVENZIONE
INCENDI
C.P.I.



www.siriosic.it info@siriosic.it

della mancata formazione di una maggioranza, o della mancata esecuzione di una decisione assunta, in quanto nessuna ulteriore riunione è stata, appunto, tenuta per deliberare sulle risultanze dell'ultimo sopralluogo», mentre «può ravvisarsi, tuttavia, la ricorrenza del presupposto dell'inerzia nell'amministrazione della cosa comune, e a tal fine è possibile un intervento giudiziario che, tuttavia, nel caso di specie, non si esplica necessariamente nella nomina di un amministratore giudiziario» - ha disposto «che a cura della parte più diligente venga indetta assemblea di tutti i comproprietari dell'immobileda convocarsi con forme certe di documentazione dell'avvenuta convocazione, e comprendente, all'ordine del giorno, quanto meno il seguente oggetto: «determinazioni successive all'ispezione dell'elettricista del 23/9/08 e decisione sulle opere elettriche da compiersi sull'impianto condominiale e il destino dei cavi elettrici esistenti».

La statuizione appare una corretta applicazione dell'art.66, comma 2, disp. att. c.c., atteso che la nomina dell'amministratore è obbligatoria solo ove i condomini siano più di quattro e, altresì, che anche per il condominio minimo trovano applicazione le norme dettate per il condominio, giusta sentenza delle Sezioni Unite 31 gennaio 2006 n. 2046. In ossequio al disposto della sentenza in rassegna, l'assemblea viene, pertanto, convocata formalmente dal «condomino più diligente» in conformità alla specifica disciplina condominiale, anche se in base alla statuizione dal Tribunale che, comunque, non ha, affatto, convocato l'assemblea, come pure è stato impropriamente affermato da qualche lettore della decisione.

Per la sospensione della delibera è indispensabile un pregiudizio imminente ed irreparabile

Tribunale di Modena 10 febbraio 2009 Giudice Unico dr Pagliani

Non può essere sospesa la delibera condominiale di ripartizione della spesa di retribuzione di un professionista incaricato dal condominio perché «non ricorre, in quanto non è individuabile in concreto, la sussistenza di un pregiudizio imminente ed irreparabile, perchè dall'esecuzione della delibera deriverebbe, anche in caso di fondatezza dell'impugnazione, un pregiudizio esclusivamente patrimoniale di entità non particolarmente rilevante per non dire minimo, con conseguente totale assenza di irreparabilità del pregiudizio paventato, giacché il danno temuto sarebbe suscettibile di completa riparazione, considerato soprattutto che, comunque, l'eventuale pregiudizio, quand'anche imminente, essendo come rilevato di natura esclusivamente patrimoniale, è per definizione reintegrabile, ed il debitore appare solvibile».

OGGI IN BIBLIOTECA

Recensioni

FORMULARIO CONDOMINIOa cura di **G. V. Tortorici***Edizioni Il Sole24ore - euro 42,00*

Molte figure professionali operano intorno al condominio: in particolare gli amministratori, sempre più chiamati a svolgere una funzione non solo contabile, con plurimi e differenti argomenti da trattare. Il testo si prefigge lo scopo di fornire a tutti gli operatori una prima base di atti, documenti e lettere che sono normalmente redatti per la corretta gestione dei rapporti interpersonali e giuridici che si svolgono in un condominio.

Le 230 formule che compongono il volume sono state raggruppate in otto sezioni: regolamenti, contratti, atti giudiziari, verbali documenti vari, lettere dei condomini, lettere dell'avvocato e lettere dell'amministratore. Ogni sezione è preceduta da un'introduzione diretta ad evidenziarne le caratteristiche principali. A lato di ogni formula vengono sintetizzate le più opportune informazioni: a che cosa e a chi serve, quando va compilata, il suo tempo di utilizzo, le sanzioni, l'individuazione dei destinatari, i requisiti formali, i riferimenti normativi e l'indicazione delle altre formule collegate.

Il CD Rom allegato consente di utilizzare direttamente le formule nel proprio sistema di videoscrittura, modificandole e stampandole secondo le rispettive esigenze.



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. 4) con chiarimenti verbali e gratuiti sia telefonicamente che in sede.

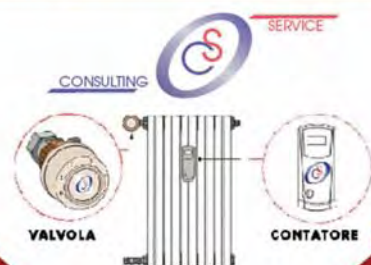
Nella formulazione dei quesiti si raccomanda una esatta individuazione della fattispecie da considerare precisando l'eventuale esistenza del regolamento condominiale ed allegando disegni o planimetrie in caso di situazioni particolari.



Contabilizzazionecalore.com

Consulting & Service SRL

Consulting & Service SRL importa direttamente dalla fabbrica costruttrice tutti i sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore, a lettura diretta e in tele lettura a distanza avvalendosi dei vostri installatori di fiducia, per le installazioni, fornendo all'amministratore di condominio tutto il supporto tecnico commerciale articolato in sei punti fondamentali:



- 1 SCELTA PRODOTTO PIU' IDONEO
- 2 STESURA CAPITOLATO TECNICO
- 3 DIREZIONE LAVORI
- 4 CONTROLLO, VERIFICA E COLLAUDO PER UNA CORRETTA INSTALLAZIONE E FUNZIONAMENTO
- 5 POSSIBILITA' DI RATEIZZAZIONE INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE CENTRALI TERMICHE E CONTABILIZZAZIONE NELLA BOLLETTA DEL GAS
- 6 SCONTO SULLA FORNITURA DI GAS ED ENERGIA ELETTRICA

- VENDITA GAS
- REDAZIONE CAPITOLATI CENTRALI TERMICHE
- CANNE FUMARIE
- CONSULENZA TECNICA
- CONTABILIZZAZIONE DEL CALORE

Via Ogaden, 31 - 00199 Roma - Info 06/8600377
fax 06/86381243 - consultingeservice@fiscali.it

L'ALTRA ROMA

L'ARCICONFRATERNITA DI S. MARIA DELL'ORTO

Arti e mestieri: università romane

A fine '400 la parte di Trastevere verso il porto di Ripagrande era quasi disabitata e coltivata ad orti. Forse nel 1488 un devoto infermo incurabile, vista una immagine dell'Immacolata Vergine Maria nel muro di un orto, fece voto per una perpetua lampada accesa in caso di guarigione. La promessa fu mantenuta ed altri vollero contribuire al culto pubblico dell'immagine riunendosi in Confraternita approvata da Alessandro VI nel 1492. Un oratorio venne eretto intorno all'icona iniziando la costruzione di una chiesa incorporata probabilmente nell'attuale realizzata con l'opera del Vignola e di Guidetto Guidetti.

A seguito di un nuovo miracolo della Madonna dell'Orto che salvò dal naufragio un gruppo di musicisti di papa Gregorio VII, gli stessi vennero per molti anni a cantare Messa solenne l'8 giugno in memoria della grazia ricevuta.

Nel corso del tempo si aggregarono all'Arciconfraternita dodici Università d'arti e mestieri che gareggiavano tra loro per abbellire ed ornare la chiesa con l'opera di insigni artisti: ovunque appaiono decorazioni di frutta e ortaggi segni delle Università degli Ortolani e dei Fruttaroli, molini e piccole bilance a memoria dei Molinari e Pizzicaroli. Il tacchino ligneo è dono dei Pollaroli.

L'interno della chiesa a tre navate divise da pilastri è ricco di pitture e marmi, ma la sua peculiare caratteristica è la profusione di stucchi bianchi e dorati che ornano le volte, la crociera e l'abside. Di gran rilievo una Annunciazione di F. Zuccari.



Confraternita indica una società o adunanza di persone devote che si riuniscono per celebrare pratiche di religione e di pietà, per onorare un mistero od un santo ed anche per esercitare uffici caritatevoli. Le

confraternite si distinguevano in varie specie: qualcuna veniva in aiuto agli indigeni o assisteva gli infermi, altre curavano il trasporto dei cadaveri insepolti, altre alle necessità dei carcerati. Molta parte ebbero le corporazioni d'arti e mestieri, chiamate a Roma "università": questi organismi erano nell'Urbe ben numerosi a cominciare dagli Acquafrescari, Caffettieri, Spacciatori di spirito di vino, Confetturieri e Vignaroli.

Così l'arciconfraternita di S. Maria dell'Orto veniva reclutata nel seno delle dodici università che avevano sede in quella bella chiesa trasteverina. Erano mercanti e sensali, ortolani, vignaroli, fruttivendoli, pollaroli, scarpinelli, pizzicagnoli e salumari, molinari, maccaronari, marinari, legnaroli, vaccari e misuratori di grano.

Per essere completi bisogna parlare della "macchina" su cui poggiava il simulacro della Vergine o del santo che si portava in processione: complicati e complessi edifici ambulanti di superba altezza.

Nell'Ottocento primeggia la Macchina di S. Maria dell'Orto in Trastevere: gentile trionfo di girali frondosi e fioriti i quali salgono gradatamente spingendo le loro volute severe sopra il solenne



altar maggiore, artistico lavoro di intaglio in legno dovuto allo scalpello di mastro Luigi Clementi.

La Macchina viene affettuosamente ed orgogliosamente montata dai "fratelli" dell'Arciconfraternita per la sera del Giovedì Santo e l'accensione di tutte le 220 candele dà al luogo sacro una suggestione indimenticabile nel chiaroscuro degli stucchi settecenteschi e nello scintillio di tutti gli ori tremolanti alla luce delle lampade.

PROFESSIONISTI FIDUCIARI

SICUREZZA SUL LAVORO - VALUTAZIONE RISCHI

- SIRIO - Via F. Bernardini, 30 06-3937 8331
- DOCEO CONSULTING
Via G. Deledda, 2/C 06-4547 3197

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

- Ing. Salvatore MORELLI - Via Nizza, 63 06-8558 951
- Arch. Mariagrazia Norella SPADARO
Via G. Deledda, 2/C 06-4547 3197

STUDI LEGALI

- Studio Avv. Sergio BOLDRINI
Via Pompeo Neri, 32 06-3630 0363
- Studio Avv. Paola CARLONI
Viale Jonio 389 06-8718 2667
- Studio Avv. Riccardo CARNEVALI
Via degli Scipioni, 267 06-3216 436
- Studio Avv. Floria CARUCCI
Via Britannia 13 06-7720 1266
- Studio Avv. Fabio CASINOVİ
P.za Anco Marzio, 13 06-5600 0364
- Studio Avv. Benedetta CORICELLI
Via Simone de Saint Bon, 81 06-3724 611
- Studio DELLA CORTE - PISTACCHI
Via Montevideo, 21 06-8543 450
- Studio Avv. Mario FELLI
Via Val di Fassa, 54 06-8719 1356
- Studio Avv. Massimo GALDI
V.le delle Milizie, 76 06-3751 9920
- Studio Avv. Carlo PATTI
Via Tuscolana, 55 06-7026 854
- Studio Avv. Marco SARAZ
Via G.A. Sartorio, 40 06-5160 6474
- Studio Avv. Antonino SPINOSO
V.le delle Milizie, 1 06-3221 316

STUDI COMMERCIALISTI - FISCALISTI - LAVORO

- Studio CORSETTI - D'ARIENZO
L.go A. Beltramelli, 36 06-4510640
- Studio MANGANO - Via di Grimaldi, 10 06-66271172
- Studio PELLICANO - Via P. Querini, 3 06-5783 637
- Studio TURELLA - Via G. Chiabrera, 66 06-59648381
- Studio ZUCCO - Via dello Statuto, 44 06-4820452

*Il giorno 30 aprile 2009
il Presidente del IV Municipio Cristiano Bonelli
ha inaugurato lo Sportello Condominio
gestito dall'ANACI.*

*Per le consulenze saranno presenti
i nostri consulenti ogni giovedì
dalle 10,00 alle 12,00.*



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

SPORTELLO DEL CONDOMINIO

II	Martedì Via Dire Dava 11	14,30-17,30	Tabarrini - Gonnellini Di Marcantonio
IV	Giovedì Via Fracchia 45	10,00-12,00	Cervoni, Pacetti Della Corte, Pistacchi
V	Giovedì Via Tiburtina 1163	14,30-16,00	Della Corte - Gamberoni Cardarelli - Buccella
VI	Giovedì Via Torre Annunziata 1	9,30-12,30	Arturi - Gamberoni Murzilli
VII	Mercoledì Via Prenestina 510	10,00-12,30	Adamo - Buffa Orabona - Sammarco
IX	Martedì Via Tommaso Fortifiocca 71	15,00-17,30	Brivio - Luminaria Orsola - Patti
XI	Giovedì Via Benedetto Croce 50	15,00-17,00	Furbatto - Galdi Giannini
XII	Giovedì Via Ignazio Silone Primo ponte	14,30-16,30	De Bartolo - Saraz Traversi - Troiani
XIII	Giovedì P.za Capelvenere 22	15,00-18,00	Benvenuti - Casinovi Villani
XIX	Martedì S. Maria della Pietà Padiglione 30 - 1° piano - st. 36	14,00-16,00	Lupano - Spinoso Porru - Carlisi
XIX	Venerdì S. Maria della Pietà Padiglione 30 - 1° piano - st. 36	11,00-13,00	Conti - Riccardo Boschi - Martorelli Sanfilippo
XX	Giovedì Via Sabotino 4	10,00-13,00	Felli - Grasselli
Grottaferrata (comune)	Lunedì	10,00-12,00	Patti - Sebastiani

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

SINTESI INSERZIONISTI DI QUESTO NUMERO

ORGANISMI NOTIFICATI

ELTI IV di copertina

PULIZIE E AMBIENTE

GREASE GROUP pag. 6

PORTALE pag. 18

TREE CLIMBING pag. 30

SOFTWARE CONDOMINIALE

MM Data III di copertina

MANUTENZIONE ASCENSORI

ELEVATOR QUALITY pag. 7

DEL BO pag. 10

IMPIANTISTICA

TECNOELETTRRO pag. 28

SAMA Termoidraulica pag. 50

EDILIZIA

MENSORES pag. 46

RESINE IND.LI II di copertina

RODI Costruzioni pag. 56

VACCA E. pag. 52

RISCALDAMENTO, ENERGIA,

CONTABILIZZAZIONE

CALOR CLIMA pag. 48

Consulting & Service pag. 58

METROTERMICA pag. 8

MPE Energia pag. 26

Multienergy & Service pag. 14

ROSSETTI pag. 44

SICUREZZA

DOCEO pag. 28

SIRIO pag. 54