

DOSSIER



CONDOMINIO



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**GENNAIO - FEBBRAIO 2010****N. 115**

Editoriale di Carlo Parodi	pag. 3	C
Consulenti in sede	pag. 4	O
Fenomeni di degrado frontalini: relazione descrittiva di Rodolfo Cecconi	pag. 5	n
L'alta formazione come bene rifugio Dal 43° rapporto Censis sulla situazione sociale del Paese 2009	pag. 13	d
Notizie	pag. 16	O
Lastrici solari e terrazze a livello La ripartizione delle spese: dalla teoria alla pratica di Stefano Tabarrini	pag. 21	m
Contro ACEA Ato2 Azione risarcitoria collettiva?	pag. 35	i
Elenco sportelli del condominio presso i Municipi	pag. 40	n
La voce della giurisprudenza di Nunzio Izzo	pag. 43	i
Oggi in Biblioteca	pag. 55	O
L'altra Roma: il Restauro della Fonte dell'Acqua Acetosa di Sandro Bari	pag. 59	
Professionisti fiduciari	pag. 62	

Rivista bimestrale
ANNO XX - n. 115 - GENNAIO - FEBBRAIO 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

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.*

EDITORIALE

La nuova copertina della rivista e le altre modifiche tipografiche indicano un messaggio di rinnovamento che la dirigenza Anaci suggerisce anche per tutti gli associati in termini di deontologia professionale.

Le formulazioni tradizionali dei codici deontologici possono sembrare superate secondo una interpretazione più "moderna" e forse spregiudicata che intende applicare all'ambito professionale le regole della libera concorrenza con influenza negativa sugli standard di qualità. Non va dimenticato che la cultura del nostro Paese non ha la tradizione tipicamente anglosassone della legge non scritta, del fatto informale che regola le coscienze e che quindi non ha bisogno di ulteriori specificazioni.

Nel certificato di qualità dell'amministratore la regola deve essere il rapporto con i condomini e con i colleghi improntato sempre allo scopo di mediare posizioni, spesso contrastanti, con equilibrio ed educazione anche quando discussioni assembleari o private degenerano in arroganti dispute con accuse ingiustificate.

La sostituzione in un incarico, pur se motivata soltanto da semplici antipatie, non deve essere traumatizzata con ingiustificati ritardi nelle consegne al nuovo amministratore anche se si vantano anticipazioni finanziarie personali.

Il collega, soprattutto se associato, non deve mai essere considerato un avversario anche se concorrente; fondamentale, in occasione di possibili acquisizioni di nuovi incarichi, è l'osservanza di procedure e formalità corrette evitando nel modo più assoluto discutibili mercati al ribasso.

A volte una semplice telefonata è utile per avviare rapporti cordiali, per chiarire situazioni difficili e per evitare equivoci e conflittualità. E nel tempo la regola di buon rapporto interpersonale distingue il professionista serio in un ambito (fornitori compresi) che, anche nella grande città, è più piccolo di quanto all'apparenza possa sembrare.

Lo statuto Anaci garantisce il funzionamento del sistema di giurisdizione disciplinare con le relative sanzioni, ritenuto requisito fondamentale ai fini del riconoscimento delle qualifiche professionali presso il Ministero della Giustizia.

Carlo Parodi

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

CONSULENZE A DISPOSIZIONE DEI SOCI IN SEDE

	MATTINA (11-13)	POMERIGGIO (16-18)
LUNEDÌ LEGALE	Avv. della Corte Avv. De Crescenzo (<i>penalista</i>)	Avv. Carloni
FISCALE	Dott. Corsetti	Dott. Zucco
CONTABILE	Dott. Calzetta	Sig.ra Spena
MARTEDÌ LEGALE	Avv. Ciaralli	Avv. Carnevali Avv. Coricelli Avv. Spinoso
FISCALE	Dott. Pellicanò	
CONTABILE	Dott. Cervoni	Dott. Iorio
LAVORO	Prof. Scavino	
MERCOLEDÌ LEGALE	Avv. Villirilli	Avv. Saraz Avv. Martorelli
CONTABILE	Dott. Troiani	Dott.ssa Pacetti
TECNICA		Arch. Spadaro
RISCALDAMENTO		P.I. Schiavone
GIOVEDÌ LEGALE	Avv. Gonnellini	Avv. Felli Avv. Sanfilippo
ASCENSORE	Dott. Silvestri	
CONTABILE	Dott. Tabarrini Dott. D'Ambrosio	Dott. Grasselli
INFORMATICA		Geom. D. Ferrantino
TECNICA		Ing. Morelli
FISCALE		Dott. Turella
VENERDÌ LEGALE	Avv. Patti	Avv. Casinovi
CONTABILE	Dott. Gennari Dott.ssa Casamassima	Dott. Zanchetta

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.

Fenomeni di degrado frontalini: relazione descrittiva

di Rodolfo Cecconi

Come tutti sanno i fabbricati civili sono esposti quotidianamente alle intemperie atmosferiche, che con il trascorrere del tempo, indeboliscono e deteriorano le superfici esterne con cui si trovano a contatto per periodi di tempo prolungati.

Di fatto la maggior parte delle lavorazioni di ristrutturazione avvengono sulle superfici di facciata quali frontalini, fasce marcapiano, finestre, ecc.

I distacchi presenti nel prospetto, favoriscono le infiltrazioni d'acque meteoriche e l'attecchimento di muffe e muschi.

Le infiltrazioni dell'acqua provenienti sia dalle zone superiori sia dalle superfici verticali, consentono il raggiungimento delle superfici sottostanti in calcestruzzo delle strutture, innescando, in presenza dell'anidride carbonica dell'aria, il fenomeno denominato "carbonatazione".

Il fenomeno della carbonatazione del calcestruzzo consiste in alcune trasformazioni chimiche che avvengono all'interno del conglomerato cementizio che abbassa il pH dell'ambiente attorno all'armatura, favorendo i fenomeni di ossidazione e corrosione.

Tale fenomeno è inversamente proporzionale alla qualità del conglomerato cementizio, la quale, se mediocre, ne aumenta la porosità e quindi la possibilità di consentire accessi all'anidride carbonica ed all'acqua. La porosità del conglomerato, infatti, è un fattore fondamentale e dipende dal rapporto acqua/cemento nella realizzazione dell'impasto originario.

A ciò occorre aggiungere anche le caratteristiche chimiche degli inerti e dell'acqua d'impasto, spesso, negli anni passati, erano carenti le caratteristiche dei componenti "l'impasto", poiché contenevano sostanze aggressive ed anche in considerazione del fatto che gli elementi non venivano opportunamente puliti e selezionati.

Il processo di ossidazione delle armature che ne consegue comporta un notevole aumento di volume delle barre di armature, che provoca il distacco del calcestruzzo copriferro e dell'intonaco, e la conseguente riduzione delle sezioni reagenti, fino alla rottura.

Il risultato di tale fenomeno è visibile a tutti, in particolare, come già espresso, negli elementi più esposti (balconi) che presentano delle lesioni e distacchi.

È ipotizzabile che l'intonaco, in talune parti, sia già distaccato dal supporto, nonostante non siano ancora evidenti lesioni e fessure.

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

MANIFESTAZIONI E DIAGNOSI DEL DEGRADO

Le cause di tale degrado sono molteplici. Ad un naturale invecchiamento dei materiali si associa, da un lato, l'utilizzo di materiali di rifinitura che non presentano più requisiti idonei, e dall'altro, la mancanza di accorgimenti tecnici in fase costruttiva, fondamentali per la buona durata degli stessi. Infatti, il classico intonaco adoperato nell'edificio in oggetto, così come in quasi tutti gli edifici coevi ed ancor oggi diffuso in un certo tipo di edilizia, in realtà presenta caratteristiche non idonee sia a causa della sua composizione a più strati, aventi coefficiente di dilatazione termica differente, sia per le non buone caratteristiche di impermeabilità e traspirabilità.

Ciò conduce ad un degrado progressivo degli intonaci, specie in parti delicate quali frontalini, spigoli, modanature, ecc., che si manifesta inizialmente con micro fessure non visibili e che successivamente vanno aumentando ed allargandosi.

Le continue sollecitazioni e l'azione delle acque meteoriche, consumano inesorabilmente sia lo strato di guaina sia il calcestruzzo a protezione degli immobili sottostanti, creando con il tempo delle lesioni e/o fessure che permettono all'acqua l'attacco alle strutture sottostanti, con la conseguenza di arrecare danni ingenti alle abitazioni sottostanti e conseguentemente indebolimento delle strutture.

Un intervento immediato, permetterebbe oltre che di prevenire i danni, di ridurre notevolmente i costi degli interventi.



DESCRIZIONE SINTETICA DELLE FASI LAVORATIVE

- Controllo di tutti gli intonaci (prospetti, balconi e strutture in c.a.);
- Rimozione dell'intonaco ammalorato fino ad ottenere una superficie meccanicamente resistente e adeguatamente irruvidita;
- Applicazione sui ferri di armatura, completamente puliti dalla ruggine, di malta cementizia anticorrosiva per la protezione dei ferri,
- Ripristino del calcestruzzo degradato con malta a ritiro controllato fibrorinforzata per il risanamento del calcestruzzo;
- Trattamento delle zanche di ancoraggio delle ringhiere dei balconi, ove necessita (vedi trattamento dei ferri di armatura);
- Rimozione delle lastre di marmo distaccate o prossime al distacco;
- Impermeabilizzazione delle superfici dei balconi;
- Collocazione di nuove lastre di marmo (o se possibile provenienti dalla dismissione) previa costituzione di adeguato massetto di calcestruzzo;
- Realizzazione di adeguato gocciolatoio sotto le lastre di marmo del balcone al fine di evitare che l'acqua possa inumidire l'intonaco dei frontalini e le zanche della ringhiera;
- Sigillatura dei giunti della pavimentazione dei balconi;
- Ripristino di tutti gli intonaci;

- Tinteggiatura di tutte le superfici (prospetti e balconi) previa pulizia con pittura alla farina di quarzo.
- Verniciatura delle ringhiere e degli infissi con due mani di vernice ed una mano di convertitore e/o antiruggine a base di minio di piombo il tutto previa scartavetratura ed eliminazione totale della ruggine presente.



L'alta formazione come bene rifugio

**DAL 43° RAPPORTO CENSIS
SULLA SITUAZIONE SOCIALE DEL PAESE 2009**

Gli effetti della crisi economica spesso aguzzano l'ingegno: molti lavoratori aver 50 americani, espulsi dal mercato del lavoro, si sono reinventati come piccoli imprenditori. Sfruttando appieno le competenze acquisite e la conoscenza minuziosa dei bisogni dei propri mercati di riferimento, si sono costruiti un lavoro: nel secondo trimestre del 2009 l'8,7% di quanti hanno trovato lavoro negli Usa lo hanno fatto creandoselo in proprio. I giovani italiani, che con il mercato del lavoro hanno oggettivamente più difficoltà, sembrano sempre più orientarsi, seppure in maniera non lineare e contraddittoria, verso l'unico bene rifugio oggi a loro disposizione: quello di una formazione qualificata. L'istruzione come strumento indispensabile per poter scommettere davvero sul proprio talento e traghettare le ansie del presente verso lidi più rassicuranti; verso un domani nuovamente competitivo dove chi porta a termine il percorso ha dalla sua un titolo di studio che può valere molto, sia in termini di reddito che di gratificazione professionale.

Ma questi vantaggi, postposti e forieri di sacrificio, non sono sempre chiari ai più. Problemi strutturali, scarsa mobilità sociale e difficoltà occupazionali (acute se non si beneficia di una propria rete relazionale) contribuiscono a contrastare la tendenza ad acquisire più elevati livelli di scolarizzazione, sminuendo, sul piano sociale, il valore dell'istruzione in genere, ed in particolare della formazione universitaria. Non è tanto un problema di iscritti, che anzi, se si allarga lo sguardo alle dinamiche di lungo periodo, tendono ad aumentare; quanto di una pervasiva disillusione: optare per il proseguimento degli studi pare un ripiego verso l'unica soluzione praticabile, stando ai tempi, poi si vedrà.

Eppure si intravedono segnali di scelte più consapevoli: forse la crisi stessa, forse anche un'informazione sia pure più mediatica che di vero e proprio orientamento, hanno messo in evidenza i termini del problema; tant'è che se negli anni passati si era cominciato ad intravedere un aumento degli iscritti alle facoltà scientifiche, negli ultimi due anni la scelta sembra farsi di qualità e di "ragionamento di lungo periodo". Si è assistito ad un aumento delle preiscrizioni verso quegli atenei più qualificati e verso quelle facoltà considerate più "difficili" come ingegneria e medicina. E il dato si rafforza proprio nel corso di quest'anno di crisi. In riferimento ai due politecnici più prestigiosi d'Italia, quelli di Milano e Torino (ma lontani dai migliori nelle graduatorie internazionali: nell'ultimo World University Rankings redatto da Qs il primo ateneo italiano risulta l'Università di Bologna al 174° posto; il Politecnico di Milano è al 286° e quello di Torino fuori dai primi 400), si riscontrano incrementi delle preiscrizioni per l'accesso ai test di ammissione, rispettivamente del 13% e

del 14% rispetto allo scorso anno. Se si confrontano i dati con le preiscrizioni 2007 l'incremento risulta del 19% per il Politecnico di Milano e del 27% per quello di Torino.

In entrambi i casi, la maggioranza delle richieste sono pervenute per accedere al corso di studi di ingegneria. Non a caso: stando ai comunicati degli stessi atenei, un laureato in ingegneria al Politecnico di Milano trova lavoro nell'80% dei casi entro due mesi dalla laurea. Percentuale che sale al 90% dopo soli quattro mesi. Lo stesso vale per il Politecnico di Torino: l'80% dei laureati in ingegneria lavora ad un anno dalla laurea e di questi il 47,3% ha un'occupazione a tempo indeterminato.

Ma non è solo il dato sull'occupazione (di per sé tutt'altro che trascurabile) a confortare chi si appresta a scegliere i tempi lunghi, e sicuramente impegnativi, della formazione qualificata. Gli indicatori dell'Ocse testimoniano che il ritorno degli investimenti per chi sceglie una formazione superiore può essere particolarmente stimolante, sia in termini economici che di benessere sociale.

L'istruzione universitaria genera un valore quasi doppio rispetto all'istruzione secondaria superiore o all'istruzione post-secondaria non universitaria. Tanto per fare degli esempi concreti, il rendimento degli investimenti in educazione universitaria (comparando i costi dell'istruzione, l'assenza di guadagno durante il corso di studi, con le prospettive salariali) è quantificabile, per un italiano maschio, in 322 mila dollari lordi in più durante il percorso lavorativo. Un incremento secondo solamente a quello degli Stati Uniti, con la differenza che nel nostro Paese la laurea, in termini di resa salariale, è un affare riservato agli uomini. I vantaggi per le donne sono più limitati; il beneficio si ferma a 136 mila dollari, facendo registrare la maggiore disparità di genere tra i Paesi industrializzati.

La disparità di rendimento dell'investimento nell'alta formazione è ancora più evidente se si considera la stima al netto di tasse, contributi sociali ed effetti della disoccupazione: se un laureato può sperare di arrivare a guadagnare, nell'arco della vita lavorativa, 173.889 dollari in più di un diplomato, per una donna laureata il ritorno economico si ferma a 25.806 dollari, con una differenza di ben 148.084 dollari. Considerando che l'aumento dei laureati costituisce un ottimo investimento anche per i governi, sia dal punto di vista delle entrate tributarie sia in relazione all'andamento dell'economia nel suo complesso, appare necessario che queste distorsioni siano monitorate e corrette; vi è, infatti, il rischio che, nonostante gli indubbi seppur ridotti vantaggi di lungo periodo, nella componente femminile più giovane, attualmente ampiamente maggioritaria tra la popolazione universitaria, si verifichi un effetto boomerang, divenga predominante cioè quell'effetto "scoraggiamento" che già spiega sul mercato del lavoro la scarsa presenza femminile.

Ma i vantaggi immateriali del diffondersi della scolarizzazione universitaria, sia a livello personale che per il sistema Paese, sono altrettanto evidenti e, in questo caso, senza discriminazioni di genere. Nel rapporto *Education at a Glance*, l'Ocse ha introdotto un nuovo indicatore che esamina la relazione tra livello di istruzione e benessere sociale. L'indicatore si concentra su tre risultati che riflettono la salute e la coesione del contesto sociale: capacità di valutare il proprio stato di salute; interesse per la politica e fiducia interpersonale. Ri-

spetto a questi indicatori l'indice aumenta sensibilmente se si mettono a confronto i laureati con i possessori di titoli di studio inferiori. In riferimento alla sola Italia, la propensione ad interessarsi di politica raddoppia tra chi è laureato e chi ha un titolo di scuola primaria, ma aumentano anche la capacità di valutare il proprio stato di salute e la propensione a fidarsi degli altri.

Sono tutti rilevatori del vantaggio, diretto e indiretto, che si può ricavare dall'impegno scolastico; dal puntare sul proprio talento e coltivarlo attraverso una buona preparazione di base. Dati che dovrebbero, se opportunamente conosciuti, arginare il diffuso scetticismo verso la formazione secondaria e universitaria che si registra negli strati più ampi della popolazione; ed arginare anche la tendenza che questa formazione qualificata resti appannaggio di élite con alle spalle (nella maggior parte dei casi) un contesto familiare dai parametri socio-economici elevati.

Ma le istituzioni devono anche, nel loro stesso interesse, aiutare questo processo che è anche un solido investimento per il Paese tutto insieme. Già otto anni fa, nel 35° Rapporto annuale, il Censis metteva in relazione gli investimenti nell'istruzione con la crescita del Pil. Nel 2009, il 3° Rapporto Luiss-Fondirigenti *Generare classe dirigente* propone un'ulteriore riflessione basata non più sulle stime relative alla correlazione tra investimenti in istruzione e crescita del Pil, bensì sugli effetti economici determinati da un miglioramento qualitativo dell'output dei percorsi educativi. In particolare, viene evidenziato che, se adeguassimo i comparti dell'istruzione secondaria ed universitaria e quello della ricerca ai parametri europei, si otterrebbe un differenziale nel tasso di crescita medio annuo pari a 0,43 punti percentuali del Pil pro-capite, quantificabile in 2.300 euro, se proiettato in un orizzonte temporale di dieci anni. Detto in altri termini, se l'Italia adeguasse la qualità dell'istruzione alla media europea, non solo guadagnerebbe in termini di un prodotto pro-capite più elevato, ma anche in termini di una crescita del Pil più rapida.



AGGIORNAMENTO ISTAT - VARIAZIONI ANNUALI

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
Aprile 2008 - Aprile 2009	1,0% (75% = 0,750%)	G.U. 25/5/2009	n. 119
Maggio 2008 - Maggio 2009	0,7% (75% = 0,525%)	G.U. 27/6/2009	n. 147
Giugno 2008 - Giugno 2009	0,4% (75% = 0,300%)	G.U. 27/7/2009	n. 167
Luglio 2008 - Luglio 2009	0,1% (75% = 0,075%)	G.U. 27/8/2009	n. 198
Agosto 2008 - Agosto 2009	0,2% (75% = 0,150%)	G.U. 29/9/2009	n. 226
Settembre 2008 - Settembre 2009	0,1% (75% = 0,075%)	G.U. 23/10/2009	n. 247
Ottobre 2008 - Ottobre 2009	0,2% (75% = 0,150%)	G.U. 20/11/2009	n. 271
Novembre 2008 - Novembre 2009	0,7% (75% = 0,525%)	G.U. 30/12/2009	n. 302

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%		

PER LE FIBRE OTTICHE DELIBERA ASSEMBLEARE

L'art. 1 comma 7 della legge 8 giugno 2009, n. 69 ha stabilito che i lavori di ammodernamento richiesti per il passaggio di cavi in fibra ottica nelle parti comuni del condominio sono da considerare "innovazione necessaria", la cui delibera assembleare deve essere approvata con la maggioranza di un terzo dei partecipanti al condominio rappresentanti almeno un terzo del valore dell'edificio espresso in millesimi (vedi legge n. 66/2001).

PROROGA 36% RECUPERO EDILIZIO ED IVA AGEVOLATA 10%

Con la legge finanziaria n. 191 del 23 dicembre 2009 (art. 2 commi 10 ed 11) sono state prorogate le agevolazioni tributarie in materia di recupero edilizio: fino al 31/12/2012 la detrazione 36%, mentre l'IVA ridotta 10% diventa definitiva con le stesse caratteristiche già in vigore.

CONTRATTO TIPO PULIZIE CONDOMINIALI

La Camera di Commercio di Roma ha elaborato uno schema contrattuale per gli operatori del settore condominiale relativo ai servizi di pulizia delle parti comuni, tenendo conto delle osservazioni fornite al riguardo dagli interessati del settore (imprese, amministratori di condominio e consumatori).

Il testo è scaricabile da sito www.rm.camcom.it/contrattualistica.

INDENNITÀ CITOFONO PER I PORTIERI

E' stato ufficialmente precisato dalla Commissione Paritetica Nazionale che l'indennità prevista tra le "supplementari" è dovuta per il solo centralino interfono eventualmente esistente, indipendentemente dal numero degli utenti collegati al servizio.

QUESTIONARIO VISITATORI STAND ANACI EXPOEDILIZIA

L'85% dei 54 ospiti del nostro stand che hanno risposto alle domande del breve questionario erano proprietari dell'abitazione (in maggioranza quelli con riscaldamento autonomo). Il 75% era a conoscenza dell'obbligo di certificazione energetica dal 1/7/2009, ma soltanto il 40% aveva certezza dell'impianto abilitato dai Vigili del Fuoco. Il 72% è informato circa la regolare "abitabilità" dell'edificio, ma il 60% ha negato o non aveva conoscenza dell'effettuazione delle verifiche periodiche dell'impianto elettrico comune. La grande maggioranza (87%) ritiene utile la valutazione dei rischi riferita alle parti comuni.

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 contrattuale annuale e del 3% se entro un anno.

Lastrici solari e terrazze a livello

LA RIPARTIZIONE DELLE SPESE: DALLA TEORIA ALLA PRATICA

di Stefano Tabarrini

L'articolo 1117 c.c. elenca anche se in modo esemplificativo e non tassativo, quelle che sono le parti comuni di un edificio. Tra queste sono oggetto di proprietà comune, se il contrario non risulta dal titolo, i lastrici solari.

Il richiamo invece *all'articolo 1126 c.c.* ci ricorda che quando l'uso dei lastrici solari o di una parte di essi non è comune a tutti i condomini, coloro i quali ne hanno l'uso esclusivo, sono tenuti a contribuire per 1/3 alla spesa necessaria per la manutenzione o ricostruzione, mentre i rimanenti 2/3 sono a carico di tutti quanti i condomini o di coloro ai quali il lastrico fa da copertura, in proporzione al valore del piano o della porzione di piano di ognuno.

Chiariamo subito che quando l'articolo 1126 c.c. fa riferimento alla "*porzione di piano*" non intende avere riguardo alla "*porzione della proprietà*", ma si riferisce alla porzione come unità immobiliare.

Pertanto è sufficiente che sotto il lastrico o la terrazza a livello si trovi una sola porzione, anche piccola, di una unità immobiliare affinché il proprietario di detta unità concorra per intero alla ripartizione delle spese (Tribunale di Bologna I sez. 27/11/2001 n. 3343).

Tutto ciò tradotto in pratica significa che non si deve fare riferimento ai mq di superficie coperta bensì al numero di unità coperte e pertanto due appartamenti sottostanti il lastrico pur se coperti in modo diverso (es. 100 mq e 15 mq) dovranno contribuire alle spese in ragione dell'intero valore millesimale di proprietà.

Distinzione ontologica tra lastrico solare e terrazza a livello

Distinguere agevolmente tra lastrico solare e terrazza a livello è fondamentale per un corretto criterio di ripartizione delle spese quando si dovranno affrontare lavori di manutenzione o ricostruzione ed ognuno di noi sa perfettamente che in tema di condominio una delle liti più frequenti è proprio quella di una non corretta attribuzione di spesa tra i vari condomini.

Per lastrico solare dobbiamo intendere quella superficie piana orizzontale avente collocazione terminale dell'edificio o di uno dei suoi corpi di fabbrica e che svolge la funzione che in passato veniva svolta dal tetto a "*spiovente*", caratterizzato dalla classica superficie inclinata.

La sua funzione esclusiva o comunque predominante è quella di copertura delle unità immobiliari sottostanti.

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

Per terrazza a livello invece dobbiamo intendere quella superficie piana scoperta posta al colmo di alcuni vani e nel contempo sullo stesso piano di altri, dei quali forma parte integrante funzionalmente e strutturalmente, ovvero che per il modo in cui è stata realizzata, risulta destinata non tanto e non solo a coprire le verticali sottostanti, quanto e soprattutto a dare affaccio ed ulteriore comodità all'appartamento cui è collegata e da cui si accede, costituendone quindi in definitiva una proiezione verso l'esterno.

La sua funzione predominante non sarà quella di copertura dei piani sottostanti bensì quella di garantire appunto maggiore godimento al proprietario esclusivo.

Lastrico solare di uso comune o di uso esclusivo

Il lastrico solare di un edificio può essere di uso comune oppure di uso esclusivo e sulla base di ciò è diversa la disciplina relativa alla ripartizione delle spese. La diversità tra uso comune ed uso esclusivo deve potersi evincere in modo chiaro e non può essere lasciata quindi alla libera interpretazione.

Se il lastrico solare è di uso comune, alle spese di manutenzione sono tenuti tutti quanti i condomini secondo il criterio stabilito *dall'articolo 1123 c.c.*

Se il lastrico o la terrazza a livello sono invece di uso esclusivo, l'ambito di applicazione delle spese ricade nei dettami previsti *dall'articolo 1126 c.c.*

Può anche capitare che un lastrico solare o una terrazza a livello coprano una sola unità immobiliare sottostante. In questo caso dovrebbe prevalere per criterio di giustizia ed equità, quanto previsto invece *dall'articolo 1125 c.c.* ovvero la ripartizione delle spese suddivisa al 50% tra i comproprietari sopra e sottostanti.



Regime giuridico del lastrico solare e della terrazza a livello

L'inquadramento giuridico del lastrico solare e della terrazza a livello presenta anch'esso delle differenze. Il regime giuridico del lastrico solare comune è infatti ben definito equiparato come abbiamo visto al tetto dell'edificio ed è annoverato tra le parti comuni secondo i dettami *dell'articolo 1117 c.c. comma 1*.

Il regime giuridico invece della terrazza a livello viene definito "*sui generis*". Infatti se dal punto di vista del diritto dominicale viene considerato un "*bene*" del singolo condomino, tanto è vero che viene commercializzato unitamente all'appartamento da cui vi si accede, dal punto di vista pratico viene invece considerato un "*bene comune*" sia del proprietario esclusivo sia degli altri o di alcuni dei condomini.

Leggendo con attenzione infatti quanto riportato dal succitato articolo 1117 c.c., noi troviamo che un lastrico solare deve considerarsi di proprietà comune ove il contrario non risulti in modo chiaro ed univoco dal "*titolo*" intendendosi quindi per titolo l'atto di acquisto oppure il vigente regolamento di condominio di natura contrattuale (Cass. Civ. II sez. 16/02/2005 n. 3102).

Appurato quindi quando il lastrico solare o la terrazza a livello siano o meno di proprietà esclusiva apparirà chiaro quali dovranno essere i criteri di ripartizione delle spese per la loro manutenzione o ricostruzione.

Diremo ancora di più. Il diritto esclusivo di calpestio del lastrico solare può essere acquisito anche per usucapione (Cass. Civ. 17/04/1973 n. 1103).

Un condomino poi che essendo titolare del diritto di uso esclusivo del lastrico solare, voglia rinunciare a tale diritto, è esonerato dalla contribuzione alla spesa secondo quanto originariamente stabilito dall'articolo 1126 c.c., ma deve parteciparvi solo in base alla quota millesimale di proprietà, non potendo estendersi analogicamente alla rinuncia ad un particolare diritto di uso della cosa comune, la norma prevista *dall'articolo 1118 c.c. comma 2*, in base alla quale la rinuncia al diritto di proprietà sulle cose comuni non esonera il condomino dalle spese per la loro conservazione.

Nel nostro caso invece il godimento del bene è rimesso alla libera determinazione del suo titolare e quindi rinunciandovi quest'ultimo, il godimento si trasferisce alla collettività dei condomini. Quindi è logico concludere che se cessa il godimento particolare è normale che si estingua anche l'obbligo di pagamento delle quote spettanti che la legge prevede (Cass. Civ. II sez. 10/04/1996 n. 3294).

Lastrico solare e terrazza a livello.

Ambito di applicazione dell'articolo 1126 c.c.

Abbiamo parlato di lastrici solari e terrazzo a livello di uso comune e di uso esclusivo. Vediamo ora di riportare i piedi per terra o meglio di appoggiarli sul lastrico per comprendere meglio come e quando dobbiamo ricorrere agli *articoli 1123 o 1126 c.c.* per l'attribuzione delle spese.

Da operatori del settore, sappiamo che i lastrici e i terrazzi al livello esistono perchè li vediamo sappiamo anche che possono essere praticabili o impraticabili, accessibili o meno.

Un lastrico solare viene definito "*impraticabile*" quando risulta sprovvisto di parapetti, anche se esiste una scala oppure una botola per accedervi.

Viene invece definito "*praticabile*" quel lastrico provvisto di parapetti e come tale può essere utilizzato anche in modo promiscuo ad esempio solarium o stenditoio.

Ci troviamo quindi su una superficie piana, con leggere inclinazioni per consentire il deflusso delle acque, impermeabilizzata e calpestabile. Parliamo quindi di una struttura ben definita su cui spesso dobbiamo intervenire per manutenzioni o ricostruzioni.

Ma in realtà sappiamo poco di come questa struttura è veramente fatta. Ritengo quindi, seppure per sommi capi, che conoscere come sono costruiti un lastrico solare o una terrazza a livello possa contribuire ad una migliore definizione degli interventi di manutenzione necessari e quindi alla determinazione esatta di chi e come dovrà suddividersi le spese relative.

Aspetti tecnico-costruttivi del lastrico solare e del terrazzo a livello

Dal punto di vista costruttivo le superfici di cui parliamo sono composte essenzialmente, partendo dal basso verso l'alto, dal solaio portante, dalla camera d'aria isolante, dalla impermeabilizzazione, dal sottofondo isolante e quindi dal pavimento.

C
O
n
d
O
m
i
n
i
O

Noi di solito poggiamo i piedi sul pavimento. Adesso sappiamo anche che "sotto" c'è di più.

Quando camminiamo sopra un lastrico o sopra una terrazza a livello avvertiamo sotto i nostri piedi delle lievi pendenze, che servono per il deflusso delle acque verso le pilette di scarico (evviva! Sono i bocchettoni). Scopriamo poi con sorpresa che ci sono anche canalizzazioni a vista o magari fori di uscita sui parapetti per facilitare il deflusso dell'acqua verso l'esterno, utili quando piove troppo. I parapetti poi sono quelle strutture spesso in muratura, che delimitano e proteggono il lastrico e consentono l'affaccio al proprietario. A questo punto è doveroso fare una riflessione. Il condomino chiama l'amministratore per fargli presente che ci sono infiltrazioni dal lastrico, intonaci distaccati oppure un ristagno di acqua per intasamento di un bocchettone.

Conoscendo come sono fatti i lastrici o le terrazze a livello possiamo meglio orientare gli interventi di manutenzione necessari.

I problemi infatti sono quasi sempre gli stessi: ridotta capacità di impermeabilizzante del manto catramato (la guaina è andata!), rottura delle piastrelle della pavimentazione (si sono rotte le mattonelle!), ci sono fessurazioni dei cordoli o dei parapetti (si stanno rompendo i muretti o le copertine!), si sono ostruiti gli scarichi, si è rotta una gronda, il giardino pensile è stato mal costruito o mal tenuto, per arrivare poi al cattivo stato di isolamento termico dei locali abitati sottostanti, che spesso provocano visivamente fenomeni simili alle infiltrazioni da bagnamento ma che si rivelano poi "condensa". Non agguingiamo altro.

Casistica pratica

Lastrico solare comune

Le spese relative alla sua manutenzione e ricostruzione, devono essere ripartite tra tutti i condomini comproprietari, secondo quanto stabilito dall'articolo 1123 c.c. in ragione dei millesimi di proprietà.

Lastrico solare o terrazzo a livello di uso esclusivo

Le spese relative alla sua manutenzione e ricostruzione seguono i dettami stabiliti dall'articolo 1126 c.c. ovvero 1/3 della spesa a carico del proprietario esclusivo, mentre i rimanenti 2/3 andranno a carico di tutti gli altri condomini o di coloro ai quali il lastrico fa da copertura, sempre in ragione dei millesimi di proprietà e senza tenere conto, come abbiamo già visto, del "quanto coperto".

Lastrico solare che copre una sola unità immobiliare

Nel caso di specie la giurisprudenza non è univoca per far prevalere il criterio stabilito dall'articolo 1125 c.c. ovvero suddividendo le spese in ragione del 50% ciascuno tra i due proprietari.

E' importante ricordare per quanto affermato in precedenza che l'articolo 1126 c.c. quando parla di spese relative alla manutenzione o ricostruzione del

lastrico o della terrazza a livello, fa esplicito riferimento alle sole spese che riguardano tutti i componenti costruttivi legati alla funzione di copertura del lastrico.

Non fa riferimento invece a tutti quegli elementi estranei al concetto di copertura, ovvero ai parapetti, alle ringhiere o alle fioriere ossia non considera tutti quegli elementi definiti accessori od ornamentali che rimarranno quindi interamente a carico del proprietario esclusivo (Cass. Civ. II sez. 25/02/2002 n. 2726). Anche le gronde ed i pluviali non dovranno essere considerati così come tutte quelle strutture il cui danneggiamento sia possibile ricondurre in modo certo alla responsabilità diretta del proprietario esclusivo per violazione del dovere di custodia stabilito *dall'articolo 2051 c.c.*

Giova altresì ricordare che ogni eventuale azione giudiziaria promossa per ottenere la riparazione di un lastrico o di una terrazza a livello, promossa sempre nei confronti del condominio nella persona dell'amministratore in qualità di rappresentante legale e non invece nei confronti direttamente dell'utilizzatore.

Ricordiamo anche che in questo caso il titolare dell'uso esclusivo non è tenuto all'esecuzione diretta dei lavori ma può essere chiamato in giudizio a titolo personale qualora ritardi o impedisca l'esecuzione dei lavori che sono stati deliberati da parte degli altri obbligati (Cass.Civ. 15/07/2002 n. 10223).

Infatti nel caso di specie è configurabile il diritto degli altri condomini a poter deliberare sui lavori, sia pure solo con riguardo a quelli necessari per la con-



servazione della funzione di copertura della terrazza mentre rimarranno a carico del proprietario esclusivo le spese degli altri manufatti come i parapetti, in quanto essi non servono alla copertura ma alla praticabilità (Cass.Civ. 01/12/2000 n. 15389). Merita poi la nostra attenzione il fatto che l'obbligazione prevista dall'articolo 1126 c.c. non riguarda le spese relative a tutto quello che è "sovrapposto" al lastrico, in quanto collegato ad esso "ab extra" e quindi dotato di una propria autonomia strutturale. E' questo il caso di un lastrico solare con sovrastante giardino pensile che copre una autorimessa (Cass.Civ. II sez. 04/06/2001 n. 7472).

Un altro caso particolare è quello di un edificio dove si debba procedere alla riparazione del cortile o del viale di accesso all'edificio condominiale, che funga anche da copertura per i sottostanti locali di proprietà esclusiva di un singolo condomino. In questo caso la giurisprudenza prevalente è quella di ricorrere non ai criteri previsti dall'articolo 1126 c.c. ma piuttosto ad un'applicazione dell'articolo 1125 c.c. che attribuisce per intero le spese relative alla manutenzione della parte della struttura complessa, identificata appunto con il pavimento, a chi con l'uso esclusivo abbia determinato la necessità della riparazione.

L'usura della pavimentazione infatti era stata determinata proprio dalla utilizzazione esclusiva che veniva fatta appunto da tutti i condomini e dovevano quindi essere costoro a sobbarcarsi le spese relative secondo il principio "*ubi eadem ratio, ibi eadem legis dispositio*" (Cass.Civ. II sez. 14/09/05 n. 18194).

Un altro caso è quello che accennavamo prima sulla responsabilità per i danni cagionati dalle cose in custodia, previsto dall'articolo 2051 c.c.

Tale responsabilità ha carattere oggettivo e, perché possa configurarsi in concreto, è sufficiente che sussista un nesso causale tra la cosa in custodia ed il danno arrecato. Qualora infatti sia possibile legare i danni causati da infiltrazioni acquose nell'appartamento sottostante e riconducibili ad un lastrico solare di uso esclusivo, all'incuria o peggio al dolo del proprietario esclusivo, tutte le spese inerenti alla riparazione del danno debbono imputarsi proprio a chi gode dell'esclusività (Cass. Civ. III sez. 30/1/2005 n. 26086).

Altra tipologia è quella assai invidiata dove sul lastrico solare di uso esclusivo venga realizzata una piscina. In questo caso gli eventuali lavori di riparazione o di rifacimento non possono rientrare tra quelli da suddividere secondo l'articolo 1126 c.c., poiché la vasca non assolve alla funzione di copertura delle unità sottostanti, ma rientra nel maggior godimento della singola proprietà ed in tal senso le manutenzioni servono per evitare che dalle pareti della piscina possano derivare infiltrazioni ai piani sottostanti.

La terrazza a livello poi, anche se di proprietà esclusiva, è equiparata per la sua funzione di copertura al lastrico solare e tale deve essere considerata anche nel regime della sopraelevazione.

Lastrico solare o terrazza a livello che copre alcune parti comuni tipo la tromba delle scale oppure l'atrio d'ingresso oltre ad altre unità immobiliari sottostanti. In questo caso fermo restando 1/3 di spesa a carico del proprietario esclusivo, per poter ripartire gli altri 2/3 bisognerà separare le spese in base

al costo al mq delle opere tra i proprietari sottostanti. Totale della spesa € 12.000,00.

Superficie totale del lastrico da riparare mq 400 dei quali mq 360 coprono proprietà esclusive, mentre mq 40 coprono parti comuni (ad esempio l'atrio d'ingresso). Il calcolo da fare è il seguente: € 8.000,00 : 400 mq = € 20,00 al mq., quindi se 360 mq sono la copertura degli appartamenti privati, gli stessi dovranno ripartirsi € 7.200,00, mentre i rimanenti € 800,00 dovranno essere suddivisi tra tutti quanti i condomini, dal momento che l'atrio d'ingresso appartiene a tutti i comproprietari.

Lastrico solare di proprietà esclusiva di un condomino che possiede anche un'altra unità immobiliare ricompresa fra quelle coperte dal lastrico stesso. In questo caso il condomino obbligato al pagamento di un terzo di spesa spettante in qualità di proprietario esclusivo dovrà rientrare anche nel riparto dei rimanenti 2/3 sempre in ragione del valore millesimale di proprietà (Cass. Civ. 16/07/1977 n. 2821).

Lastrico solare inaccessibile ma di proprietà esclusiva. Questo è un raro caso in cui il lastrico solare per la tipologia costruttiva pur essendo di proprietà esclusiva risulta però non godibile dal proprietario. Anche in questo caso si applica il criterio previsto dall'articolo 1126 c.c. per la ripartizione delle spese.

A questo punto conviene ancora ricordare che l'articolo 1126 c.c. non è compreso tra quelli inderogabili e quindi un regolamento condominiale di natura contrattuale può contenere criteri diversi per la ripartizione delle spese. Ricordiamo anche che il condomino che ha l'uso esclusivo del lastrico solare o della terrazza a livello non può senza il consenso di tutti gli altri condomini adibirlo ad un uso contrario alla sua destinazione.

Potremmo infatti trovarci di fronte al caso di un condomino che, senza l'autorizzazione degli altri condomini, abbia iniziato lavori di installazione di una stazione radio base per telefono cellulare, su una porzione di lastrico solare di proprietà esclusiva, oppure nel caso in cui un condomino abbia installato sul lastrico solare comune una antenna per ricetrasmittenti nell'ambito dello svolgimento di un'attività professionale. Infatti fermo restando che, ancora oggi esiste una situazione di incertezza scientifica circa gli effetti a lungo termine sulla salute delle onde elettromagnetiche irradiate da impianti del genere, il diritto di antenna spettante ad un singolo condomino quale diritto soggettivo di natura personale, prevede la possibilità di poter installare sul lastrico comune un manufatto del genere, a patto che le dimensioni non siano tali da attrarre la cosa comune nella propria sfera di disponibilità esclusiva.

La normativa vigente infatti prevede, nel rispetto della libera manifestazione del pensiero la possibilità in questi casi di comprimere il diritto di proprietà altrui a condizioni però che tale diritto non venga sacrificato oltre il lecito (Tribunale di Terni 19/01/1998).

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 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.

Contro ACEA Ato2 Azione risarcitoria collettiva?

- D.Lgs. 20 dicembre 2009, n. 198 in G.U. 31/12/2009, n. 392
- dal 15/1/2010 possibile la Class Action presso il Tribunale di Roma
- richiesta preventiva di cessazione dei comportamenti lesivi (mentre continua l'invio generico di solleciti per morosità inesistenti direttamente presso lo stabile condominiale)

Dalla Relazione 2009 dell'Agenzia per il controllo e la qualità dei servizi pubblici locali del Comune di Roma

La questione del minimo impegnato

Il CIP con i provvedimenti 4 ottobre 1974 n. 45 e n. 46 ha introdotto il nuovo sistema per la definizione delle tariffe idriche nell'ambito del quale veniva delineato anche il concetto di minimo impegnato, come "quantitativo minimo contrattuale impegnato e garantito dall'utente".

Il successivo provvedimento CIP 11 agosto 1975, n. 26 precisò meglio il concetto di minimo impegnato (comma 8) stabilendo che "quantitativi d'acqua, anche se non consumati, stabiliti quale minimo garantito per le necessità domestiche fondamentali, devono essere fatturati all'utenza domestica a tariffa agevolata; i quantitativi di acqua eccedenti il livello delle necessità domestiche fondamentali, anche se non consumati, saranno fatturati a tariffa base fino al quantitativo contrattualmente impegnato".

In tal modo veniva fissato un primo livello di consumo per le necessità domestiche fondamentali, da fatturare all'utente, a tariffa agevolata, anche se non consumato. Il secondo livello di consumo doveva essere fatturato a tariffa base fino al quantitativo contrattualmente impegnato, anche se non consumato. In assenza di impegno contrattuale il livello di consumo della tariffa base avrebbe assunto un valore pari a un volta e mezzo il livello della tariffa agevolata. Infine, erano previsti da uno a tre ulteriori livelli per i quantitativi di acqua che superassero il secondo livello. Inoltre si precisava che "il quantitativo di acqua considerato quale minimo fondamentale per gli usi domestici, ai fini della determinazione dei consumi a tariffa agevolata dovrà, nel caso di condomini serviti da unico contatore, essere rappresentato dal prodotto del numero degli appartamenti per il quantitativo minimo summenzionato". Tale disposizione assume particolare significatività nella realtà romana dove un numero notevole di utenze continua ad essere di natura condominiale.

Dopo 26 anni la delibera CIPE del 4 Aprile 2001, n. 52, con le precisazioni contenute nella circolare MICA 3521/C, ha ripreso il concetto di minimo impegnato determinandone il superamento negli usi domestici. L'applicabilità del provvedimento a quelle gestioni che avevano già adottato il metodo normalizzato è garantito al punto 1.1 dove si stabilisce che "ai fini della determinazione della tariffa base, nonché dell'articolazione tariffaria e delle norme afferenti il servizio, continuano ad applicarsi, salvo quanto diversamente stabilito nelle direttive di questo Comitato, i provvedimenti CIP n. 45/1974, 46/1974, 26/1975 e successive modifiche ed integrazioni. In particolare il punto 1.3 della delibera CIPE 52/01 prevede un graduale percorso di azzeramento del minimo impegnato, da compiersi al massimo in quattro anni, partendo dal 2001, con una riduzione di 30 metri cubi per il primo anno e stabilendo, per i successivi tre anni, riduzioni di 1/3 del residuo minimo impegnato con il limite minimo di almeno 30 metri cubi all'anno. Il gestore è autorizzato, rispettando il vincolo dell'isoricavo, a compensare la perdita di ricavo totale derivante dalla graduale riduzione del minimo impegnato; a tal fine esso può ricorrere, nell'ordine:

- a un aumento delle quote fisse (ex nolo contatori) fino ad un massimo di 3 volte i valori stabiliti dal provvedimento CIP 45/74;
- al recupero dell'eventuale mancato ricavo residuo attraverso l'incremento proporzionale delle quote tariffarie variabili applicate ai diversi scaglioni di consumo.

In seguito la delibera CIPE 21 dicembre 2001, n. 120 ha autorizzato la riduzione del minimo impegnato anche per quantitativi superiori a 30 metri cubi, eventualmente fino al 100%, a condizione che l'incremento totale della parte variabile della tariffa, necessario per bilanciare la perdita del ricavo derivante dalla riduzione del minimo impegnato, non superi il 2%. L'obbligo di soppressione del minimo impegnato, dapprima previsto solo per le utenze residenti è stato poi esteso con la delibera CIPE 19 dicembre 2002, n. 131 a tutte le utenze (anche non residenti). La circolare del Ministero delle Attività produttive del 13 maggio 2003, n. 3559/C ha ribadito l'obbligo del superamento del minimo impegnato negli usi domestici e dell'installazione di contatori per singola unità abitativa, ordinando a tutti i gestori, compresi quelli in economia, che non avessero ancora iniziato la manovra di abbattimento del minimo impegnato, di adeguarsi con decorrenza obbligatoria al 1° luglio 2002, come già stabilito nella delibera CIPE 52/01. Tuttavia, da ultimo il CIPE con la delibera del 18 dicembre 2008, n. 117 si è limitato a richiedere la certificazione che attesti il superamento del minimo impegnato, di cui alla delibera CIPE n. 52/01, o comunque la comunicazione delle modalità individuate per eliminarlo, entro il 31 dicembre 2010.

Acea Ato 2, non avendo ancora provveduto ad adeguarsi all'obbligo di eliminazione del minimo impegnato, è ora chiamata a rispettare il termine ultimo di fine 2010, quanto meno per comunicare le azioni che, a tal fine, intende intraprendere.

Carta dei servizi e tutela dell'utenza

La modifica normativa introdotta dal D.Lgs. 16 gennaio 2008, n. 4 ha assegnato al Co.Vi.R.I. il compito di procedere ad un aggiornamento della convenzione tipo per l'affidamento dei servizi idrici. Strettamente collegato allo schema di convenzione tipo è un metodo standard di valutazione della prestazione del servizio da parte del gestore, in termini d'adempimento delle obbligazioni assunte all'atto dell'affidamento. Altrettanto vale per la Carta dei servizi, per la quale la scelta degli indicatori e la loro quantificazione richiedono un minimo di omogeneità a livello nazionale, oggi non esistente.

In ordine alle modalità di gestione del servizio, con particolare riferimento a carenze prestazionali del gestore, il **Co.Vi.R.I.** ha rilevato a livello nazionale una certa frequenza di segnalazioni relative al rispetto del regolamento di utenza e della Carta dei servizi: in special modo **ha potuto osservare un'abbastanza diffusa attitudine dei gestori ad interpretarne le disposizioni in maniera alquanto generica ed approssimativa, soprattutto in ordine agli obblighi di trasparenza dei comportamenti gestionali ed a quelli assunti nei confronti del consumatore.**

Tale tendenza è confermata anche nel Lazio. Infatti, con la seduta del 3 luglio 2007, la Consulta degli Utenti e Consumatori del Servizio Idrico Integrato ha approvato le linee guida per la redazione della "Carta dei Servizi" e dell'allegato "Regolamento di Conciliazione". Inoltre, il Garante regionale del servizio idrico integrato, nell'ambito della Consulta degli Utenti e Consumatori del SII, ha promosso l'adozione da parte della Giunta Regionale di uno schema tipo di Carta dei Servizi e di linee guida del Regolamento di Conciliazione (delibera 23/1/09, n. 36).

Con riferimento ai contenuti delle linee guida, oltre alla previsione di informazioni specifiche relative a validità ed aggiornamenti della Carta, **si segnalano l'inserimento, tra gli obblighi del gestore, della graduale**



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

SPORTELLO DEL CONDOMINIO

I	Lunedì Via Petroselli 50	9,30-12,30	Donati Pistacchi
II	Martedì Via Dire Daua 11	14,30-17,00	Tabarrini Gonnellini
IV	Giovedì Via Fracchia 45	10,00-12,00	Cervoni - Pacetti - Palmarini Della Corte, Trombino
V	Giovedì Via Tiburtina 1163	14,30-16,00	Alfonsi - Spena - Buccella Della Corte - Mazzone
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 - Traversi Troiani - Saraz
XIII	Giovedì P.za Capelvenere 22	15,00-18,00	Benvenuti - Casinovi Villani
XVI	Mercoledì Via Fabiola 14	9,30-12,30	Calzetta - Marzoni Finizio
XIX	Martedì S. Maria della Pietà - Padiglione 29 - piano terra	14,00-16,00	Lupano - Spinoso Porru - Carlisi
XIX	Venerdì S. Maria della Pietà - Padiglione 29 - piano terra	11,00-13,00	Conti - Riccardo Martorelli
XX	Giovedì Via Flaminia 872	10,00-13,00	Felli - Grasselli
	Grottaferrata Lunedì (comune)	10,00-12,00	Patti - Sebastiani

sostituzione delle distribuzioni a luce tarata e dell'eliminazione delle utenze condominiali, con passaggio a quelle divisionali, che nella città di Roma rappresentano una percentuale significativa delle utenze totali. Sono state inoltre previste specifiche sanzioni pecuniarie in caso di uso improprio della risorsa il cui ammontare dipende dalla gravità stessa dell'atto ripetuto. Per permettere il monitoraggio del grado di assolvimento degli standard di qualità del servizio, il gestore è poi tenuto a predisporre un apposito ufficio, incaricato del controllo interno degli standard previsti dalla Carta dei Servizi, per verificare, in modo sistematico, il rispetto degli impegni e, in modo continuativo, il livello di qualità erogata.

Infine, sono state disciplinate le procedure dell'inoltro dei reclami al Garante regionale, in caso di presunte violazioni degli impegni della Carta e le modalità di accesso alla procedura conciliativa, poi ulteriormente definita nel Regolamento di Conciliazione.

Per quanto riguarda la tutela non giurisdizionale dell'utente, il gruppo Acea, nell'ambito di un'iniziativa nazionale assunta da Confservizi/Federutility nel 2006, ha stipulato un protocollo d'intesa con le Associazioni regionali dei consumatori per l'adozione di uno strumento di risoluzione stragiudiziale delle controversie sorte con i clienti. Il relativo Regolamento di conciliazione adottato da Acea Ato 2 Spa, una volta conclusa la fase di formazione dell'albo dei Conciliatori, dovrebbe entrare in vigore a partire al 1° gennaio 2010.

Sul tema della Carta dei Servizi, allo stato attuale il gestore non ha ancora adottato il nuovo schema tipo in quanto correlato al processo di formazione della nuova tariffa media unica per l'intero ambito idrico. Rimane pertanto in vigore quella allegata al Disciplinare Tecnico della Convenzione di gestione con l'ATO 2, sostanzialmente invariata a quella vigente al tempo della gestione del servizio idrico per conto del solo Comune di Roma. I dati quali-quantificativi ad oggi disponibili riguardo i diversi indicatori della Carta dei Servizi vigente sono però ancora quelli relativi all'anno 2006.



La voce della giurisprudenza

di Nunzio Izzo

Maggioranza o unanimità per le tabelle millesimali: rimandata la soluzione della questione

*Cassazione, Sezioni Unite, 18 dicembre 2009, n. 26629 e 26630
Presidente Carbone - Relatore Bucciante*

Le Sezioni Unite, esaminando due distinte fattispecie di «opposizione a decreto ingiuntivo», hanno ritenuto che, a causa dell'esistenza di un giudicato interno per l'omessa impugnazione della statuizione al riguardo del giudice di secondo grado - in un caso - e delle delibere adottate a maggioranza - nell'altro caso - «non poteva affrontarsi la questione consistente nello stabilire se le tabelle millesimali debbano necessariamente essere adottate con il consenso di tutti i proprietari delle singole unità immobiliari». Le due pronunce hanno privilegiato - in aderenza alla giusta sentenza delle SS.UU. n.4421 del 2007 - la definitività delle delibere assembleari poste a fondamento dei decreti ingiuntivi opposti, suscitando, tuttavia, qualche perplessità. Nel primo caso, in merito al «giudicato interno» per la ritenuta valenza «autonoma» della statuizione del giudice di appello rispetto al ricorso sulla nullità della delibera e, implicitamente, dei suoi presupposti logico-giuridici e - nel secondo caso - in ordine all'assunta definitività della delibera di approvazione delle tabelle a maggioranza, perché, instaurandosi un «ordinario» giudizio a cognizione piena a seguito dell'opposizione, l'eccezione di nullità per la mancanza della necessaria unanimità non dovrebbe incontrare più alcun ostacolo procedimentale, vuoi per la mancata tempestiva impugnazione ex art.1137 c.c., vuoi per la ritenuta (piuttosto tautologicamente) natura negoziale di un atto carente della «essenziale» unanimità che, pertanto, non dovrebbe richiedere alcun litisconsorzio. In ordine al secondo motivo di perplessità, va, però, sottolineato che la Corte fa rigorosa applicazione del principio di diritto enunciato dalle citate Sezioni Unite in merito alla formazione della volontà collegiale, per cui anche la deliberazione assunta a maggioranza in luogo dell'unanimità deve essere impugnata ex art.1137 c.c., divenendo, altrimenti, «definitiva», quantomeno per il formarsi, sia pure indirettamente, di tale unanimità attraverso il comportamento concludente dei dissenzienti o degli assenti, non essendo, poi, ammissibile nemmeno un accertamento incidenter tantum in sede monitoria. Una soluzione comunque premonitrice? Non può dirsi con certezza, perché la soluzione della questione giuridica potrà avvenire correttamente in sede di impugnativa della relativa delibera che si ritenga adottata in violazione del criterio dell'unanimità. Comunque, il rilevato «impedimento processuale» comporta

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

solo che, di fatto, il riesame della delicata questione «è rimandato a settembre», perché, approssimativamente, solo per tale epoca e probabilmente con un diverso collegio giudicante, potrà essere rivisitata l'intera problematica in relazione agli analoghi ricorsi che, in attesa dell'auspicata, ma mancata, decisione delle Sezioni Unite, sono stati, per così dire, «parcheeggiati» e che, ora, dovranno essere scrutinati attentamente per la sussistenza di eventuali impedimenti procedurali ovvero motivati esaurientemente in merito a possibili tautologie processuali.

Sulla sostituzione di ascensori quale riparazione straordinaria di notevole entità

*Cassazione, Sezione seconda, 14 dicembre 2009, n. 26168
Presidente Triola - Relatore Atripaldi*

La Suprema Corte ha cassato la sentenza impugnata che «aveva escluso, apoditticamente, "intuitivamente", che la disposta sostituzione degli ascensori rientri fra le riparazioni straordinarie di notevole entità ex art. 1136 co. 4 c.c., senza fornire in merito la benché minima indispensabile motivazione con riferimento all'ammontare della spesa, al suo rapporto con il valore dell'edificio ed alla ricaduta economica sui singoli condomini», rinviando, pertanto, la causa per il riesame della questione concernente la maggioranza necessaria per la deliberata sostituzione degli ascensori con una decisione che fornisca un'adeguata motivazione al riguardo.

Sulla responsabilità del condominio per la caduta di un estraneo che si reca nell'immobile

*Cassazione, Sezione seconda, 9 dicembre 2009, n. 25781
Presidente Schettino - Relatore Migliucci*

La Corte ha cassato, con rinvio, la sentenza che aveva condannato un condomino a tener indenne il condominio da quanto dovuto a titolo di risarcimento ad una paziente infortunatasi a seguito di una caduta avvenuta mentre percorreva il vialetto condominiale, a causa della pavimentazione sconnessa e scarsamente illuminato, per recarsi nel suo studio medico.

La Suprema Corte ha osservato che la Corte territoriale, «in ordine alla ritenuta esclusiva responsabilità ex art. 2051 c.c. del condominio - contravvenendo al principio costantemente affermato da questa Corte (*ex plurimis* 16527/03 - 584/01 - 6767/01) secondo cui il giudizio sulla pericolosità della cosa inerte va fatto in relazione alla sua normale interazione con la realtà circostante - si è limitata a rilevare la presenza di sconnessioni nella pavimentazione del vialetto in questione scarsamente illuminato, ma non ha in alcun modo esaminato se tale situazione di oggettivo pericolo costituisca un'insidia non superabile con l'ordinaria diligenza e prudenza, ovvero fosse suscettibile

di essere prevista e superata con l'adozione delle normali cautele da parte del danneggiato; il quale, in tale ipotesi, avrebbe quanto meno concorso, art. 1227 c.c., alla produzione dell'evento a titolo di colpa».

La legittimazione passiva dell'amministratore è generale e senza limiti

*Cassazione, sezione seconda, 9 dicembre 2009, n. 25766
Presidente Triola - Relatore Trombetta*

La Corte ha riconfermato il principio, di cui alla sentenza n.9093/07, secondo cui la legittimazione passiva dell'amministratore del condominio a resistere in giudizio ai sensi dell'art. 1131 2° c. cod. civ., esclusiva o concorrente con quella dei condomini, non incontra limiti e sussiste anche in ordine alle azioni di natura reale. La fattispecie esaminata riguardava la domanda di accertamento della proprietà "pro diviso" del muro di delimitazione laterale dell'edificio condominiale, nei confronti del condominio rappresentato dall'amministratore che, pertanto, in base alla su citata norma, ha la rappresentanza sostanziale del condominio avendo, la domanda proposta, ad oggetto un bene condominiale comune; bene che è tale, cioè comune a tutti i condomini, quantomeno per la metà interna del muro, ove la proprietà esclusiva della metà esterna di esso venga attribuita in via definitiva alle società ricorrenti. In senso contrario si è pronunciata, come è noto, Cass. 26 novembre 2004 n. 22294, mentre pende innanzi alle Sezioni Unite il contrasto giurisprudenziale sollevato in merito alle controversie non rientranti fra quelle che l'amministratore può autonomamente introdurre e sua legittimazione o meno a resistere in giudizio o a proporre impugnazione senza autorizzazione assembleare.



Sulla responsabilità penale del delegato alla sicurezza per gli infortuni sul lavoro

*Cassazione, Sezione terza penale, 20 novembre 2009, n. 44890
Presidente Petti - Relatore Fiale*

In una fattispecie che può ricorrere anche per l'appalto dei lavori condominiali, la Corte afferma che «l'invalidità della delega - in base al principio di effettività - impedisce che il delegante possa essere esonerato da responsabilità ma non esclude la responsabilità del delegato che, di fatto, abbia svolto le funzioni delegate [vedi Cass., Sez. IV, 27.11.2008, n. 48295, Libori]. In realtà il delegato che ritenga di non essere stato posto in grado di svolgere le funzioni delegate (ovvero non si ritenga in grado di svolgere adeguatamente quelle funzioni) deve chiedere al delegante di porlo in grado di svolgerle e, in caso di rifiuto o mancato adempimento, rifiutare il conferimento della delega».

L'omessa attestazione di regolare convocazione, oltre che di valida costituzione, rende invalida la delibera, mentre il presidente dell'assemblea condominiale può limitare i tempi di intervento di ciascun condomino

*Cassazione - Sezione seconda - 13 novembre 2009, n. 24132
Presidente Triola - Relatore Giusti*

Importanti statuizioni della Suprema Corte sulla regolarità del procedimento di formazione della volontà collegiale del condominio che incide sull'annullabilità delle delibere assembleari. Sotto il profilo della invalidità della delibera per l'inottemperanza alle condizioni «preliminari» relative alla regolare convocazione e costituzione dell'assemblea deliberante, la Corte afferma che «l'onere di provare che tutti i condomini sono stati tempestivamente convocati incombe al condominio, non potendosi addossare al condomino che deduca l'invalidità dell'assemblea la prova negativa dell'inosservanza di tale obbligo (Cass., Sez. II, 25 marzo 1999, n. 2837). E sebbene tale prova possa essere desunta anche da presunzioni, non si può attribuire al comportamento dei condomini partecipanti ad un'assemblea non totalitaria, i quali nulla abbiano eccepito al riguardo, valore di prova presuntiva univoca della ricezione dell'avviso di convocazione anche da parte di quei condomini che a tale seduta non abbiano preso parte».

In ordine, poi, ai poteri del presidente dell'assemblea condominiale, la Corte osserva che, tenuto conto del fatto che la sua funzione consiste nel garantire l'ordinato svolgimento della riunione, il medesimo «ha il potere di dirigere la discussione, assicurando, da un lato, la possibilità a tutti i partecipanti di esprimere, nel corso del dibattito, la loro opinione su argomenti indicati nell'avviso di convocazione e curando, dall'altro, che gli interventi siano contenuti entro limiti ragionevoli. Ne consegue che il presidente, pur in mancanza di una espressa disposizione del regolamento condominiale che lo abiliti in tal senso,

può stabilire la durata di ciascun intervento, purché la relativa misura sia tale da assicurare ad ogni condomino la possibilità di esprimere le proprie ragioni su tutti i punti in discussione».

Per il danno morale per il rumore da condizionatore va allegata l'illiceità penale

*Cassazione, Sezione seconda, 10 novembre 2009, n. 23807
Presidente Triola - Relatore Migliucci*

La Suprema Corte nel cassare la sentenza impugnata precisa che la stessa «è affetta dal vizio di ultrapetizione denunciato, giacché il Giudice di appello, dopo avere escluso l'esistenza di un danno alla salute, ha riconosciuto a favore delle condomine ...il danno morale sul rilievo che le immissioni in questione concretizzassero la fattispecie contravvenzionale di cui all'art. 674 cod. pen. senza peraltro che gli interventori avessero mai allegato e dedotto che la con-

dotta tenuta dalla convenuta integrasse l'ipotesi di reato configurato dai giudici: in tal modo la sentenza impugnata, in violazione dell'art. 112 cod. proc. civ., ha posto a base della decisione un comportamento che, non essendo stato dedotto dagli interventori, era estraneo al *thema decidendum* e non poteva, perciò, formare oggetto di indagine da parte del giudice di merito».

L'ingiunzione per quote condominiali è inammissibile contro il venditore non più condomino

*Cassazione, Sezione seconda, 9 novembre 2009, n. 23686
Presidente Triola - Relatore Trombetta*

Con una statuizione ineccepibile, la Corte afferma che «come questa Corte ha recentemente ribadito (v. sent. 23345/08) in tema di condominio, una volta perfezionatosi il trasferimento della proprietà dell'immobile di proprietà esclusiva, l'alienante perde la qualità di condomino e poiché l'obbligo di pagamento degli oneri condominiali ex art. 1104 c. civ. è collegato al rapporto di natura reale che lega l'obbligato alla proprietà dell'immobile, alla perdita di quella qualità consegue che non possa essere chiesto né emesso nei suoi confronti il decreto ingiuntivo». In proposito va, comunque, sottolineato che non deve confondersi la solidarietà nel pagamento delle quote condominiali stabilito dalla legge, con la legittimazione passiva relativa all'ingiunzione «speciale» per il pagamento dei contributi condominiali che riguarda esclusivamente colui sia condomino nel momento della richiesta del decreto ingiuntivo.

Il parcheggio dei motorini nel condominio: uso ed abuso della cosa comune

*Tribunale di Bari, Sezione terza civile, 29 ottobre 2009, n. 3237
Giudice Unico dr. Silvestri*

Il Tribunale – premesso che «la giurisprudenza nomofilattica ha chiarito che le limitazioni poste dall'art. 1102 c.c. al diritto di ciascun partecipante alla comunione di servirsi della cosa comune, rappresentate dal divieto di alterare la destinazione della cosa stessa e di impedire agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto, vanno riguardate in concreto, cioè con riferimento alla effettiva utilizzazione che il condomino intende farne e alle modalità di tale utilizzazione, essendo, in ogni caso, vietato al singolo condomino di attrarre la cosa comune o una parte di essa nell'orbita della propria disponibilità esclusiva e di sottrarla, in tal modo, alla possibilità di godimento degli altri condomini (cfr. Cass., 28.4.2004, n. 8119; Cass., 22.3.2001, n. 4135; Cass., 26.1. 2000, n. 855) ed altresì che «l'art. 14 del Regolamento del condominio in questione, richiamato a lungo nel corso del processo, vieta alla lett. c) di occupare "stabilmente ..con oggetti mobili di qualsiasi specie gli spazi di proprietà ad uso comune» - «ha ordinato la cessazione dell'uso in questione, atteso l'uso illegittimo degli spazi condominiali da parte del M., per avere questi destinato gli stessi a parcheggio del proprio motorino».

Immobiliari - sigla nella quale è racchiuso il patrimonio di storia
condominiali italiani, è nata nel gennaio del 1995, dalla fusione
in tutte le province italiane, raccoglie oltre settemila associa
ne di seminari e convegni, all'assistenza e consulenza propri
in maggioranza giovani, vogliono conoscere

li operatori del settore dell'amministrazione immobiliare condominiale.

- la Fiera professionale per l'edilizia

ER, RICOMPRATA



l'applicazione del dm 23/07/ 2009
, rapporto censis-anaci, settembre 2009)
quadro molto dettagliato dell'amministrazione immobiliare



3° Rapporto ANACI - Censis 2009

La vita nei condomini:
litigiosità e risparmio energetico



Roma, settembre 2009

3° Rapporto ANACI - CENSIS 2009 - La vita nei condomini: litigiosità e risparmio energetico - settembre 2009. Il terzo rapporto ANACI- Censis Servizi si sviluppa lungo due percorsi, entrambi di stretta attualità: il tema della litigiosità già affrontato nei precedenti due rapporti; il tema del rispar... segue

- ◊ Sportello del Condominio
lo sportello con le risposte immediate ad ogni quesito proposto riguardante la vita condominiale
- ◊ Consulenze professionali
consulenze in sede a disposizione dei soci amministratori
- ◊ Passaparola
uno spazio dedicato ai soci di Roma per inserire annunci, richieste, offerte inerenti l'attività professionale.
- ◊ Dossier Condominio
l'editoriale nel quale le questioni più significative per l'amministrazione del condominio trovano spazio



“www.anaciroma.it”

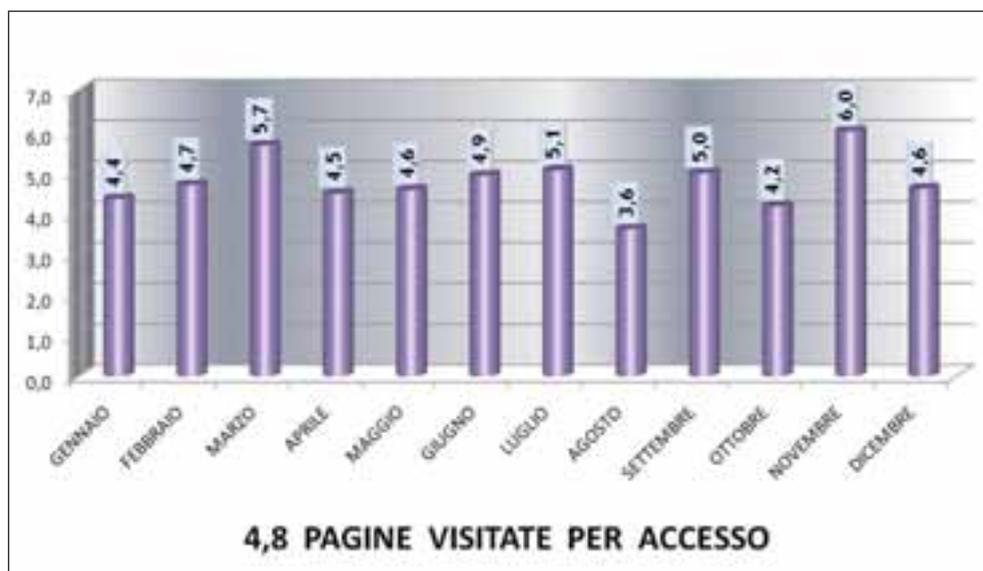
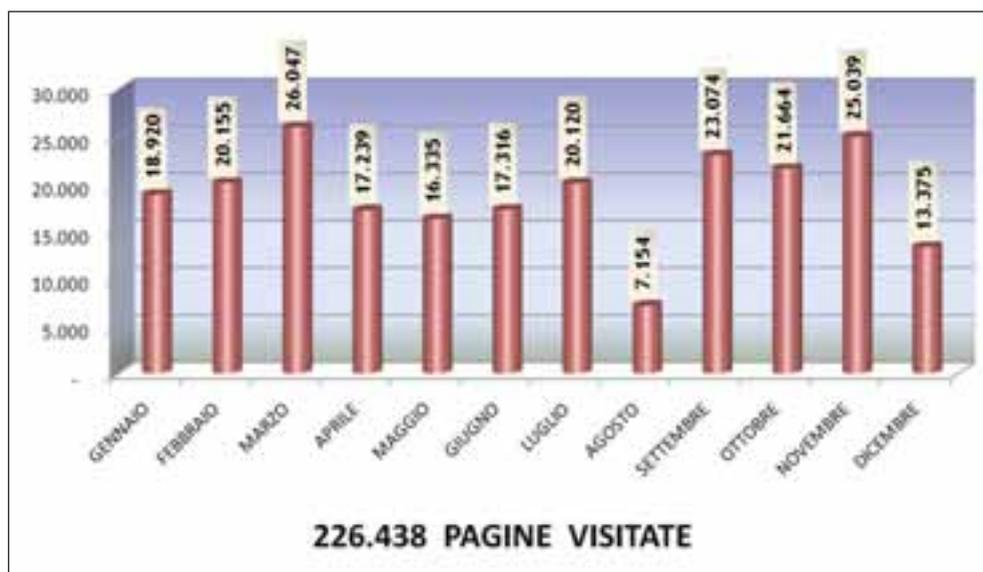
nel corso del 2009 il nostro sito web ha migliorato ancora i già ottimi risultati raggiunti nel 2008, anno della svolta per il sito internet dell'ANACI di Roma sia per quanto riguarda i contenuti sia, come conseguenza, dei visitatori. I visitatori sono arrivati nel 2009 a 46.973, di cui 34.986 sono i nuovi e 11.987 quelli che tornano a consultare le nostre pagine più di una volta per



...continua il successo

raccogliere informazioni e aggiornamenti, con una media di quasi 5 pagine visitate per ogni accesso.

A novembre è anche stata rinnovata la homepage, nel continuo sforzo di rendere più immediata e intuitiva la navigazione e la consultazione sia per gli amministratori che per gli utenti interessati alla materia condominiale.



OGGI IN BIBLIOTECA

Recensioni

CODICE DELLA PROPRIETÀ EDILIZIA

ARPE Edizioni

www.arpe.roma.it

Il volume, la cui realizzazione è stata curata da Alberto Celeste e Mauro Mascarucci, è una rivisitazione delle precedenti edizioni con tutta la normativa della proprietà edilizia divisa in cinque parti: la realizzazione, la titolarità, la gestione, l'impiantistica ed i tributi.

Un indice cronologico ed uno sistematico facilitano la ricerca con la possibilità anche di una individuazione telematica per mezzo dell'allegato CD.

La raccolta di tutte le disposizioni legislative di livello primario e secondario in unico volume di 1197 pagine risulterà certamente utile ai fini di una immediata ricerca per tutti gli operatori del settore.



C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

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.

L'ALTRA ROMA

IL RESTAURO DELLA FONTE DELL'ACQUA ACETOSA

di Sandro Bari

Occorre ripercorrere idealmente vecchie strade per rivivere momenti e luoghi cari ai nostri ricordi, neppure troppo lontani: l'antico percorso di via dell'Arco Oscuro, che distaccandosi dalla Flaminia attraverso la valle Giulia conduceva al luogo ameno dove sgorgava "*ista salubris aqua*", strada campestre che valicato il monte di Pariolo costeggiava una zona dove solo oggi si è riscoperta la collocazione di un primordiale Santuario della Musica e di un Tempio dedicato alla divinità prisco-latina di Anna Perenna. La "fontana" che corredeva il tempio era sicuramente anch'essa alimentata, millenni fa, dalla stessa Acqua Acetosa che oggi è introvabile. Questa infatti scomparire improvvisamente e in modo sospetto nel 1959, dopo essere stata più volte dichiarata inquinata con l'inizio dell'edificazione residenziale.



Il Viale dei Parioli, ancora negli anni trenta, era una stupenda passeggiata sotto un quadrupliche filare di platani che conduceva carrozze e cavalieri alla Fonte, dalla quale una carreggiabile raggiungeva a destra il Poligono di tiro sotto Forte Antenne e Ponte Salario, a sinistra Villa Glori e Ponte Milvio. Il viale sfiorava la casetta campestre dove la bella Celestina, figlia dell'oste, forniva dapprima vino e pagnottelle, poi cucina casalinga ai focosi ufficialetti a cavallo. Nei dintorni, poche villette, di tipo rustico-elegante. Poi i nuovi ricchi che necessitavano di ville e appartamenti di rappresentanza, esaurita la disponibilità delle belle case con giardini intorno a Corso Trieste, misero gli occhi sui Parioli: una manna per i costruttori. Con la speculazione selvaggia del dopoguerra occorreva aver campo libero: forse il tracciato delle condutture che dal 1613 convogliavano l'Acqua Acetosa dava fastidio a qualche palazzinaro. Dà da pensare il fatto che tali condotte abbiano resistito per tanti secoli, in concomitanza con le frequenti esondazioni del Fiume, e siano state rese inagibili proprio in coincidenza con l'esplosione edilizia della zona.



La Fonte, affogata nell'asfalto e nei sampietrini di via dei Campi Sportivi, è chiusa alle spalle dai recinti dei Circoli più esclusivi della Capitale, che hanno pian piano preso possesso, dal 1960 in poi, del terreno golenale, della strada e del vicolo previsti dal Piano Regolatore del 1930 (sulle tavole di Tuttocittà ancor oggi esiste, solo "sulla carta", un Lungotevere dell'Acqua Acetosa, che in realtà da via Elia in direzione Nord-Est è dissolto sotto campi da tennis e piscine). La vena scomparsa è stata convogliata in un chiusino che la scarica nel Fiume.

Ma il limitrofo circolo sportivo si è fatto carico del restauro del monumento e della riattivazione delle bocchette, stavolta con acqua dell'acquedotto cittadino. Dalla Fonte non si vede più il Tevere, in particolare quell'ansa, dominata dalla rupe detta Sassi di San Giuliano, dove pittori e disegnatori da ogni Paese per secoli si sono fermati ad immortalare il più incantevole dei paesaggi: sullo sfondo comparivano a destra la Torre di Quinto e il Soratte, a sinistra l'edicola di San Giuliano e la Torre Lazzaroni prodromo di Ponte Milvio.

Alcuni anni fa, in un convegno programmatico (2004), il Comitato per il Tevere aveva gettato le basi per una seria proposta di ristrutturazione della Fonte, per la ricerca e il tentativo di riallaccio delle vene dalla sorgente, per l'isolamento della zona e la creazione di un Parco dell'Acqua Acetosa, prendendo spunto dall'antico progetto che nel 1662 aveva realizzato Alessandro VII. Era infatti urgente restituire la zona alla sua dignità e all'antico fascino, e ciò senza dare troppo fastidio ai Circoli limitrofi. Dopo anni di ulteriore degrado per fortuna il monumento è stato restituito al suo stato migliore possibile, con l'inaugurazione del 18 dicembre scorso. La parte principale di merito va all'attività encomiabile del responsabile dei lavori, l'architetto Francesco Fiorentini, che si è prodigato tra mille difficoltà burocratiche, amministrative ed economiche, oltre che tecniche, raggiungendo un risultato degno di plauso.

Breve storia dell'Acqua Acetosa

La sorgente, le cui origini si trovano nelle falde dell'estrema propaggine collinare dell'antico *Monte di Pariolo o Pelaiolo*, sgorgava a pochi metri dalla riva sinistra del Tevere, in un terreno certamente pantanoso per le continue esondazioni del Fiume, chiamato la Valle dei Cancellieri perché di proprietà della famiglia dei Montenegro che furono Cancellieri di Roma. La vena della sorgente sfociava sicuramente poco distante, nella Fonte di Anna Perenna, Ninfa-divinità alla quale era dedicato un *Lucus*, recentemente ritrovata durante gli scavi per la costruzione di un parcheggio sotterraneo in piazza Euclide.

Le virtù dell'Acqua Acetosa furono definite salutari dal celebre archiatra Andrea Bacci nel libro VI del suo *De Thermis*, 1567.

Paolo V nel 1613, dopo accurati esami che la definivano saluberrima, la fece incanalare in una fontana costruita dal Vasanzio, una cordonata dove si scendeva ad attingere da una bocca a muro, come venne illustrata da un anonimo pittore dell'epoca. È sempre dell'epoca la targa tuttora leggibile che ne attestava le virtù per i reni, la milza, lo stomaco e il fegato (*mille mali prodest ista salubris aqua...*). Pochi anni dopo, il medico Domenico Passarolo ne dichiarava

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	06-8543 689
Arch. Mariagrazia Norella Spadaro	Via G. Deledda, 2/C	06-4547 3197
P.I. Fabrizio Schiavone	V.le G. Stefanini, 10/12	06-8600 377

STUDI LEGALI

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 V. Tangorra, 9	06-7720 1266
Studio Avv. Fabio CASINOVI	P.za Anco Marzio, 13	06-5618 0810
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 1346
Studio Avv. Massimo GALDI	V.le delle Milizie, 76	06-3751 9920
Studio Avv. Laura GONNELLINI	Via Trionfale, 21	06-3972 6767
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	06-4510 640
Studio MANGANO	Via di Grimaldi, 10	06-6627 1172
Studio PELLICANO'	Via P. Querini, 3	06-5783 637
Studio TURELLA	Via Appia Nuova, 677	06-7800 030
Studio ZUCCO	Via dello Statuto, 44	06-4820 452

la nocività attribuendole casi di morte da avvelenamento, e la contestazione tra medici durò a lungo, ignorata dal popolo che vi si recava ad attingere senza timore.

L'assiduità dei fruitori danneggiava continuamente la fonte, che venne restaurata prima da Innocenzo X nel 1650, poi da Alessandro VII che ordinò una nuova struttura al pittore Andrea Sacchi; questi, in veste di architetto, forse ispirato dal Bernini, ma coadiuvato e poi sostituito da Marcantonio De Rossi, edificò nel 1661 il monumento qual è oggi, in forma di esedra con tre bocche sgorganti.

Le targhe apposte e i restauri successivi ad opera di Clemente XI, 1715, e Pio VII (1820), sono tuttora visibili, come i resti dei sedili di pietra che Ludwig, futuro re di Baviera, fece sistemare insieme al boschetto di olmi a corona della fonte nel 1821.

La sua collocazione in un'ansa del Fiume dalla bellezza spettacolare rendeva il luogo meta di artisti ispirantisi a tale paesaggio. Vi si recava, ad esempio, Goethe che lo nominava nelle sue lettere, e una miriade di disegnatori e pittori che l'hanno immortalato nel corso dei secoli.

Frequentatissima, la fonte riforniva gli *acquacetosari*, specie di corporazione ambulante che riempiva con l'acqua fiaschi impagliati e tappati con ciuffi d'erba per venderli *in città* trasportandoli su carretti.

Le norme d'igiene imposero poi la sterilizzazione delle bottiglie e dei tappi per la vendita dell'acqua con la conseguente rivolta dei venditori ai quali veniva resa la vita difficile, come fu poi resa alla fonte stessa nonostante la sua purezza, oggetto di una tesi dall'accreditato studioso Feliciani nel 1895 e accertata fino agli anni '40.

La costruzione della linea ferroviaria Roma Viterbo, completata tra il 1931 e il 1932, aveva peraltro giovato alla frequentazione del luogo sia per l'istituzione di una fermata, sia per la ristrutturazione del complesso e per la creazione di un giardino con panchine immerso nel verde.

Il previsto restauro del 1940 naufragò nel periodo bellico, quando nei dintorni invece di passeggiate nel verde si costituirono depositi di materiali e rottami in ambiente malsano e melmoso. Nel 1947, dopo anni di abbandono, la riapertura ufficiale al pubblico fu regolamentata con orario giornaliero dalle 7 alle 22. Nel 1950 nuova chiusura per sospetto inquinamento, quindi riapertura a furor di popolo nel 1953; poco dopo venne impiantato nella zona un campo di rugby e poche altre strutture, trasformatesi nel 1960 nel grande Centro Sportivo destinato ad ospitare i Giochi Olimpici.

Dopo le alterne vicende di chiusura e riapertura forzata concluse nel 1959 con un totale abbandono, la Fonte è stata infine riaperta con l'allaccio all'acquedotto comunale.

SINTESI INSERZIONISTI DI QUESTO NUMERO

ORGANISMI NOTIFICATI

ELTI IV di copertina

PULIZIE E AMBIENTE

GREASE GROUP pag. 6

PORTALE pag. 18

TREE CLIMBING pag. 20

SOFTWARE CONDOMINIALE

MM Data III di copertina

MANUTENZIONE ASCENSORI

ELEVATOR QUALITY pag. 7

DEL BO pag. 10

IMPIANTISTICA

TECNOELETTRO pag. 44

SAMA Termoidraulica pag. 36

EDILIZIA

MENSORES pag. 26

RESINE IND.LI II di copertina

RODI Costruzioni pag. 42

VACCA E. pag. 38

RISCALDAMENTO, ENERGIA,

CONTABILIZZAZIONE

CALOR CLIMA pag. 30

Consulting & Service pag. 44

METROTERMICA pag. 8

MIRC 2050 pag. 32

Multienergy & Service pag. 12

ROSSETTI pag. 22

SICUREZZA

SIRIO pag. 58

SERVIZI

MP STUDIO pag. 48

NATIONAL SECURITY pag. 48