

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

Rivista bimestrale

ANNO XX - n. 119 - SETTEMBRE - OTTOBRE 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

Essere stato nominato Presidente della Regione Lazio ed in occasione del primo Consiglio Nazionale dei Presidenti Regionali venire eletto membro della Giunta Nazionale ANACI è stato, senza dubbio, un gran motivo di orgoglio e soddisfazione.

Non ci dimentichiamo che la forza della nostra associazione è proprio il raggiungimento di quegli obiettivi necessari alla struttura ed alla vita dell'associazione stessa, tesi a mediare posizioni, spesso contrastanti, cercando di trovare sempre il giusto equilibrio finalizzato alla ottimizzazione dell'operato sia nell'ambito associativo che professionale.

Proprio attraverso un serio impegno collaborativo e professionale i soci possono crescere con un continuo confronto che non deve mai diventare "scontro" al fine di camminare insieme e considerarci fin dal primo passo "secondi a nessuno".

Ogni volta infatti che in questi venti anni trascorsi nell'associazione ho ricoperto incarichi associativi, ho potuto apprezzare la presenza di colleghi, di tutte le età, con un bagaglio tecnico di un certo spessore, ma, che, per il futuro, dovrà essere sempre di più aggiornato.

Con un aggiornamento costante, al passo con l'evoluzione della vita e delle norme condominiali si potrà continuare a gestire i condomini in modo professionale. Il condominio in effetti è un po' una nave in cui l'amministratore è al timone e che, se non è all'altezza di seguire la "giusta rotta", rischia di portare alla deriva tutta la nave.

Per poter realizzare tutto ciò dobbiamo essere consapevoli dell'apporto dell'operato di persone qualificate quali quelle del Centro Studi Nazionale nella persona dell'amico Carlo Parodi, il quale si è sempre avvalso di consulenti e docenti di altissimo livello, tesi al raggiungimento di un progetto unitario per la formazione sia dei Quadri che di tutti i soci.

A tal proposito l'impegno principale da parte mia per il prossimo quadriennio sarà quello di dare una maggiore presenza nel territorio degli iscritti delle sedi provinciali della regione Lazio. Tale risultato si potrà conseguire solo con una maggiore preparazione dei nostri iscritti con corsi che ne dovranno aumentare la professionalità. E' ovvio che le realtà delle province del Lazio sono molto diverse per cui occorrerà intervenire in modo coerente ma sicuramente con accorgimenti difforni, ma tesi al raggiungimento di un progetto unitario per la formazione.

SOMMARIO**SETTEMBRE - OTTOBRE 2010****n. 119**

Editoriale di Ugo De Bartolo	pag. 3	O
Consulenti in sede	pag. 5	n
Quando il disturbo della quiete diventa reato di Floria Carucci	pag. 7	d
La scelta dei criteri di redazione del bilancio condominiale di Fabio Gerosa	pag. 7	O
Elenco sportelli del condominio presso i Municipi	pag. 17	m
Notizie	pag. 20	i
Videosorveglianza: riflessioni sull'evoluzione giurisprudenziale di Anna Lisi e Fabio Casinovi	pag. 25	n
Il condominio consumatore: applicabilità della specifica normativa per i contratti conclusi dall'amministratore di condominio di Giovanna Sanfilippo	pag. 35	i
Chiusura terrazza privata: conseguenze sulla ripartizione delle spese di Ferdinando della Corte	pag. 41	O
La voce della giurisprudenza di Nunzio Izzo	pag. 47	
Oggi in Biblioteca	pag. 57	
L'altra Roma: Il genio di Caravaggio	pag. 59	
Professionisti fiduciari	pag. 63	

Per questo, con la collaborazione del segretario regionale Massimiliano Marzoni, è stata tracciata una proposta per un corso Anaci regionale che intende coinvolgere le tre provincie di Frosinone, Rieti e Viterbo con un programma di 34 Lezioni che verranno condotte da consulenti, avvocati oltre ovviamente da colleghi della nostra associazione presenti sul territorio.

Voglio infine ringraziare tutti i colleghi nazionali, regionali e provinciali per l'apporto dato in questi mesi per il conseguimento dei nuovi incarichi che hanno coinvolto anche Carlo Parodi, Stefano Tabarrini, Francesco Caporilli, Nando Della Corte ed Antonio Pazonzi.

Per concludere intendo esprimere la mia personale soddisfazione per la conferma in qualità di Presidente nazionale di Pietro Membri, che continuerà a guidare la nostra associazione anche per il prossimo quadriennio, con la collaborazione di Andrea Finizio neo Segretario nazionale, anche lui espressione della "romana".

Ugo De Bartolo

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

Quando il disturbo della quiete diventa reato

di Floria Carucci

A prescindere da qualsivoglia diversificazione di carattere territoriale, culturale o temporale, la collettività sociale ha sempre mostrato una particolare attenzione alla tutela della tranquillità (pubblica e privata), al punto che l'offesa a questa arrecata assume rilievo finanche per il diritto penale che all'art. 659 c.p. prevede il reato di *"disturbo delle occupazioni o del riposo delle persone"*.

Malgrado l'apparente unità normativa, nel medesimo articolo di legge sono – in realtà – descritte due diverse ipotesi di reato, realizzabili attraverso condotte materiali tipiche profondamente differenti.

Al primo comma si prevede, infatti, la punizione di *"chiunque mediante schiamazzi o rumori, ovvero abusando di strumenti sonori o di segnalazioni acustiche, ovvero suscitando o non impedendo strepiti di animali, disturba le occupazioni o il riposo delle persone, ovvero gli spettacoli, i ritrovi o i trattenimenti pubblici"*.

Al capoverso è, invece, sanzionato *"chi esercita una professione o un mestiere rumoroso contro le disposizioni di legge o le prescrizioni dell'Autorità"*.

Particolarmente semplice appare la lettura e l'interpretazione del disposto normativo contenuto al primo comma nel quale l'elencazione delle fonti di disturbo (*"schiamazzi, strepiti"* ecc.) deve ritenersi tassativa, con la conseguenza che l'eventuale molestia arrecata con mezzi diversi non integrerà alcun reato.

E dunque, affinché il fastidio rilevi per il diritto penale, è indispensabile che il rumore superi i limiti della *"normale tollerabilità"* (evidentemente correlati all'ambiente e all'orario) e sia percepibile da un numero indeterminato (ma non necessariamente molto elevato) di persone non occasionalmente presenti nello stesso luogo, non rilevando – poi – che tutte se ne lamentino.

Sul punto, infatti, la Suprema Corte di Cassazione può dirsi uniformemente orientata nel ritenere che *"ai fini della configurabilità del reato di cui all'art. 659 c.p. è necessario l'elemento dell'attitudine dei rumori a disturbare una pluralità indeterminata di persone: ne consegue che, allorquando si tratti di rumori prodotti in un edificio condominiale, ove il disturbo sia arrecato al circoscritto numero di inquilini di appartamenti sottostanti e soprastanti a quello di provenienza dei rumori stessi, si configura un illecito civile che resta confinato nell'ambito dei rapporti di vicinato, non essendo ravvisabile alcuna lesione o messa in pericolo del bene giuridico protetto dal citato art. 659 c.p. costituito"*

dalla pubblica tranquillità.” (Così, CASSAZIONE, SEZ. I PENALE, 6 NOVEMBRE 1995 – 4 GIUGNO 1996, N. 5578, CP 97, 1714), poiché quando si tratta di rumori prodotti all’interno di un edificio condominiale “è necessario che essi, tenuto conto anche dell’ora (notturna o diurna) in cui vengono prodotti, arrechino disturbo ad una parte notevole degli occupanti del medesimo edificio, configurandosi altrimenti soltanto un illecito civile da inquadarsi nell’ambito dei rapporti di vicinato” (CASSAZIONE, SEZ. I PENALE, 20 MAGGIO 1994 – 11 LUGLIO 1994, N. 7753, CP 95, 3342. CONFORME, CASSAZIONE, 16 GENNAIO 1995, DRAICCHIO, CP 96, 1146).

Come anticipato in premessa, al secondo comma dell’art. 659 c.p. è sanzionata la diversa condotta di *“chiunque eserciti un’attività professionale o un mestiere rumoroso contro le disposizioni di legge o le prescrizioni dell’Autorità”.*

L’esercizio, dunque, di mestieri di per sé stessi rumorosi rimane lecito e legittimo ove mantenuto nei limiti determinati dalle leggi ordinarie che ne disciplinano la pratica, divenendo reato ove se ne accerti lo svolgimento oltre i confini (spaziali, temporali e modali) imposti dalla legge che ne regola i termini.

E ciò indipendentemente dalla necessità di accertare anche l’intensità e la tollerabilità dei rumori emessi poiché, a prescindere da tale ultimo controllo, il reato sarà consumato con il solo superamento dei limiti imposti dalla normativa che regola l’esercizio di attività o mestieri rumorosi, in quanto tali produttivi di moleste vibrazioni sonore dovute agli strumenti usati o ai processi produttivi utilizzati.

Si è tentato di porre ordine (in materia civile e amministrativa) alla disomogenea regolamentazione della materia attraverso l’approvazione della legge n. 447/1995 c.d. *“Legge quadro sull’inquinamento acustico”.*



Nelle intenzioni del legislatore, alla legge speciale era affidato il compito di fissare il limite di rumorosità a tutela della salute collettiva, con la conseguenza che – mirando quest'ultima a tutelare un bene giuridico diverso rispetto a quello protetto dalla norma penale – non può ritenersi intervenuta alcuna depenalizzazione del reato che, dunque, rimane a tutt'oggi esistente, almeno fin quanto la legge sull'inquinamento acustico non troverà più dettagliata disciplina e più equilibrata e completa applicazione.

E, dunque, concludendo gli argomenti fin qui esposti, vale sintetizzare come la contravvenzione prevista all'art. 659 c.p. preveda due autonome ipotesi di reato, che si distinguono tra loro – soprattutto – in considerazione del fatto che per verificare la sussistenza del reato di cui al primo comma è indispensabile provare l'idoneità del rumore a turbare la quiete pubblica, mentre nel caso del secondo comma l'illiceità della condotta è sostanzialmente presunta (ed intrinseca) ogniqualvolta risulti accertata la violazione dei provvedimenti amministrativi che disciplinano l'esercizio di una data attività o di un certo mestiere.

La scelta dei criteri di redazione del bilancio condominiale

di Fabio Gerosa

Nella gestione di un condominio, due sono i problemi centrali in tema di contabilità che si pongono ad un amministratore: il rapporto tra budget e spese effettive; la scelta tra bilancio di competenza e bilancio di cassa.

Il primo comporta spesso, durante la gestione condominiale, lo "sforamento" del bilancio, rispetto al preventivo, a causa di spese impreviste ma necessarie, nell'ambito della legittimazione a spendere riconosciuta in capo all'amministratore dalla legge (artt. 1130, 1133 e 1135 ultimo comma c.c.). Del resto l'amministrazione dei beni immobili altrui non può essere imbrigliata dal rigido e sempiterno rispetto dell'alveo rigido della previsione di spesa, sovente superata da interessi sociali superiori. Si pensi, ad esempio, al rispetto delle regole della sicurezza in condominio, che oltrepassano a piè pari gli aridi numeri inseriti - magari con zelante prudenza - nel budget di spesa, e giustificano le azioni dell'amministratore professionista. Così come il pronto adeguamento al rispetto di una legislazione in continuo, quanto rapido, divenire.

Passando al secondo problema, tema centrale di questo scritto, va subito annotata la differenza - come noto - tra i due sistemi di bilancio, che si fonda sui "momenti" nei quali le entrate e le spese possono essere considerati.

E si osservi che la definizione, apparentemente così lineare, appare in pratica notevolmente sfumata, a causa e per effetto della molteplicità delle regole di imputazione che si possono in concreto applicare.

In vari casi il dibattito, sempre vivace sul tema, è sfociato nel suggerire l'applicazione, nella contabilità condominiale, del sistema di cassa.

Ma per fugare ogni dubbio e perplessità è necessario considerare i vantaggi e gli svantaggi di ciascuna delle soluzioni.

Va peraltro considerato che per le entrate, in materia condominiale, si evidenzia spesso la sola singola fase del versamento; mentre per le uscite la sola fase del pagamento.

Il bilancio di cassa, secondo opinioni reiteratamente espresse, dovrebbe semplificare le scritture, ma non soddisfa la preminenza di fornire le informazioni più complete che sia possibile. Ciò si traduce nel non considerare i dati aggiuntivi oltre le entrate e le spese, ovvero i crediti ed i debiti.

Ne consegue l'emergere del "tallone d'Achille" del sistema di cassa: l'impossibilità di ripartire incassi e pagamenti secondo gli esercizi in cui sorgono gli accertamenti e gli impegni, con la conseguenza di una sostanziale ambiguità delle risultanze del bilancio, in particolar modo in caso di subentro nella unità immobiliare di un nuovo soggetto condomino nel corso dell'esercizio annuale.

Il criterio di cassa si incentra sulla fase terminale di entrate ed uscite, mentre i momenti precedenti non vengono considerati. In altri termini rimane esclusa l'individuazione della ragione e dell'ammontare del credito, nonché del soggetto debitore per le entrate; e la determinazione del preciso ammontare del debito e l'esatta individuazione del soggetto creditore per le uscite.

Le risultanze del bilancio di cassa possono trarre in inganno, in quanto sono formate esclusivamente sui movimenti in entrata ed uscita, ovvero sui meri flussi monetari.

In definitiva il bilancio condominiale di cassa appare un documento semplice ma incompleto allo stesso tempo, eccessivamente semplificato e pertanto scarsamente significativo.

Al bilancio redatto secondo il criterio della competenza, invece, si assegna comunemente il seguente lato positivo: la possibile estensione del controllo da parte della proprietà, poiché l'approvazione del bilancio consuntivo rende possibile all'amministratore la completa registrazione delle entrate e delle spese, e non solamente l'acquisizione ed erogazione delle medesime. Tenendo in debito conto, infatti, che, mentre con il criterio di cassa viene considerata solo la fase terminale: della riscossione per le entrate, e del pagamento per le uscite; con il criterio di competenza i riflettori del nostro interesse si accendono già nelle loro fasi iniziali: impegno per le spese ed accertamento per gli incassi.

Correlativamente i signori condomini hanno l'opportunità di seguire e vigilare entrate ed uscite fin dalla prima fase del processo di realizzazione.

Peraltro le critiche all'adozione del sistema di competenza, in area condominiale, si appalesano nell'emergere dell'immobilizzo di risorse disponibili, anche per lungo tempo, con spese ove il periodo temporale tra la fase iniziale e la fase finale supera abbondantemente la durata dell'esercizio annuale. Si





pensi ai "Fondi di liquidità" che emergono tra le passività della Situazione Patrimoniale. Ma si tratta - secondo noi - semplicemente del contrappeso alla migliore garanzia di condizioni di controllo per i clienti amministrati, che consente infine di non "dimenticare" nel tempo risorse disponibili (i fondi suddetti). Sottolineando che il bilancio di cassa è naturalmente confinato negli argini della liquidità disponibile, e quindi visibile dai dati riepilogativi di periodo, sovente insufficienti, in particolare qualora non si produca la situazione o lo Stato Patrimoniale.

Il dilemma tra una scelta tra criterio di cassa o di competenza non si risolve peraltro per le spese correnti, ma si risolve per le "spese pluriennali" innegabilmente necessarie in casi di spese straordinarie, ad esempio rifacimento completo di una rete fognaria comune o ristrutturazione delle facciate, quando i tempi tecnici, che trascorrono tra inizio e fine lavori, sono superiori ai dodici mesi.

In sostanza la problematica si arricchisce della prospettiva temporale, ed il criterio di cassa soccombe laddove, al di là delle apparenze formali, l'attività di impegno - in particolare per le spese - arrivi ad eccessi (di sicuro) deprecabili, con una mole di pagamenti esorbitanti a carico degli esercizi futuri, magari gravanti sul nuovo amministratore subentrato al precedente.

Per concludere, valutiamo con estremo interesse e positività un bilancio condominiale redatto secondo il criterio della competenza, sempre che si possano leggere, volta per volta i dati relativi al valore della cassa. Senza ridurre con drastiche semplificazioni, pertanto, il sacrosanto diritto della proprietà a vedere (e comprendere nel tempo) la destinazione impressa al numerario dal proprio amministratore.

Prot. N. 14196.10/GST/dg

REDAZIONE BILANCIO CONDOMINIALE

L'art. 1130 cod. civ. prevede che l'amministratore di condominio, alla fine di ciascun anno, renda il conto della sua gestione, non stabilendo, però, le modalità e i criteri che devono essere rispettati per la compilazione del relativo documento.

Chi amministra un condominio quindi – salvo differenti, specifiche previsioni contenute nel regolamento condominiale – non ha l'obbligo di seguire, nella redazione del **rendiconto**, un criterio specifico per la registrazione delle spese e delle entrate potendo, a tal fine, adottare indifferentemente il **principio di "cassa"** o quello di **"competenza"**.

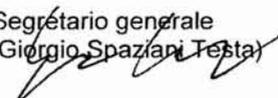
Si precisa che applicare il primo principio significa tenere conto soltanto delle entrate e delle uscite effettivamente avvenute nel periodo dell'esercizio contabile (individuato, in ambito condominiale, nei termini previsti dal regolamento o, in mancanza di questo, coincidente con l'anno solare) e non già delle somme che si riferiscono a tale periodo ma che sono, rispettivamente, ancora da corrispondere, o ancora da incassare. Diversamente, applicare il principio di "competenza" vuol dire inserire nel rendiconto tutte le voci di entrata e di uscita che si riferiscono all'esercizio contabile a prescindere, rispettivamente, dall'avvenuto incasso o pagamento.

Entrambi i principi sono pienamente applicabili in sede di redazione del bilancio condominiale; tuttavia l'adozione del principio di "cassa", sebbene garantisca una perfetta coincidenza dei movimenti bancari con i movimenti registrati nella contabilità del condominio, permettendo così un facile controllo della gestione, comporta anche, nell'ipotesi di subentro nella proprietà di un'unità immobiliare, che il nuovo proprietario – pur avendo definito con il venditore tutte le pendenze condominiali che risultano in bilancio, onde evitare di essere tenuto a risponderne ai sensi dell'art. 63 disp. att. cod. civ. – sia, ciò nonostante, chiamato a contribuire a oneri che riguardano periodi precedenti il suo acquisto.

Alla luce di quanto sopra, pertanto, la soluzione da preferire – e che si invita le Associazioni territoriali a consigliare agli amministratori – è quella di adottare, nella redazione del rendiconto, il principio di "competenza" e di predisporre, al contempo, una situazione patrimoniale del condominio in cui si evidenzino, alla data di chiusura dell'esercizio contabile, le giacenze (in cassa, presso la banca o la Posta), i pagamenti da effettuare e le somme da incassare: si consentirà, in tal modo, a tutti i condòmini di avere egualmente un facile controllo della gestione ma si eviterà il rischio di porre a carico di eventuali nuovi proprietari le spese non di loro competenza.

Ringraziando per la collaborazione, si resta a disposizione e si porgono distinti saluti.

Il Segretario generale
(avv. Giorgio Spaziani Testa)



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

SPORTELLO DEL CONDOMINIO

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

NOTIZIE

AGGIORNAMENTO ISTAT - VARIAZIONI ANNUALI

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
Dicembre 2008 - Dicembre 2009	1,0% (75% = 0,750%)	G.U. 28/1/2010	n. 22
Gennaio 2009 - Gennaio 2010	1,3% (75% = 0,975%)	G.U. 1/3/2010	n. 49
Febbraio 2009 - Febbraio 2010	1,3% (75% = 0,975%)	G.U. 23/3/2010	n. 68
Marzo 2009 - Marzo 2010	1,5% (75% = 1,125%)	G.U. 20/4/2010	n. 91
Aprile 2009 - Aprile 2010	1,6% (75% = 1,200%)	G.U. 20/5/2010	n. 116
Maggio 2009 - Maggio 2010	1,5% (75% = 1,125%)	G.U. 22/6/2010	n. 143
Giugno 2009 - Giugno 2010	1,3% (75% = 0,975%)	G.U. 23/7/2010	n. 170
Luglio 2009 - Luglio 2010	1,7% (75% = 1,275%)	G.U. 25/8/2010	n. 198

SERVIZIO PAGHE E CONTRIBUTI

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

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

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

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

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

NOTIZIE

COEFFICIENTI DI RIVALUTAZIONE TFR

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

NUOVA RITENUTA D'ACCONTO 10%

La "manovra d'estate" (art. 25 DL n. 78/2010) coinvolge l'amministratore condominiale che deve prestare attenzione agli adempimenti a suo carico che ne derivano; la novità è una nuova ritenuta d'acconto del 10% che Banche e Poste Italiane sono obbligate ad operare dal 1° luglio scorso sui pagamenti disposti con bonifico relativamente ad interventi di recupero edilizio e di risparmio energetico che beneficiano della detrazione fiscale rispettivamente del 36% e 55%.

Considerato che tale nuova ritenuta del 10% deve essere detratta e certificata da parte del beneficiario del pagamento (quindi non dalla Banca o Poste cui si rivolge l'amministratore) gli obblighi per il condominio, derivano soltanto (!!!?) dalla circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 40/E del 28/7/2010; così la ritenuta d'acconto del 4% non dovrà essere detratta (e non indicata in fattura solo in caso di interventi per recupero edilizio e risparmio energetico) ed anche quella del 20% sulle relative prestazioni professionali.

La stessa circolare evidenzia che, in considerazione della complessità degli adempimenti richiesti, è esclusa l'applicazione di sanzioni in caso di violazioni alla corretta applicazione della nuova normativa (E' il caso di bonifici già effettuati dall'amministratore e non ancora regolarizzati dalla banca beneficiaria).

Si ricorda infine che le fatture che non verranno assoggettate alla ritenuta d'acconto non dovranno essere inserite nel Modello 770 (dichiarazione annuale dei sostituti d'imposta) ma nel Quadro AC che l'amministratore deve allegare alla propria dichiarazione annuale dei redditi per ogni condominio gestito.

CREDITI ON LINE SUL SITO WWW.ANACI.IT

E' possibile acquisire crediti di aggiornamento professionale ai fini della posizione associativa (il 31/12/2010 si conclude la verifica dei 18 crediti da acquisire nel triennio 2008/2010) utilizzando le due lezioni sulla domotica e sul bilancio condominiale oltre alla mensile newsletter del *Ilsole24ore*.

ROMA: ESENZIONI ED AGEVOLAZIONI ICI

E' prevista la presentazione entro il 31 ottobre 2010 presso qualsiasi municipio, oppure online, una sola volta fino al permanere delle condizioni richieste, di moduli completi delle notizie richieste di colore diverso secondo le condizioni: celeste per l'esenzione relativa ad immobili in uso gratuito al coniuge o parenti fino al 2° grado, verde per i proprietari residenti presso istituti di ricovero o sanitari, giallo per l'aliquota ridotta in caso di esercizio diretto di attività commerciale.

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 i quesiti riguardanti la vita condominiale



www.anaciroma.it



UNI EN ISO 9001:2008

SINCERT

E.L.T.I.

REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE

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

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

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

I codici tributo sono i seguenti (causale RP):

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

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

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

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

Videosorveglianza: riflessioni sull'evoluzione giurisprudenziale

di Anna Lisi e Fabio Casinovi

Il problema dell'ammissibilità o meno dell'installazione di impianti di videosorveglianza assume una particolare rilevanza e attualità in ragione del sempre crescente bisogno di contemperare la necessità di sicurezza con il diritto alla riservatezza.

Un punto di riferimento in questa materia è dato dalla sentenza della Corte di Cassazione, Sezione Quinta Penale n. 44156/08 del 6.11.2008 la quale conferma l'orientamento già dettato dallo stesso Ufficio con la sentenza n. 22602 del 5.6.2008 nonché dalla sentenza n. 149/08 della Corte Costituzionale e della Sentenza delle Sezioni Unite della S.C. n. 26795 del 28.3.2006.

La sentenza della S.C. n. 44156/08 ha ribadito il principio secondo cui *"affinchè scatti la protezione di cui all'art. 14 Cost. non consta che un certo comportamento venga tenuto in luoghi di privata dimora; ma occorre, altresì, che esso avvenga in condizioni tali da renderlo tendenzialmente non visibile ai terzi. Per contro, se l'azione - pur svolgendosi in luoghi di privata dimora - può essere liberamente osservata dagli estranei, senza ricorrere a particolari accorgimenti, il titolare del domicilio non può evidentemente accampare una protezione alla riservatezza"*.

Ed ancora *"deve escludersi una intrusione, tanto nella privata dimora, quanto nel domicilio, con riferimento a videoriprese aventi ad oggetto comportamenti tenuti in spazi di pertinenza dell'abitazione di taluno ma di fatto non protetti dalla vista degli estranei, giacchè per questa ragione tali spazi sono assimilabili a luoghi esposti al pubblico, la percettibilità all'esterno dei comportamenti in essi tenuti facendo venir meno le ragioni della tutela domiciliare. La ripresa di quanto avveniva nelle zone di uso comune non protette, per quanto effettuata contro la volontà dei condomini, non era d'altro canto effettuata né clandestinamente né fraudolentemente, non era in altri termini neppure idonea a cogliere di sorpresa i condomini in momenti in cui potevano credere di non essere osservati. La ripresa delle aree comuni non può ritenersi in alcun modo indebitamente invasiva della sfera privata dei condomini ai sensi dell'art. 615 bis c.p., giacchè la indiscriminata esposizione alla vista altrui di un area che costituisce pertinenza domiciliare e che non è esposta a manifestazioni di vita privata esclusive è incompatibile con una tutela penale della riservatezza, anche ove risultasse che manifestazioni di vita privata siano state in concreto, inopinatamente, realizzate e perciò riprese."*

Pertanto prima della installazione della telecamera è fondamentale stabilire se l'area interessata dalle riprese "ricada nella fruizione di un numero indifferenziato di persone" e rientri o meno "tra la sfera di privata dimora di un singolo soggetto".

In base ai principi statuiti dalla giurisprudenza è quindi possibile, senza incorrere nella fattispecie di reato prevista e punita dall'art. 615 bis c.p., installare le telecamere purché le riprese vengano effettuate avendo cura di non riprendere spazi di dimora privata dei singoli soggetti.

Il Garante per la protezione dei dati personali nell'aprile del 2004 ha individuato i principi guida in materia di videosorveglianza e nel maggio del 2008 ha invitato il Parlamento ed il Governo a regolamentare l'utilizzo dei sistemi di videosorveglianza delle aree comuni ma tale invito a tutt'oggi non è stato accolto.

Il Garante non vieta l'installazione di sistemi di videosorveglianza e di registrazioni di immagini ma richiede che vengano sempre rispettati questi tre principi:

- l'installazione delle telecamere è lecita solo quando altre misure di sicurezza siano state ritenute insufficienti o inattuabili.
- l'eventuale registrazione e conservazione delle immagini deve essere limitata nel tempo.
- i cittadini devono sapere sempre e comunque se un'area è sottoposta a videosorveglianza.

Il Garante della Privacy (provvedimento generale sulla videosorveglianza emanato il 29.4.2004 in applicazione del codice sulla privacy) si è espresso individuando i principi generali a cui bisogna fare riferimento per l'utilizzo della videosorveglianza.

Principio di liceità – la videosorveglianza deve avvenire osservando oltre che la disciplina in materia di protezione dei dati, anche le vigenti normative dell'ordinamento civile e penale in materia di interferenze illecite nella vita privata, di tutela della dignità, dell'immagine, del domicilio e degli altri luoghi cui è riconosciuta analoga tutela.

Principio di necessità – poiché l'installazione di un sistema di videosorveglianza comporta in sostanza l'introduzione di un vincolo per il cittadino, ovvero di una limitazione e comunque di un condizionamento, va applicato il principio di necessità e quindi va escluso ogni uso superfluo ed evitati eccessi e ridondanze. Il software va configurato anche in modo da cancellare periodicamente e automaticamente i dati eventualmente registrati.

Principio di proporzionalità – va evitata la rilevazione di dati in aree o attività che non sono soggette a concreti pericoli o per le quali non ricorre un effettiva esigenza di deterrenza. Gli impianti di videosorveglianza possono essere attivati solo quando altre misure siano ponderatamente valutate insufficienti o inattuabili.

Principio di finalità - gli scopi perseguiti devono essere determinati, espliciti e legittimi. Ciò comporta che il titolare possa perseguire solo finalità di sua pertinenza. Le finalità individuate devono essere correttamente riportate nell'informativa.

E' necessario inoltre adempiere all'obbligo di *Informativa*: infatti chiunque transiti in una zona soggetta a videosorveglianza, quindi anche un semplice

cittadino, deve essere informato che sta per accedere o che si trova in una zona videosorvegliata e dell'eventuale registrazione.

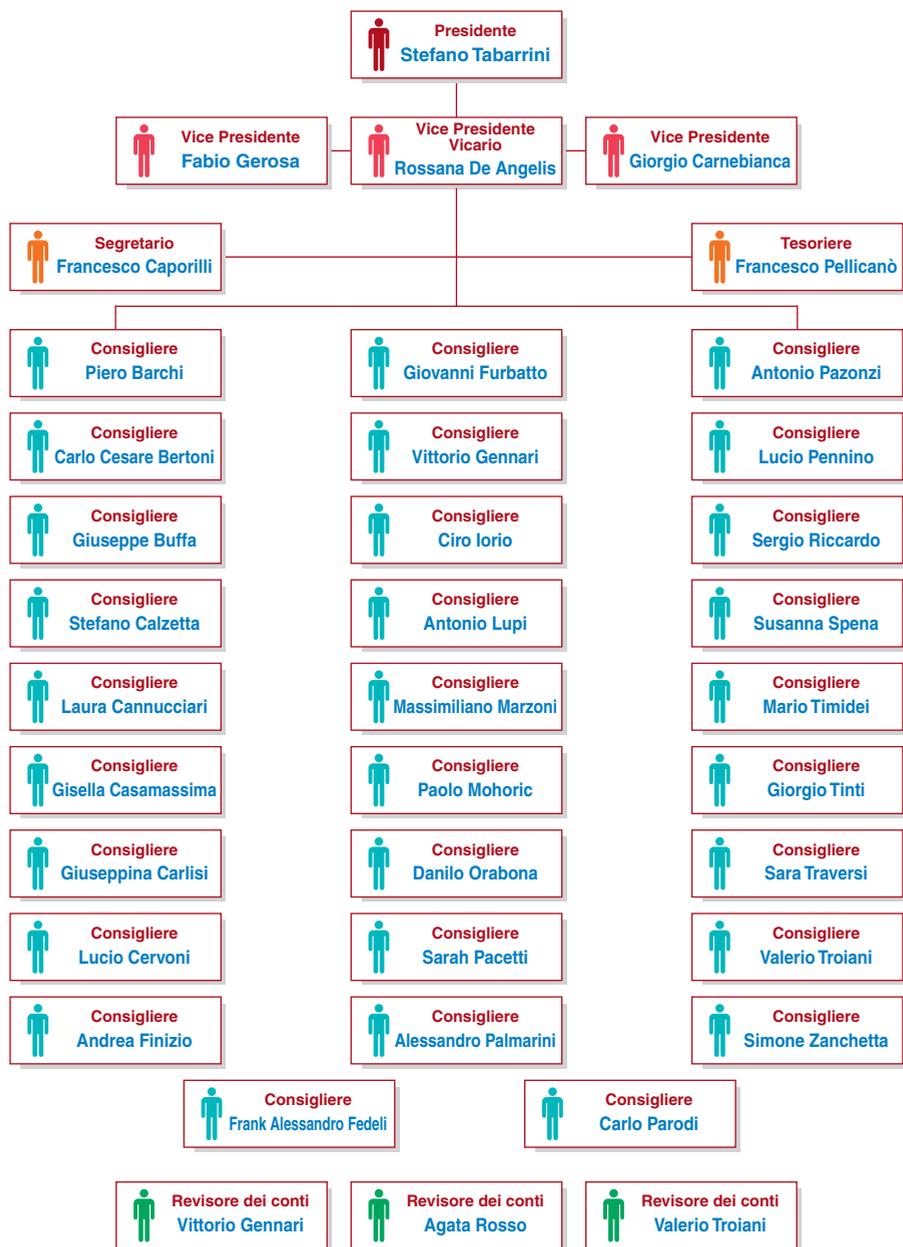
Il garante ha predisposto un modello semplificato di informativa minima sotto forma di "cartello" con un simbolo ad indicare l'area videosorvegliata; questo cartello deve essere chiaramente visibile ed indicare chi effettua la rilevazione delle immagini e per quali scopi.

Si possono installare telecamere quando chi intende rilevare le immagini deve perseguire un interesse legittimo a fini di tutela di persone e beni rispetto a possibili aggressioni, furti, rapine, danneggiamenti, atti di vandalismo, prevenzione incendi, sicurezza del lavoro.

Si devono designare per iscritto i *soggetti responsabili* - persone fisiche - incaricate del trattamento, autorizzate ad utilizzare gli impianti e, nei casi in cui è indispensabile per gli scopi perseguiti, a visionare le registrazioni.

Ci si può avvalere anche di un responsabile esterno che può essere anche un istituto di vigilanza privata.

ORGANIGRAMMA ASSOCIATIVO



I dati personali, compresi quelli relativi al trattamento di videosorveglianza, devono essere protetti da idonee e preventive *misure di sicurezza* - ad es. una "doppia chiave" fisica o logica che consenta una immediata ed integrale visione delle immagini solo in caso di necessità - riducendo al minimo i rischi di distruzione, perdita, anche accidentale, di accesso non autorizzato o trattamento non consentito o non conforme alle finalità della raccolta.

Per quanto riguarda la registrazione di immagini, deve valere il principio di base secondo cui va limitata rigorosamente la creazione di banche dati quando è sufficiente installare il sistema a circuito chiuso di sola visione delle immagini senza la loro registrazione.

In caso di registrazione, il periodo di *conservazione* delle immagini deve essere limitato a poche ore o al massimo 24 ore, fatte salve specifiche esigenze di ulteriore conservazione in relazione a indagini, e per alcune attività quali le banche è ammesso un tempo più ampio che non può superare comunque la settimana.

L'installazione di impianti di videosorveglianza risponde alla sempre crescente domanda di sicurezza dei cittadini ed è pertanto un fenomeno certamente destinato a rapida diffusione. Finché non interverrà una legge a disciplinare la materia bisognerà fare riferimento alla giurisprudenza - che ritiene legittima la realizzazione degli impianti ed individua il limite per non incorrere nel reato di *interferenze illecite nella vita privata* (art. 615 c.p.) - da integrare con i principi individuati dal garante sopra evidenziati.

Costituzione - Art. 14

Il domicilio è inviolabile. Non vi si possono effettuare ispezioni o perquisizioni o sequestri, se non nei casi e modi stabiliti dalla legge secondo le garanzie prescritte per la tutela della libertà personale.

Gli accertamenti e le ispezioni per motivi di sanità e di incolumità pubblica o a fini economici e fiscali sono regolati da leggi speciali.

Codice penale - Art. 615 bis (Interferenze illecite nella vita privata)

Chiunque mediante l'uso di strumenti di ripresa visiva o sonora, si procura indebitamente notizie o immagini attinenti alla vita privata svolgentesi nei luoghi indicati nell'art. 614 (abitazione altrui o altro luogo di privata dimora), è punito con la reclusione da sei mesi a quattro anni.

Alla stessa pena soggiace, salvo che il fatto costituisca più grave reato, chi rivela o diffonde, mediante qualsiasi mezzo di informazione al pubblico, le notizie ottenute nei modi indicati nella prima parte di questo articolo.

I delitti sono punibili a querela della persona offesa; tuttavia si procede d'ufficio e la pena è della reclusione da uno a cinque anni se il fatto è commesso da un pubblico ufficiale o da un incaricato di un pubblico servizio, con abuso dei poteri o con violazione dei doveri inerenti alla funzione o servizio, o da chi esercita abusivamente la professione di investigatore privato.

Il condominio consumatore:

applicabilità della specifica normativa per i contratti conclusi dall'amministratore di condominio

di Giovanna Sanfilippo

Nell'ambito del diritto dei consumatori se il rapporto instaurato tra due soggetti si può delineare come rapporto "di consumo", il soggetto più debole beneficerà della tutela rafforzata prevista dal diritto dei consumatori.

Per definizione il consumatore viene individuato nella "persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale o professionale eventualmente svolta" (così recita l'art. 1469-bis, secondo comma, c.c., introdotto dalla legge 6 febbraio 1996 n. 52).

Il condominio non è dotato di personalità giuridica ed è considerato dalla dottrina e dalla giurisprudenza un *ente di mera gestione*, assimilabile per analogia alle società, pur essendo da queste differente per la prevalenza del rapporto di comproprietà sui beni comuni dei singoli condomini, rispetto alle società dove è piuttosto privilegiato il rapporto personale ed obbligatorio dei soci.

Tuttavia, il condominio è un *ente* che consuma beni ed è costretto, dunque, a relazionarsi, con società e professionisti per la fornitura di beni e dei servizi necessari, in ambiti ove risulta applicabile la disciplina della tutela del consumatore:

- i contratti stipulati dall'amministratore del condominio per la manutenzione dell'impianto dell'ascensore, di quello elettrico;
- le controversie con professionisti che forniscono servizi, come per esempio le imprese di pulizia, di manutenzione dei giardini, di disinfestazione.
- i rapporti che il condominio intrattiene con le aziende municipalizzate eroganti luce, acqua, gas o che si occupano della raccolta dei rifiuti;
- i contratti di appalto per opere di ristrutturazione di parti comuni dell'edificio;
- i contratti con le compagnie assicuratrici per le polizze riguardanti la sicurezza degli stabili;
- i contratti con gli istituti di credito presso i quali è acceso il conto corrente del condominio.

CONVENZIONE ANACI CON STUDI CONTABILI E FISCALI

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

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

per l'assistenza agli Amministratori di Condominio.

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

	Forfait per tenuta contabilità	Modello UNICO dei familiari (la tariffa si intende per i quadri base) + bollettini ICI dei familiari	Modello UNICO dei singoli soci o associati (quadri base + reddito da partecipazione nell'Associazione, S.s. o S.n.c.)
Amministratore di Condominio con P.IVA 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.

Pertanto, spetterà all'amministratore, in qualità di legale rappresentante dei condomini, rifarsi al Codice del consumo (Decreto Legislativo 4 luglio 2006 n. 223, convertito in Legge 4 agosto 2006, n. 248), sia per la migliore stipulazione di un contratto con i terzi, sia per la risoluzione di eventuali controversie insorte.

L'amministratore agisce, infatti, quale mandatario con rappresentanza dei singoli condomini, i quali devono essere considerati (Cass., ord. 12 gennaio 2005, n.452), in quanto operanti per la sola gestione del condominio e, quindi, per finalità totalmente differenti a quelle che si prefiggono coloro che svolgono attività imprenditoriali o professionali (Cass. Civ. 23 febbraio 2007, sentenza n.4208; Cass. Civ. 8 giugno 2007 n. 13377).

La giurisprudenza più recente definisce il condominio come un "*coacervo di diritti e di obbligazioni facenti tutti capo ai singoli partecipanti e non ad un ente unitario*" (Sezioni Unite della Cassazione 8 aprile 2008, sentenza n. 9148)

RAPPRESENTANZA DELL'AMMINISTRATORE

La circostanza che l'amministratore di condominio possa rifarsi alla normativa inerente alla tutela del consumatore non lo esime dall'osservare le basilari regole concernenti la stipulazione di un contratto.

Pertanto, ancor prima di giungere alla sottoscrizione definitiva di un contratto, le parti possono intavolare delle trattative e, nelle more di queste, devono comportarsi con buona fede e diligenza ai sensi dell'art. 1337 codice civile. Non solo ma anche nell'esecuzione della prestazione alla quale è obbligato, l'amministratore deve comportarsi sempre correttamente ex artt. 1175 e 1176 c.c.

Si evidenzia che i contratti più frequenti di somministrazione di forniture di energia, elettricità, gas e acqua, sono sempre stipulati con moduli a stampa, predisposti dal fornitore, per cui, ove sussistessero delle clausole vessatorie, queste possono essere impugnate dall'amministratore.

Con riguardo alla capacità processuale dell'amministratore, si osserva che il condominio non ha personalità giuridica; accanto a quella di chi lo amministra sussiste la capacità processuale personale e concorrente di ciascuno dei condomini, i quali possono agire giudizialmente per la tutela dei loro diritti non solo sulle proprietà individuali ma anche su quelle comuni. Di conseguenza ciascun condomino potrà agire (o resistere in giudizio) sia nel caso in cui la difesa dei diritti dei condomini sia stata già assunta dall'amministratore, sia nel caso in cui gli altri condomini non intendano attivarsi in tal senso.

Infatti, vige il principio della rappresentanza reciproca e della legittimazione sostitutiva, in virtù del quale "ciascun condomino può agire o essere convenuto in giudizio nella sua qualità di comproprietario e titolare dei diritti e degli obblighi che investono la cosa comune, senza che sia necessario integrare il contraddittorio nei confronti degli altri partecipanti alla comunione o dell'ente di gestione condominiale nel suo complesso in persona dell'amministratore", (Cass. Civ., sentenza 13332/2004).

In definitiva, il problema di verificare se sia tutelabile il condominio-consumatore si risolve comunque positivamente nell'ammissibilità della legittimazione concorrente del singolo condomino. Egli, qualora sorgessero dubbi sulla qualità di consumatore del condominio, potrebbe attivarsi anche nell'interesse degli altri condomini, o addirittura contro la loro volontà, salva in questo caso l'applicazione dell'art. 1132 c.c. in materia di dissenso rispetto alle liti.

POSSIBILI PROBLEMATICHE

Tuttavia, nell'equiparare il condominio al consumatore si potrebbero incontrare alcuni problemi pratici, come nei casi qui di seguito esaminati:

- I) *Cosa succede nel caso di un condominio nel quale una o più unità immobiliari siano di proprietà di una persona giuridica (società condomina)? Sarà applicabile la tutela del consumatore?*

Può capitare che una persona giuridica sia proprietaria di una o più unità immobiliari all'interno di un condominio: in tal caso è ovvio che la società-condomina non può assumere la veste di consumatore, in quanto manca del requisito della fisicità della persona.

Anche se lo scopo che ha condotto la società-condomina a sottoscrivere, unitamente agli altri condomini, il contratto non sarà certo qualificabile come scopo professionale, ma resta la sua natura di persona giuridica ad escludere il rapporto di consumo.

Posto che il condominio è consumatore, in quanto lo sono i soggetti allo stesso appartenenti, dovrebbe escludersi che nella fattispecie in esame si possa parlare di consumatore.



Ne conseguirà che qualora l'assemblea condominiale deliberi un'azione giudiziale col voto favorevole di tale società-condomina, non sarà possibile applicare la normativa a tutela del consumatore. Ma tale problematica sarebbe di facile soluzione: sarebbe sufficiente e consigliabile, per aggirare l'ostacolo, che la società-condomina esprimesse il proprio dissenso alla lite ed il condominio tornerebbe a beneficiare delle norme a tutela del consumatore.

II) *Quali conseguenze si potranno ipotizzare in relazione alle maggioranze assembleari per le controversie di carattere consumerista e per la partecipazione alle relative spese?*

Il codice civile prevede delle maggioranze speciali, per le liti eccedenti le attribuzioni dell'amministratore, ed ordinarie, quelle rientranti nei poteri del medesimo.

Nel caso di vertenza inerente il condominio inteso come consumatore, non sarebbe di fatto neppure necessario un particolare *quorum* deliberativo. Potrebbe essere sufficiente che un gruppo di condomini, o al limite anche uno solo dei medesimi, che sia persona fisica, decida, anche al di fuori dell'assemblea, di attivarsi giudizialmente per la tutela di un diritto appartenente anche al condominio.

III) *Quali saranno le conseguenze in caso di conflitto di interessi tra condomini, nell'eventualità, ad esempio di un condominio incaricato di eseguire nell'interesse comune opere di ristrutturazione dell'immobile?*

Nel caso del singolo condomino, che in qualità di soggetto professionale, svolga una determinata attività a favore dello stabile.

Potranno trovare applicazione le norme sulla tutela del consumatore sia che un'eventuale azione giudiziale venga decisa dall'assemblea, sia che derivi dall'iniziativa di altri condomini.

Come per ogni altra controversia, la relativa delibera assembleare dovrà essere presa senza il voto del condomino in conflitto di interessi, il quale da parte sua non potrà eccepire l'inapplicabilità della disciplina consumerista, invocando la sua duplice qualità di comproprietario e professionista.

CONCLUSIONI

Il condominio, in quanto privo di autonoma personalità giuridica, si deve considerare consumatore nella misura in cui lo sono i singoli condomini nel momento in cui alla materia ed alle questioni condominiali si possono applicare anche le norme di tutela del consumatore.

L'amministratore del condominio, anche senza una particolare autorizzazione dell'assemblea, nell'interesse precipuo dei condomini, deve sempre rifarsi al Codice del consumo, sia preventivamente per la miglior stipulazione di un contratto con i terzi, sia successivamente per la risoluzione di eventuali controversie insorte.

Chiusura terrazza privata: conseguenze sulla ripartizione delle spese

di Ferdinando della Corte

Chiusura del lastrico solare di proprietà esclusiva: il caso è frequentissimo, ben noto a tutti gli amministratori e fonte sovente di aspre dispute tra condomini.

Una recentissima pronuncia del Tribunale di Roma, del tutto condivisibile, può essere di aiuto agli amministratori per dipanare annosi litigi ed evitare il ricorso all'autorità giudiziaria. Ecco il caso in sintesi.

Un condomino è proprietario esclusivo di una terrazza (lastrico solare), pertinenza del suo appartamento, terrazza che funge da copertura degli appartamenti sottostanti. Negli anni '60 il condomino chiude la terrazza, che diventa una stanza da letto, un bagno e un piccolo ripostiglio. Anni dopo il condomino vende l'appartamento.

Con il tempo la nuova copertura (in eternit) dell'ex terrazza si degrada, fino a determinare rilevanti infiltrazioni nella stanza da letto e nel bagno.

Il nuovo proprietario chiede al condominio di provvedere alla manutenzione del tetto che copre l'ex terrazza (e quindi di ripartire le relative spese tra i condomini) sostenendo che la copertura a suo tempo realizzata dal precedente proprietario sia divenuta a tutti gli effetti copertura dell'edificio, comune quindi a tutti coloro che, nella proiezione verso il basso, ne risultino coperti.

In via bonaria non si riesce a trovare alcuna soluzione. Il condominio nega in modo deciso di avere l'obbligo di intervenire, sulla base delle solite argomentazioni: la chiusura della terrazza sarebbe stata realizzata in modo abusivo, il condominio non l'avrebbe autorizzata, la copertura dei nuovi locali non sarebbe una copertura comune e quindi non sarebbe un bene comune. In buona sostanza il condominio afferma che deve pagare tutto il condomino proprietario dell'ex terrazza.

La vertenza pertanto viene trasferita sul piano giudiziario, con un ricorso d'urgenza promosso contro il condominio dal condomino danneggiato dalle infiltrazioni.

Il Tribunale di Roma, V Sezione Civile, G.U. Dott.ssa Odello, con l'ordinanza del 29 aprile 2010 accoglie pienamente il ricorso, condannando il condominio ad eseguire gli interventi di manutenzione.

Il condominio (che era rimasto contumace nella fase d'urgenza) propone reclamo contro l'ordinanza, ripetendo in sede giudiziaria gli argomenti da sempre sostenuti dai condomini in sede assembleare, negando cioè l'obbligo di contribuire alle spese di manutenzione di una copertura realizzata da un condomino sulla sua terrazza esclusiva.

Ma il Tribunale di Roma, Camera di Consiglio della V Sezione, Giudice relatore Dott. Cinque, con l'ordinanza del 4 agosto 2010, respinge il reclamo del condominio confermando la legittimità e la correttezza della pronuncia del Giudice Unico Dott.ssa Odello.

La pronuncia è rilevante (e preziosa per il lavoro degli amministratori) perché con essa il Tribunale di Roma riconosce, in modo implicito ma del tutto certo, che la nuova copertura, realizzata dal condomino al fine di chiudere la propria terrazza, diviene automaticamente tetto comune tra i condomini che ne sono coperti e quindi ne traggono beneficio.

Questi pertanto debbono concorrere al pagamento delle spese di manutenzione della nuova copertura. Ritengo opportuno però sottolineare alcuni aspetti rilevanti.

La copertura del lastrico solare in questione è stata realizzata oltre 40 anni fa, quindi il comportamento tenuto per tanti anni dai condomini, che mai hanno agito per contestare la chiusura della terrazza, può essere letto come un'implicita accettazione del nuovo stato di fatto. Lamentarsi dopo tanto tempo è risultato tardivo.

Quindi i condomini che vogliono contestare l'opera di un condomino, debbono farlo in modo tempestivo, sempre che esistano i presupposti giuridici per farlo: violazione della norma contrattuale del regolamento, dell'estetica e del decoro dell'edificio, della sicurezza dello stabile e così via.

GRAZIE

Il 10 luglio 2010 sono stato nominato Presidente del Collegio Nazionale dei Proviviri dell'ANACI.

Di sicuro un riconoscimento importante per Roma e per il Lazio, ma anche a livello personale per il sottoscritto e per il quale intendo ringraziare di cuore l'ANACI Roma e la Regione Lazio per il lavoro, l'impegno e il sostegno che hanno profuso e che hanno reso possibile il raggiungimento di tale risultato.

Senza questo lavoro e questo supporto, io nulla avrei potuto raggiungere.

L'elenco delle persone da ringraziare è lungo e rischierei di dimenticare qualcuno e allora cito un solo nome, a simbolo di tutti gli amici amministratori che hanno percorso con me questa strada: ringrazio Salvatore Marcellino, in rappresentanza di tutti gli amministratori ANACI, quale primo amministratore ANACI che oramai tanti anni fa, mi ha dato la sua fiducia, scegliendomi come legale di riferimento per tutti i suoi condomini e da allora è diventato un amico carissimo prima ancora che un cliente.

Grazie a tutti.

Nando della Corte

La voce della giurisprudenza

di Nunzio Izzo

Le tabelle millesimali possono essere approvate e modificate con la maggioranza di cui all'art.1136 comma secondo c.c.

*Cassazione, Sezioni Unite, 9 agosto 2010, n.18477
Presidente Carbone – Relatore Elefante*

Come preannunciato (Dossier n.115), la Suprema Corte ha composto il contrasto giurisprudenziale statuendo che «*le tabelle millesimali non devono essere approvate con il consenso unanime dei condomini, essendo sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136, secondo comma, codice civile*».

Questo è il nuovo principio di diritto che, eliminando le articolate e contrastanti interpretazioni formatesi al riguardo, agevola grandemente la gestione condominiale perché, d'ora in poi, non sarà più necessario l'oneroso contraddittorio con tutti i partecipanti al condominio per modificare tabelle non più aderenti alla realtà oggettiva eventualmente mutata. Le tabelle potranno essere formate e modificate con una deliberazione assembleare adottata con la maggioranza qualificata prescritta per il regolamento condominiale del quale, di norma, fanno parte e senza alcun pregiudizio per il condomino dissenziente che potrà, comunque, impugnare la relativa deliberazione ai sensi dell'art.1137 per fare valere le sue ragioni, con la notifica dell'atto introduttivo del giudizio nei soli confronti dell'amministratore.

Notevole risparmio di tempo e denaro, unitamente alla sollecita definizione delle nuove tabelle per la sollecita e giusta ripartizione delle spese comuni, senza dover attendere non solo la sentenza del giudice all'uopo adito, ma addirittura la formazione del giudicato per difendersi dai frequenti soprusi per arbitrarie modifiche dello stato dei luoghi e per improvvise sopraelevazioni edilizie che possano obbligarlo ad una ripartizione delle spese in misura maggiore di quella dovuta secondo il rapporto stabilito dalla legge. La maggioranza per la valida approvazione o modificazione di quelle preesistenti è quella qualificata dell'art.1136, comma secondo c.c. al quale rinvia l'art.1138, comma terzo, e che consiste, pertanto, in quella degli intervenuti all'assemblea deliberante che rappresentino «almeno» la metà del valore dell'edificio e quindi di 500 millesimi.

La Corte precisa, condivisibilmente, che «*in definitiva, la deliberazione che approva le tabelle millesimali non si pone come fonte diretta dell'obbligo contributivo del condomino, che è nella legge prevista, ma solo come parametro di quantificazione dell'obbligo, determinato in base ad una valutazione tecnica che fa capo ad una documentazione ricognitiva della realtà oggettiva, donde il*

difetto di note negoziali», con ciò negando la plausibilità della configurazione di un negozio di accertamento.

Contrariamente ai primi dubbi sollevati dal nuovo principio, la sentenza osserva perspicuamente che nessuna rilevanza esplica la inclusione delle tabelle nel regolamento predisposto dall'originario unico proprietario e costruttore né tantomeno l'approvazione delle preesistenti tabelle all'unanimità perché la eventuale natura contrattuale, comportante la necessità dell'unanimità, può essere riconosciuta *«solo per le clausole limitatrici dei diritti dei condomini sulle proprietà esclusive o comuni attributive ad alcuni condomini di maggiori diritti rispetto ad altri»*. Circostanza che va adeguatamente comprovata in concreto.

In proposito si rinvia alla relazione sul «contenuto negoziale del verbale di assemblea condominiale», svolta al Corso di 2° livello FORM.A.C.I. – ANACI del 12 novembre 2005 (Amministrare Immobili n. 110 nov./dic. 2005)

Anche il dubbio sulla incidenza della modifica delle tabelle sulle maggioranze in assemblea non ha ragione di sussistere perché la sentenza sottolinea opportunamente che, giusta la disposizione dell'art. 68 disp. att. c.c., *«le tabelle servono agli effetti di cui agli artt. 1123, 1124, 1126 e 1136 c.c., cioè ai fini della ripartizione delle spese e del computo dei quorum costitutivi e deliberativi in sede di assemblea»*.

L'amministratore non ha la legittimazione passiva «generale»

*Cassazione, Sezioni Unite, 6 agosto 2010, nn.18331 e 18332
Presidente Carbone – Relatore Elefante*

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

Questo è il nuovo diritto vivente che accoglie l'indirizzo minoritario espresso da Cass. nn. 22294/2004 (*Dossier* n. 86), 1422/2006 e 1381/2009, tutte del medesimo estensore, nonostante che l'orientamento interpretativo maggioritario fosse stato ribadito, più recentemente, da Cass. 24 maggio 2010 n.12622, in relazione proprio alla contestata opposizione al decreto ingiuntivo «notificato» al condominio, e Cass. 9 dicembre 2009 n. 25766 (in *Dossier* n.115).

Le considerazioni critiche alla pronuncia delle Sezioni Unite sono state svolte nel commento alla citata Cass. n.22294/2004 e, più estesamente, nella relazione «L'amministratore e la difesa del condominio» svolta al Convegno su «Il ruolo dell'amministratore condominiale» tenutosi a Firenze il 28 maggio 2005 in occasione del decennale ANACI, pubblicata in *Amministrare Immobili*, n.99 del 2005, alla quale si rinvia. Purtroppo le recriminazioni sono sterili perché l'amministratore non può fare altro che adeguarsi alla nuova regola, anche se questa riporta l'attività dell'amministratore di condominio entro il più ristretto ed invalicabile alveo del mandato di diritto comune con una forte dipendenza dall'assemblea alla quale vanno sottoposte sollecitamente tutte le

decisioni che non rientrano nelle sue attribuzioni, tassativamente specificate nell'art.1130 c.c.. Come affermato dalle Sezioni Unite, l'amministratore riveste un ruolo di mero esecutore materiale delle deliberazioni adottate in seno all'assemblea, mentre al medesimo «nessun potere decisionale o gestorio compete», perché il potere decisionale spetta solo ed esclusivamente all'assemblea che dovrà deliberare se agire in giudizio, se resistere e se impugnare i provvedimenti in cui il condominio risulta soccombente.

L'escamotage, palesemente compromissorio, della ratifica non risolve né attenua le conseguenze pregiudizievoli del recente arresto giurisprudenziale perché, ben difficilmente, l'amministratore si arrischierà a costituirsi prontamente in giudizio, nelle materie esorbitanti dalle sue «tassative» attribuzioni, con l'incognita della ratifica, perché sarebbe costretto a sostenere in proprio le spese di difesa in caso di mancata ratifica del suo operato. Ratifica che – si badi bene - dovrà avvenire con la maggioranza qualificata di cui al comma secondo dell'art.1136 e con la possibilità, altresì, che i dissenzienti potranno, successivamente dissentire rispetto alla lite entro 30 gg dalla delibera, accol-

lando alla sola maggioranza favorevole alla ratifica l'onere economico della difesa giudiziale.

Non può, inoltre, escludersi che la deliberazione per la ratifica possa costituire, poi, il destro per una conseguente revoca del mandato per la violazione della regola della preventiva autorizzazione che concreterebbe un abuso che potrebbe costringere il condominio, in caso di mancata eccezione avversaria sulla sua legittimazione, «a pagare le spese processuali senza avere il alcun modo assunto decisioni al riguardo». Pregiudizio che, da oggi, dovrà essere considerato attentamente e parallelamente anche dall'amministratore, eccetto che voglia essere un «buon samaritano».

Il principio di diritto enunciato sembra avere importanti riflessi anche di ordine sostanziale, perché la manutenzione ordinaria delle cose comuni, la cui omissione ha provocato la causa di risarcimento danni finita in Cassazione, non è stata ritenuta dalla Corte rientrate tra le attribuzioni dell'amministratore così da legittimare la costituzione in giudizio senza autorizzazione assembleare, con la conseguenza, quindi, che anche per i contratti da stipulare in nome del condominio per la manutenzione ordinaria, così come per tutti gli altri, sarà necessaria una conforme deliberazione assembleare. Tuttavia - passato il primo attimo di sconcerto per l'inattesa rivoluzione per la preesistente efficiente organizzazione che, opportunamente, si avvaleva per le liti di un legale di fiducia particolarmente esperto in materia, così come per i normali fornitori - se si vogliono cogliere gli aspetti positivi della sentenza per gli amministratori, può affermarsi che, d'ora in poi, i doveri e le responsabilità dell'amministratore risultano fortemente ridimensionati e ridotti entro i limiti del mandato, dovendosi la proprietà preoccupare per i possibili esiti infausti di una tardiva o mancata costituzione in giudizio e, più in generale, per le conseguenze dannose di mancate tempestive decisioni assembleari in materia di manutenzione ordinaria delle cose comuni, tempestivamente segnalata per le

C
O
n
d
O
m
i
n
i
O



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

necessarie deliberazioni autorizzatorie. Ciò anche se il nuovo indirizzo pre-scritto dalla Corte finisce col premiare l'amministratore «neghittoso» e punire, invece, quello solerte che si preoccupa per la difesa degli interessi dei condomini, con un sorprendente ritorno al passato che ignora la rilevante evoluzione sociale subita dal condominio.

Per l'edificio realizzato senza parcheggio il condomino può solo chiedere il risarcimento del danno

*Cassazione, sezione seconda, 26 luglio 2010, n. 17529
Presidente Schettino – Relatore Migliucci*

In relazione alla denuncia di violazione e falsa applicazione dell'art. 41 series legge n. 1150 del 1942, come integrato dall'art. 18 della legge n. 765 del 1967, con riferimento alla fattispecie concreta nella quale l'originario costruttore aveva, sin dal momento della realizzazione del fabbricato, adibito a negozi l'area che, secondo la licenza edilizia, era destinata a parcheggio, la Corte esclude il ripristino, riconoscendo solo il risarcimento danni che va quantificato in base alla lesione patrimoniale determinata dall'impossibilità di utilizzare il parcheggio, sottolineando, poi, l'intervenuta prescrizione della responsabilità ex art. 2947 c.c. perché la domanda risulta proposta dopo più di cinque anni dalla compravendita immobiliare.

Costituisce reato la realizzazione di una tettoia-veranda nella zona sottoposta a vincolo paesaggistico

*Cassazione, Sezione terza penale 24 giugno 2010, n. 24241
Presidente De Maio - Relatore Fiale*

La S.C. ribadisce che « la nozione di "pertinenza urbanistica" ha peculiarità sue proprie, che la distinguono da quella civilistica: deve trattarsi, invero, di un'opera - che abbia comunque una propria individualità fisica ed una propria conformazione strutturale e non sia parte integrante o costitutiva di altro fabbricato - preordinata ad un'oggettiva esigenza dell'edificio principale, funzionalmente ed oggettivamente inserita al servizio dello stesso, sfornita di un autonomo valore di mercato, non valutabile in termini di cubatura o comunque dotata di un volume minimo tale da non consentire, in relazione anche alle caratteristiche dell'edificio principale, una sua destinazione autonoma e diversa da quella a servizio dell'immobile cui accede». Tra questa non rientra la tettoia-portico che nasce per completare l'immobile e non vale allegare l'ignoranza del vincolo paesaggistico perchè ai fini del reato edilizio conta il dolo generico e per la responsabilità penale basta la «conoscibilità» del contenuto precettivo della norma.

L'amministratore uscente deve provare il proprio credito per anticipazioni verso gli amministrati

*Cassazione, Sezione seconda 9 giugno 2010, n. 13878
Presidente Triola - Relatore Mazziotti Di Celso*

La Corte ribadisce i principi secondo cui: nell'ipotesi di mandato oneroso il diritto del mandatario al compenso e al rimborso delle anticipazioni e spese sostenute è condizionato alla presentazione al mandante del rendiconto del proprio operato, che deve necessariamente comprendere la specificazione dei dati contabili delle entrate, delle uscite e del saldo finale (sentenza 28/4/1990 n. 3596);

- in tema di condominio negli edifici, poiché il credito per il recupero delle somme anticipate nell'interesse del condominio si fonda, ex art. 1720 c.c., sul contratto di mandato con rappresentanza che intercorre con i condomini, l'amministratore deve offrire la prova degli esborsi effettuati (sentenza 30/3/2006 n. 7498);
- l'obbligo di rendiconto può legittimamente dirsi adempiuto quando il mandatario abbia fornito la relativa prova attraverso i necessari documenti giustificativi non soltanto della somma incassata (oltre che, se del caso, della qualità e della quantità dei frutti percetti) e dell'entità causale degli esborsi, ma anche di tutti gli elementi di fatto funzionali alla individuazione ed al vaglio delle modalità di esecuzione dell'incarico, onde stabilire (anche in relazione ai fini da perseguire ed ai risultati raggiunti) se il suo operato si sia adeguato, o meno, a criteri di buona amministrazione (sentenza 23/11/2006 n. 24866);
- l'esibizione a norma dell'art. 210 c.p.c. non può in alcun caso supplire al mancato assolvimento dell'onere della prova a carico della parte istante (sentenza 8/8/2006 n. 17948).

Nel caso di specie la Cassazione ha confermato la sentenza impugnata che aveva rigettato la pretesa dell'amministratore per la insufficienza della prova offerta, considerando che la produzione in giudizio di un rendiconto approvato può costituire prova idonea a dimostrare l'esistenza del credito, mentre il solo rendiconto non approvato, essendo atto proveniente da una sola parte, dovrà essere accompagnato dalla produzione della documentazione comprovante le spese effettuate e i versamenti ricevuti al fine di permettere una corretta quantificazione del credito vantato.

OGGI IN BIBLIOTECA

Recensioni

Gino Terzago

IL CONDOMINIO (trattato teorico-pratico)

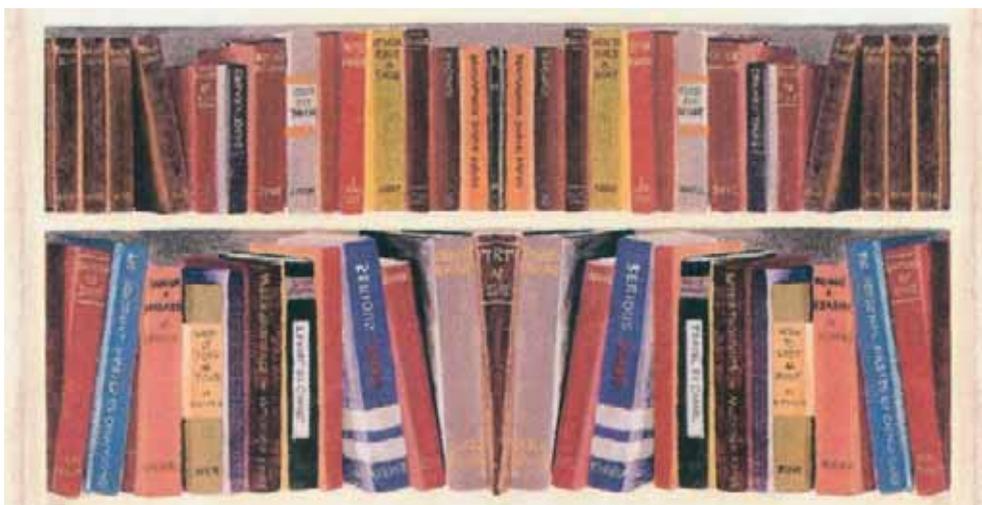
Settima edizione a cura di A. Celeste, L. Salciarini e P. Terzago

Giuffrè editore euro 95,00

Questa nuova edizione del Trattato, che costituisce la pietra miliare del diritto condominiale, vede la luce dopo la scomparsa di Gino Terzago il quale può essere considerato come il "padre" della materia. E' infatti grazie ai suoi studi, svolti lungo un arco di tempo di quasi cinquant'anni, che le problematiche attinenti al condominio negli edifici si sono elevate a valore di approfondimento scientifico e di alta ricerca accademica.

La nuova edizione è stata aggiornata tenendo presente, con la completezza più ampia possibile, i nuovi orientamenti formati nell'ultimo periodo e coordinando questi con l'assai rilevante mole di giurisprudenza precedente che un ponderato approfondimento individua come rispondente ad un sistema generale sostanzialmente coerente e massimamente attento alla difesa ed all'incremento del valore della convivenza, sia alla tutela degli interessi dei singoli condomini.

Il Trattato intende presentarsi quale prosecuzione di un'opera di approfondimento del diritto civile applicabile al condominio che guarda al suo precursore, Gino Terzago, con spirito di profonda considerazione e riconoscenza, sul piano professionale e personale.



SERVIZIO QUESITI

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

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

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



L'ALTRA ROMA

Il genio di Caravaggio

A quattro secoli dalla sua morte la mostra del Caravaggio alle Scuderie del Quirinale ha richiamato 50.000 visitatori entusiasti (non solo stranieri di passaggio a Roma) che hanno affrontato lunghe file per ammirare alcuni capolavori di Michelangelo Merisi. E' vero che il "Genio" è all'Hermitage di S. Pietroburgo, al Metropolitan di New York, al Thissen di Madrid ed agli Uffizi di Firenze, ma quanti romani sono mai stati a Santa Maria del Popolo, a S. Luigi



*Ragazzo
con
canestro
di frutta.*

C
O
n
d
o
m
i
n
i
o



La Maddalena.

dei Francesi, a Sant'Agostino, alla Galleria Borghese, a Palazzo Doria Pamphili per ammirare le sue opere?

La soprintendente ai musei romani Rosella Vodret ha inventato il 17 luglio scorso, nel quarto anniversario della morte, la notte di Caravaggio con chiese e musei aperti gratuitamente per farlo conoscere e rendergli omaggio; è stato un rivoluzionario nell'arte, un artista così profondamente innovatore che l'intero corso della pittura occidentale ne rimase profondamente determinato.

Buona parte della sua breve vita (morì a Porto Ercole a trentanove anni) l'ha trascorsa a Roma; i biografi parlano del suo arrivo nella nostra città intorno

ai venti anni con una formazione giovanile compiuta in Lombardia dove aveva avuto quale modello il particolare realismo caratteristico delle manifestazioni artistiche di quella regione. Caravaggio recepisce dalla tradizione indigena il rapporto tra le cose e la luce, sia naturale che artificiale, l'attenzione alle capacità costruttive e di definizione del colore.

Il Messaggero il 17 luglio ha ripercorso le tappe di una sua esistenza romana straordinaria e turbolenta (nella trattoria del Moro alla Maddalena tirò un piatto di carciofi in faccia ad un cameriere e fu in arresto nelle carceri di Tor di Nona perché portava la spada senza permesso).

Molte sue opere non si sa dove siano finite come il S. Sebastiano e la Natività rubata a Palermo nel 1969. La Rai dedicò a Caravaggio uno sceneggiato nel 1967 con l'interpretazione di Gian Maria Volontè, un film di Derek Jarman ottenne l'Orso d'argento a Berlino nel 1985 e nuovamente nel 2008 la Rai propose con Alessio Boni la verità biografica dell'artista.

Occorre anche ricordare che la Banca d'Italia aveva inserito la sua effigie sul biglietto da lire centomila.



Le opere che possiamo sempre ammirare a Roma sono: nella chiesa di S. Maria del Popolo "Conversione di S. Matteo" e "Crocefissione di S. Pietro"; nella chiesa di S. Luigi dei francesi "Vocazione di S. Matteo" e "Martirio di S. Matteo"; nella chiesa di S. Agostino "Madonna dei pellegrini"; alla Galleria Borghese "Ragazzo con canestro di frutta", "Natura morta con fiori e frutta", "Bacchino malato" e "S. Gerolamo"; a Palazzo Doria Pamphili "La Maddalena" e "Riposo nella fuga in Egitto"; ai Musei Capitolini "S. Giovanni Battista"; a Palazzo Barberini "Narciso" e "Giuditta ed Oloferne".

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

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

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	06-8208 5001
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	06-3630 1975
Studio Avv. Fabio CASINOVI	P.za Anco Marzio, 13	06-5618 0810
Studio Avv. Benedetta CORICELLI	P.za Giovine Italia, 7	06-9684 9726
Studio DELLA CORTE - PISTACCHI	Via Montevideo, 21	06-8543 450
Studio Avv. Mario FELLI	Via Val di Fassa, 54	06-8719 1346
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 PELLICANO'	Via P. Querini, 3	06-5783 637
Studio ZUCCO	Via dello Statuto, 44	06-4820 452

SINTESI INSERZIONISTI DI QUESTO NUMERO

ORGANISMI NOTIFICATI

ELTI IV di copertina

PULIZIE E AMBIENTE

GREASE GROUP pag. 6

PORTALE pag. 24

SOFTWARE CONDOMINIALE

MM Data pag. 12

MANUTENZIONE ASCENSORI

ELEVATOR QUALITY pag. 4

DEL BO III di copertina

IMPIANTISTICA

TECNOELETTRIO pag. 54

SAMA Termoidraulica pag. 40

EDILIZIA

LAURENTI HSR pag. 18

MENSORES pag. 28

RESINE IND.LI II di copertina

RODI Costruzioni pag. 46

VACCA E. pag. 42

RISCALDAMENTO, ENERGIA, CONTABILIZZAZIONE

CALOR CLIMA pag. 34

Consulting & Service pag. 26

METROTERMICA pag. 8

MIRC 2050 pag. 32

Multienergy & Service pag. 14

ROSSETTI pag. 56

SICUREZZA

LINEA 795 pag. 29

SIRIO pag. 54

TECGEA pag. 48

SERVIZI

MP STUDIO pag. 50

NATIONAL SECURITY pag. 50

GIARDINI E PARCHI

LAURENTI HSR pag. 19

VERDENSO pag. 10

VI.MA. Garden pag. 62