

DOSSIER



CONDOMINIO

XXI anno



ANACI

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

www.anaciroma.it - anaciroma@fiscali.it

SOMMARIO**GENNAIO - FEBBRAIO 2011****N. 121**

Editoriale di Valerio Troiani	pag. 3	C
Consulenti in sede	pag. 5	O
La certificazione di qualità per l'amministratore di condominio di Francesca Turi	pag. 7	n
Elenco sportelli del condominio presso i Municipi	pag. 16	d
Notizie	pag. 22	O
L'Antitrust sanziona ACEA Ato2 di Carlo Parodi	pag. 27	m
A proposito di approvazione delle tabelle millesimali di Giovanni D'Aloe	pag. 45	i
Cronaca di un convegno romano di Fabio Gerosa	pag. 49	n
La voce della giurisprudenza di Nunzio Izzo	pag. 55	i
Oggi in Biblioteca	pag. 67	O
L'altra Roma: Il cipresso di S. Sebastianello di Francesca Di Castro	pag. 69	
Professionisti fiduciari	pag. 71	

Rivista bimestrale

ANNO XXI - n. 121 - GENNAIO - FEBBRAIO 2011

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

Il 4 dicembre, si è tenuta l'ultima importante giornata di approfondimento tecnico giuridico del ciclo 2010, nel corso della quale, gli ottimi relatori intervenuti, hanno evidenziato, ognuno nel proprio ruolo, i vari aspetti e le varie implicazioni del tema della sicurezza sul lavoro, la quale ovviamente, è argomento attuale anche nel condominio. Molto di quello che ci è stato detto lo avevamo già letto, analizzato e a volte rimosso, perché magari combattuti tra il giusto rispetto di importanti norme di cautela preventiva e la spesso diffusa carenza di fondi necessari per il corretto espletamento degli incarichi affidati dall'art. 1130 c.c.

Tuttavia, dopo l'intervento del Dott. Guariniello, la conclusione del prof. Marco Sciarra, stimolata dal brusio di insofferenza dei presenti per quanto ascoltato, è stata illuminante: "...è così che funziona non potete farci niente". Una ovvietà in prima analisi, ma il cui contenuto, se seguito da una attenta analisi, diviene illuminante.

La sicurezza. Mi sono posto delle domande e purtroppo ho dovuto ammettere di non essere ineccepibile (e forse non sono il solo in questo), ho dovuto ammettere che spesso mi sono accollato delle incoscienti responsabilità assumendomi dei rischi che, seppur da me ritenuti necessari per il buon fine del mandato, oltre che stridere con la veste professionale a cui ambisco, avrebbero potuto essere l'origine di guai, per me indirettamente, per l'eventuale infortunato direttamente, rischi che si sarebbero potuti tramutare in colpe, colpe che probabilmente non avrebbero goduto di assoluzione.

"E' così, non ci potete fare niente" diceva giustamente il Prof. Sciarra: bene, il messaggio è arrivato, ma in senso propositivo e non come negazione: possiamo farci qualcosa. La lezione che ho tratto è che noi amministratori ANACI dovremmo puntare sempre i piedi quando si rischia di oltrepassare i limiti della sicurezza, non dovremmo mai accettare la formula che, in virtù della pochezza del valore economico dell'oggetto dell'intervento tecnico, postula la trascuratezza delle norme di sicurezza in favore di un immediato risparmio.

Potrei stilare un lungo elenco di situazioni ritenute lecite e sufficientemente sicure ma che in realtà contengono un potenziale talmente esplosivo che dovrebbe farci tremare al solo pensiero. Credo che farò tesoro di quanto detto, spenderò molte più energie per far capire agli amministrati come a volte stan-

ziare poche centinaia di euro non è altro che il giusto prezzo della tranquillità, e quanto per contro, potrebbe essere elevato il costo dell'incauto "risparmio".

Mi piace quando il nostro Presidente Stefano Tabarrini sottolinea l'ambizione dell'Anaci a far sì che i propri iscritti siano davvero depositari di un qualcosa in più degli altri amministratori: e una volta di più con questo convegno l'Anaci Roma ha dimostrato fattivamente di perseguire concretamente lo scopo prefisso.

Concludo approfittando di questa pagina concessami, per ringraziare ancora l'ANACI Roma per il riconoscimento dato a mio padre Francesco; per me è stato emozionante, commovente e gratificante. Ho scelto questi tre aggettivi non a caso, ma perché sono gli unici nei quali sono riuscito a costringere almeno una parte di quanto ho provato. Grazie di cuore ragazzi e buon anno.

Valerio Troiani

CONSULENZE A DISPOSIZIONE DEI SOCI IN SEDE		
	MATTINA (11-13)	POMERIGGIO (16-18)
LUNEDÌ LEGALE FISCALE CONTABILE TECNICA	Avv. della Corte	Avv. Carloni
	Dott. Corsetti	Dott. Zucco
	Dott. Calzetta	Sig.ra Spena
		Arch. Mellace Arch. Perotti
MARTEDÌ LEGALE FISCALE CONTABILE LAVORO	Avv. Carnevali Avv. Ciaralli	Avv. Coricelli Avv. Spinoso
	Dott. Pellicanò	
	Dott. Cervoni	Dott. Iorio
	Prof. Scavino	
MERCOLEDÌ LEGALE CONTABILE TECNICA RISCALDAMENTO	Avv. Felli Avv. Villirilli	Avv. Saraz Avv. Martorelli
	Dott. Troiani	Dott.ssa Pacetti
		Arch. Spadaro
		P.I. Schiavone
GIOVEDÌ LEGALE ASCENSORE CONTABILE TECNICA	Avv. Gonnellini	Avv. Pistacchi Avv. Sanfilippo
	Dott. Silvestri	
	Dott. D'Ambrosio	Dott. Grasselli Geom. D. Ferrantino
		Ing. Morelli
VENERDÌ LEGALE CONTABILE TECNICA	Avv. Patti	Avv. Casinovi Avv. Lisi
	Dott. Gennari	Dott. Zanchetta
	Geom. Barchi	
<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>		

La certificazione di qualità per l'amministratore di condominio

di Francesca Turi

2° premio Borsa di studio ANACI-ELTI 2010

Un'opportunità per una maggiore fiducia da parte dei clienti e un rafforzamento in termini di impegno e produttività della propria organizzazione.

Spunti e riflessioni.

Tutte le relazioni sociali, siano esse a titolo gratuito, siano a titolo oneroso, ruotano attorno ad un nucleo gravitazionale e relazionale che si definisce genericamente come "fiducia"; la fiducia, tuttavia, non è definibile in termini meramente oggettivi, poiché come molti termini del linguaggio, rimanda sempre ad "altro", implicando valutazioni di ordine soggettivo. La fiducia, soprattutto nelle relazioni professionali, rientra in un campo di "attese" da parte del percettore del servizio nei confronti del prestatore dell'opera professionale. Tali attese, che non possono essere definite da un elenco, sia pur completo, di parametri oggettivi, sconfinano assai frequentemente in una serie di conflitti che finiscono per deteriorare il rapporto ed il concetto stesso di fiducia. Similmente il concetto di qualità, inteso per noi come risultato di una prestazione di servizi, sfuma dalla sua definizione pura e semplice, in un territorio di "attese" soggettive dove domina l'indeterminatezza. Essendo il concetto di qualità definito da molteplici vettori, il prevalere dell'uno o dell'altro nel cliente, rischia di modificare la forma del concetto stesso e quindi la "chiarezza e pulizia" del rapporto professionale. Mentre è più facile rispondere alla domanda di qualità per un prodotto propriamente detto, resta più complesso definire la qualità di un servizio.

Se guardiamo alla definizione che lo studioso italiano F. Colonna dà della qualità, ossia come il rapporto tra l'insieme delle funzioni realizzate da un prodotto e l'insieme delle funzioni attese dall'utente del medesimo prodotto, possiamo ben individuare l'origine del processo di soddisfazione e/o insoddisfazione, che porterà a definire di "buona qualità" o "scarsa qualità" il prodotto stesso (in questo caso per prodotto si intende il risultato di un processo).

Per meglio comprendere ed analizzare l'aspetto poliedrico del concetto qualità, ho provato a suddividerlo in quattro macrocategorie:

- 1) qualità richiesta
- 2) qualità attesa
- 3) qualità offerta
- 4) qualità latente.

Proviamo ad applicare queste categorie al "mondo condòmino" ed al "mondo amministratore di condominio".

La "qualità richiesta" rappresenta quanto il condòmino richiede all'amministratore: professionalità, serietà, presenza, capacità di ascolto, efficienza, sicurezza, tutela e salvaguardia dei propri diritti, capacità di risoluzione delle problematiche, insomma tutto quello che ci si aspetta da un "buon padre di famiglia", tutti elementi che se soddisfatti determineranno il livello di gradimento del condòmino stesso o, viceversa se disattesi, ne determineranno il livello di insoddisfazione.

La "qualità attesa", nel caso del condòmino, potrebbe essere rappresentata da criteri come onestà e trasparenza, ossia tutti quegli aspetti che, nel momento in cui gli viene affidato l'incarico, si dà per scontato che l'amministratore abbia.

La "qualità offerta" rappresenta, invece, l'altra faccia della medaglia della qualità, quella che viene messa a servizio del condòmino dall'amministratore di condominio.

Un'offerta di qualità certificata, e non presunta, a garanzia del servizio che viene erogato.

Ma cos'è la certificazione di qualità?

Con la sigla ISO 9000 si identifica una serie di normative e linee guida sviluppate dall'Organizzazione Internazionale per la normazione che definiscono i requisiti per l'implementazione, in un'organizzazione, di un sistema di gestione della qualità, al fine di condurre i processi aziendali, di migliorare l'efficacia e l'efficienza nella realizzazione del prodotto, di migliorare l'erogazione del servizio, ed ottenere ed incrementare la soddisfazione del cliente.

Le norme della serie ISO 9000 sono universali e la loro applicabilità prescinde dalla dimensione o dal settore dell'attività, che può essere un'azienda o qualsiasi altro tipo di organizzazione.

Esse definiscono principi generici che l'organizzazione deve seguire, ma non il modo in cui deve produrre determinati prodotti: per questo non sono applicabili ai prodotti ma solo all'organizzazione che li produce.

Nel nostro caso la norma non si riferisce all'amministratore come persona fisica ma all'amministratore come organizzazione.

E' quest'ultima, infatti, che viene certificata da un ente terzo, indipendente, accreditato e anch'esso certificato, e che mette in atto tutte le procedure idonee a mantenere attivo un sistema di gestione per la qualità, e che si adopera in continuo per migliorare l'efficacia dei processi in conformità alla norma internazionale (UNI EN ISO 9001:2008).

Ma cos'è una norma ISO?

L'Organizzazione Internazionale per la normazione (ISO dal termine greco che significa "uguale") ha stabilito e definito la Qualità come "...la totalità delle proprietà e delle caratteristiche di un prodotto o servizio che determinano la sua capacità di soddisfare bisogni definiti o impliciti...", dalle prime norme ISO 9000:1987 nelle quali si offrivano alle organizzazioni delle soluzioni preconfezionate per incrementare l'efficienza del proprio sistema qualità e che proponevano una visione che mirava all'assicurazione della stessa attraverso la prevenzione della non-conformità, si è passati nella versione successiva, la ISO 9000:1994, ad un sistema di gestione per la qualità che aveva come riferimento centrale la figura del cliente, inteso non solo come colui che usufruisce del servizio ma riferendosi a tutti i soggetti coinvolti nel processo realizzativo in tutte le sue fasi.

Nelle ultime versioni, ISO 9000:2000 e ISO 9000:2005 a cui corrispondono le ISO 9001:2000 e ISO 9001:2008, l'attenzione della norma si è infine spostata sull'efficacia e sul miglioramento continuo dei processi aziendali.

Si è passati da un approccio basato sull'ispezione e sul controllo finale del prodotto (inteso come risultato) ad un approccio gestionale in cui il coinvolgimento di tutto il personale, la pianificazione, la documentazione dell'attività e l'atteggiamento volto al miglioramento continuo, diventano i cardini del nuovo modello di gestione. La qualità diventa una vera e propria strategia competitiva parte integrante della missione dell'organizzazione, e quindi il fine di un processo produttivo e progettuale.

La norma ISO 9001 dal titolo Sistemi di gestione per la qualità – Requisiti emessa nel 1994, revisionata sostanzialmente nel 2000; ultima revisione nel 2008 (ISO 9001:2008), recepita nello stesso anno dall'UNI – Ente Nazionale Italiano di Unificazione - (UNI EN ISO 9001:2008) definisce i requisiti di un si-

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

stema di gestione per la qualità di un'organizzazione. I requisiti espressi sono di "carattere generale" e possono essere implementati da ogni tipologia di organizzazione. Essa promuove l'adozione di un "approccio per processi" che vuol dire identificare, gestire e seguire le interazioni tra i vari processi al fine di conseguire il risultato desiderato.

A tutti i processi può essere applicata la metodologia PDCA - Plan-Do-Check-Act che consiste nel:

- Plan = stabilire obiettivi e processi necessari per fornire risultati;
- Do = attuare i processi;
- Check = monitorare e misurare i processi e riportarne i risultati;
- Act = intraprendere azioni per *migliorare in continuo* le prestazioni dei processi.

La norma ISO 9000 è strutturata in quattro macroprocessi:

- Responsabilità della direzione (politica, obiettivi, pianificazione, SGQ, e riesame);
- Gestione delle risorse (risorse umane e informative e altre risorse);
- Gestione dei processi (soddisfazione del cliente, progettazione, approvvigionamento, produzione e servizi);
- Misure, analisi e miglioramento (Audit, controllo dei processi e *miglioramento continuo*).

Siamo arrivati, così, all'ultima categoria la "qualità latente". Essa dovrebbe rappresentare quei livelli di soddisfazione che il condòmino (ma ritengo anche l'amministratore di condominio) raggiunge inaspettatamente. In altre parole è come se esistesse una "qualità" che supera le aspettative richieste ed attese (e offerte), del tutto inimmaginata.

È l'ultimo tassello di un puzzle, anche se mi piace di più identificarlo come l'ultimo segmento di un cerchio: "richiesta - attesa - offerta - soddisfazione", in cui l'inizio è anche la fine e viceversa, tutto si realizza in un processo in cui ogni elemento è allo stesso tempo primario e secondario, trasversale a se stesso e agli altri elementi.

Per le suddette ragioni definisco la qualità come un *sistema*, ossia un processo; un concetto in movimento; il risultato di un rapporto tra una realizzazione ed un'attesa.

Ed è proprio in questo "cerchio" di procedure, interazioni, domande, offerte ed attese che rappresentano (idealmente) l'attività professionale dell'Amministratore di condominio, che dovrebbe nascere l'esigenza dello stesso a certificarsi.

Ottenere la certificazione di qualità vuol dire darsi l'opportunità di migliorare gli standard della propria attività, un miglioramento che si rifletterà, come in un gioco di specchi, su tutto ciò che costituisce e circonda il "mondo condominio". La certificazione, infatti, attesta che un sistema di gestione, è conforme ai requisiti specificati dalla norma prescelta. Essa dimostra l'impegno dell'organizzazione verso la qualità e la soddisfazione dei clienti e, allo stesso tempo, garantisce che il servizio erogato risponda a requisiti riconosciuti a livello internazionale. Si tratta di un processo di verifica delle caratteristiche di un'organizzazione che definisce i parametri rilevanti, quelli fondamentali e di come questi vadano, e vengano, attuati e presentati adempiendo a quelle procedure necessarie e, soprattutto, *migliorative nel tempo*.

Cosa cambia nella gestione dell'amministrazione condominiale con la certificazione di qualità?

In primo luogo l'amministratore, alla luce della richiesta espressa di qualità da parte del condòmino, pianifica una politica di miglioramento degli obiettivi strutturali, tecnici, operativi e di risorse necessari al raggiungimento di standard qualitativi che vengono richiesti dal cliente stesso.

Come cambia la gestione dell'amministrazione condominiale con la certificazione di qualità?

In primo luogo l'amministratore mette a punto una politica di gestione dell'attività svolta all'interno dell'organizzazione pianificando, di concerto, con la figura del "Responsabile di Qualità", da lui nominato, un piano di miglioramento degli obiettivi strutturali, tecnici, operativi e di risorse necessari al raggiungimento di standard qualitativi richiesti dal cliente.

Il personale dell'organizzazione verrà informato sulla politica di qualità e sulle modalità operative da seguire per il raggiungimento degli obiettivi stessi.

L'amministratore procederà, dunque, alla redazione del Manuale della Qualità (insieme dei processi gestionali e operativi), alla definizione dei profili professionali e delle prestazioni dei processi aziendali con la preparazione dei documenti di "Registrazione della Qualità".

Verrà emesso un organigramma per definire in maniera chiara ed inequivocabile mansioni e responsabilità del personale dell'organizzazione.

Tali obiettivi, al fine di garantire il *miglioramento continuativo* del sistema, verranno periodicamente monitorati e verificati.

A questo punto si procede con la pianificazione del "Sistema Qualità" che comprende la preparazione del "Manuale della Qualità" (processi gestionali e operativi), la definizione dei profili professionali e delle relative competenze, l'acquisizione di personale in possesso della necessaria preparazione, l'acqui-

**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 Daua 11			
III	Martedì	16,00-18,00	Boldrini - Donati Pistacchi
Via Goito 35			
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	9,30-12,00	Arturi - Gamberoni Murzilli
Via Torre Annunziata 1			
VII	Mercoledì	10,00-12,30	Adamo - Orabona Montalti - Sammarco
Via Prenestina 510			
IX	Martedì	15,00-17,30	Casamassima Patti
Via Tommaso Fiortifiocca 71			
X	Martedì	15,00-17,00	della Corte - Lo Savio Maggi - Piccioni
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 Giannini - Villani
P.za Capelvenere 22			
XVI	Mercoledì	9,30-12,30	Calzetta - Carnevali Coricelli - Finizio - Marzoni
Via Fabiola 14			
XIX	Martedì	14,00-16,00	Porru Spinoso
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 - Franzitta
Via Flaminia 872			
Grottaferrata (comune)	Lunedì	10,00-12,00	Patti Sebastiani

sizione di infrastrutture adeguate, il monitoraggio delle prestazioni dei processi aziendali e la preparazione dei documenti di Registrazione della Qualità.

Verrà, quindi, emesso un organigramma per definire, in maniera chiara ed inequivocabile, le mansioni e le responsabilità del personale dell'organizzazione stessa.

Operativamente come cambia l'attività dell'amministratore di condominio?

Si possono individuare due fasi di attuazione dei processi gestionali, quelli *primari* e quelli *secondari*, quest'ultimi trasversali ai primi.

Fanno parte di quelli definibili *primari*:

- **La gestione di acquisizione e di mantenimento del nuovo condominio:** l'Amministratore esamina le esigenze del condominio, individua le richieste e le aspettative predisponendo l'offerta.

L'offerta viene inviata al condominio, il quale procederà ad accettarla o a richiederne delle modifiche.

Una volta approvata l'offerta, il condominio invierà l'offerta firmata all'Amministratore il quale, dopo avere effettuato una verifica, provvederà a controfirmarla attestando così la conformità con la bozza/offerta e approvando il contratto.

Al fine di monitorare e migliorare il grado di soddisfazione del condominio, l'Amministratore, con il supporto del Responsabile della Qualità, provvede a far compilare dei "questionari di soddisfazione" per misurare il livello di qualità percepito, risolvere eventuali insoddisfazioni e rilevare opportunità di miglioramento.

- **La gestione del passaggio delle consegne con l'amministratore uscente:** affinché la gestione del nuovo condominio inizi con il "piede giusto" è fondamentale gestire questa fase con la massima attenzione.

L'Amministratore nominato provvederà ad incontrare il collega uscente per il ritiro della documentazione; si procederà, quindi, alla spunta dei documenti assicurandosi che tutti quelli riportati sul passaggio siano presenti, in caso contrario si farà richiesta affinché vengano reperiti e si proseguirà poi con l'analisi della documentazione.

Nel caso di un riscontro positivo si procederà con la convocazione dell'assemblea per la presentazione della nuova amministrazione e la programmazione degli interventi da eseguire.

Nel caso in cui la documentazione fosse carente o mancante, si procederà a farne richiesta e/o a richiederne l'integrazione, ed in mancanza di riscontri si provvederà a convocare l'assemblea per informare i condòmini sull'azione legale da intraprendere per il recupero dei documenti.

- **La gestione dei rapporti con i fornitori/professionisti:** per il mantenimento di standard qualitativi duraturi ed elevati è fondamentale la scelta dei fornitori a cui affidare l'esecuzione degli interventi da eseguire presso il condominio.

L'amministratore insieme al "Responsabile di Qualità" esaminerà la documentazione di regolarità della ditta e del professionista, procederà quindi alla definizione dei termini contrattuali e alla verifica dei servizi erogati.

Gli interventi dei fornitori e le prestazioni dei professionisti saranno sottoposte ad un monitoraggio periodico al fine di consentirne una rivalutazione nel tempo.

Il monitoraggio in questione, verrà effettuato dal "Responsabile di Qualità" attraverso la compilazione di schede tecniche annotanti le prestazioni effettuate con criteri strettamente valutativi a punteggio, i quali comporteranno un coefficiente che sarà preferenziale nel corso del rapporto collaborativo.

La gestione degli interventi da affidare al tecnico deve essere registrata in una scheda interventi in cui comparirà data della richiesta di intervento, tipologia dello stesso, ditta interpellata, e registrazione della chiusura dell'intervento previo ricevimento da parte della ditta stessa di un documento che descriva la natura dei lavori eseguiti e la conferma della soluzione del problema.

- **La gestione della documentazione relativa al condominio:** tutti i documenti devono essere conservati in appositi faldoni cartacei che riporteranno il contenuto degli stessi al fine di facilitare le operazioni di ricerca. I documenti archiviati su supporti digitali verranno sottoposti a back-up periodici al fine di prevenire l'eventuale perdita di dati.

I processi *secondari*, invece, sono facilmente individuabili nel "Manuale di Qualità" e si riferiscono:

- alla **formazione del personale** trascritta in un'apposita scheda che il "Responsabile di Qualità" terrà aggiornata riportando i corsi di formazione, i seminari, ed i master di approfondimento frequentati;
- alla **verifica interna dell'organizzazione** da parte del "Responsabile di Qualità", programmando riunioni e verifiche in modo da accertare che le procedure del "Sistema Qualità" vengano rispettate ed eventualmente procedere con le azioni necessarie alla gestione delle non-conformità;
- al **miglioramento continuo degli obiettivi di qualità** monitorati attraverso la misurazione della soddisfazione del condòmino attraverso questionari, e successivamente porre in atto tutte le azioni preventive e correttive necessarie per il conseguimento degli obiettivi.

Perché, dunque, certificarsi?

Alla luce di quanto sopraesposto, ritengo che certificarsi significhi:

- migliorare l'erogazione del proprio servizio;
- migliorare la propria immagine sul mercato;
- garantire al condòmino un elevato standard qualitativo;
- controllato da un ente *super partes*;
- migliorare la qualità del proprio lavoro mettendo in atto una serie di procedure volte all'ottimizzazione di tempi e risultati;
- migliorare la gestione dei documenti del condominio;
- migliorare il rapporto con i fornitori nella duplice valenza di veder ottimizzare il servizio richiesto e quello offerto;

Dopo avere analizzato le caratteristiche della "certificazione di qualità" nei suoi contenuti e nelle sue applicazioni, occorre delineare la procedura tecnica per l'ottenimento della certificazione in questione.

C
O
n
d
o
m
i
n
i
o

Nel panorama italiano sono presenti numerosi enti di certificazione. La correttezza del loro operato viene valutata dal SINCERT, l'organismo italiano di accreditamento degli enti di certificazione.

L'iter di certificazione per la qualità prevede in sintesi:

- la definizione del "Responsabile Qualità";
- la preparazione della documentazione di Sistema: manuale e procedure devono essere creati, su misura, all'interno dell'organizzazione;
- selezione dell'organismo di certificazione: la scelta dell'ente è libera e bisogna tenere presente che lo stesso accompagnerà l'azienda anche nelle successive verifiche di mantenimento;
- presentazione della domanda di certificazione;
- gestione dei documenti dei licenziatari: manuale della qualità, documentazione allegata alla richiesta di domanda di certificazione;

- Gestione della verifica ispettiva di certificazione: alla data concordata, gli ispettori dell'ente effettuano la verifica del "Sistema Qualità" valutando l'applicazione delle procedure attraverso esame documentale e incontri con il personale. L'organizzazione può richiedere, concordandola con l'ente, una preverifica informale che simuli la futura verifica ispettiva;

Rapporto di verifica ispettiva:

- le *non conformità maggiori* si verificano a fronte del mancato rispetto di un requisito di legge, sia esso a livello documentale che applicativo;
- le *non conformità minori*, invece, si riscontrano nei casi in cui le difformità comportano la parziale o carente descrizione e/o applicazione di uno o più requisiti nell'ambito dello stesso elemento;
- le *osservazioni* afferiscono ad indicazioni di miglioramento relative ad attività che, comunque, risultano essere conformi.
- la *verifica supplementare* deve essere pianificata per riscontrare la completa ed efficace attuazione delle azioni correttive proposte per risolvere le "non conformità maggiori";
- il *rilascio del certificato*: deliberato da un apposito comitato nel quale sono presenti le rappresentanze di vari interessi, esso ha validità tre anni, durante i quali l'organizzazione sarà sottoposta a verifiche periodiche di mantenimento;
- il *mantenimento della certificazione con verifiche periodiche*: ogni 6 mesi - 1 anno. Durante tali verifiche sono svolte ispezioni nelle diverse aree dell'organizzazione, selezionate in modo da assicurare che, durante il triennio di validità del certificato, tutte le procedure siano verificate;
- il *rinnovo della certificazione*;
- la *revoca della certificazione* si verifica laddove si riscontrano ripetutamente non "conformità maggiori" che l'organizzazione non è in grado di gestire o non si impegna ad eliminare, e in caso di cessazione, fallimento della stessa;
- la *rinuncia alla certificazione*, che è prevista come facoltà nell'arco dei tre anni.

In conclusione, questo lavoro ha voluto mettere in evidenza gli aspetti normativi, gestionali e tecnici della "Certificazione di Qualità" applicata alla sfera dell'amministrazione condominiale.

L'intero lavoro costituisce lo spunto alla riflessione sull'opportunità che la certificazione apre alla professionalizzazione dell'attività dell'amministratore di condominio, sottolineando come la buona qualità del lavoro svolto accresca la stima, la riconoscibilità, l'efficienza di un'attività, che soprattutto oggi, richiede intraprendenza, collaborazione, formazione e serietà nel comune obiettivo di vedere riconosciuto sempre di più l'impegno che ognuno di noi quotidianamente mette in campo.

In altre parole il fondamento su cui basare la propria attività.

La certificazione di qualità per l'Amministratore di condominio: "a win-win formula" ("una formula io vinco-tu vinci"), citando l'ex presidente Bill Clinton.



C
O
n
d
o
m
i
n
i
o

AGGIORNAMENTO ISTAT - VARIAZIONI ANNUALI

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
Agosto 2009 - Agosto 2010	1,5% (75% = 1,125%)	G.U. 23/9/2010	n. 223
Settembre 2009 - Settembre 2010	1,6% (75% = 1,200%)	G.U. 23/10/2010	n. 249
Ottobre 2009 - Ottobre 2010	1,7% (75% = 1,275%)	G.U. 22/11/2010	n. 273
Novembre 2009 - Novembre 2010	1,7% (75% = 1,275%)	G.U. 27/12/2010	n. 301

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%

MISURA INTERESSI LEGALI

5%	Fino al 15/12/90	(art. 1284 c.c.)
10%	Fino al 31/12/96	(legge 26/12/90, n. 353)
5%	Dal 1/1/97	(legge 23/12/96, n. 662)
2,5%	Dal 1/1/99	(D.M. 10/12/98)
3,5%	Dal 1/1/2001	(D.M. 11/12/00)
3%	Dal 1/1/2002	(D.M. 30/11/01 in G.U. 290 del 14/12/2001)
2,5%	Dal 1/1/2004	(D.M. 1/12/03 in G.U. 286 del 10/12/2003)
3%	Dal 1/1/2008	(D.M. 12/12/07 in G.U. 291 del 15/12/2007)
1%	Dal 1/1/2010	(D.M. 4/12/09 in G.U. 291 del 15/12/2009)
1,50%	Dal 1/1/2011	(D.M. 7/12/10 in G.U. 292 del 15/12/2010)

ESTRANEI NELLE ASSEMBLEE CONDOMINIALI

Il Garante della privacy con provvedimento 9/9/2010 ha chiarito che non possono partecipare alle assemblee soggetti esterni non legittimati; nel caso specifico ove l'amministrazione condominiale sia affidata ad una società a responsabilità limitata, l'unico soggetto legittimato è il relativo rappresentante legale e non un qualsiasi socio. Nello Statuto della società, tra i poteri dei soci non figurava il diretto e personale espletamento di attività attuative dell'oggetto sociale.

PROROGA TRASFORMAZIONE A METANO IMPIANTI CENTRALIZZATI

Con deliberazione 4 dicembre 2010 della Giunta Regionale Lazio (art. 29) il termine previsto per l'adeguamento degli impianti di riscaldamento centralizzato nei Comuni di Roma e Frosinone è stato prorogato al 31 dicembre 2015 (piano per il risanamento della qualità dell'aria).

PROROGA 55% CON RECUPERO IN 10 ANNI

Con la legge 13/12/2010, n. 220 (comma 48 dell'unico articolo) è stata prorogata al 31/12/2011 la detrazione del 55%.

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 (1,50% annuo) rapportati ai giorni di ritardo e la sanzione del 3,00% dell'imposta dovuta se la regolarizzazione avviene entro sessanta giorni dalla scadenza contrattuale annuale e del 3,75% se entro un anno.

L'ANTRITRUST sanziona ACEA Ato2

di Carlo Parodi

Con provvedimento n. 19618 del 12 marzo 2009 l'Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato (AGCM) ha deliberato l'irrogazione della sanzione amministrativa di euro 150.000 nei confronti di ACEA Ato2, ritenendo che la pratica commerciale consistente nel distacco della fornitura idrica senza preavviso risulta scorretta in quanto le modalità seguite per informare preventivamente l'utente sono da considerare insufficienti a rendere edotto il destinatario effettivo della misura che potrà essere disposta e del giorno in cui ciò avverrà. E' stato proposto ricorso al TAR discusso nell'udienza del 27 ottobre 2010 in ordine al quale non si conosce l'esito.

La violazione degli artt. 20/22/24/25 del Codice del consumo è stata ipotizzata a seguito di interruzione del servizio idrico senza fornire agli utenti informazioni rilevanti (situazioni di morosità, termine per regolarizzare la posizione, preavviso di distacco) determinando il pagamento di somme non dovute in quanto già corrisposte e non contabilizzate.

Tra le informazioni acquisite durante l'istruttoria è indicato che ACEA Ato2 avrebbe definito con ANACI un comunicato congiunto per sensibilizzare gli associati sulla campagna di recupero crediti ACEA Ato2 a seguito di una contestata iniziativa denominata "credit policy" effettuata inserendo nelle cassette postali dei singoli condomini ed inquilini (quest'ultimi comunque estranei al rapporto di fornitura) una informativa generica, senza data e senza individuazione nominativa del responsabile dell'ufficio, con la quale si sollecitavano bollette scadute e non pagate senza precisi riferimenti e con minacce di distacco della fornitura idrica.

In effetti la proposta di un comunicato congiunto elaborato da ANACI con email del 30 ottobre 2007, nel quale veniva individuata una regolare procedura per il recupero della morosità, con l'impegno di ACEA per l'invio di un nuovo messaggio di chiarimento agli utenti che avevano già pagato le bollette prima del sollecito del tutto "particolare" già trasmesso, non è stata accettata da ACEA che ha rifiutato di condividere l'informativa agli associati. Il Garante non ha ritenuto opportuno sentire ANACI.

Al punto 10 delle informazioni acquisite il Garante ha evidenziato l'esistenza di un "capitolato" dove era fissato il "volume dei distacchi da effettuare nel mese" con remunerazione variabile in funzione dello stesso volume e criteri "incentivanti"; in ordine a tali informazioni l'Antitrust omette alcuni dati in quanto... "riservati". Risulta accertato che alcuni casi di distacco sono stati effettuati senza preavviso o con preavviso generico che non consentiva all'utente di individuare le fatture non pagate; addirittura risultano effettuati distacchi relativi ad utenze regolari nel pagamento.

Al punto 15 si dà notizia dell'apertura di un tavolo di confronto con l'Agenzia per il controllo e la qualità dei servizi pubblici locali del Comune di Roma, con interessamento anche del CO.VI.RI.

Come risulta però dalle lettere 27/11/2007 e 15/1/2008 il "responsabile area tutela utenti" dell'Agenzia anzidetta si è limitato a trasmettere all'ACEA ed al Garante Regionale S.I.I. copia delle circostanziate segnalazioni riguardanti il mancato rispetto degli standard di qualità indicati nella Carta dei servizi ACEA Ato2. Lo specifico invito dell'ANACI al Prof. Leon per disporre una convocazione (raccomandata AR n. 1345299845-4 del 5 gennaio 2008) non ha avuto alcun seguito.

Nelle proprie argomentazioni ACEA ha dichiarato che, secondo la sua esperienza, sarebbero frequenti i casi in cui l'amministratore, pur avendo ricevuto le somme dai condomini, non provvede al pagamento delle fatture relative alle utenze ACEA e che nel corso del 2007 e nella prima parte del 2008 avrebbe sperimentato attività di sollecito telefonico. ACEA ha contestato sia il requisito di scorrettezza delle condotte adottate, sia la sistematica attuazione di una irregolare attività commerciale, individuando soltanto singoli ed isolati episodi; difetterebbero i tre requisiti per individuare "scorretta" una pratica commerciale: la contrarietà alla diligenza professionale, la valutazione dell'effetto sul consumatore medio, l'idoneità a modificare il comportamento economico in misura rilevante.

Interessanti le argomentazioni ACEA in ordine al concetto di "consumatore medio": nel caso in questione è il condominio, ancorché beneficiario effettivo e finale del servizio sia il singolo condomino, gestito e rappresentato da un soggetto, l'amministratore, che normalmente svolge tale attività in veste professionale, con una competenza superiore alla media. Ha fatto riferimento alle considerazioni della Commissione europea per le pratiche commerciali dirette ad un determinato gruppo di consumatori: "è auspicabile che l'impatto della pratica commerciale venga valutato nell'ottica del membro medio di quel gruppo". Secondo ACEA, quindi, all'amministratore di condominio sarebbe ascrivibile una diligenza superiore alla media.

Ma tale considerazione non tiene conto dei recenti dati (2009) forniti dal Ministero dell'Economia che ha individuato 334.317 amministratori operanti in Italia dei quali 277.320 gestiscono un solo condominio e quindi con attività che non può considerarsi a carattere professionale.

ACEA ha ripetuto anche in sede di audizione da parte dell'Antitrust che le "pratiche" contestate avrebbero interessato un numero esiguo di utenti e quindi di incidenza irrilevante rispetto alla consistenza dei casi di morosità, senza considerare che le bollette di pagamento vengono recapitate tuttora in busta chiusa priva di data, spesso dopo la data di scadenza fissata per il pagamento. Paradossalmente i solleciti di pagamento vengono recapitati ancora oggi anche da parte di società di recupero crediti "prima della data di scadenza". Del tutto sconosciuta è la procedura "phone collection".

Al punto 44 ACEA fa riferimento alle numerose segnalazioni trasmesse dal Garante Regionale S.I.I. precisando che, a seguito delle informazioni fornite, è da ritenere che il Garante stesso abbia ritenuto insussistenti i reclami per-

venuti. Affermazione destituita di fondamento, considerato che la riunione ANACI-ACEA (Sgaramella-Fioroni) convocata presso l'ufficio del Garante Avv. Pitzurra l'8/2/2008 non ha conseguito alcun risultato con la successiva decisione ANACI a tutela dell'associato Finizio di patrocinare l'assistenza legale presso il Tribunale di Roma (Giudice Grimaldi R.G. 72843/2008) per un distacco ingiustificato riferito ad una bolletta pagata fin dal gennaio 2002 (!!!). E' opportuno rilevare che il Garante Regionale S.I.I. terminato il mandato quinquennale, è ora... ritornato in ACEA Affari Istituzionali.

A parte alcune eccezioni procedurali di ACEA, contestate dal Garante, è stato sottolineato che la Direttiva europea 2005/29 mira a considerare una tutela rafforzata a soggetti vulnerabili e non ad un soggetto che agisce a titolo professionale e senza considerare la sostanza del rapporto di utenza. I destinatari della tutela risultano quindi essere gli utenti in senso finale e sostanziale del rapporto di somministrazione di acqua i quali si trovano nella condizione di subire le scelte commerciali del gestore, senza essere destinatari delle informazioni necessarie ad orientare consapevolmente il proprio comportamento economico.

Il Garante ha ritenuto "inadeguata" l'iniziativa, vivamente contestata da ANACI, relativa all'inserimento nella buca delle lettere dei singoli condomini un generico preavviso di distacco a causa della morosità del condominio stesso, tenuto conto della peculiare struttura del rapporto in questione caratterizzato dall'intermediazione dell'amministratore, iniziativa inidonea a controbilanciare i limiti informativi riscontrati nella politica generale di gestione del credito.



Gennaio - Febbraio n. 73 - 2003

- Limiti delle attribuzioni dell'amministratore
- Analisi dell'evoluzione storica dell'ascensore
- La riforma dell'IRPEF
- La sicurezza nel condominio
- Le dimensioni di impresa delle professioni intellettuali
- Bilancio consuntivo ANACI 2001
- L'altra Roma: i Vicomagistri

Marzo - Aprile n. 74

- Prorogatio perpetua senza richiesta dei condomini
- La delega all'amministratore per partecipare all'assemblea
- Monitoraggio affitti (Le indagini SUNIA-SICET-FIAIP)
- Indice degli articoli pubblicati (1991-2002)
- Manutenzione balconi e ripartizione spese
- La sicurezza nel condominio
- L'altra Roma: Se tornasse Nannarella

Maggio - Giugno n. 75

- Testo unico dell'edilizia: le ultime novità
- L'art. 1102 c.c.: limiti ed abusi
- Fibra ottica e parti comuni: legittimità del passaggio?
- Rendimento energetico nell'edilizia (direttiva CEE 16/12/2002, n. 912)
- Ponteggi e responsabilità per furti
- Condizioni generali del servizio postale
- La sicurezza nel condominio
- L'altra Roma: un pugile antico

Luglio - Agosto n. 76

- Dibattito sulla sicurezza degli ascensori
- Riparto consumi idrici ed abolizione minimo impegnato
- La veranda sulla terrazza a livello
- Il regolamento comunale per installare antenne TV
- Amministrazioni condominiali: la certificazione del bilancio
- Nuove prescrizioni per le piscine condominiali
- L'altra Roma: Villa Glori (Carducci giudica Pascarella)

Settembre - Ottobre n. 77

- La conferma annuale dell'amministratore
- Dipendenti condominiali: il nuovo contratto
- Condominio e capacità giuridica: cui prodest?
- Le novità della riforma Biagi: uno stralcio del decreto
- Installazione ascensori e sicurezza antincendio
- L'Anaci alla guida degli amministratori europei
- Bilancio Anaci Roma 2002
- Assemblea ANACAM Bologna 9/5/2003
- L'altra Roma: Villa Borghese 1903 - 2003

Novembre - Dicembre n. 78

- Osservazioni sul cablaggio negli edifici condominiali
- Liti e rappresentanza dell'amministratore
- Eliminazione barriere: Cassazione passo indietro
- Le locazioni abitative atipiche
- Accesso obbligatorio ai documenti contabili
- Due giorni a Roma
- Il contratto per dipendenti da amministratori condominiali
- Il libretto ascensore
- L'altra Roma: il parco della musica

Gennaio - Febbraio n. 79 - 2004

- Condominio e capacità giuridica: cui prodest?
- Le professioni come risorse per lo sviluppo (Censis)
- Quorum deliberativi e prova di resistenza
- Installazione antenne centralizzate (Comune di Roma – Div. IX)
- Attualità dello spazzacamino
- Novità contrattuali per il servizio di portierato
- La gestione societaria dell'amministrazione immobiliare
- Il sistema previdenziale italiano
- L'altra Roma: La bambola uno status symbol

Marzo - Aprile n. 80

- Nel mare di internet un'isola per il condominio
- Minaccia di pregiudizio e ricorso d'urgenza
- Analisi complessiva di fine corso
- Un'esperienza particolare
- L'evoluzione del mercato della gestione immobiliare
- Nuovi obblighi per i committenti
- Pronto soccorso in portineria (DM 15/7/2003, n. 388)
- L'altra Roma: abitudini alimentari romane

Maggio - Giugno n. 81

- La professionalità dell'amministratore: un'istanza corporativa?
- Il giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo
- La chiocciola: un simbolo fortunato
- L'evoluzione del mercato della gestione immobiliare
- Protezione dati personali relativi ai clienti amministrati
- Risparmio energetico da rivedere
- La gestione del CCNL per dipendenti studi amministratori
- L'usucapione nel condominio
- L'altra Roma: impressioni romane di Paul Klee

Luglio - Agosto n. 82

- La contabilizzazione differenziata dei consumi di calore
- Trasferimento dell'immobile e imputazione spese
- L'impianto centralizzato TV digitale terrestre
- Attenzione, il condominio nuoce gravemente alla salute
- Termini di impugnazione: una sentenza confortante
- L'Agenzia delle entrate chiarisce l'applicazione IVA 10%
- Prime riflessioni sulla riforma del condominio
- Una utile informazione sulla lotta alla zanzara tigre
- L'altra Roma: l'antico Caffè Greco

Settembre - Ottobre n. 83

- La valutazione del decoro architettonico
- La norma europea EN 81 – 80 per gli ascensori esistenti
- L'adeguamento degli impianti centralizzati TV
- Cablaggio Fastweb (decisione Tribunale di Roma)
- Risarcimento per la durata eccessiva del processo
- Bilancio ANACI Roma per l'esercizio 2003
- Statistiche sugli immobili (abitazioni residenziali 2002)
- L'altra Roma: l'ora esatta al Gianicolo

Novembre - Dicembre n. 84

- Le particolarità per l'usucapione della cosa comune
- Il bilancio sociale nel condominio
- Difendere il decoro architettonico
- Accessori moderni con la norma UNI 10411
- La polizza anticalamità
- Analisi di fine corso
- L'altra Roma: la vita di S. Francesca Romana

Gennaio - Febbraio n. 85 - 2005

- Spunti di riflessione sul contratto di appalto
- Relazione sull'attività della sezione provinciale romana
- Privacy: tutela dei dati personali o fobia del terzo millennio?
- Termografia all'infrarosso in edilizia
- L'altra Roma: Il fontanone restaurato

Marzo - Aprile n. 86

- Appalto nel condominio: obblighi e responsabilità
- Vietato fumare
- Defibrillazione cardiaca condominiale: progetto pilota
- Liti attive e passive: poteri dell'amministratore (*prima parte*)
- L'altra Roma: un bambino in toga a Piazza Fiume

Maggio - Giugno n. 87

- Fascicolo di fabbricato: regolamento approvato dalla Giunta Regionale Lazio
- Liti attive e passive: poteri dell'amministratore (*seconda parte*)
- L'altra Roma: il Papa e le radici cristiane dell'Europa

Luglio - Agosto n. 88

- Usufruttuario e nudo proprietario: chi paga gli oneri condominiali?
- DTT - TV digitale terrestre: adeguamento degli impianti centralizzati (normative)
- Il regolamento condominiale: seminario di aggiornamento
- Criteri di redazione del rendiconto condominiale
- Gli italiani fra patrimonio e reddito (Censis)
- L'altra Roma: S. Carlo ai Catinari

Settembre - Ottobre n. 89

- Ascensori vecchi: i rischi più frequenti
- Il regolamento della Cooperativa è valido anche per il condominio?
- La legge sulla Privacy - Sicurezza sul lavoro e valutazione rischi nel Condominio
- L'installazione dell'antenna su proprietà altrui
- L'altra Roma: Un architetto ebreo per la chiesa di Tor Tre Teste

Novembre - Dicembre n. 90

- Attività commerciali e canne fumarie: un binomio che "scotta"
- Solidarietà dei condomini per i debiti contratti dal condominio
- Bilancio ANACI 2004
- Condomini in ritardo nei pagamenti e diligenza dell'amministratore
- L'altra Roma: I simboli dei quattordici Rioni

Gennaio - Febbraio n. 91 - 2006

- La società del rumore
- Banchi di scuola
- Relazione sull'attività 2005
- L'altra Roma: i palazzi romani parlano latino

Marzo - Aprile n. 92

- Il nuovo orientamento della Cassazione sul distacco dall'impianto centralizzato di riscaldamento
- L'adeguamento tecnologico immobiliare e la sua certificazione
- Troppo caldo o troppo freddo....c'è chi "svalvola"!
- Il ciclo inverso delle professioni intellettuali
- Relazione 2005 Agenzia per il controllo della qualità dei servizi pubblici del Comune di Roma
- L'altra Roma: passeggiando nei secoli intorno al Quirinale

Maggio - Giugno n. 93

- La tutela dell'onore e del decoro altrui: i delitti di ingiuria e di diffamazione
- Nulla Osta Provvisorio per le attività soggette ai controlli di prevenzione incendi
- Statistiche sugli immobili (abitazione di residenza delle famiglie italiane 2004)
- L'altra Roma: riflessioni romane di Modigliani

Luglio - Agosto n. 94

- Terrazzi di copertura del fabbricato ed attribuzioni dell'amministratore
- Bilancio sociale 2005 Anaci Roma
- La collaborazione con ACEA
- Il messaggio inviato ai candidati a sindaco di Roma
- Schema di contratto di appalto proposto dalla CCIAA
- L'altra Roma: due fontanelle a Borgo

Settembre - Ottobre n. 95

- I rapporti di vicinato nel condominio
- Clausole vessatorie nel regolamento fornito dal costruttore
- Gli animali dei vicini
- La manovra d'estate per gli amministratori
- L'altra Roma: la fontana delle tartarughe

Novembre - Dicembre n. 96

- Crediti formativi e migrazione dell'amministratore
- L'accettazione dell'incarico di amministratore
- Il nodo del condominio parziale: convocazione, maggioranze e ripartizione spese
- L'altra Roma: Basilica di S. Lorenzo al Verano

Gennaio - Febbraio n. 97 - 2007

- Riflessioni amare dopo l'assemblea
- Contratto tipo di appalto privato
- La responsabilità civile dell'amministratore condominiale
- Relazione sull'attività 2006
- Il giudice penale bocchia la fideiussione
- L'altra Roma: la basilica di S. Clemente

Marzo - Aprile n. 98

- Il solare fotovoltaico
- Le condizioni di procedibilità dei reati
- Circolare Agenzia delle Entrate n. 11/E del 16/2/2007
- Il riparto spese per pulizia e illuminazione scale
- La certificazione energetica degli edifici
- L'altra Roma: antologica di Marc Chagall

Maggio - Giugno n. 99

- Le difficoltà di recupero delle morosità condominiali
- Il punto sul piano regolatore di Roma
- Emergenza idrica e contenimento dei consumi
- Accordo quadro ACEA Electrabel-ANACI
- L'altra Roma: Priscilla, la regina delle catacombe

Luglio - Agosto n. 100

- Il condominio-consumatore ed il nuovo codice del consumo
- Antenne televisive comuni e paraboliche
- Lavoro e professionalità: competizione e rappresentanza
- L'altra Roma: difficile trovare i romani "doc"

Settembre - Ottobre n. 101

- Maggioranza semplice ma qualificata in tema di risparmio energetico
- Le spese individuali: limiti alla competenza dell'amministratore
- Dossier fisco
- L'altra Roma: i tesori del Pincio

Novembre - Dicembre n. 102

- Dichiarazione di conformità: questa sconosciuta
- Il condominio parziale: effetti sulla gestione e ripartizione spese
- Il condominio, un palcoscenico poco raccontato
- Autorizzazioni generali al trattamento dei dati sensibili e giudiziari
- Risposta Agenzia Entrate ad interpello su R.A. 4%
- Ho visto.....Corona
- L'altra Roma: Fontana dei libri a Sant'Eustachio

Gennaio – Febbraio n. 103 - 2008

- La proprietà e la manutenzione di canne fumarie e colonne di scarico
- La revisione delle tabelle millesimali ed i suoi effetti
- Il ritorno di attenzione per le politiche abitative
- L'altra Roma: la fontana delle anfore

Marzo – Aprile n. 104

- Fotovoltaico: il "conto energia" funziona
- Numero degli stabili gestiti e professionalità dell'amministratore
- L'altra Roma: la fontana delle palle di cannone

Maggio – Giugno n. 105

- In morte del condominio (per non parlare del povero amministratore)
- Il trust immobiliare
- Assemblea condominiale e condono edilizio: una nuova ipotesi di nullità
- Il subentro successivo nell'innovazione realizzata da alcuni condomini
- L'altra Roma: riti antichi e fatti nuovi

Luglio – Agosto n. 106

- La nuova tendenza legislativa: il superamento del principio della doppia maggioranza
- Contro l'Acea Ato2 azione collettiva risarcitoria?
- L'amministratore di condominio.....socialmente utile
- L'altra Roma: Villa Ada

Settembre – Ottobre n. 107

- Barriere architettoniche nel condominio (prima parte)
- Proselitismo e fidelizzazione associativa: l'analisi della crescita degli associati
- Alberi nel condominio: dal lassismo alla fobia
- L'altra Roma: Nerone, sul Pincio, sulla Cassia, sulla Nomentana

Novembre – Dicembre n. 108

- Barriere architettoniche nel condominio (seconda parte)
- Il bilancio Anaciroma 2007
- Citazione per risarcimento danni contro ACEA Ato 2
- Anaciroma adotta a distanza Hen, una bella bimba israeliana
- L'altra Roma: momenti e immagini della donna romana

Gennaio – Febbraio n. 109 - 2009

- Funi dell'ascensore: verifica dell'integrità
- Manutenzione straordinaria senza urgenza
- Condominio minimo ed inerzia dell'amministratore
- L'altra Roma: ma il Tevere fa ancora paura?

Marzo – Aprile n. 110

- Contratti di manutenzione degli ascensori
- Codice, regolamento e sentenze: priorità applicative
- Tra lezioni ed emozioni: noi del 45° corso
- L'altra Roma: la sorpresa della toponomastica romana

Maggio – Giugno n. 111

- Convocazione di assemblea e ripartizione spese: libertà di forme
- Contratto di manutenzione ordinaria impianto ascensore
- Bilancio unificato ANACI al 31/12/2008
- L'altra Roma: l'Arciconfraternita di S. Maria dell'Orto

Luglio – Agosto n. 112

- Pensieri in libertà alla vigilia di un cambiamento epocale
- I casi di eccesso di potere dell'assemblea condominiale
- Avviamento e qualificazione all'attività di amministratore
- Giornata di approfondimento giuridico
- L'altra Roma: venti angeli sopra Roma (19/7/1943)

Settembre – Ottobre n. 113

- Pericolo di rovina edificio: l'amministratore non è responsabile dell'omessa effettuazione di lavori ordinati dall'autorità
- Azione risarcitoria non operativa nei confronti dei soggetti pubblici
- L'assemblea condominiale e la sua gestione
- L'altra Roma: La casina delle civette a Villa Torlonia

Novembre – Dicembre n. 114

- Responsabilità civile e penale dell'amministratore di condominio
- Il decoro architettonico
- Se ci crediamo... contabilizziamo
- L'altra Roma: la statua del cacciatore al Foro Italico

Gennaio - Febbraio n. 115 - 2010

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

Marzo - Aprile n. 116

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

Maggio - Giugno n. 117

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

Luglio - Agosto n. 118

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

Settembre - Ottobre n. 119

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

Novembre - Dicembre n. 120

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

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 Barisano da Trani, 8 - Tel. 06/5783637
- **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.

A proposito di approvazione delle tabelle millesimali

di Giovanni D'Aloe

Come era facilmente prevedibile, la sentenza n. 18477/2010 delle Sezioni Unite della S.C. di Cassazione, datata 4 luglio 2010, ha suscitato l'interesse di numerosi commentatori, tra i quali il Giudice Alberto Celeste, esperto in materia condominiale (cfr. "La Proprietà Edilizia", Settembre 2010, pag. 48), l'Avv. Mauro Mascarucci (ivi, pag. 42), Mario Piselli (cfr. "Guida al Diritto" del Sole 24Ore, settembre 2010, pag. 47).

Inoltre, è stato indetto dal Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Roma un Convegno sull'argomento nel mese di ottobre.

La sentenza in oggetto trae origine dalla dichiarazione di nullità di una delibera di assemblea condominiale che aveva approvato la nuova tabella per le spese di riscaldamento.

La Corte di Appello di Roma confermava la sentenza del Tribunale - che aveva dichiarato la nullità - con la seguente, sintetica motivazione:

"Ed invero, la dichiarazione di nullità della deliberazione in questione incide non solo sulla gestione delle cose comuni, ma anche sul diritto soggettivo dell'appellante all'attribuzione di una quota millesimale corrispondente all'effettiva consistenza della sua proprietà esclusiva usufruente del servizio di riscaldamento. (...) Infatti, le tabelle millesimali, comprese quelle relative a servizi dei quali i singoli condomini usufruiscono in maniera diversa quali il riscaldamento, le scale e gli ascensori, sono pur sempre riferite alle esclusiva proprietà dei singoli partecipanti al condominio e costituiscono il presupposto per la concreta ripartizione della relativa spesa.

Sulla base di tale distinzione deve essere interpretato il combinato disposto dei comma 1 e 3 dell'art. 1138 c.c., nel senso che, mentre il regolamento, riguardante la concreta ripartizione delle spese, può essere approvato dalla maggioranza di cui all'art. 1136, co. 2, c.c., le tabelle millesimali devono essere approvate all'unanimità."

La Suprema Corte, a Sezioni Unite, riteneva "non convincenti" gli argomenti addotti dalla Corte di Appello, e - entrando di sua iniziativa nel merito di questioni non sollevate in sede di appello - osservava che:

"In base all'art. 68 disp. att. c.c., le tabelle millesimali sono allegare al regolamento di condominio, il quale, in base all'art. 1138 c.c., viene approvato dall'assemblea a maggioranza, per cui esse non accertano il diritto dei singoli condomini sulle unità immobiliari di proprietà esclusiva, ma soltanto il valore di tali unità rispetto all'intero edificio, ai soli fini della gestione del condominio, dovrebbe quindi essere logico concludere che tali tabelle vanno approvate con la stessa maggioranza richiesta per il regolamento di condominio. (...) Va, in-

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

fine, rilevato che la approvazione a maggioranza delle tabelle millesimali non comporta inconvenienti di rilievo nei confronti dei condomini, in quanto nel caso di errori nella valutazione delle unità immobiliari di proprietà esclusiva coloro i quali si sentono danneggiati possono chiedere, senza limiti di tempo, la revisione ex art. 69 disp. att. c.c.”

Nel rimandare il paziente lettore ai commenti sopra citati, mi limiterò ad alcune chiose sull'argomento, con particolare riferimento ai regolamenti condominiali di natura convenzionale, in quanto predisposti dall'unico proprietario originario ed accettati dagli iniziali acquirenti delle singole unità immobiliari, ovvero oggetto di accordo da parte di tutti i condomini.

Detti regolamenti, secondo la giurisprudenza della stessa Suprema Corte (cfr. Sez. II, Sentenza 23.2.2007, n. 4219), possono dettare criteri diversi da quelli legali per la ripartizione delle spese.

Sul punto, la sentenza commentata mostra qualche perplessità.

Infatti, ad avviso della Corte, *“Non sembra potersi riconoscere natura contrattuale alle tabelle millesimali per il solo fatto che, ai sensi dell’art. 68 disp. att. c.c., siano allegare ad un regolamento di origine c.d. «contrattuale», ove non risulti espressamente che si sia inteso derogare al regime legale di ripartizione delle spese, si sia inteso, cioè, approvare quella «diversa convenzione» di cui all’art. 1123, primo comma, c.c. (in senso conforme cfr., implicitamente, la sentenza 2 giugno 1999 n. 5399, la quale, con riferimento ad una ipotesi in cui le tabelle allegare al c.d. regolamento contrattuale non avevano rispettato il principio della proporzionalità di cui all’art. 68 disp. att. c.c., ha affermato che le tabelle millesimali allegare al regolamento contrattuale non possono essere modificate se non con il consenso unanime di tutti i condomini o per atto dell’autorità giudiziaria)”*.

E' facile rinvenire nell'ultima parte della motivazione un espresso riconoscimento della validità dei regolamenti di natura contrattuale qualora risulti espressamente che si sia derogato al regime legale di ripartizione delle spese, come ritenuto - in senso negativo - nella prima parte della sentenza citata.

In sintesi:

1) le motivazioni della sentenza commentata sono del tutto condivisibili, con riferimento alla possibilità dell'assemblea di approvare nuove tabelle millesimali con la maggioranza di cui all'art. 1136, 2° comma, c.c. (maggioranza degli intervenuti e metà del valore dell'edificio);

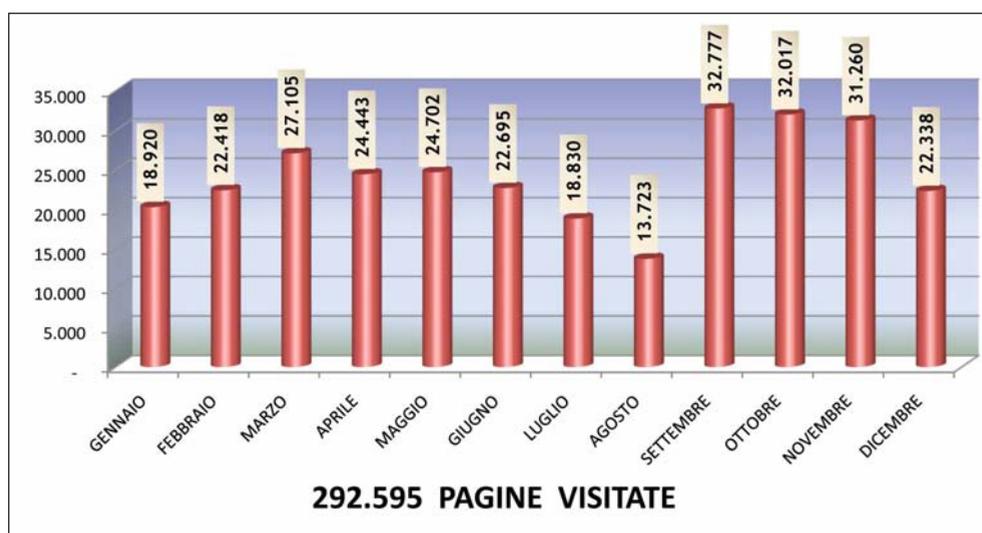
2) viceversa, per quanto riguarda i regolamenti contrattuali, deve ritenersi tuttora valida la precedente giurisprudenza della Corte Suprema, con riferimento a quei regolamenti che abbiano inteso derogare al regime legale di ripartizione delle spese.

3) nella pratica, gli amministratori di condominio, qualora rilevino la presenza di un regolamento contrattuale - nel senso sopra indicato - dovranno, ad avviso di chi scrive, informare i condomini - in sede di convocazione di assemblea - che le clausole di tale regolamento riguardanti limitazioni dei diritti (ad es. divieto di adibire l'immobile a determinati usi, come studio medico e simili) debbono essere approvate all'unanimità.

“www.anaciroma.it”

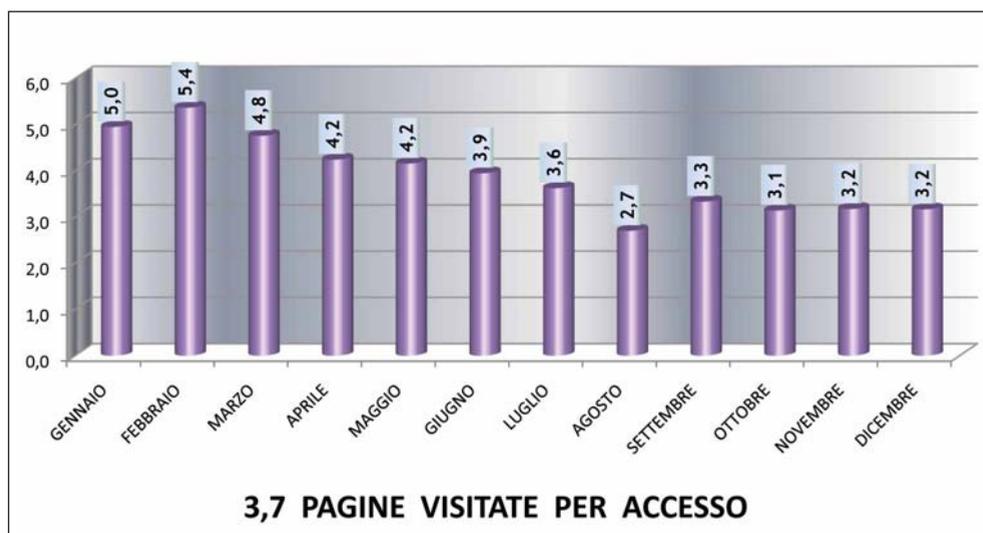
Il 2010 è stato un altro anno di crescita vertiginosa che ha visto frantumati tutti i precedenti record:

- 1) il numero dei visitatori, per un totale 78.588 e mediamente sopra i 6.000 al mese, ha visto un incremento del 67% rispetto al 2009 e mantiene un trend di crescita costante che nell'ultimo quadrimestre si attesta intorno ai 10.000 contatti al mese;
- 2) le pagine visitate sono state complessivamente 292.595, con una media di oltre 24.000 pagine al mese rispetto alle 18.870 del 2009, pari ad un incremento del 29%;



...2010 anno dei record

- 3) risultati molto positivi emergono anche dall'analisi dei dati relativi ai nuovi visitatori, mediamente oltre 5.000 nuovi contatti al mese rispetto ai 3.000 del 2009, mentre i visitatori "stabili" sono saliti dai 998 del 2009 ai 1.523 del 2010;
- 4) molto positivo anche il dato sulle pagine visitate per ogni accesso che, nonostante il vertiginoso incremento dei visitatori, si è mantenuto intorno alle 4 pagine di media.



È interessante esaminare anche i dati sul tipo di navigazione nel sito di anacroma, che si concentra nei giorni dal lunedì al venerdì e nelle fasce orarie 9-13 e 15-20; il grafico mostra i dati di navigazione del 15/12/2010, una giornata "standard" che, considerato lo scarso traffico nel fine settimana, si attesta intorno ai 300 visitatori al giorno. Quest'ulteriore dato dimostra che il nostro sito è un punto di riferimento per un'utenza professionale e lavorativa che cerca negli strumenti divulgativi dell'Associazione uno strumento di aggiornamento e informazione.

Analisi oraria del traffico in un giorno "medio" (15/12/2010)

Ora	Grafico visitatori	visitatori	Pagine
0.00 - 0.59	0,6 %	2	14 (7)
1.00 - 1.59	0,3 %	1	1 (1)
2.00 - 2.59	0 %	0	0 (0)
3.00 - 3.59	0 %	0	0 (0)
4.00 - 4.59	0 %	0	0 (0)
5.00 - 5.59	0 %	0	0 (0)
6.00 - 6.59	0,6 %	2	2 (1)
7.00 - 7.59	0,9 %	3	5 (1,66)
8.00 - 8.59	2,4 %	8	11 (1,37)
9.00 - 9.59	6,5 %	21	56 (2,66)
10.00 - 10.59	11,1 %	36	101 (2,8)
11.00 - 11.59	9,9 %	32	126 (3,93)
12.00 - 12.59	7,1 %	23	56 (2,43)
13.00 - 13.59	3,1 %	10	28 (2,8)
14.00 - 14.59	0 %	26	48 (1,84)
15.00 - 15.59	11,8 %	38	120 (3,15)
16.00 - 16.59	7,4 %	24	79 (3,29)
17.00 - 17.59	6,8 %	22	108 (4,9)
18.00 - 18.59	7,1 %	23	31 (1,34)
19.00 - 19.59	5,9 %	19	81 (4,26)
20.00 - 20.59	3,1 %	10	55 (5,5)
21.00 - 21.59	2,1 %	7	7 (1)
22.00 - 22.59	3,1 %	10	42 (4,2)
23.00 - 23.59	1,5 %	5	10 (2)

Cronaca di un convegno romano

di Fabio Gerosa

Ho avuto il piacere e l'onore di far parte del gruppo organizzativo del convegno svoltosi a Roma, il giorno Sabato 4 Dicembre, dal titolo "Il condominio - l'aiuola che ci fa tanto feroci", e ci sembra giusto, una volta tanto, raccontarvi anche *il dietro le quinte*.

Erano mesi che Carlo Parodi sollecitava la Giunta del direttivo dell'ANACI di Roma ad organizzare un grande evento nella Capitale. Ed il suo input era stato accolto con il consueto entusiasmo da tutti i dirigenti e dall'infaticabile segreteria.

Nell'iniziale programmazione tale manifestazione doveva svolgersi nel mese di ottobre, ma poi gli eventi hanno determinato uno slittamento temporale che, comunque, non ha stravolto più di tanto l'idea iniziale. Obiettivo era far scorrere il messaggio suggestivo, già di Pittaco di Mitilene, del "*sopporta di essere danneggiato un poco dal tuo vicino*".

Fu creato un primo gruppo di lavoro, composto dal sottoscritto, della Corte e Parodi, che aveva stilato alcuni temi ed una prima rosa di possibili autorevoli relatori. In seguito titoli e relatori sono stati individuati da quella che qui a Roma chiamiamo la "strana coppia": Tabarrini e Caporilli. E' tutto loro pertanto il merito della scelta azzeccatissima dei temi trattati e degli ottimi relatori.

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

A Parodi è stato assegnato un intervento sulla rappresentanza passiva dell'amministratore, con una "chicca" che ha resistito fino a 48 ore prima dell'intervento stesso. Infatti si era avuta notizia, prima del convegno, di una sentenza della Suprema Corte numero 22886, che "riapre" il discorso sulla rappresentanza passiva dell'amministratore, dopo la pronuncia delle Sezioni Unite, da tempo nota a tutti gli associati.

Ma un giro di mail sembrava aver vanificato gli sforzi di Parodi nel tenere "nascosta" la notizia, per rappresentarla a sorpresa di fronte al consesso. Nonostante la maggior parte dei presenti ha avuto modo comunque di gustarsi la "chicca" e di conoscerne il contenuto nel corso del convegno, apprezzando la relazione del nostro Direttore del Centro Studi Nazionale, chiara ed erudita come al solito.

Il programma, secondo i *desiderata* degli organizzatori, era stato diviso in due parti: la prima riservata agli amministratori, e la seconda aperta anche ai signori condòmini.

La sala gremita ed il costante flusso di arrivi, nonostante l'apertura dei lavori dalle ore 9 del sabato, aveva già prefigurato il successo del ghiotto evento. E così è stato.

A moderare gli interventi avevamo predisposto una nutrita lista di nomi, ed alla fine la scelta è andata su una brillante giornalista, la dott.ssa Lucilla Quaglia, attiva sulla straconosciuta testata storica della carta stampata romana.

Il *big ben* ha suonato preciso per dar corso ai lavori.

La prima relazione è stata del dott. Marco Sciarra, Presidente del Coordinamento Nazionale dei Servizi di Prevenzione e Protezione, che ha ben illustrato gli obblighi del condominio datore di lavoro. Noi amministratori condominiali ci siamo leccati i baffi allorché il dotto relatore ha sollevato il problema secondo il quale chi detiene i poteri decisionali e di spesa è il datore di lavoro, quindi il responsabile. Vi risulta che l'amministratore di condominio abbia autonomia di decidere le spese? Andiamo a leggerci il secondo comma dell'art. 1135 c.c., allorché stabilisce che l'assemblea dei condomini provvede "all'approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno...". Un sottile filo ha riunito tutti i colleghi presenti, allorché si è confermato che è sempre la proprietà a detenere il potere decisionale, e pertanto le responsabilità (cfr. "Amministrare Immobili" n.149 pagg. 630 e ss. su "Poteri-doveri dell'amministratore").

Una buona notizia a sostegno del fatto che un amministratore prudente, che convoca regolarmente le assemblee ed informa i condomini, richiedendo loro di pronunciarsi sui temi della sicurezza, compie il suo dovere in modo diligente. E non può vedersi addossare responsabilità che non gli competono, specialmente se esse risultano da un verbale di assemblea, ove la proprietà ha assunto le decisioni di sua spettanza e competenza.

A seguire è intervenuto il Dott. Raffaele Guariniello, Magistrato noto per le sue eclatanti inchieste su Eternit, Juventus e ThyssenKrupp. La relazione era intitolata "Responsabilità dell'amministratore condominiale in materia di sicurezza". Il filone delle responsabilità quindi continuava, il povero amministratore, dalla lettura dei dispositivi delle sentenze, ascoltando il famoso relatore, vedeva sempre il rappresentante legale del condominio a rispondere di ogni responsabilità. Ma è mai possibile, tutto ciò, si è chiesta l'adunanza, attonita quanto sfiduciata? Ebbene anche stavolta noi "tapini" gestori condominiali abbiamo potuto dire la nostra e confrontarci con un Magistrato attento e, come lui stesso ha detto, "disponibile" a rivedere le ormai consolidate posizioni. Difatti, confermando l'assunto che la responsabilità corre parallela sul binario del potere decisionale, si è tornati di nuovo a confermare che se la proprietà decide, sceglie e delibera (o non decide, perché non desidera spendere), è la stessa che risponde responsabilmente degli assunti. L'amministratore deve informare e porre in essere ogni cautela, e - aggiungo io - se necessario rassegnare le dimissioni dall'incarico, poiché non si lavora per pagarsi "il penalista". Il nostro è un lavoro già molto complesso, se i clienti non seguono le nostre indicazioni informative sulla sicurezza, perché non desiderano spendere soldi, tanto vale "rinforzare" con la rinuncia all'incarico la presa di posizione contraria

del professionista verso i condòmini, da cristallizzare a chiare lettere sul verbale della riottosa assemblea.

La platea è rimasta molto contenta dei contenuti sviscerati dal dott. Guariniello, e diversi colleghi si sono complimentati durante la pausa pranzo con gli organizzatori.

Sul taccuino abbiamo annotato anche l'intervento di saluto del nuovo Segretario della nostra Associazione, Andrea Finizio, il quale, abbandonati gli abiti su misura della politica, ha illustrato a tutti i colleghi le varie ed interessanti iniziative della Dirigenza Nazionale. La sua positiva caparbietà non tarderà a farsi sentire, ne siamo certi. Auguri di proficuo lavoro!

Al ritorno dal pranzo, il confronto si è spostato a temi più cari alla proprietà. Nella fase organizzativa, dopo un lungo dibattito interno alla dirigenza romana, si era stabilito di provare per una volta ad invitare anche i nostri clienti, o perlomeno i consiglieri condominiali. Ed è stato predisposto un apposito invito in merito, per partecipare alla sessione pomeridiana, anche attraverso spazi pubblicitari su alcune testate giornalistiche.

Dobbiamo riconoscere che sono intervenuti pochi proprietari, ma si sono visti comunque in sala parecchi colleghi "ronin" (non iscritti ad alcuna Associazione) ed appartenenti ad altre sigle, a riprova che il tema del convegno ha funzionato a dovere.

La partecipazione, inoltre, dei migliori e più attenti consulenti dell'ANACI romana è stata notata da tutti gli associati, che hanno potuto commentare direttamente, ed in tempo reale insieme a loro, quanto era stato dibattuto nella sessione del mattino. In particolar modo gli orientamenti ondivaghi della giurisprudenza sul punto della rappresentanza passiva dell'amministratore.

Alle ore 15 in punto il "nostro" nuovo Presidente romano Tabarrini, accompagnato dall'avvocato Riccardo Carnevali, ha appassionato la platea con le possibili soluzioni sulle problematiche relative a rumori ed immissioni. Con la sua nota vena ironica, già da tempo apprezzata durante i corsi di formazione per aspiranti amministratori, Stefano ha superato a piè pari l'arido contenuto dell'art. 844 del codice civile, per stimolare la curiosità dell'attenta platea sia sulle conseguenze del superamento di 3 decibel sul rumore di fondo, sia sulla valutazione del rumore nelle diverse zone della città capitolina. Peraltro ben spalleggiato dal legale Carnevali, molto ben considerato sia dagli associati che dagli altri avvocati che operano in ANACI Roma.

A seguire, però, la nostra Rossana De Angelis ha stritolato tutti con una prestazione da incorniciare. I temi della conciliazione, dell'assertività, la spiegazione della piramide di Maslow sui bisogni, sono andati via lisci come l'olio. Al termine mi ha spiegato come aveva preparato le tematiche, e con quanta passione, ed il risultato non ha tardato ad arrivare. Sommessamente, dopo averla ascoltata, mi sono chiesto come l'ANACI possa permettersi di non inserire Rossana a più prestigiosi incarichi nell'organigramma nazionale.

In serata, con la premiazione di tre tesine, si è concretizzata la seconda borsa di studio "ANACI-ELTI", ove le femminucce hanno fatto razzia di premi. A noi maschietti comunque è andata l'estrazione di un *voucher* tra tutti i pre-

senti per un viaggio in una destinazione a scelta, ed i tre premi per i migliori editoriali del primo "ventennio" della nostra rivista "Dossier condominio". Premio doppio per l'emozionato (e sorpreso) figlio d'arte Valerio Troiani, che ha ritirato il primo premio per uno storico editoriale scritto dal compianto amico Francesco Troiani.

Dulcis in fundo gli interventi su "Il rendiconto, questo sconosciuto" con le relazioni dell'avvocato Laura Villirilli, emozionatissima quanto brava, a ribadire la necessità dell'adozione del criterio di competenza per i consuntivi condominiali, stavolta dal punto di vista del giurista. A chiudere l'organizzatore perfetto e principale del convegno: Francesco Caporilli. Tutti noi romani sappiamo quanto vale e quanto sentimento mette in ogni evento associativo.

Per tutto il convegno si è mostrato serio e compunto, per una sua precisa scelta di comportamento.

Alla fine sono in fila con tutti gli altri a tributarti *apertis verbis*: complimenti!

■

C
O
n
d
o
m
i
n
i
o

La voce della giurisprudenza

di Nunzio Izzo

Cassazione, sezione seconda, 12 gennaio 2011, n.574

Presidente Rovelli - Relatore Manna

La Corte ribadisce il principio di diritto enunciato dalle sezioni unite con la sentenza 6 aprile 2002, n. 5035, secondo cui il principio dell'apparenza del diritto, riconducibile alla tutela dell'affidamento incolpevole, non è applicabile nel rapporto tra il condominio e il singolo condomino, per cui, come riaffermato più specificamente dalle sentenze n.16027, 17039, 17619 e 22089 del 2007, in caso di azione giudiziale dell'amministratore del condominio per il recupero della quota di spese di competenza di una unità immobiliare di proprietà esclusiva, è passivamente legittimato il vero proprietario di detta unità e non anche chi possa apparire tale. Ciò nonostante la condotta dell'ingiunto che aveva ricevuto la corrispondenza a lui indirizzata - ovviamente dall'amministratore del condominio - incluse le convocazioni dell'assemblea, esercitando i relativi diritti e adempiendo le obbligazioni, senza mai eccepire la propria carente legittimazione.

Conseguentemente, la Corte ha disposto che va revocato il decreto ingiuntivo ottenuto dall'amministratore per il pagamento delle quote condominiali, nella specie di soli € 138,78, nei confronti del marito della condomina, con la condanna del condominio in persona del suo amministratore *pro tempore* - nonostante non avesse svolto alcuna attività difensiva - alle spese del giudizio liquidate in € 532,00 per il giudizio innanzi al Giudice di pace e in € 500,00 per il giudizio di legittimità.

Cassazione, sezione seconda, 4 gennaio 2011, n.186

Presidente Settimj - Relatore Giusti

La Corte conferma la violazione della *privacy* per effetto dell'affissione nella bacheca - posta nella specie nell'androne di un condominio napoletano - dei debiti del partecipante al condominio che non erano stati ancora saldati. È stato enunciato il principio secondo cui la disciplina del codice in materia di protezione dei dati personali, di cui al D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196, prescrivendo che il trattamento dei dati personali avvenga nell'osservanza dei principi di proporzionalità, di pertinenza e di non eccedenza rispetto agli scopi per i quali i dati stessi sono raccolti, non consente che gli spazi condominiali, aperti all'accesso a terzi estranei al condominio, possano essere utilizzati per la comunicazione di dati personali riferibili al singolo condomino; pertanto - fermo il diritto di ciascun condomino di conoscere, anche su propria iniziativa,

gli inadempimenti altrui nei confronti della collettività condominiale - l'affissione nella bacheca dell'androne condominiale, da parte dell'amministratore, dell'informazione concernente le posizioni di debito del singolo partecipante al condominio, risolvendosi nella messa a disposizione di quel dato in favore di una serie indeterminata di persone estranee, costituisce un'indebita diffusione, come tale illecita e fonte di responsabilità civile, ai sensi degli artt. 11 e 15 del codice". Pare opportuno evidenziare che, essendo stata cassata la sentenza della Corte d'Appello che confermava, peraltro, quella di primo grado, la causa è stata rinviata al giudice di merito sulla domanda proposta contro «il condominio ed il suo amministratore, per sentirli condannare al risarcimento dei danni derivanti dall'esposizione nella bacheca condominiale di dati ritenuti sensibili».

La sentenza risulta di grande importanza perché riguarda la condanna al risarcimento del danno che può essere economicamente rilevante e che nella fattispecie è stato chiesto anche a carico dell'amministratore del condominio.

Cassazione, sezione seconda, 21 dicembre 2010, n. 25877

Presidente Triola - Relatore Bucciante

La Corte, con riferimento al principio di diritto della inammissibilità della costituzione in giudizio dell'amministratore di condominio senza la relativa autorizzazione dell'assemblea, ha chiesto la rimessione alle sezioni unite della questione di particolare importanza relativa all'applicabilità del principio anche alla fattispecie della mancata deliberazione assembleare di autorizzazione dell'amministrazione a costituirsi in giudizio nella particolare ipotesi dell'impugnativa di una delibera assembleare.

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

*Cassazione, sezione seconda, 23 dicembre 2010, n. 26015 (ord.)
Presidente Triola - Relatore Bucciante*

*Cassazione, sezione seconda, 7 dicembre 2010, n. 24785 (ord.)
Presidente e Relatore Triola*

La Suprema Corte, in applicazione del principio di diritto enunciato dalle Sezioni Unite con le note sentenze n. 18331 e 18332 del 6 agosto 2010 ha assegnato, ai sensi dell'art.182, comma secondo, c.p.c. il termine di 90 giorni, «per la produzione dell'autorizzazione all'amministratore, da parte dell'assemblea del condominio», perché il medesimo «non ha documentato di essere stato autorizzato dall'assemblea, eventualmente in via di sanatoria, a costituirsi nel giudizio di legittimità».

*Cassazione, sezione seconda, 5 novembre 2010, n. 22596
Presidente Triola - Relatore Mazziotti Di Celso*

La Cassazione ha confermato la sentenza impugnata che aveva ritenuto che dalla omessa richiesta di preventiva autorizzazione dell'amministratore (e non dell'assemblea condominiale) per l'esecuzione di variante allo stato dell'immobile di proprietà esclusiva del singolo condomino - imposta dalla disposizione del regolamento condominiale di natura contrattuale - deriva - nel caso di opere non vietate e comunque legittime - non la rimozione dell'opera realizzata ed il ripristino della situazione precedente, bensì solo eventualmente il diritto (del condominio o, per esso, del singolo condomino) al risarcimento del danno per il pregiudizio derivante dalla violazione di una "norma procedimentale" volta a disciplinare in modo armonico le facoltà di godimento spettanti ai singoli condomini con riferimento alla proprietà esclusiva di ciascuno. Mette conto rilevare che la Corte sottolinea che « comunque, sia l'amministratore che l'assemblea condominiale, con il loro comportamento, avevano in sostanza preso atto delle modifiche apportate dalla condomina nell'immobile di proprietà esclusiva senza sollevare al riguardo alcuna obiezione o contestazione».

■

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.

OGGI IN BIBLIOTECA

Recensioni

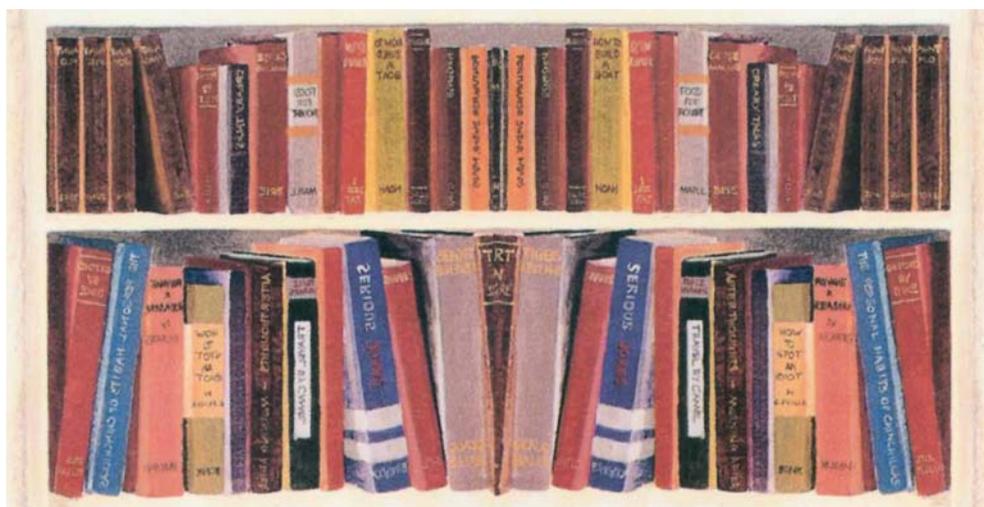
Adalberto Biasotti

GLI IMPIANTI DI VIDEOSORVEGLIANZA

EPC Libri Euro 30,00

La videosorveglianza è entrata ormai a pieno titolo nella nostra vita quotidiana ed è un tema che occupa sempre di più l'attenzione dell'ambito condominiale, sia per i suoi riflessi pratici legati alla richiesta di maggiore sicurezza, sia per gli aspetti dovuti alla necessità di mettere insieme prevenzione e privacy.

Questo volume è uno strumento di lavoro estremamente aggiornato e dal taglio pratico con l'obiettivo di aiutare a progettare, installare e tenere in esercizio sistemi di videosorveglianza sempre più efficienti, efficaci ed in grado di dare un contributo determinante alla sicurezza. ■



L'ALTRA ROMA

IL CIPRESSO DI S. SEBASTIANELLO

di Francesca Di Castro

Ancor prima che si realizzasse la scalinata di Piazza di Spagna, prima che il Bernini ideasse la "Barcaccia", quando ancora Trinità dei Monti era unita alla piazza sottostante da un ripido pendio dove le popolane stendevano i panni al sole, già lungo il muro che segnava i confini delle proprietà dei Minimi del Convento della S.S. Trinità era piantato un filare di cipressi come appare in numerosi disegni e piante a partire da quella del Cartaro del 1576.



Gaspar Van Wittel, villa Medici fine '600.

In particolare, in un disegno di Israel Sylvestre del 1646, già appare un grande cipresso sveltante all'interno del muro di divisione, presso il Convento, proprio dove oggi resiste e si erge maestoso il cipresso che domina via S. Sebastiano e via della Croce, visibile fin dal Corso.

Sotto di lui si apre, nel muro di sostegno del terreno, una grande nicchia dedicata appunto a S. Sebastiano. Fin da epoca medioevale in questo punto sulle pendici del colle sorgeva un'edicola dedicata al santo, una minuscola edi-

cola che venne poi integrata nel muraglione di sostegno dell'attuale viale di Trinità de' Monti quando fu costruita la scalinata di Piazza di Spagna e la rampa di S. Sebastianello del De Sanctis (1723-1726).

Il 26 settembre 1728, in seguito a forti precipitazioni, buona parte del muraglione crollò, portando con sé parte della strada sovrastante e causando lesioni profonde alla scalinata. La causa del disastro non fu tanto il tempo avverso, né l'imperizia del De Sanctis, bensì l'estrema fretta imposta dall'Abate Tencin perché i lavori avessero termine prima della sua partenza da Roma, e l'uso di materiale scadente. Tant'è vero che dopo cinque anni dal crollo, il Fuga, interpellato dal Cardinale Polignac per conoscere il suo parere sul restauro della scalinata e dei muraglioni, suggeriva essere meglio "totalmente rinnovarla et in specie nella sua ossatura." L'opera di restauro fu affidata nel 1733 a Filippo Raguzzini che per dodicimila scudi, cifra enorme per l'epoca, ripristinò e fortificò non solo il muraglione e la rampa di S. Sebastianello, ma anche tutto il lato sinistro della scalinata. Fu creato allora l'attuale nicchione che conteneva un'immagine di S. Sebastiano miracolosamente scampata al crollo del muraglione.

L'attuale sarcofago cristiano, del IV sec. proviene invece da palazzo Lante, collocato prima nei giardini del Colle Oppio e qui posto solo nel 1967.



*Il cipresso di villa Medici
visto da piazza di Spagna.*

PROFESSIONISTI FIDUCIARI

SICUREZZA SUL LAVORO - VALUTAZIONE RISCHI

SIRIO Via F. Bernardini, 30 06-3937 8331

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. Antonio ADAMO Circ.ne Trionfale, 34 06-3973 2372

Avv. Giovanni ARTURI Viale delle Milizie, 22 06-4554 7300

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

Avv. Mario CIARALLI Via Germanico, 170 06-3699 81

Studio Avv. Benedetta CORICELLI P.za Giovine Italia, 7 06-9684 9726

Avv. Enrico DE CRESCENZO COSTI (Penalista) Via Aurelia, 353 06-6648 3438

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

Avv. Anna LISI Via P. Albera, 33 06-7806 029

Studio Avv. Giovanni MARTORELLI Via P. da Cortona, 8 06-6452 0098

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 B. da Trani, 8 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

OLIMPO pag. 32

PORTALE pag. 26

SOFTWARE CONDOMINIALE

MM Data pag. 12

MANUTENZIONE ASCENSORI

ELEVATOR QUALITY pag. 4

DEL BO III di copertina

PARENTI Impianti pag. 10

IMPIANTISTICA

TECNOELETTRIO pag. 60

EDILIZIA

LAURENTI HSR pag. 64

MENSORES pag. 30

RESINE IND.LI II di copertina

VACCA E. pag. 44

RISCALDAMENTO, ENERGIA, CONTABILIZZAZIONE

BLUÉGAS pag. 20

CALOR CLIMA pag. 52

Consulting & Service pag. 28

E-ON Energia pag. 58

METROTERMICA pag. 8

MIRC 2050 pag. 42

Multienergy & Service pag. 14

ROSSETTI pag. 46

SICUREZZA

LINEA 795 pag. 54

SIRIO pag. 60

SERVIZI

MP STUDIO pag. 13

GIARDINI E PARCHI

LAURENTI HSR pag. 65

VERDENSO pag. 9

VI.MA. Garden pag. 18