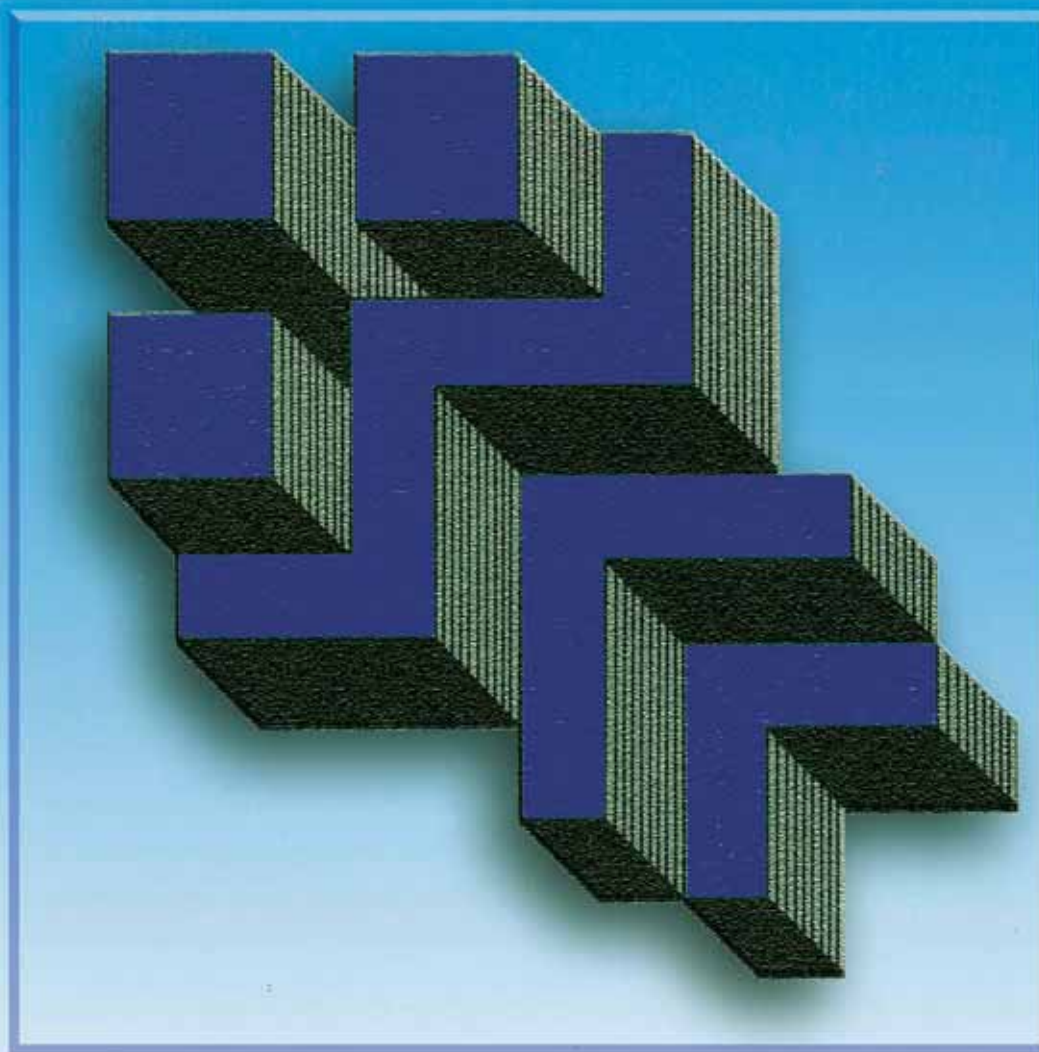


DOSSIER CONDOMINIO

LUGLIO - AGOSTO 2009 - N° 112 - Poste Italiane S.p.A. - Spedizione in Abbonamento Postale - 70% - DCB Roma



ANACI

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

www.anaciroma.it - anaciroma@fiscali.it

SOMMARIO

LUGLIO - AGOSTO 2009

N. 112

| | |
|---|---------|
| Editoriale di Stefano Tabarrini | pag. 3 |
| Consulenti in sede | pag. 4 |
| Pensieri in... libertà alla vigilia di un cambiamento epocale di Andrea Finizio | pag. 5 |
| I casi di eccesso di potere dell'assemblea condominiale: Il corretto inquadramento giuridico di Massimiliano Marzoni | pag. 11 |
| Notizie | pag. 22 |
| Avviamento e qualificazione all'attività di amministratore | pag. 29 |
| Giornata di approfondimento giuridico di Francesco Caporilli | pag. 35 |
| La voce della giurisprudenza di Nunzio Izzo | pag. 45 |
| Oggi in Biblioteca | pag. 57 |
| L'altra Roma: Venti Angeli sopra Roma Il bombardamento del 19 luglio 1943 | pag. 59 |
| Professionisti fiduciari | pag. 62 |
| Elenco sportelli del condominio presso i Municipi | pag. 63 |

Dossier Condominio

Rivista bimestrale

ANNO XIX - n. 112 - LUGLIO - AGOSTO 2009

Spedizione in abbonamento postale 70% - Roma

Edita da GRAFICANACI S.a.s. - P. IVA 05028371002

Autorizzazione del Tribunale di Roma n. 328 del 28/6/96

Direttore Responsabile: Carlo Parodi

Redazione e pubblicità

Via A. Salandra 1/A

00187 Roma

Pagina intera : euro 500 + iva

Metà pagina : euro 350 + iva

Quarto di pagina : euro 200 + iva

*Per gli inserzionisti su Dossier Condominio
verranno applicate condizioni vantaggiose
per la presenza nel sito www.anaciroma.it*

www.anaciroma.it

e-mail: anaciroma@tiscali.it

Tel. 06/4746903 - 06/4881348 Fax

Copertina: Paolo Mohoric



**Associato all'Unione
Stampa Periodica Italiana**

Stampa: A. SPADA - Ronciglione (VT)

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

UN SOGNO DIVENTATO REALTA'

Cari colleghi,

Di solito non ho mai trovato difficoltà nell'esprimere i miei pensieri, ma questa volta credetemi, non è stato così. Non è stato facile dominare l'emozione che sentivo crescere dentro e che arrivava a togliermi il fiato.

Faccio fatica ancora adesso a pronunciare la parola: "Presidente". Sono il nuovo Presidente dell'ANACI sede provinciale di Roma e ancora non ci credo.

Quando nel lontano 1988 ho iniziato questo lavoro avevo come obiettivo quello di dimostrare a me stesso e agli altri che sarei diventato un bravo amministratore di condominio.

Ho studiato e lavorato molto per raggiungere quell'obiettivo superando non pochi momenti di delusione e anche sconforto.

Chi crede che il nostro lavoro sia facile, commette un grosso errore; siamo sempre giudicati e spesso basta poco per vanificare in un attimo l'impegno di mesi.

Di certo non pensavo allora dove sono arrivato oggi. Presidente! Ho raggiunto un traguardo prestigioso, ma il difficile viene adesso. Vengo chiamato a sostituire Carlo Parodi, il cui nome nell'ANACI e non solo di Roma significa, passione, competenza, abnegazione, carisma e tanto altro ancora.

Vado a guidare l'ANACI di Roma che è nata con lui, è cresciuta con lui, ed occupa il posto che merita grazie a lui. Ho la fortuna di poter contare sulla collaborazione di un gruppo dirigente compatto e disponibile che crede negli obiettivi dell'Associazione come me.

Come socio prima e come dirigente poi, posso aver contribuito magari in minima parte al successo della nostra Associazione, ma ora mi trovo a guidarla per i prossimi quattro anni e mi chiedo se sarò all'altezza del compito che mi viene affidato.

Sono certo oggi solo di una cosa: dovrò approfondire tutto me stesso per essere degno della vostra stima e della vostra fiducia.

Avrò bisogno dell'aiuto di tutti quanti voi e sono certo che non me lo farete mancare.

Non riesco ad aggiungere altro e spero che capirete.

Grazie colleghi, grazie Carlo.

Stefano Tabarrini

CONSULENZE A DISPOSIZIONE DEI SOCI IN SEDE

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

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

Pensieri in... libertà alla vigilia di un cambiamento epocale

di Andrea Finizio

La sezione romana dell'Anaci non registra un cambiamento al suo massimo vertice dirigenziale da circa quattro lustri e, forse, nell'essenza del concetto di comando continuerà nella sua illuminata conduzione ancora per molto tempo.

La continuità nel cambiamento è uno slogan che può riassumere in poche parole i sentimenti e le aspettative del Direttivo romano, corretta espressione di una base in linea con il suo leader storico.

Ma alla vigilia di un cambiamento che resta *tout court* storico, i miei ragionamenti e le mie considerazioni sul tema hanno la necessità di essere espressi apertamente. L'argomento è decisamente rilevante per poter eludere dalle valutazioni che, si spera, possano far parte di un alveo di dibattito costruttivo necessario sia a non far spegnere un motore ben avviato e ben condotto, sia parimenti a far sprigionare in maniera equilibrata quelle nuove energie di cui, dopo un certo periodo di tempo, necessita qualsiasi contesto aggregativo.

In questo alveo costruttivo di idee spero possano confluire i ragionamenti politici anche di altri dirigenti romani con le loro idee sul futuro della "romana". I miei personali pensieri vanno proprio nella direzione degli equilibri da preservare, al fine di porre in essere quel rinnovamento pilotato da principi conservatori, quando "conservatore" non sta a significare una asfittica protezione di uno *status quo*, bensì il mantenimento, anche nella fase di rinnovo, di quei cardini organizzativi già presenti e di quegli equilibri associativi che hanno dato nel passato e nel recente passato ottimi risultati per l'Anaci, oltre che per una delle sue sezioni più importanti come quella romana.

Se si vogliono poi intrecciare le vicende e le sorti del nazionale con quelle della romana, si possono rilevare le sinergie di carattere politico, culturale e intrinsecamente associative che non possono, anzi non debbono, essere eluse o semplicemente accantonate in una fase come quella che si accinge a percorrere la sezione Anaci romana. Anzi tutt'altro!

Perché i risvolti associativi della romana hanno sicuramente delle valenze significative su Roma, intesa in questo caso come vertice delle istituzioni associative dell'Anaci nazionale.

C
O
n
d
O
m
i
n
i
O

Roma e la romana: due Soli in un sistema associativo che devono poter risplendere entrambi di luce propria per il bene dell'Anaci e insieme alle altre realtà locali; ma in un rapporto parimenti indipendente e interdipendente, dove ogni associato Anaci italiano sappia distinguere chiaramente qual è il vertice nazionale e al tempo stesso cosa può significare l'autonomia e il grande impulso che può dare la sezione provinciale della capitale, allorché sappia mantenere la sua personalità, il suo prestigio e il suo carisma.

In questa chiara distinzione di ruoli può e deve trovare giovamento la Nostra Associazione, con rinnovate energie e costruttive ambizioni.

Quando i cambiamenti associativi dei vertici sono epocali, come del resto accade in qualsiasi altro contesto, è nelle corde il passaggio di momenti delicati che vanno governati e gestiti. Nella romana per giunta non vi è la presenza di una "fronda" protagonista del cambiamento, ma una serie di circostanze politiche che hanno fatto maturare - senza traumi - certi convincimenti

SERVIZIO 24 ORE



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

- / ASCENSORI
- / MONTACARICHI
- / SCALE MOBILI

Manutenzione, riparazione e installazione

Specializzati nell'abbattimento delle barriere architettoniche

Numero Verde
840-500002

Viale S. Gradi, 121-00143 Roma
Tel. 06.76906902 - Fax. 06.7674691
elevator.quality@libero.it - www.elevatorquality.it

DOMUSLIFT
Piattaforme
ELEVATRICI

SOA-OS4
classe - 4



UNI-EN ISO
9001:2000

D o s s i e r

nel cuore e nella testa del nostro capo, il quale con questo gesto, ne sono certo, vuole proprio dare un segnale forte di rinnovamento a tutti i livelli. Di modo ch , la gestione del cambiamento non solo   possibile, ma   alla portata di valutazioni, certamente difficili, ma serene e lungimiranti che, se prese, dovranno essere capaci di concretizzare sin da subito gli assetti associativi del futuro, poggianti su solide basi ed equilibri interni, sia a livello di giunta romana sia a livello del direttivo per portare la base ad essere maggiormente coinvolta e partecipe.

Sia chiara una cosa, per : la gestione del cambiamento   possibile perch  cos  l'ha resa il capo, al quale dobbiamo ancora una volta fare riferimento; deve tenere saldo il timone; deve indicare la strada; deve saper ascoltare il direttivo; deve prendere le decisioni pi  importanti e fare le scelte che altrimenti nessuno potrebbe fare al posto suo; deve riuscire a scegliere, mantenendo in equilibrio la romana.

Infatti l'equilibrio interno da mantenere   il cuore ed il faro di ogni decisione da prendere; insomma   lui, Carlo Parodi, a dover far quadrare il cerchio. Ancora una volta.

Gennaio 2009



L'equipaggio dell' ANACI ROMA AIRLINES

saluta il suo comandante

e rimane a disposizione

per rendere confortevoli i suoi viaggi futuri.

Con stima e affetto.

Giuliana, Paolo Maria, Margherita, Sandro

I casi di eccesso di potere dell'assemblea condominiale:

Il corretto inquadramento giuridico

di Massimiliano Marzoni

L'Assemblea è l'organo supremo del condominio costituito per la rappresentanza degli interessi della comunione e destinato ad esprimere, attraverso le proprie deliberazioni, la volontà collettiva dei partecipanti. Risulta essenziale la conoscenza delle norme e delle prassi che regolano il funzionamento di tale organo nelle diverse fasi che, considerate complessivamente, permettono la formazione delle volontà assembleari.

In questo contesto è fondamentale la preparazione e la conoscenza della materia da parte dell'Amministratore poiché se è pur vero che non spetta a lui il compito di deliberare sui vari argomenti posti all'ordine del giorno, deve comunque riconoscere se le decisioni assunte dall'Assemblea sono valide e, soprattutto, legittime, in quanto poi gli competerà il compito di dare seguito al deliberato assembleare.

Con riferimento all'assemblea spesso, nella esperienza professionale quotidiana, si sente affermare che l'assemblea è sovrana. Questa affermazione però, sia pure corretta in termini generali, deve essere circostanziata individuandone il significato più preciso e, soprattutto, i limiti. Se è infatti vero ed innegabile che l'assemblea è sovrana nelle sue scelte, è però altrettanto vero che il legislatore, e la giurisprudenza che si è formata in argomento, hanno individuato i limiti entro i quali l'assemblea può legittimamente agire e deliberare e gli ambiti nei quali, invece, è preclusa all'assemblea ogni decisione; inoltre, anche nell'ambito delle materie entro le quali l'assemblea può deliberare, devono essere precisati i criteri che rendono la delibera valida e legittima differenziandoli dai casi in cui determinate scelte possono assumere invece carattere di illegittimità.

L'assemblea può assumere qualunque provvedimento volto alla gestione dei beni comuni, anche in ambiti diversi ed ulteriori rispetto a quelli menzionati dal codice civile all'art. 1135. La giurisprudenza che si è occupata della questione ha infatti chiarito che l'ambito di operatività dell'assemblea indicato all'articolo 1135 del codice civile ha carattere meramente esemplificativo e non tassativo e non esaurisce pertanto la tipologia di decisioni che l'assemblea può legittimamente assumere.

Qualora l'assemblea prenda decisioni che non siano in contrasto con la legge o con il regolamento di condominio, i condomini minoritari che non concordano con la decisione della maggioranza hanno comunque l'obbligo di adeguarsi a quanto deciso in sede assembleare (art. 1137 c.c. primo comma – le deliberazioni prese dall'assemblea a norma degli articoli precedenti sono obbligatorie per tutti i condomini).

A detti condomini dissenzienti non è infatti data la possibilità di ricorrere al Giudice chiedendo di entrare nel merito di quanto deciso dalla maggioranza dei condomini onde valutare il merito della deliberazione ed eventualmente riformarlo. Contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio ogni condomino dissenziente può fare ricorso all'autorità giudiziaria (art. 1137 c.c. secondo comma).

Come si vede il codice limita la possibilità di proporre impugnazione ai soli casi di violazione di legge o di regolamento, mentre nulla è previsto per casi diversi. La figura dell'eccesso di potere non esiste dunque dal punto di vista legislativo.

Sembrirebbe quindi che fatti salvi i casi menzionati dall'art. 1137 c.c. che sono sanzionati con la nullità o l'annullamento della deliberazione, l'ordinamento non attribuisca alcuna possibilità di difesa e di tutela. A temperare questa mancata previsione normativa e le distorsioni e gli eccessi che da ciò potrebbe derivare, ha sopperito la dottrina e soprattutto la giurisprudenza che ha appunto introdotto, anche nell'ambito della materia condominiale, il concetto di "eccesso di potere".



Prima ancora di inquadrare in maniera analitica il significato di eccesso di potere assunto dall'assemblea condominiale e di illustrare alcuni casi a riguardo, considero importante riportare un elenco esemplificativo relativo a dei criteri distintivi che differenziano le delibere tra nulle ed annullabili, per permettere all'Amministratore sia di entrare in possesso di ulteriori strumenti idonei che possono essergli utili per riuscire a far capire all'assemblea che le decisioni che andrà a prendere potrebbero essere invalide e fonte di contenzioso legale che per distinguerle da quelle delibere che potrebbero essere viziate da eccesso di potere.

DELIBERE NULLE

- Delibere dell'assemblea condominiale prive degli elementi essenziali.
- Delibere con oggetto impossibile, illecito ovvero comunque invalide in relazione all'oggetto.
- Delibere con oggetto non ricompreso nelle competenze dell'assemblea.
- Delibere incidenti sui diritti individuali relativi a cose o servizi comuni.
- Delibere incidenti sulla proprietà esclusiva di un singolo condomino.

DELIBERE ANNULLABILI

- Affette da vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea.
- Adottate con maggioranze inferiori a quelle prescritte dalla legge o dal regolamento condominiale.
- Affette da vizi formali in violazione di prescrizioni legali, convenzionali, regolamentari attinenti al procedimento di convocazione e/o informazione dell'assemblea.
- Affette genericamente da irregolarità nel procedimento di convocazione dell'assemblea.

Per comprendere in maniera corretta il significato dell'eccesso di potere in ambito assembleare occorre far riferimento alle più recenti posizioni giurisprudenziali. Il sindacato dell'Autorità giudiziaria sulle delibere delle assemblee condominiali non può estendersi alla valutazione del merito ed al controllo del potere discrezionale che l'assemblea esercita quale organo sovrano della volontà dei condomini, ma deve limitarsi al riscontro della legittimità che, oltre ad avere riguardo alle norme di legge o del regolamento condominiale, deve comprendere anche l'eccesso di potere, ravvisabile quando la decisione sia deviata dal suo modo

di essere, perché in tal caso il giudice non controlla l'opportunità o la convenienza della soluzione adottata dalla delibera impugnata, ma deve stabilire solo che essa sia o meno il risultato del legittimo esercizio del potere discrezionale dell'organo deliberante.

Si può quindi affermare che la delibera condominiale è viziata da eccesso di potere ogni qualvolta la decisione assunta contenga statuizioni abnormi, irragionevoli e gravemente lesive dell'interesse comune ovvero nei casi in cui la delibera miri a conseguire finalità non coerenti con gli interessi della collettività o a privilegiare l'interesse personale di alcuni soltanto dei condomini a danno degli altri.

La maggioranza dell'assemblea non potrà utilizzare a proprio piacimento ed in modo indiscriminato ed arbitrario il diritto di imporre ad altri le proprie scelte, ma dovrà muoversi nell'ambito della ragionevolezza e della normalità in modo da non creare pregiudizi alla cosa comune e di non ledere gli interessi della minoranza. In conclusione si può dire che sarà viziata da eccesso di potere quella delibera che non sia frutto del legittimo potere discrezionale dell'assemblea e, che secondo il pacifico orientamento giurisprudenziale, deve essere ritenuta affetta dal vizio della nullità.

ALCUNI CASI DI ECCESSO DI POTERE DELL'ASSEMBLEA CONDOMINIALE

"E' annullabile per eccesso di potere la delibera dell'assemblea che abbia stabilito l'accensione dell'impianto centralizzato del riscaldamento dalle ore 16.00 alle ore 22.00 con esclusione delle ore della mattina, in quanto è regola generale che il riscaldamento vada erogato in particolare nelle ore più fredde della giornata che sono quelle mattutine e quelle serali nelle quali vi è la maggiore probabilità che le condizioni climatiche possano provocare danni alla salute dei condomini".

Tribunale Conciliazione di Bari del 10 ottobre 1989.

"E' vietato all'assemblea dei condomini a maggioranza di voti delegare (nella specie, senza obbligo di rendiconto) ad una commissione ristretta scelte di gestione ed opere indeterminate di manutenzione straordinaria".

Nella specie è stato ritenuto che la delibera comporta un illegittimo esautoramento della minoranza dei partecipanti al condominio, nel cui interesse sono stabilite regole inderogabili a favore della competenza istituzionale dell'organo collettivo, con la precisazione che l'investitura di una commissione ad hoc è configurabile solo per la decisione su questioni tecniche e marginali conseguenti a scelte fatte dall'assemblea almeno in linea di mas-

sima ma sempre specificamente enunciate, con l'indicazione della copertura finanziaria e delle regole programmatiche, sia pur generali, di condotta della commissione.

Tribunale Civile di Napoli, 30 ottobre 1990.

LA MODIFICA DEL SERVIZIO CONDOMINIALE NON RICHIEDE L'UNANIMITA'

Corte di Cassazione Sez. II, 29 marzo 2007, n. 7711

"Rientra nei poteri dell'assemblea del condominio il potere di disciplinare la gestione dei beni e dei servizi comuni, ai fini della migliore e più razionale utilizzazione di essi da parte dei condomini, anche quando il servizio si svolge con l'uso di determinati beni (comuni) mobili o immobili e, quando, la sistemazione più funzionale del servizio, deliberata dall'assemblea, comporti, come conseguenza la dismissione dell'uso di detti beni ovvero il trasferimento dei servizi stessi in altro luogo. Ed, invero, in tema di gestione dei beni e dei servizi comuni, e nell'ambito della gestione dinamica degli stessi, non v'è ragione di prescrivere una sorta di intangibilità delle condizioni esistenti e di negare l'operatività del principio di maggioranza nelle decisioni relative alle modifiche del servizio ed alla utilizzazione dei beni (comuni), anche nei casi in cui, assieme al vantaggio dei più (e spesso di tutti, compresi i dissenzienti), esse comportano qualche inconveniente o pregiudizio per taluno dei condomini".

In definitiva, in tema di utilizzazione dei beni comuni, l'assemblea di condominio, con deliberazione presa a maggioranza, ha il potere di deciderne modalità concrete o di modificarne, nell'interesse collettivo, quelle in atto ove accerti che queste sono divenute onerose ovvero che vanno sostituite con altre idonee modalità di utilizzo. In tal caso il provvedimento, se non sottrae il bene comune alla sua destinazione principale o non ne impedisce l'uso paritario a tutti i condomini, secondo il loro diritto, ben può essere adottato a maggioranza, trattandosi di una modificazione delle modalità di utilizzazione del bene o di svolgimento del servizio, che non incidono sul diritto di cui sono titolari i singoli condomini. Quindi per questo caso sembrerebbe non configurarsi una decisione assunta con eccesso di potere.

Comunque occorre rilevare che ci troviamo davanti ad una materia ancora inesplorata ed i pochi casi fin qui riscontrati presso i Tribunali oltre a rendere difficile l'individuazione se si tratti di delibere legittime o delibere viziate da eccesso di potere rendono sicuramente complicato il corretto inquadramento dell'argo-

mento e proprio per queste motivazioni non è semplice riportare degli esempi pratici.

Un caso che secondo il mio pensiero potrebbe raffigurarsi nell'eccesso di potere è in quei Condomini siti in località balneari laddove per la maggioranza dei condomini l'immobile di proprietà rappresenta la seconda casa, il luogo dove passare la villeggiatura, a dispetto di una minoranza che ci vive per tutto l'anno. La pulizia delle scale è sempre un argomento piuttosto sentito che divide costantemente le due parti; coloro che vi risiedono desidererebbero un servizio svolto tutto l'anno. Al contrario chi utilizza l'appartamento solamente per i due/tre mesi estivi richiede un servizio limitatamente a detto periodo.

Pertanto nel momento che l'Assemblea è chiamata a deliberare sull'approvazione della spesa per il servizio delle pulizie la maggioranza dei condomini, che appunto non risiedono nel condominio, deliberano a favore di una prestazione limitata al periodo estivo. Pur essendo davanti ad una delibera legittima, per la quale sono state prese decisioni in rispetto all'articolo 1136 c.c. ritengo che la decisione assunta contenga delle finalità non coerenti con gli interessi della collettività e tende a privilegiare l'interesse di alcuni a danno degli altri.



NOTIZIE

AGGIORNAMENTO ISTAT - VARIAZIONI ANNUALI

| | | | |
|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|--------|
| Maggio 2007 - Maggio 2008 | 3,5% (75% = 2,625%) | G.U. 19/6/2008 | n. 142 |
| Giugno 2007 - Giugno 2008 | 3,8% (75% = 2,850%) | G.U. 22/7/2008 | n. 170 |
| Luglio 2007 - Luglio 2008 | 4,0% (75% = 3,000%) | G.U. 18/8/2008 | n. 192 |
| Agosto 2007 - Agosto 2007 | 3,9% (75% = 2,925%) | G.U. 20/9/2008 | n. 221 |
| Settembre 2007 - Settembre 2008 | 3,7% (75% = 2,775%) | G.U. 24/10/2008 | n. 250 |
| Ottobre 2007 - Ottobre 2008 | 3,4% (75% = 2,550%) | G.U. 18/11/2008 | n. 270 |
| Novembre 2007 - Novembre 2008 | 2,6% (75% = 1,950%) | G.U. 23/12/2008 | n. 299 |
| Dicembre 2007 - Dicembre 2008 | 2,0% (75% = 1,500%) | G.U. 24/1/2009 | n. 19 |
| Gennaio 2008 - Gennaio 2009 | 1,5% (75% = 1,125%) | G.U. 2/3/2009 | n. 50 |
| Febbraio 2008 - Febbraio 2009 | 1,5% (75% = 1,125%) | G.U. 23/3/2009 | n. 68 |
| Marzo 2008 - Marzo 2009 | 1,0% (75% = 0,750%) | G.U. 27/4/2009 | n. 96 |
| Aprile 2008 - Aprile 2009 | 1,0% (75% = 0,750%) | G.U. 25/5/2009 | n. 119 |
| Maggio 2008 - Maggio 2009 | 0,7% (75% = 0,525%) | G.U. 27/6/2009 | n. 147 |

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% | | |

MISURA INTERESSI LEGALI

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

CONTRIBUTI INPS DIPENDENTI CONDOMINIALI

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

MAGGIORANZA SEMPLICE RIFERITA AI SOLI INTERVENUTI

Il comma 22 dell'art.27 della legge "Sviluppo ed energia" approvata definitivamente al Senato il 9 luglio scorso ed in pubblicazione sulla G.U. ha chiarito che "le decisioni condominiali sono valide se adottate con la maggioranza semplice delle quote millesimali rappresentate dagli intervenuti in assemblea" (art. 26.2 legge n. 10/91).

RITENUTA D'ACCONTO 4% VERIFICA IMPIANTI TERMICI

La Direzione Regionale Abruzzo (interpello 915-43/2009) ha confermato quanto già espresso dalla Direzione Regionale del Lazio (vedi Dossier n. 102 - novembre-dicembre 2007) in ordine alla assoggettabilità alla ritenuta d'acconto 4% delle somme corrisposte dal condominio ad imprese per le prestazioni di servizi relative alla verifica degli impianti termici centralizzati (ACEA Reti e Servizi Energetici Spa).

OBBLIGO CREDITI FORMATIVI

Il Consiglio Nazionale ANACI del 16 maggio 2009 ha deciso di considerare il periodo triennale 2008/2010 per l'obbligo di acquisizione crediti di aggiornamento professionale da parte degli associati, fissando il numero complessivo di diciotto crediti.

REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE

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

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

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

I codici tributo sono i seguenti (causale RP):

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

| | |
|---|-----|
| ROMA 1 VIA IPPOLITO NIEVO, 36 | RCB |
| ROMA 2 LARGO LORENZO MASSA, 8 | RCC |
| ROMA 3 VIA DI SETTEBAGNI, 384 | RCD |
| ROMA 4 VIA MARCELLO BOGLIONE, 384 | RCE |
| ROMA 5 VIA DI TORRE SPACCATA, 110 | RCG |
| ROMA 6 VIA CANTON 20 | RCH |
| ROMA 7 VIA G. BATTISTA CONTI, 15 - Acilia | RCJ |
| ROMA 8 VIA ALCIDE DE GASPERI, 4 Pomezia | RCK |

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

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

AVVIAMENTO E QUALIFICAZIONE ALL'ATTIVITA' DI AMMINISTRATORE

– Aree didattiche ed obiettivi specifici delle discipline per il profilo professionale.

L'amministratore immobiliare deve essere in grado di assumere il mandato sia per amministrare stabili, sia per gestire patrimoni immobiliari di singoli proprietari con i relativi contratti di locazione.

– Amministrazione e contabilità

Rende possibile la corretta rendicontazione di ogni gestione immobiliare sulla base dei criteri di ripartizione spese previsti dal Codice civile e dal vigente regolamento condominiale; consente di gestire il personale dipendente con tutti gli adempimenti previdenziali e fiscali previsti.

– Ruolo fiscale

La rappresentanza del condominio "sostituto d'imposta" determina per l'amministratore la necessità di una attenzione particolare per l'esatta esecuzione delle previste procedure nel rispetto delle relative scadenze al fine di evitare responsabilità. Anche la gestione degli interventi comuni destinati al recupero edilizio ed al risparmio energetico prevede una serie di attività e certificazioni indispensabili per l'ottenimento delle detrazioni fiscali da parte dei comproprietari.

– Diritto

Consente di acquisire indispensabile supporto giuridico per ottenere delibere assembleari valide, per individuare responsabilità civili e penali dell'amministratore, per applicare correttamente codice civile, leggi speciali e normativa regolamentare con i più importanti riferimenti della giurisprudenza. Indica le modalità per la tutela dei diritti degli amministrati e guida alla contrattualistica adeguata (appalto, assicurazione, ecc.) nonché alla soluzione delle controversie.

Nozioni di diritto penale completano la conoscenza dei principali rischi da tutelare e delle procedure eventualmente da adottare.

– Aspetti relazionali e psicologici

L'inserimento nei processi della vita associata richiede per l'amministratore l'obbligo di acquisire competenze per "con-vincere" (vincere insieme) e migliorare in tale senso la qualità dei suoi interventi per entrare in relazione con i suoi condomini. Convincere quindi a condividere le regole per la vita comunitaria.

- Informatica

Pone in grado di gestire con il computer la contabilità condominiale con stampa di bilanci, degli estratti conto, delle ricevute, delle convocazioni assembleari; per assicurare una completa trasparenza gestionale consente la registrazione in tempo reale dei versamenti delle quote condominiali con la possibilità per i condomini di verificare tramite pass word la situazione dei movimenti sul c/c bancario o postale intestato al condominio.

- Tecnologia e normativa di sicurezza

Da la possibilità di conoscere la terminologia tecnica ed il funzionamento di impianti termici, idraulici, elettrici, con i principi di regolare manutenzione e le normative di sicurezza da seguire per la prevenzione degli infortuni e per il conseguimento della certificazione obbligatoria prevista dalla specifica normativa.

- Tecnica operativa (esercitazioni)

La simulazione pratica di un'assemblea condominiale con la redazione dell'avviso di convocazione e del verbale della riunione, da l'indirizzo immediato per l'operato dell'amministratore. L'esemplificazione di ripartizioni di spesa consente di risolvere casi pratici con conseguente migliore comprensione degli insegnamenti teorici.

Un importante sussidio didattico è costituito dalla visione di un DVD che rappresenta lo svolgimento di un'assemblea condominiale con una voce fuori campo che evidenzia gli errori o le iniziative illegittime di amministratore e condomini con la spiegazione dell'esatto comportamento delle parti.



CONVENZIONE ANACI CON STUDI CONTABILI E FISCALI

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

- **Studio CORSETTI D'ARIENZO** - L.go Beltramelli, 36 - Tel. 06/4510640
- **Studio MANGANO** - Via di Grimaldi, 10 - Tel. 06/66271172
- **Studio PELLICANO'** - Via P. Querini, 3 - Tel. 06/5783637 - 06/57566692
- **Studio ZUCCO** - Via dello Statuto, 44 - Tel. 06/4820452

per l'assistenza agli Amministratori di Condominio.

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

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

Modello 770 del singolo Condominio:

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

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

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

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

Giornata di approfondimento giuridico

di Francesco Caporilli

Nella consueta cornice della sala congressi della "Casa Bonus Pastor" si è svolta lo scorso 19 Giugno la "Giornata di approfondimento giuridico" organizzata dalla sede Anaci Roma.

L'evento ha visto la partecipazione di circa 100 associati alcuni dei quali provenienti anche da altre regioni d'Italia.

Dopo i saluti del Presidente nazionale Membri, hanno preso la parola il Prof. Mario Quinto ed il Dott. Edoardo Merlino Presidente della commissione Conciliazione dell'Ordine dei Dottori Commercialisti di Roma che hanno illustrato alla platea la recente convenzione tra Anaci Roma e detto Ordine sulla creazione di una Commissione di Conciliazione congiunta atta a dirimere, in via preventiva, eventuali controversie che dovessero sorgere in ambito condominiale.

Tale convenzione, in linea con i più recenti indirizzi politici che vedono la conciliazione, con la proposta di legge Alfano sulla giustizia, assurgere a protagonista nell'instaurarsi di controversie, porterà alla effettuazione di corsi di specializzazione e formazione per conciliatori riservati a soci Anaci che entreranno poi a far parte di detta Commissione.

Al termine degli interventi si è entrati nel vivo nel convegno che vedeva come relatori il Dott. Tedeschi e la Dott.ssa Odello Magistrati della quinta sezione del Tribunale di Roma, la Dott.ssa Nardone Magistrato del Tribunale di Tivoli, l'Avv. Izzo, responsabile giuridico del Centro Studi Nazionale Anaci ed il Dott. Tabarini neo presidente della sede provinciale Anaci Roma. Come moderatore è stato chiamato il Dott. Carlo Parodi Direttore del Centro Studi Nazionale Anaci.

La prima relazione che verteva sulla legittimazione passiva dell'amministratore di immobili, svolta dal Dott. Tedeschi, ha in gran parte confermato l'indirizzo già preso dal Centro Studi Nazionale Anaci relativo al fatto che l'amministratore di condominio è tenuto alla costituzione in giudizio del condominio, nel caso in cui venga chiamato in causa da terzi, senza dover ricorrere a nessuna autorizzazione assembleare.

Il Dott. Tedeschi ha però tenuto a precisare che comunque anche se chiamato in causa da terzi per ragioni che esulano dalle normali attribuzioni dell'amministratore questi, prima di costituirsi in giudizio, è tenuto a convocare l'assemblea per ottenere l'autorizzazione a difendere il Condominio.

In caso contrario, a parte la possibilità di controparte di rilevare l'eventuale carenza di legittimazione processuale da parte dell'amministratore, una sentenza resa a definizione del giudizio potrebbe dispiegare i propri effetti negativi sul condominio con conseguente possibilità di rivalsa nei confronti dell'amministratore costituitosi senza la preventiva autorizzazione.

Di grande interesse la relazione della Dott.ssa Nardone sui poteri dell'Assemblea nella procedure A.D.R. (Alternative Dispute Resolution) con la possibilità quindi di ricorrere alla conciliazione prima di intraprendere eventuali vertenze legali.

In ambito condominiale già si ricorre a forme di ADR esplicitate nella conciliazione giudiziale, nella transazione e nell'arbitrato con l'inserimento di clausole compromissorie nei contratti stipulati dall'amministratore o nei regolamenti di condominio.

L'illustrazione della dott.ssa Nardone ha poi posto l'accento sulla possibilità o meno per l'amministratore di poter addivenire alla definizione delle vertenze a mezzo della conciliazione.

A tale proposito occorre tener presente la disciplina sulla legittimazione attiva dell'amministratore rispetto alle liti. Risulta chiaro infatti che mentre non è necessaria alcuna autorizzazione per le controversie che attengono alle attribuzioni proprie dell'amministratore, al di fuori di tale attribuzioni occorrono i quorum qualificati di cui all'art. 1136 quarto comma.



Per quanto sopra poiché la conciliazione rappresenta niente più che un modo alternativo alla risoluzione delle liti, negli ambiti e con i limiti sopra riportati, l'amministratore ha dunque il potere di utilizzare tale istituto.

Resta comunque intesa la necessità dell'approvazione assembleare circa l'esito della conciliazione allorché quest'ultima compori un atto "dispositivo" della massa dei condomini.

Per quanto attiene i quorum la giurisprudenza sembra concorde nel ritenere che la delibera deve contemplare il consenso di tutti i condomini allorché l'accordo abbia ad oggetto atti dispositivi sui beni comuni dell'edificio.

Nei casi in cui la procedura conciliativa attenga o meno a materie che esulano dalle competenze dell'amministratore ma non ponga in essere atti dispositivi è opportuno che l'assemblea dei condomini l'approvi con la maggioranza di cui al terzo comma dell'art. 1136.

Conclusa la relazione della Dott.ssa Nardone il moderatore Dott. Carlo Parodi ha passato la parola al neo presidente della sede Anaci di Roma Dott. Tabarrini per illustrare la relazione sui criteri di ripartizione delle spese dei lastrici solari e terrazze a livello.

Dopo aver illustrato a mezzo di slide le varie tipologie di lastrici solari si è soffermato in particolare sulla distinzione tra questi e le terrazze a livello.

In particolare giova ricordare che i lastrici solari hanno come funzione principale quella di copertura delle unità immobiliari sottostanti mentre le terrazze a livello quella di garantire un maggior godimento al proprietario esclusivo.

Dopo alcuni chiarimenti tecnici costruttivi sui lastrici solari, Tabarrini ha elencato i vari criteri di ripartizione delle spese per le varie tipologie di lastrici.

Lastrico solare di copertura comune a carico di tutti i condomini in base alla tabella di proprietà; Lastrico solare ad uso esclusivo 1/3 a carico del proprietario esclusivo e 2/3 a carico dei condomini a cui il lastrico funge da copertura senza considerare la quantità di superficie coperta.

Qualche perplessità sorge nel momento in cui il lastrico ad uso esclusivo copra soltanto un condomino.

La giurisprudenza sembra orientata a far prevalere il criterio stabilito dall'art. 1125 ovvero suddividendo la spesa in ragione del 50% ciascuno tra i due proprietari.

Dopo la pausa per la colazione di lavoro la Dott.ssa Odello ha illustrato le problematiche connesse alla nomina del nuovo amministratore ed al passaggio delle consegne.

Primo problema sollevato è stato quello relativo al fatto se l'amministratore appena nominato debba o meno manifestare la propria accettazione.

Riferendosi alle norme sul mandato l'accettazione pare necessaria ma la stessa può essere espressa o tacita.

Quest'ultimo caso è riferibile ad un amministratore che nominato, senza esprimere chiaramente la volontà di accettare l'incarico, provveda comunque a gestire il condominio ed a richiedere al suo predecessore i documenti condominiali.

Altro mito da sfatare è il convincimento secondo il quale il decreto di nomina di un amministratore emesso dal Tribunale non può essere messo nel nulla da una successiva delibera assembleare. L'assemblea infatti non perde mai il potere di manifestare la propria volontà attraverso una delibera che nomini un nuovo amministratore in sostituzione di quello nominato dal Tribunale.

Per quanto riguarda l'amministratore uscente questi ha l'obbligo di rendere puntualmente il conto della gestione ed a trasmettere all'amministratore subentrante tutta la documentazione di cui egli è semplice custode in virtù del mandato conferito.

A nulla rileva il fatto che l'amministratore chiuda la propria gestione con delle anticipazioni di cassa al fine della restituzione della documentazione.

In questo caso non può ipotizzarsi un "diritto di ritenzione" della documentazione fino al soddisfo delle sue pretese.





E' opportuno invece che l'amministratore uscente provveda a fare copia di tutta la documentazione da restituire, in particolare quella relativa alle somme anticipate, al fine di provare il proprio credito.

Altra teoria da sfatare è quella secondo la quale l'amministratore entrante con la firma in calce al verbale di passaggio delle consegne assenta al credito vantato dall'amministratore uscente.

Il nuovo amministratore infatti, se non autorizzato dai parte-

cipanti alla comunione non ha il potere di approvare incassi o spese condominiali del suo predecessore.

Per quanto attiene le responsabilità c'è da rilevare come il nuovo amministratore, per carenza di mezzi in suo possesso, non possa essere ancora considerato il gestore del condominio rimanendo quindi responsabile per la gestione il precedente amministratore sino all'effettivo subentro.

Resta comunque inteso che il nuovo amministratore, in assenza di passaggio delle consegne, dovrà esperire tutte quelle procedure, anche giudiziarie, al fine di ottenere la documentazione condominiale.

Di estrema attualità ed interesse la relazione dell'Avv. Izzo relativa alla formazione e revisione delle tabelle millesimali, argomento ormai al vaglio delle Sezioni Unite della Suprema Corte.

Più volte la Corte di Cassazione ha ribadito il principio secondo il quale sia la formazione che la revisione delle tabelle millesimali comportano l'adesione da parte della totalità dei condomini. In effetti l'affermazione secondo la quale sarebbe necessaria l'unanimità dei consensi dipenderebbe dal fatto che la deliberazione di approvazione delle tabelle millesimali o costituirebbe un negozio di accertamento del diritto di proprietà e ciò in contrasto con la giurisprudenza della Suprema Corte che sottolinea come

la tabella millesimale serve solo ad esprimere in precisi termini aritmetici un già preesistente rapporto di valore tra i diritti dei vari condomini senza incidere in alcun modo su tali diritti.

Altra argomentazione a supporto della tesi della modificabilità a maggioranza delle tabelle millesimali è quella relativa all'art. 68 delle Disp. Att. c.c. che prevede espressamente che le tabelle debbano essere allegate al regolamento condominiale.

Essendo quest'ultimo, in base all'art. 1138, approvato dalla assemblea a maggioranza e considerato che le tabelle millesimali non accertano il diritto dei singoli condomini sulle unità immobiliari di proprietà esclusiva, ma soltanto il valore di tali unità rispetto all'intero edificio, dovrebbe essere logico concludere che tali tabelle debbano essere approvate con la stessa maggioranza con cui si approva il regolamento di condominio.

C'è infine da rilevare come l'approvazione a maggioranza delle tabelle millesimali non comporta inconvenienti nei confronti dei condomini i quali, in caso di errori nella valutazione dei millesimi possono chiedere la revisione ex art. 69 Disp. Att. c.c..

Al termine del seminario è stata data quindi la parola agli intervenuti per chiarimenti e domande sugli argomenti trattati con un vivace ed interessante dibattito.



La voce della giurisprudenza

di Nunzio Izzo

Prova della responsabilità della ditta appaltatrice per il furto agevolato da ponteggi privi di opportune precauzioni

*Cassazione, sezione terza civile, 27 maggio 2009, n. 12274
Presidente Di Nanni – Relatore Filadoro*

La Corte, ha riformato la sentenza impugnata che aveva rigettato la domanda di risarcimento dei danni subiti a seguito di un furto nell'appartamento di un condomino - agevolato dalla impalcatura eretta dalla impresa, incaricata dal condominio di effettuare i lavori di manutenzione e di rifacimento della facciata - in quanto «*non vi era prova del fatto che la collocazione dei ponteggi avesse realmente facilitato la commissione del furto, né - ancor prima - che il condomino avesse effettivamente subito la sottrazione di beni, dei quali non aveva, del resto, saputo dimostrare l'appartenenza ed il valore*».

Limitatamente a tale specifica questione probatoria, la Corte precisa che la ditta appaltatrice «*non aveva mai contestato che il furto fosse stato commesso attraverso il ponteggio installato dalla stessa società appaltatrice dei lavori di ristrutturazione dello stabile*» per cui non era corretta l'esclusione della sua responsabilità.

Considerato che la pronuncia è stata letta come assertiva di una responsabilità «esclusiva» della ditta appaltatrice, pare opportuno precisare che la decisione non è sovrapponibile alla precedente sentenza n. 6435 del 2009 (medesimo relatore) riportata nel precedente numero di questa Rivista che ha affermato la «responsabilità concorrente» del condominio in relazione all'obbligo di custodia. Tale principio di diritto non viene affatto smentito. Deve evidenziarsi, in proposito, che la pronuncia in rassegna riguarda una causa introdotta "esclusivamente" nei confronti della ditta appaltatrice senza aver chiamato in giudizio il condominio, così come la precedente pronuncia riguardava una lite promossa "solo" nei confronti del condominio, per cui la sta-

tuizione in rassegna attiene al solo ed unico profilo della prova del fatto causativo dei danni, senza alcuna incidenza o riflesso sulla responsabilità concorrente «anche» del condominio per l'inottemperanza all'obbligo di custodia delle parti comuni del condominio che, pertanto, è comunque concorrente nella responsabilità per danni.

Esclusione della responsabilità penale dell'amministratore

*Cassazione, sezione prima penale, 21 maggio 2009 n. 21401
Presidente Siotto – Relatore Cavallo*

Il Supremo Collegio ribadisce, ancora una volta, il principio dell'esonero della responsabilità penale dell'amministratore in assenza di una sua inottemperanza ai doveri derivanti dall'incarico conferitogli, come evidenziato nei precedenti numeri della Rivista.

E' stato, infatti affermato che «é principio consolidato che la mancata formazione della volontà assembleare e l'omesso stanziamento dei fondi necessari a porre rimedio al degrado che da luogo al pericolo non può ipotizzarsi alcuna responsabilità dell'amministratore per non avere attuato interventi che non era in suo materiale potere adottare e per la realizzazione dei quali non



aveva, nella veste, le necessarie provviste, ricadendo in siffatta situazione la responsabilità in capo ai proprietari e a ciascun singolo condomino, indipendentemente dall'attribuibilità ai medesimi dell'origine della situazione di pericolo (Cass., Sez. 1^a, n. 15759 del 6.2.2001, De Marco; Sez. 1^a, n. 6596 del 17.1.2008, Corona). D'altronde, poiché la fattispecie incriminatrice prevista dall'art. 677 c.p., comma 3, è configurabile allorché dall'omissione di lavori in edifici o costruzioni che minacciano rovina derivi un concreto pericolo per l'incolumità delle persone, è sufficiente per l'amministratore, al fine di andare esente da responsabilità penale, intervenire sugli effetti anziché sulla causa della rovina, ovverosia prevenire la specifica situazione di pericolo prevista dalla norma incriminatrice interdicensi - ove ciò sia possibile - l'accesso o il transito nelle zone pericolanti».

Esclusa la solidarietà per il pagamento delle ritenute d'acconto effettivamente operate.

*Risoluzione Agenzia delle Entrate, 19 marzo 2009 n. 68/E
Direzione Centrale Normativa e Contenzioso*

*Cassazione, sezione tributaria, 7 aprile 2009 n. 8316.
Presidente Lupi – Relatore Zanichelli*

L'Amministrazione finanziaria ha risposto favorevolmente alla giusta protesta dei contribuenti che contestavano la legittimità e la ragionevolezza della ritenuta solidarietà nel pagamento delle ritenute d'acconto nella particolare ipotesi di mancato versamento delle stesse da parte del sostituto di imposta, come affermato dal «singolarmente» da Cass. n. 14033 del 2006, con un doppio esborso, quindi, del contribuente e con il trasferimento della rivalsa dall'erario al contribuente. Tale determinazione «amministrativa» non si trova in contrasto, come pure affermato da qualche lettore, con la quasi coeva ma successiva Cass. n.8316 del 2009 perché, ad attenta lettura, emerge che quest'ultima sentenza riguarda la diversa e distinta ipotesi di mancata dichiarazione del rapporto di lavoro e, correlativamente, di omessa denuncia del reddito percepito, con la conseguente ovvia omissione della «trattenuta» in acconto delle imposte a carico del percipiente.

La risoluzione ministeriale – condividendo, peraltro, le pronunce n. 9 del 14 gennaio 2009 della Commissione Tributaria Provinciale di Reggio Emilia sez. IV e n. 48 del 16 giugno 2008 della Commissione Tributaria Regionale di Bari – afferma, condi-

visibilmente, che «nei casi in cui il contribuente non abbia ricevuto, nei termini di legge, dal sostituto d'imposta la certificazione delle ritenute effettivamente subite .. [questi] sia comunque legittimato allo scomputo delle ritenute subite, a condizione che sia in grado di documentare l'effettivo assoggettamento a ritenuta tramite esibizione congiunta della fattura e della relativa documentazione, proveniente da banche o altri intermediari finanziari, idonea a comprovare l'importo del compenso netto effettivamente percepito, al netto della ritenuta, così come risulta dalla predetta fattura».

La Suprema Corte che, alla data della decisione assunta l'11 marzo 2009, non poteva conoscere il *revirement* dell'Agenzia delle Entrate, si è pronunciata, pertanto, in merito alla diversa fattispecie della controversa «esistenza di un rapporto di lavoro dipendente tra il contribuente e una ditta di costruzioni, con l'accertata percezione da parte del contribuente di undici assegni, non risultante dalla dichiarazione dei redditi relativa all'anno 1995», per cui l'affermata solidarietà appare corretta e giusta perché nel caso di specie trattasi di doppia evasione fiscale, a causa della quale non era stata effettuata alcuna ritenuta d'acconto. Tale inesistenza permette, inoltre, di non equivocare sul richiamo della sentenza al principio enunciato da Cass. n. 14033 del 2006, in quanto esso è comunque inapplicabile nella fattispecie, perché non ricorreva «il caso del sostituto che non abbia versato all'erario l'importo della ritenuta», bensì quello di omessa dichiarazione del rapporto di lavoro da parte del datore di lavoro e del reddito da parte del contribuente.

L'appello avverso una sentenza sull'impugnativa di delibera condominiale va proposto con citazione e non con ricorso

*Cassazione, sezione seconda civile 8 aprile 2009 n.8536
Presidente Corona – Estensore Mazzacane*

*Corte Appello di Roma, Sez. IV, 29 aprile 2009 n.1797
Presidente Caliento – Estensore De Sanctis*

Entrambe le sentenze affermano sostanzialmente ed esattamente lo stesso principio.

Indipendentemente dalla forma dell'atto introduttivo del giudizio di primo grado che per l'impugnativa delle delibere condominiali può avvenire con citazione o ricorso (Cass. maggio 2008 n.14007), l'appello deve essere, invece, proposto sempre con

citazione. Infatti - affermano i giudici - la forma di impugnazione della sentenza di primo grado, in base alla disposizione di carattere generale di cui all'art. 342 c.p.c., è costituita dalla citazione, salvo un'espressa previsione di una diversa modalità - come ad esempio l'art.433 c.p.c. in materia di lavoro - e considerato che, in materia di impugnazione delle delibere condominiali, non è prevista una forma di impugnazione della sentenza di primo grado diversa dalla citazione, la tempestività dell'appello deve essere verificata con riferimento alla data di notificazione dell'appello stesso e non già a quella del suo deposito presso la cancelleria del giudice del gravame.

La statuizione è molto importante perché ha effetti in ordine al passaggio in giudicato della sentenza di primo grado perché questo non è impedito dal deposito del ricorso, bensì dalla notifica della citazione.

La stessa distonia tra (eventuale) ricorso per il primo grado e citazione per l'appello si riproporrà con il procedimento sommario di cognizione in vigore dal 4 luglio.

Il compenso dell'amministratore è onnicomprensivo

*Cassazione sezione seconda civile, 24 marzo 2009, n.7057
Presidente Rovelli - Estensore Trombetta*

In una controversia relativa al compenso dell'amministratore per «attività di natura straordinaria», la Cassazione, ribadendo un principio già enunciato, ha confermato la sentenza impugnata che aveva riformato la sentenza di primo grado la quale aveva riconosciuto, invece, il compenso preteso dall'amministratore per la considerazione che dal verbale assembleare risultava che «in aggiunta al compenso per l'attività ordinaria, doveva essere corrisposto all'amm.re un compenso straordinario quantificato in lire 250.000 per ogni partecipazione in Tribunale, lire 200.000 per ogni riunione con legali per affari attinenti il condominio, lire 100.000 per ogni incontro con tecnici; che sulla base delle deposizioni dei testi escussi e della documentazione prodotta in giudizio, doveva ritenersi accertata la sussistenza e l'entità del credito vantato dall'attore». Il giudice dell'appello aveva osservato, al contrario, che nel verbale era precisato che «onde dissipare ogni dubbio» il compenso annuo veniva stabilito nella misura di lire 2.100.000 annue IVA inclusa, per cui tale precisazione comportava che «siffatto importo costituiva il complessivo massimo compenso che l'amministratore. poteva annualmente pretendere».

Per la conferma dell'amministratore non è necessaria la maggioranza di almeno la metà dei millesimi.

*Tribunale di Roma, sezione quarta, 15 maggio 2009 n. 10701
Giudice Unico dr. Fausti*

Pronuncia molto attesa e auspicata dalla categoria degli amministratori di condominio che risulta grandemente innovativa. Essa si pone, infatti, in contrasto con la consolidata giurisprudenza della Cassazione (sent. 4 maggio 1994, n. 4260, 5 gennaio 1980 n.71 e 29 luglio 1978, n. 3797) e di merito (Trib. Pavia 23 maggio 1988), ma recepisce le perspicue e contrarie considerazioni della migliore dottrina (Triola, Visco e Viganò).

E' stato affermato che la fattispecie «*va correttamente inquadrata nella disciplina prevista dall'art 1135 c.c. il quale stabilisce che l'assemblea dei condomini provvede alla conferma dell'am-*

SIRIO
DIVISIONE
SICUREZZA



dal 1983

i servizi per la sicurezza e la salute sul lavoro

00165 Roma
Via F. Bernardino, 30
tel 06 393 783 31
fax 06 393 787 48

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

REDAZIONE
DOCUMENTO
DI VALUTAZIONE
DEI RISCHI
CONDOMINIALI



SORVEGLIANZA
SANITARIA
DEL MEDICO
COMPETENTE
PER PORTIERI

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



CORSI
- ANTINCENDIO
- PRONTO
SOCCORSO
- ASCENSORI

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

PRATICHE
CERTIFICATO
PREVENZIONE
INCENDI
C.P.I.



www.siriosic.it info@siriosic.it

ministratore, disponendo maggioranze differenti per le due ipotesi.

Ne deriva che per la sola conferma dell'amministratore in carica appare sufficiente la maggioranza ordinaria prevista dal III comma dell'art. 136 c.c. (un terzo dei partecipanti al condominio ed almeno un terzo del valore dell'edificio) così come risulta effettivamente deliberato nell'assemblea impugnata. Invero, la conferma dell'amministratore in carica è fattispecie ben diversa da quella della nomina e della revoca in quanto è rielezione dello stesso nella carica precedentemente ricoperta per la cui deliberazione è sufficiente la maggioranza prevista dal III comma dell'art 1136 c.c.»

I saldi degli esercizi precedenti, regolarmente approvati con l'ultima delibera, sono obbligatori

*Corte Appello Genova 5-11 maggio 2009 n. 513
Presidente Sangiuolo – Estensore Vidali*

Sentenza di grande importanza pratica e giuridica. Viene affermato, condivisibilmente, che i saldi degli esercizi precedenti, indicati espressamente nel rendiconto approvato con la deliberazione assembleare più recente che abbia, contestualmente, approvato il relativo piano di riparto, sono obbligatori e possono, pertanto, essere validamente richiesti dal condominio con la speciale ingiunzione immediatamente esecutiva nonostante opposizione, di cui all'art.63 disp att. c.c.

Vengono richiamate, in proposito, le sentenze 25 gennaio 2007, n.1405 e 13 ottobre 1990 n. 11526 della Cassazione in merito alla inesistenza di regole speciali per la formazione del rendiconto attuale che, quindi, può legittimamente riportare tutte indistintamente le quote contributive dovute dai condomini anche se relative ai precedenti esercizi.

In caso di contestazione, il condomino interessato dovrà impugnare la delibera, per così dire onnicomprensiva, nel termine breve di cui all'art.1137 c.c. pena il definitivo ed irretrattabile consolidamento della stessa.

La sentenza in rassegna conforta quanto già sostenuto in un recente convegno di studi sulla configurabilità della prescrizione per il pagamento delle quote condominiali (cfr Amministrare Immobili, n. 129, novembre/dicembre 2008).

OGGI IN BIBLIOTECA

Recensioni

DIA, SUPERDIA E PERMESSO DI COSTRUIRE**Silvio e Matteo Rezzonico***Edizioni Il Sole24ore - euro 42,00*

Il volume è una guida pratica per quanti si occupano professionalmente dell'attività urbanistica ed edilizia, limitatamente agli interventi edilizi, ai titoli abilitativi e alle relative procedure, nonché al sistema sanzionatorio, con esclusione della parte seconda del Testo Unico relativa alle norme tecniche del settore.

Naturalmente il testo tiene conto del sofferto iter legislativo del DPR n. 380/2001 che ha subito consistenti modifiche che hanno adeguato la normativa alla nuova disciplina della SuperDIA, dettata dalla legge obiettivo.

Tiene conto inoltre dei principi introdotti nel 2001 dall'affrettata revisione della Costituzione particolarmente in materia di governo del territorio con il conseguente contenzioso tra Stato e Regioni. Il CD Rom allegato contiene una raccolta normativa con relativa guida giurisprudenziale.



SERVIZIO QUESITI

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

Sono invece a disposizione degli associati tutti i consulenti (vedi elenco a pag. 4) con chiarimenti verbali e gratuiti sia telefonicamente che in sede.

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



Contabilizzazionecalore.com
Consulting & Service SRL

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



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

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

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

L'ALTRA ROMA

VENTI ANGELI SOPRA ROMA

Il bombardamento del 19 luglio 1943

(tratto dal libro di Cesare De Simone)

Dedichiamo questa rievocazione ai settemila romani morti nei bombardamenti del 1943 e 1944, vittime innocenti della più insensata delle guerre... Ai giovani piloti da caccia italiani che in quell'estate del 1943 salivano, uno contro cento, ad intercettare la nuvola di ferro degli aerei nemici... e ai ragazzi statunitensi poco più che ventenni arsi dentro i bombardieri esplosi nel cielo del Lazio.

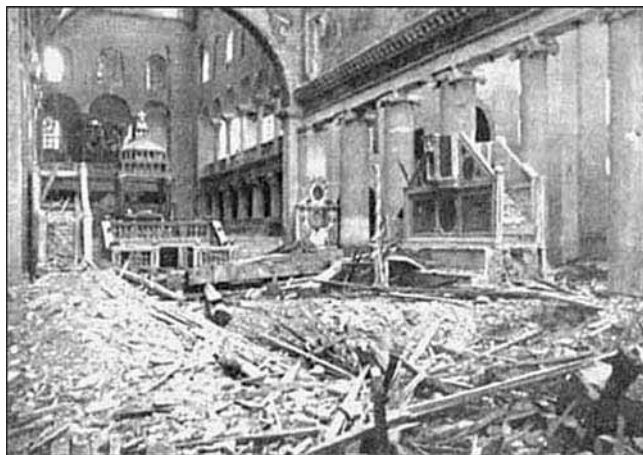
"Venti angeli sopra Roma"... perché nel gergo dei piloti americani un "angelo" equivaleva a mille piedi di altezza e loro non dicevano "volo a diecimila piedi di quota" bensì "volo a dieci angeli".

Bene, quei venti angeli nel cielo di Roma, ossia seimila metri da cui fu fatto il bombardamento, affascinano nel loro terrificante doppio senso...

OWEN: - Il pollice è pronto sul bottone rosso di sgancio; seimila metri in perpendicolare sotto di me vedo scorrere lentamente Roma. Le anse del Tevere bordate dal verde intenso dei platani, l'ammasso dei tetti rosso ruggine, i grandi palazzi di pietra. Completamente indifesa, la città dà un'idea di calma irrealistica, come di pigrizia nel mattino assolato. Tra di essa e "Lucky Lady" non c'è nulla che si interponga se non la trasparenza assoluta dell'aria. Nel mio visore entrano nitidissime la cupola della basilica di S. Pietro e la grande tenaglia del colonnato che abbraccia la piazza. Subito dopo sfilava la sagoma ottagonale di Castel S. Angelo con i fossati che lo circondano...



Il dito è sul bottone... nell'auricolare dell'interfono la voce del comandante gracchia: "E' tutto tuo. Owen... quando vuoi". Sento sotto il casco imbottito il sudore freddo che cola giù dalla fronte... perché so che è giunto il momento. Tra qualche secondo i miei bersagli entreranno nel mirino... e allora toccherà a me, ufficiale puntatore dell'aereo "flight leader" della prima ondata, toccherà a me dare il via al bombardamento! Io sgancerò e quello sarà il segnale per gli altri aerei della formazione... premerò il pulsante e su Roma assoluta e millenaria precipiterà l'inferno. Da secoli questa città non subisce distruzioni; l'ultima volta sono stati i Lanzichenecchi nel 1527. Adesso, dopo 416 anni, Owen Gibson, 23 anni di Fremont-Colorado sta per liberare di nuovo su Roma gli angeli sterminatori dell'Apocalisse... Eccolo, lo scalo di S. Lorenzo: la raggiera delle rotaie e degli scambi brilla nel visore. Mentre premo il bottone rosso sento la mia voce che scandisce: "BOMBE FUORI!"



Le maggiori devastazioni si concentrarono sul quartiere San Lorenzo, esattamente nel triangolo formato dal Piazzale Sisto Quinto, Via dei Marruccini, Largo degli Osci e sulle altre strade e piazze del popoloso quartiere. In via dei Sanniti 42 una bomba centra il terrazzo condominiale e fa crollare il quarto ed il terzo piano sul secondo e sul primo. Tutto s'impasta fino alle cantine dove gli abitanti si sono rifugiati. Non riusciranno più a tirarli fuori.

In Via dei Sabelli una bomba centra in pieno l'orfanotrofio che ospita cinquecento bambini; le suore li hanno fatti subito scendere nella grande cantina adibita a rifugio, ma le squadre di soccorso dei vigili del fuoco hanno soltanto pale. Dopo trentasei ore riusciranno a tirarli fuori ma 78 bambini e 6 suore non sono riusciti a sopravvivere.



Brucia come una torcia la fabbrica della birra Wührer in Via degli Apuli; la ricognizione alleata l'aveva presa per uno stabilimento militare; brucia anche il pastificio Pantanella.

E' devastata una larga parte del cimitero del Verano: risulta scardinata

la tomba di Petrolini ed anni dopo Ungaretti in una poesia dedicata scriverà: "cessate di uccidere i morti".

I bombardieri americani partecipanti alla missione furono 662 con la scorta di 268 caccia; il terzo stormo dell'aeronautica militare italiana riuscirà a far levare in volo, a difesa di Roma, 38 cacciatori.

Alle 17,30 di quel giorno terribile una Mercedes nera esce dal Vaticano attraverso il cancello di Sant'Anna su Via di Porta Angelica. La voce che Pio XII si sta recando a San Lorenzo corre veloce ed arrivano in molti. E' la prima volta che il papa esce dal Vaticano dall'inizio della guerra ed è la prima personalità ad arrivare a San Lorenzo martoriata.

Il Papa scende dall'auto in fondo a Viale Regina Elena, si avvia a piedi verso la facciata in rovina della basilica, la gente gli è intorno, si contendono la sua mano da baciare... il pontefice benedice.



PROFESSIONISTI FIDUCIARI

SICUREZZA SUL LAVORO - VALUTAZIONE RISCHI

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

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

| | | |
|-----------------------------------|--------------------------|--------------|
| Ing. Salvatore Morelli | Via Nizza, 63 | 06-8543 689 |
| Arch. Mariagrazia Norella Spadaro | Via G. Deledda, 2/C | 06-4547 3197 |
| P.I. Fabrizio Schiavone | V.le G. Stefanini, 10/12 | 06-8600 377 |

STUDI LEGALI

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

STUDI COMMERCIALISTI - FISCALISTI - LAVORO

| | | |
|-----------------------------|-------------------------|--------------|
| Studio CORSETTI - D'ARIENZO | L.go A. Beltramelli, 36 | 06-4510 640 |
| Studio MANGANO | Via di Grimaldi, 10 | 06-6627 1172 |
| Studio PELLICANO' | Via P. Querini, 3 | 06-5783 637 |
| Studio TURELLA | Via Appia Nuova, 677 | 06-7800 030 |
| Studio ZUCCO | Via dello Statuto, 44 | 06-4820 452 |

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

SPORTELLO DEL CONDOMINIO

| | | | |
|-------------------------------|---|--------------------|--|
| II | Martedì Via Dire Dava 11 | 14,30-17,30 | Tabarrini Gonnellini |
| IV | Giovedì Via Fracchia 45 | 10,00-12,00 | Cervoni, Pacetti Palmarini - Della Corte, Pistacchi |
| V | Giovedì Via Tiburtina 1163 | 14,30-16,00 | Alfonsi - Buccella Cardarelli - Gamberoni |
| VI | Giovedì Via Torre Annunziata 1 | 9,30-12,30 | Arturi - Gamberoni Murzilli |
| VII | Mercoledì Via Prenestina 510 | 10,00-12,30 | Adamo - Buffa Orabona - Sammarco |
| IX | Martedì Via Tommaso Fortificocca 71 | 15,00-17,30 | Brivio - Luminaria Orsola - Patti |
| XI | Giovedì Via Benedetto Croce 50 | 15,00-17,00 | Furbatto - Galdi Giannini |
| XII | Giovedì Via Ignazio Silone Primo ponte | 14,30-16,30 | De Bartolo - Saraz Traversi - Troiani |
| XIII | Giovedì P.za Capelvenere 22 | 15,00-18,00 | Benvenuti - Casinovi Villani |
| XIX | Martedì S. Maria della Pietà Padiglione 29 - piano terra | 14,00-16,00 | Lupano - Spinoso Porru - Carlisi |
| XIX | Venerdì S. Maria della Pietà Padiglione 29 - piano terra | 11,00-13,00 | Conti - Riccardo Martorelli |
| XX | Giovedì Via Flaminia 872 | 10,00-13,00 | Felli - Grasselli |
| Grottaferrata (comune) | Lunedì | 10,00-12,00 | Patti - Sebastiani |

SINTESI INSERZIONISTI DI QUESTO NUMERO

ORGANISMI NOTIFICATI

ELTI IV di copertina

PULIZIE E AMBIENTE

GREASE GROUP pag. 6

PORTALE pag. 16

TREE CLIMBING pag. 26

SOFTWARE CONDOMINIALE

MM Data III di copertina

MANUTENZIONE ASCENSORI

ELEVATOR QUALITY pag. 7

DEL BO pag. 10

IMPIANTISTICA

TECNOELETTRO pag. 38

SAMA Termoidraulica pag. 50

EDILIZIA

MENSORES pag. 46

RESINE IND.LI II di copertina

RODI Costruzioni pag. 56

VACCA E. pag. 52

RISCALDAMENTO, ENERGIA,

CONTABILIZZAZIONE

CALOR CLIMA pag. 48

Consulting & Service pag. 58

METROTERMICA pag. 8

MIRC 2050 pag. 20

MPE Energia pag. 24

Multienergy & Service pag. 14

ROSSETTI pag. 44

SICUREZZA

DOCEO pag. 38

SIRIO pag. 54

SERVIZI

NUMERO 1 pag. 40

REAL JOB pag. 18