

DOSSIER



CONDOMINIO



ANACI

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

SOMMARIO**LUGLIO - AGOSTO 2010****n. 118**

Editoriale di Stefano Tabarrini	pag. 3
Consulenti in sede	pag. 5
Le immissioni nell'ambito condominiale di Laura Gonnellini	pag. 7
Elenco sportelli del condominio presso i Municipi	pag. 16
Notizie	pag. 20
Passaggio dei cavi fibra ottica: "Innovazione necessaria" di Giovanna Sanfilippo	pag. 25
Gruppo Giovani ANACI Roma: Relazione del Coordinatore di Manuela Sammarco	pag. 35
L'amministratore del Terzo Millennio di Andrea Finizio	pag. 43
La voce della giurisprudenza di Nunzio Izzo	pag. 49
Oggi in Biblioteca	pag. 57
L'altra Roma: L'antica tradizione romana della "sassarolata" di Sandro Bari	pag. 59
Professionisti fiduciari	pag. 63

C
O
n
d
O
m
i
n
i
O

Rivista bimestrale
ANNO XX - n. 118 - LUGLIO - AGOSTO 2010
Spedizione in abbonamento postale 70% - Roma

Edita da GRAFICANACI S.a.s. - P. IVA 05028371002
Autorizzazione del Tribunale di Roma n. 328 del 28/6/96

Direttore Responsabile: Carlo Parodi

Redazione e pubblicità
Via A. Salandra 1/A
00187 Roma

Pagina intera : euro 500 + iva
Metà pagina : euro 350 + iva
Quarto di pagina : euro 200 + iva

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

www.anaciroma.it
e-mail: anaciroma@tiscali.it
Tel. 06/4746903 - 06/4881348 Fax

Copertina: Paolo Mohoric



Associato all'Unione
Stampa Periodica Italiana

Stampa: A. SPADA - Ronciglione (VT)

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

EDITORIALE

Nell'albergo che ospitava a Milano il Consiglio Nazionale del 25 e 26 giugno 2010 ci siamo trovati insieme agli operatori del calcio mercato. La differenza è stata nello scambio delle persone: loro i calciatori, noi gli amministratori e la differenza non è stata da poco. Anche noi in alcuni casi siamo andati alle buste ma le cifre inserite, capirete, erano con molti meno zeri.

Dopo il Congresso di Stresa, dove Pietro Membri è stato riconfermato per la terza volta alla guida dell'Anaci, questo era un appuntamento molto importante. Bisognava gettare le basi per la nuova squadra "di governo" e la posta in palio era alta. I giocatori convocati tutti di alto livello: sarebbe stata la preparazione, forse, a fare la differenza, non volendo in nessun caso invocare un infortunio negli avversari. Roma ha schierato la sua formazione migliore, con l'obiettivo, neanche tanto nascosto, di puntare al risultato pieno.

Al fischio d'inizio si è subito notato che la partita sarebbe stata gagliarda e che per l'arbitro non sarebbe stato facile controllarla. Anche il pubblico cominciava a chiedersi quanti sarebbero stati gli ammoniti.



Il Presidente Membri ha cercato subito la rete con un gioco aperto sulle fasce ma la difesa avversaria ha tenuto. C'è stato qualche fallo di troppo ma alla fine ha prevalso il buon senso.

Carlo Parodi è stato riconfermato per acclamazione alla guida del Centro Studi Nazionale mentre il sottoscritto, insieme ad Ugo De Bartolo, sono stati eletti componenti della Giunta Nazionale. Francesco Caporilli avrà la guida dell'Organismo di Formazione Nazionale, giusto corollario dell'ottimo lavoro svolto presso la sede di Roma.

Al fischio finale tutti i giocatori erano visibilmente stanchi ma soddisfatti.

Ora ci aspettano, meritatamente, le vacanze.

Sarà necessario recuperare le energie perché nei prossimi quattro anni ci aspettano sfide di alto livello e nessuna sarà facile.

Consentitemi di esprimere il mio ringraziamento a tutta la sede provinciale di Roma nonché al Regionale, per aver reso possibile questo risultato, con coraggio, impegno, sacrificio e forte spirito di squadra.

Un grazie ancora più grande va però a tutti i miei compagni di viaggio per aver reso possibile questo risultato a cui, forse, all'inizio, nessuno credeva.

Stefano Tabarrini

CONSULENZE A DISPOSIZIONE DEI SOCI IN SEDE

	MATTINA (11-13)	POMERIGGIO (16-18)
LUNEDÌ LEGALE	Avv. della Corte Avv. De Crescenzo (<i>penalista</i>)	Avv. Carloni
FISCALE	Dott. Corsetti	Dott. Zucco
CONTABILE	Dott. Calzetta	Sig.ra Spena
MARTEDÌ LEGALE	Avv. Carnevali Avv. Ciaralli	Avv. Coricelli Avv. Spinoso
CONTABILE	Dott. Cervoni	Dott. Iorio
LAVORO	Prof. Scavino	
FISCALE	Dott. Pellicanò	
MERCOLEDÌ LEGALE	Avv. Felli Avv. Villirilli	Avv. Saraz Avv. Martorelli
CONTABILE	Dott. Troiani	Dott.ssa Pacetti
TECNICA		P.I. Schiavone (<i>riscaldamento</i>)
GIOVEDÌ LEGALE	Avv. Gonnellini	Avv. Pistacchi Avv. Sanfilippo
ASCENSORE	Dott. Silvestri	
CONTABILE	Dott. Tabarrini	Geom. Ferrantino
	Dott. D'Ambrosio	Dott. Grasselli
TECNICA		Ing. Morelli
FISCALE	Dott. Mangano	
VENERDÌ LEGALE	Avv. Patti	Avv. Casinovi
CONTABILE	Dott. Gennari	Dott. Zanchetta
TECNICA	Geom. Barchi	Arch. Spadaro
<p><i>Il Presidente, Dott. Stefano Tabarrini, ed il Segretario, Francesco Caporilli, ricevono presso la sede in Via Salandra 1/A il mercoledì dalle 11 alle 13 previo appuntamento.</i></p>		

Le immissioni nell'ambito condominiale

di Laura Gonnellini

L'art. 844 c.c. stabilisce che il proprietario di un fondo non può impedire le immissioni di fumo o di calore, le esalazioni, i rumori, gli scuotimenti e simili propagazioni derivanti dal fondo del vicino se non superano la normale tollerabilità, avuto anche riguardo alla condizione dei luoghi.

Nel caso poi che le immissioni provengano dallo svolgimento di un'attività produttiva e superino la normale tollerabilità spetterà al Giudice di contemperare mediante opportuni provvedimenti gli interessi della produzione con quelli della proprietà, tenendo anche conto della priorità dell'uso.

Il bene alla salute ha carattere primario ed assoluto e nell'ambito della tutela dei diritti assoluti assicurata dagli artt. 2043 e 2058 c.c. deve essere protetto contro qualsiasi attività possa menomarlo, ma l'assolutezza e l'incomprimibilità del diritto non escludono la necessità di accertare quali siano le condizioni obiettive nel cui contesto il diritto viene esercitato tenuto anche conto che l'effettiva esistenza della menomazione non può essere compiuta con criteri puramente astratti, che prescindono dal concreto ambiente in cui la persona vive ed opera.

La norma citata è applicabile nei rapporti tra condomini di uno stesso edificio sia quando l'immissione molesta e dannosa proviene dal condominio sia quando uno di essi, nel godimento della cosa propria o anche comune, dia luogo ad immissioni intollerabili nella proprietà dell'altro. (App. Milano 12 dicembre 1995 n. 3391)

L'accertamento delle cause che determinano immissioni moleste nel fondo altrui non influisce sul giudizio di tollerabilità delle stesse da effettuarsi secondo i criteri indicati nell'art. 844 c.c., cui è estraneo il criterio della colpa, con la conseguenza che, una volta accertata l'esistenza dell'immissione molesta e stabilito il suo grado di tollerabilità, l'individuazione delle cause può servire soltanto per stabilire le eventuali misure da adottare per la sua eliminazione (Cass. 3 novembre 2000 n. 14353).

Nell'applicazione della norma deve aversi riguardo per desumere il criterio di valutazione della normale tollerabilità delle immissioni, alla peculiarità dei rapporti condominiali e alla destinazione assegnata all'edificio dalle disposizioni urbanistiche o, in mancanza, dai proprietari. In particolare, nel caso in cui il fabbricato non adempia ad una funzione uniforme e le unità immobiliari siano soggette a destinazioni differenti, ad un tempo ad abitazione e ad esercizio commerciale, il criterio dell'utilità sociale cui è uniformato l'art. 844 c.c., im-

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

pone di graduare le esigenze in rapporto alle istanze di natura personale ed economica dei condomini, privilegiando alla luce dei principi costituzionali le esigenze personali di vita connesse all'abitazione, rispetto alle utilità meramente economiche inerenti all'esercizio di attività commerciali.

L'esigenza di far ricorso ai criteri dettati dall'art. 844 c.c. in tema di immissioni moleste e dannose nella proprietà degli altri condomini viene meno in presenza di un regolamento condominiale di tipo contrattuale che specificatamente disciplini l'utilizzo delle cose comuni stabilendo limiti e divieti precisi e rigorosi che rendano inammissibile il ricorso al criterio di normale tollerabilità.

Ne consegue che se il regolamento di condominio contrattuale faccia divieto di svolgere determinate attività, ad esempio destinare i locali del fabbricato condominiale ad esercizio di ristorante, non occorre accertare, al fine di ritenere l'attività illegittima, se questa costituisca o meno immissione vietata a norma dell'art. 844 c.c. con le limitazioni in tale norma indicate in quanto le norme regolamentari di natura contrattuale possono legittimamente imporre limitazioni al godimento della proprietà esclusiva anche diverse o maggiori di quelle stabilite dal codice civile. (Cass. sentenze n. 49 del 1992 e n. 4554 del 15 luglio 1986).

L'azione ex art. 844 c.c. per far cessare le immissioni moleste spetta al proprietario del fondo danneggiato e può essere esperita anche nei confronti dell'autore materiale delle immissioni che non sia proprietario dell'immobile da cui derivino e quindi anche nei confronti del locatario dello stesso immobile quando soltanto a costui possa essere imposto un obbligo di fare o di non fare in caso di diniego (Cass. 1 dicembre 2000 n. 15392).



Con riferimento alla legittimazione passiva deve normalmente escludersi quella del soggetto diverso dal titolare del fondo dal quale le immissioni provengono quando la causa, come nella specie, delle immissioni medesime (recitius: delle emanazioni acustiche intollerabili) viene riferita a vizi o irregolarità proprie dell'immobile (Cfr. Cass. 9.5.1997 n. 4086), vizi o irregolarità che siano ascrivibili alla condotta colposa del titolare del diritto reale sull'immobile.

I criteri per stabilire la normale tollerabilità delle immissioni rumorose sono stabiliti in genere dai regolamenti comunali e dal D.P.C.M. del 1 marzo 1991 che determina i limiti massimi di esposizione al rumore ed è dettato per la tutela generale del territorio.

Nel caso di immissioni moleste eccedenti la normale tollerabilità sorgono a favore del proprietario del fondo danneggiato due distinte azioni di cui una rivolta a far dichiarare l'illegittimità delle immissioni moleste provenienti dal fondo altrui e diretta a impedire che l'immobile proprio le subisca, costituisce un'azione di carattere reale che rientra nel paradigma delle azioni negatorie predisposte a tutela della proprietà ed una di natura risarcitoria rivolta ad ottenere l'attribuzione di un indennizzo commisurato alla capitalizzazione del minor reddito del fondo.

Si è anche stabilito che la domanda di indennizzo per il diminuito valore del fondo a causa delle immissioni eccedenti la normale tollerabilità è domanda diversa da quella di risarcimento danni derivante dalle stesse immissioni poiché mentre la prima, fondata sull'art. 844 c.c., ha natura reale e mira a conseguire un indennizzo da attività lecita per compensare il pregiudizio subito dal fondo a causa delle immissioni, la seconda fondata sull'art. 2043 c.c. ha natura personale, essendo volta a risarcire il proprietario del fondo vicino dei danni fisici e/o patrimoniali, arrecatigli dalle immissioni, sotto il profilo considerato come fatto illecito. (Cass. 6 giugno 2000 n. 7545).

La competenza del Giudice di Pace contemplata dall'art. 7 comma 3 n. 3 del codice di rito si riferisce esclusivamente alle controversie che insorgono fra proprietari vicini o tra condomini di abitazioni "in materia di immissioni di fumo o di calore, esalazioni, rumori, scuotimenti e simili propagazioni che superino la normale tollerabilità" nell'ambito delle norme poste a tutela del diritto di proprietà o del diritto di godimento personale dell'immobile (art. 844 c.c.) e pertanto non è invocabile quando si verte in tema di fatto che comporti (anche) la lesione del bene salute.

Ed infatti, per pacifica giurisprudenza, "in materia di immissioni eccedenti la normale tollerabilità sorgono a favore del proprietario del fondo immesso due distinte azioni: una ex art. 844 c.c. diretta alla rimozione della causa delle immissioni, ha natura reale e rientra nello schema della negatoria; l'altra, di carattere personale, rientra nello schema dell'azione di risarcimento danni di cui all'art. 2043 c.c. che può essere proposta anche cumulativamente con l'azione ex art. 844 c.c."

La norma di cui all'art. 844 c.c. in particolare, mira a risolvere il conflitto che insorge tra proprietari di fondi limitrofi o vicini ed è diretta a tutelare preminentemente l'aspetto del diritto reale in sé salvaguardando l'immobile dalle altrui invasioni e prescindendo dal risarcimento del danno. La norma però si pone in funzione strumentale quando la domanda invocata dal proprietario, che subisce l'inquinamento acustico, si estende alla tutela del diritto alla salute (Cfr. Cass. Sez. Unite 15.10.1998 n. 1086; Cass. 13.3.2007 n. 5844). In questa seconda ipotesi certamente si esorbita dalla competenza del Giudice di Pace.

Nella realtà condominiale il fenomeno delle immissioni da una proprietà all'altra è diffusissimo. Gli esempi sono i fumi provenienti da locali commerciali che vengono convogliati in canne fumarie apposte nelle parti comuni, il rumore dei condizionatori d'aria a servizio delle unità immobiliari spesso amplificato dalla chiostrina, il disturbo arrecato da certe attività anche di ritrovo o di svago, oppure anche le attività di cucina in appartamenti occupati per lo più da stranieri.

Nell'ambito del condominio dove stante la vicinanza dei proprietari il problema delle immissioni si pone spesso, la giurisprudenza ha precisato che se si è costretti a tollerare le conseguenze di quelle turbative che dipendono dalla esplicazione di vera e propria esigenza di vita, come il rumore delle voci e lo scalpaccio dei passi, non si è tenuti a sopportare le conseguenze di abusi, che rispondono al capriccio o peggio ancora alla prepotenza dei vicini che partano dal presupposto errato per cui "nella propria casa si può fare quello che si vuole." (Trib. Bergamo 13.6.1997)

Il tema delle liti condominiali è stato ampliato dalle immissioni da animali. In questo caso la giurisprudenza ha ritenuto che ai fini della configurabilità del reato di cui all'art. 659 c.p. è necessario che i lamentati rumori abbiano una certa attitudine a propagarsi ed a costituire, quindi, per il superamento della normale tollerabilità un disturbo per una potenziale pluralità di persone (fattispecie costituita dal latrato notturno dei cani).

Molto spesso i condòmini lamentano di ricevere danni alla propria salute (veri o presunti) in conseguenza di questi fenomeni.

In moltissimi di questi casi l'amministratore viene invitato dai condòmini ad intervenire, anche in via giudiziale, al fine di far cessare le condotte dannose e di ottenere addirittura il risarcimento di un danno.

Spesso, a tali inviti, si accompagna la minaccia di azioni di responsabilità per un preteso inadempimento del mandato.

In realtà il problema delle immissioni di fumo o rumore è un problema di natura squisitamente interprivata che non riguarda direttamente l'amministratore del condominio. Le immissioni provenienti da una proprietà esclusiva, ancorché diffuse attraverso le parti comuni, vanno a ledere diritti relativi ad altre parti di proprietà esclusiva.

"In tema di immissioni moleste, il condominio non è legittimato a proporre la domanda di tutela in via cautelare (artt. 669 e 700 c.p.c.) del diritto alla salute dei condòmini e degli inquilini, pregiudicata da una situazione di inquinamento acustico e ambientale, pur in presenza di una delibera assembleare che abbia conferito un incarico/potere in tal senso all'amministratore" (Trib. Napoli 27-10-1993).



D'altro canto i pretesi danni alla salute riguardano anch'essi diritti esclusivi e personali, anche nel caso che l'azione sia stata deliberata dall'assemblea (per quanto sopra si è detto in materia di difesa di diritti esclusivi). Anzi tale delibera sarebbe viziata di nullità per aver deliberato in materia sottratta alle sue competenze. *"L'amministratore di condominio non è legittimato ad intraprendere, in forza della delibera adottata a maggioranza, un giudizio di natura risarcitoria volto alla tutela del diritto alla salute dei condòmini, rientrando tale diritto tra quelli esclusivi e personali"* (Trib. Napoli 29-6-1999).

Cionondimeno l'amministratore potrà avere una propria legittimazione processuale laddove la condotta vietata integri altresì una violazione nell'esercizio dei diritti di utilizzo delle parti comuni, tale da creare danno o pericolo per i condòmini e i frequentatori dello stabile.

Sia ben chiaro che tale legittimazione dell'amministratore è del tutto indipendente da quella del singolo condomino che si ritiene leso dalle immissioni, poiché diversi e indipendenti sono i beni da tutelare: il singolo condomino tutela il proprio diritto al godimento della proprietà esclusiva e il proprio diritto alla salute.

L'amministratore del condominio agisce invece a tutela del legittimo utilizzo delle parti comuni ed a sanzione degli abusi che vengono commessi.

Il tratto che unisce le due legittimazioni è il singolo fatto dannoso dal quale deriva la duplice lesione di posizioni soggettive.

E dunque *"rientra fra i poteri dell'amministratore di condominio la possibilità di proporre ricorso d'urgenza ex art. 700 c.p.c. per far cessare immissioni moleste solo qualora nel ricorso stesso venga prospettata la sussistenza di un pregiudizio incombente sul condominio in quanto tale, vale a dire sui beni di proprietà comune ex art. 1117 c.c."* (Trib. Napoli 26-10-1993).

Non è possibile invece proporre l'azione di danno temuto, in quanto nella fattispecie il danno deve verificarsi da cosa a cosa mentre nelle immissioni la fonte del danno è l'attività umana.

E' stato ritenuto responsabile il condominio in persona del suo amministratore (e condannato al risarcimento del danno) per non aver attuato tutte le azioni e le cautele necessarie a tutela dei beni comuni, nel caso di immissioni provocate dalle deiezioni del cane di proprietà di un condomino nel cortile comune e dal rumore provocato dal latrato del medesimo cane (Trib. Bari 12-4-2006 n. 1029), fattispecie di immissioni dannose che implicano una legittimazione dell'amministratore in tale materia.

Analogo precedente offre la sentenza del Tribunale di Roma che ha condannato al risarcimento dei danni in favore del condominio attore i proprietari di un appartamento locato ad extracomunitari per violazione dei diritti sulle parti comuni: scale percorse di continuo da persone difficilmente identificabili, continui guasti dell'ascensore per sovraccarico di utenti, maleodoranti esalazioni e pericolo di incendi per i fornelli accesi in tutte le stanze, ecc. (Trib. Roma sent. 1812/2002).

Il criterio, che governa in fondo l'autonomia processuale dell'amministratore, è quello della normalità dell'uso nell'ambito condominiale, da porre in diretta relazione con la tollerabilità dell'immissione: sono immissioni tollerabili quelle che attengono alle esigenze normali di vita delle persone (il rumore dei passi, il chiasso dei bambini), mentre sono intollerabili le immissioni anomale che non siano conciliabili con un normale utilizzo della proprietà esclusiva.

Laddove poi ci siano norme di regolamento condominiale poste a disciplinare la materia, queste prevalgono sull'esame circa la violazione dell'art. 844 c.c.

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

COPIA DEL TESTO DEL TELEGRAMMA

Page 11 di 01

028/9F
26104 ELECTRABEL S.p.A. 07/07/2010

ASSOCIAZIONE
STAZIALE OSTIENSE DIR. 7
00197 ROMA

CONSIGLIO AMMINISTRATORE CONDOTTORI DEI SECT ASSOCIATI
L'APERTURA CONSEGNA BOLLETTE RINVIOLANTI MINISTRALI IN
MOLTA PARTE DI DATA SENZA DOVUTO PREAVVISO TEMPORALE
RISPETTO TERMINI SCADENZA. ULTIME BOLLETTE RINVIOLANTI
RINVIOLANTI 2010 LUGLIANO E 2010 PARCO CON SCADENZA 30 MARZO
AD OGGI CONTINUA RINVIOLANTI RINVIOLANTI SECONDO
PAGAMENTO EFFETTUALI IN TERMINI TRAMITE BANCA POSTA
SENZA IN ATTESA SOLLICITA RISPONDA RINVIOLANTI.
STEFANO TABARRINI
PRESIDENTE PROVINCIALE ASSOCIATI

Spett.
AUTORITA' per l'Energia Elettrica e il Gas
Sportello per il consumatore di energia
Unità reclami
Via Guidubaldo del Monte 72
00197 ROMA
reclami.sportello@acquirenteunico.it

Questa Associazione, alla quale sono iscritti in Italia 7000 amministratori di condominio, è stata di recente inserita nell'elenco delle professioni non regolamentate più rappresentative operanti in Italia tenuto dal Ministero della Giustizia (art.26 D.Lgs. n. 206/2007); gli associati della sede provinciale romana sono circa seicento che in più occasioni hanno lamentato disservizi di ACEA Electrabel per quanto riguarda sia la consegna delle fatture bimestrali relative alle varie utenze per i servizi condominiali alcune delle quali peraltro da tempo inattive.

Con il telegramma n. 028/9F del 7/4/2010 allegato in copia, recapitato l'8 aprile u.s. e rimasto senza riscontro, è stato denunciato il ripetersi di consegne di bollette senza rispettare il periodo di preavviso con la notifica di solleciti per morosità, anche direttamente ai condomini, relativi a pagamenti effettuati nei termini tramite banca o posta.

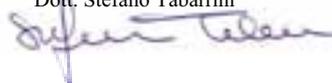
Allego inoltre:

- copia di una lettera trasmessa all'ACEA Electrabel il 22/2/2010 dal nostro associato Masotta e della relativa risposta del 22 aprile 2010 ;
- copia di lettera ACEA Electrabel 26/10/2009 che ha regolarizzato una utenza cessata il 3/8/2000 (0602061201) i cui consumi inesistenti sono continuati ad essere addebitati in bolletta e sollecitati;
- copia di bolletta ACEA Electrabel utenza 566494701 relativamente alla quale non viene effettuata nessuna fornitura.

Resto in attesa di cortesi notizie in ordine alle iniziative che verranno adottate al riguardo ed invio distinti saluti.

Roma, 10 giugno 2010

Il Presidente provinciale
Dott. Stefano Tabarrini



AGGIORNAMENTO ISTAT - VARIAZIONI ANNUALI

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

SERVIZIO PAGHE E CONTRIBUTI

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

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

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

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

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

COEFFICIENTI DI RIVALUTAZIONE TFR

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

IMPIANTI DI RISCALDAMENTO SOLO A METANO?

Sul Supplemento n. 60 al Bollettino Ufficiale n. 11 della Regione Lazio del 20 marzo 2100 è stata pubblicata la delibera del Consiglio Regionale 10 dicembre 2009, n. 66 (Piano di risanamento della qualità dell'aria) ha stabilito all'art. 5 l'obbligo di conversione a metano entro il 31 dicembre 2011 per tutti gli impianti di riscaldamento esistenti nei Comuni di Roma e Frosinone, entro il 31/12/2014 per gli altri comuni. Inoltre tutti gli impianti esistenti dovranno essere ristrutturati secondo le tecniche della termoregolazione della temperatura degli ambienti e contabilizzazione del calore utilizzato, rispettando le anzidette scadenze. Nessuna preventiva informativa è pervenuta all'ANACI in merito a prescrizioni così importanti soprattutto in ordine ai tempi di realizzazione.

OSSERVATORIO ONORARI AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO

Il Censis ha aggiornato il primo Rapporto del 2004 utilizzando un campione di 1150 associati ANACI che si sono dichiarati rappresentanti per il 39,1% fino a venti condomini, per il 23,4% da 21 a 40, per il 15,5% da 41 a 60, per il 14,3% da 61 a 100 e per il 7,7% oltre cento condomini gestiti. E' stata confermata la variabilità territoriale dei compensi medi indicati dal minimo di Torino (euro 50,3 annui per unità immobiliare) al massimo di Padova (euro 99,3 annui per unità immobiliare). A Roma il compenso medio è di euro 83,0/annui/u.i. e la media italiana ammonta ad euro 75,7/u.i.; su Amministrare Immobili n. 145 di giugno 2010 è pubblicato l'intero Rapporto disponibile anche sul sito.

MINIMALI RETRIBUTIVI DAL 1/1/2010

Il minimale di retribuzione giornaliera per gli adempimenti contributivi è fissato in € 43,79. Quello per i pulitori e dipendenti part-time ad € 6,57.

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

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

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

Passaggio dei cavi fibra ottica: "INNOVAZIONE NECESSARIA"

di Giovanna Sanfilippo

L'aumento delle installazioni degli impianti per la trasmissione dei dati attraverso i collegamenti in fibra ottica hanno fatto sorgere diverse questioni sia sotto il profilo dei rapporti tra condominio e gestori sia sotto il profilo dei rapporti tra condomini.

La legge 18 giugno 2009 n. 69, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale 19 giugno 2009 n. 140, ed avente ad oggetto disposizioni per lo sviluppo economico, la semplificazione, dedica l'art. 1 alla "banda larga", contenendo una rilevante disposizione normativa finalizzata a facilitare l'adeguamento delle reti di comunicazione elettronica pubbliche e private all'evoluzione tecnologica ed alla fornitura dei servizi avanzati di informazione e di comunicazione del Paese ed in particolare, al comma 7, il medesimo art. 1 contiene una rilevante disposizione normativa riguardante i lavori che interessano le parti comuni dell'edificio in condominio.

Nello specifico il comma 7 del citato art. 1 prevede che *"le disposizioni dell'art. 2 bis, comma 13, del decreto legge 23 gennaio 2001, n. 5, convertito, con modificazioni, dalla legge 20 marzo 2001, n. 66, si applicano anche alle innovazioni condominiali relative ai lavori di ammodernamento necessari al passaggio dei cavi in fibra ottica"*.

L'art. 2 bis, comma 13, del citato D.L. n. 5/2001, disponeva *"al fine di favorire lo sviluppo e la diffusione delle nuove tecnologie di radiodiffusione da satellite, le opere di installazione di nuovi impianti sono innovazioni necessarie ai sensi dell'art. 1120, primo comma, del codice civile"*.

Per l'approvazione delle relative deliberazioni si applica l'art. 1136, terzo comma, codice civile."

Nell'ambito condominiale il disposto dell'art. 1 della legge n. 69/2009, disciplina la tematica concernente il passaggio dei cavi in fibra ottica soprattutto sotto il profilo delle innovazioni deliberate dalla maggioranza assembleare, intervenendo in due direzioni, da un lato qualificando le opere quali "innovazioni necessarie" e, dall'altro, agevolandone la realizzazione pratica prescrivendo, il *quorum* più ridotto di cui al terzo comma, del medesimo art. 1136, ossia *"un numero di voti che rappresenti il terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio"*.

Soffermandoci sulla qualificazione dell'opera, il legislatore parla di "innovazioni necessarie" ai sensi dell'art. 1120, comma 1, codice civile.

Tuttavia, la figura dell' "innovazione necessaria" non trova alcun riscontro normativo, infatti, la stessa espressione non si rinviene neppure nel citato art.

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

1120, il cui primo comma contempla quelle opportune o utili, permesse o lecite, poiché *“dirette al miglioramento o all’uso più comodo o al miglior rendimento delle cose comuni”*.

Pertanto, se ne può dedurre che con la qualificazione di *“innovazione necessaria”*, il legislatore abbia voluto genericamente escludere che le opere di ammodernamento dell’edificio, necessario al passaggio dei cavi in fibra ottica, possano ritenersi voluttuarie, oppure, abbia avuto lo scopo di coinvolgere tutti i condomini nella titolarità dell’impianto di comunicazione elettronica e, quindi, nei relativi oneri di installazione e successiva manutenzione.

Con l’uso del termine *“necessarie”* riferito alle innovazioni, il legislatore ha voluto inquadrare la realizzazione della banda larga all’interno della dotazione ordinaria di tutti gli edifici (e non solo quelli di nuova costruzione), allora, si dovrà ritenere che la maggioranza di cui all’art. 2 bis citato – richiamato dall’art. 1, comma 7, legge n. 69/2009 – può vincolare tutti i condomini (dissenzienti ed assenti), come qualsiasi innovazione di cui all’art. 1120, comma 1, codice civile, anche sotto il profilo della contribuzione alla spesa.

Tale interpretazione appare in sintonia con la *ratio* della norma in esame, nel senso di vincolare anche la minoranza dissenziente, eliminando la possibilità per quest’ultima di essere esonerata dal partecipare alla relativa opera, sia in termini di utilizzazione che contributiva.

La nuova tecnologia per la ricezione dei segnali radio-televisivi: la Tv cosiddetta *“via cavo”*, ovvero la tecnologia che non comporta più l’uso di antenne, ma di cavi e condutture in fibre ottiche (maggiormente veloci e *“capienti”*), poiché contenenti la trasmissione di più dati (garantendo contemporaneamente l’espletamento dei servizi di telefono, fax, computer, internet, tv, ecc...), apporterebbe un miglioramento della cosa comune, per cui l’opera



costituirebbe un'innovazione necessaria e non potrebbe essere qualificata voluttuaria, né soggetta - in quanto suscettibile di utilizzazione separata - al regime di esonero da contributo previsto dall'art. 1121, codice civile in favore dei condomini che non intendano trarne vantaggio.

Le opere di cablaggio in un edificio vengono generalmente realizzate con un collegamento, posto nel sottosuolo, della rete collocata negli spazi pubblici - normalmente marciapiedi - con il vano cantinato dell'edificio condominiale. Nel cantinato viene posta una centralina, che necessita di alimentazione elettrica, dalla quale si dipartono i cavi di collegamento alle singole unità immobiliari dove sono collocati uno o più punti terminali di connessione alle singole apparecchiature dell'utente (telefono, pc, ecc...)

Il problema non si pone per gli edifici nuovi che sono già progettati per accogliere gli impianti destinati a rendere più agevole la vita domiciliare, si pone invece in termini problematici l'adeguamento degli edifici preesistenti ai più elevati standard abitativi offerti dalla tecnologia. Tali impianti sono suscettibili di menomare il prospetto originario dell'edificio.

Pertanto, il disposto dell'art. 1, comma 7, legge n. 69/2009 non deve essere interpretato nel senso di un'abrogazione implicita del comma 2 dello stesso art. 1120 c.c., che prevede il divieto di innovazione che recano "pregiudizio alla stabilità ed alla sicurezza del fabbricato", ne alterano "il decoro architettonico", o rendono "talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino".

Riguardo alle maggioranze richieste, l'art. 2 bis, comma 13 legge n. 66/2001, richiamato dall'art. 1, comma 7, legge n. 69/2009, in ordine alle "innovazioni condominiali relative ai lavori di ammodernamento necessari al passaggio dei cavi in fibra ottica", dopo aver ricondotto le opere di cui sopra nell'alveo dell'art. 1120, comma 1, codice civile, - per il quale il successivo art. 1136 comma 5, prevede espressamente l'approvazione "*con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al condominio e i due terzi del valore dell'edificio*" - prescrive, invece, che è sufficiente il *quorum* più ridotto di cui al terzo comma, del medesimo art. 1136, ossia "*un numero di voti che rappresenti il terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio*".

Tornando al disposto di cui all'art. 2 bis in esame, non è chiara, però, la portata del predetto comma 3, dell'art. 1136: ossia se esso sia limitato soltanto alla seconda parte del capoverso oppure no.

La corrente interpretativa maggioritaria ha preferito optare per un rinvio "integrale", ossia ritenere che si è inteso assimilare la delibera sull'innovazione, relativa alla dotazione dell'edificio della connessione in banda larga, a un ordinario atto di gestione, soltanto per quanto concerne la maggioranza richiesta in seconda convocazione.

Per quanto riguarda l'accesso dei gestori delle reti e dei servizi negli immobili per l'installazione degli impianti in questione, la vigente normativa fissa dei principi generali fondamentali:

- che nell'installazione delle infrastrutture di telecomunicazioni si rispettino l'ambiente e la qualità estetica dei luoghi, adottando le soluzioni meno dannose per la proprietà;

- che fili, cavi e ogni altra installazione siano collocati in modo tale da non impedire il libero uso del bene gravato secondo la sua destinazione;
- il gestore di servizi pubblici di telecomunicazioni non ha alcun potere – salvo accordi bonari – di accedere alle proprietà private e di iniziarvi delle opere senza che sia stata dichiarata l'indifferibilità ed urgenza delle stesse; ugualmente, il gestore non può – in mancanza di accordo – procedere direttamente se il passaggio di fili e cavi, o l'appoggio di impianti, serve a collegare edifici diversi da quelli su cui gravano il passaggio e l'appoggio.

In caso di azioni, poste in essere da parte dei predetti gestori, prive delle dovute autorizzazioni, la legge n. 69/2009 legittima gli amministratori di condominio alla difesa delle parti comuni.

Sempre al fine di tutelare i diritti dei condomini, preservandoli da una possibile usucapione da parte degli stessi gestori sugli spazi comuni occupati, sarebbe consigliabile ed opportuno per il condominio sottoscrivere con gli eventuali gestori un contratto di locazione, imponendo un canone anche minimo.

Altro aspetto che appare necessario prendere in seria considerazione è quello di tutelare i condomini da eventuali danni, che potrebbero derivare allo stabile e/o a terzi a seguito dell'installazione delle predette infrastrutture di telecomunicazioni (esempio: infiltrazioni di acqua, emissione di onde elettromagnetiche dannose alla salute); anche in questo caso l'unico strumento idoneo a far sì che il gestore risponda di tutti gli eventuali danni arrecati allo stabile e/o a terzi, è quello di stipulare un contratto di locazione ove inserire una clausola apposita.

Disciplina del contratto di locazione con i gestori delle reti e dei servizi.

Il contratto con il quale si concede in uso un bene condominiale (esempio: la terrazza condominiale o parte di essa) per l'installazione degli impianti in oggetto, a fronte del pagamento di un canone, rientra nello schema tipico della locazione commerciale, ed è soggetto alla disciplina degli art. 27 e seguenti della legge n. 392 del 1978.

Tuttavia, il condominio ha la facoltà di scegliere anche un tipo di contratto diverso da quello previsto dalla legge n. 392/1978 per le locazioni commerciali, in tal caso tale tipo di contratto sarebbe sottoposto alle norme del codice civile in materia di locazione e non vi sarebbero limiti né per quanto attiene alla determinazione del canone né per quanto riguarda la sua durata.

Qualora il contratto di locazione dovesse avere una durata superiore ai nove anni, si evidenzia l'ulteriore problema della trascrizione del contratto stipulato con i gestori in oggetto; tale trascrizione è prevista dall'art. 2643, n. 8, codice civile e poiché il condominio non è titolare di diritti reali su immobili, dovrebbe avvenire a favore del gestore e contro tutti i condomini.



Gruppo Giovani ANACI Roma:

RELAZIONE DEL COORDINATORE

di Manuela Sammarco

Premessa

Si sta per concludere il mio primo anno come coordinatrice del Gruppo Giovani ANACI Roma. E' quindi il momento di fare un bilancio delle attività del Gruppo.

Lasciatemi iniziare questa relazione con una confessione. Al momento della mia nomina (ormai è passato quasi un anno), ho pensato ingenuamente che l'aver già partecipato alla vita associativa mi avesse preparato in parte a questa nuova avventura, ma quando ti presenti per la prima volta davanti ad una riunione del Gruppo Giovani e tu sei la coordinatrice, credetemi le cose cambiano.

Per questo motivo la data che rimarrà sempre impressa nella mia memoria è il 10 dicembre 2009; quel giorno, infatti, presso la sede di via Salandra, c'è stata la prima riunione ufficiale del nuovo Gruppo Giovani.

Ricordo che, oltre me, c'erano Simone Zanchetta (ex Coordinatore Gruppo Giovani ANACI Roma), Ornella Montalti, Marco Sciommeri, Mario Franzitta, Valeria Giannini, Manuele Maggi, Angela Falcione e Mauro Mohoric.

Con grande entusiasmo abbiamo iniziato immediatamente a riflettere su cosa volevano i giovani amministratori ANACI e sulle possibili attività del Gruppo.

In quella occasione le idee, come oggi, erano chiarissime, anche se non sapevamo quanti avrebbero partecipato realmente e attivamente alle vita associativa del Gruppo Giovani e soprattutto quali attività avremmo potuto realizzare in concreto.

L'unica cosa certa era che il Gruppo Giovani che si stava formando voleva portare una ventata di novità, energia ed entusiasmo alla nostra associazione.

Ecco perché già dopo le prime riunioni, abbiamo deciso di perseguire i seguenti obiettivi:

- Incentivare la coesione tra i membri del Gruppo Giovani;
- Incrementare il dialogo e la messa in comune delle esperienze fra i giovani amministratori;
- Valorizzare i giovani amministratori all'interno dell'associazione;

Attività:

Ecco un breve elenco dei progetti portati avanti nel periodo in oggetto:

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.

Progetto comunicazione:

Il partecipanti al Gruppo Giovani comunicano tra di loro con cadenza quasi giornaliera attraverso la posta elettronica. Questa "piazza virtuale" ci permette di poter discutere liberamente ed affrontare con serietà questioni inerenti la nostra professione. L'obiettivo è quello di conoscere le nostre opinioni e condividere le nostre esperienze. Queste e-mail, oltre a costituire un'occasione di confronto professionale tra noi colleghi coetanei, consolidano quei rapporti di stima, solidarietà e correttezza che si stanno creando nel tempo.

Assemblee e occasioni di incontro:

Al fine di potenziare il dialogo fra i giovani amministratori, il Gruppo Giovani, oltre a colloqui virtuali (tramite e-mail), organizza periodicamente una serie di incontri.

Le riunioni avvengono circa una volta al mese con lo scopo di discutere progetti e idee, come metterli in pratica, ma anche per fare il punto sui risultati raggiunti e quelli ancora da raggiungere.

Questi incontri, diventati ormai un appuntamento fisso, sono stati resi possibili dalla volontà di un gruppo affiatato che partecipa con entusiasmo alla vita associativa vissuta come occasione di confronto e di aggregazione, ma anche e soprattutto come esperienza di crescita professionale e principalmente personale.

In genere per motivi pratici ed organizzativi, il gruppo non si riunisce in sede, ma in luoghi più informali. La regola tacita è che ad ogni riunione "ufficiale" debba seguire sempre un piccolo evento conviviale, che sia un aperitivo, una cena o una colazione (se è domenica mattina). L'elemento che accomuna ogni riunione è l'intenzione di creare un'atmosfera confidenziale tanto da favorire uno scambio libero e costruttivo, in altre parole, quello che gli americani chiamano "brain storming". E' importante sottolineare che molte delle iniziative che hanno impegnato il Gruppo Giovani nel corso dell'anno sono il risultato di questa nostra continua "tempesta di cervelli".

Questi alcuni degli incontri:

- 10/12/2009 – 1° Incontro (ANACI Roma);
- 20/12/2009 – 2° Incontro e Colazione;
- 10/01/2009 – 3° Incontro
- 25/03/2010 – 4° Incontro e Cena conviviale;
- 22/04/2010 – 5° Incontro e Cena conviviale;
- 17/06/2010 – Seminario Gruppo Giovani e Aperitivo;

Progetto seminari:

Ovviamente anche l'organizzazione e la partecipazione ai seminari "Gruppo Giovani" hanno costituito, a prescindere dai loro aspetti più formali, un momento d'incontro e di dialogo fondamentale.

Ricordo ancora oggi il primo seminario del Gruppo Giovani a cui ho assistito: un incontro stile "tavola rotonda" con ben 4 relatori giovani oltre alla presenza

del sempre rassicurante Avv. Nando della Corte. Quel giorno, nella sede di via Salandra, disposti a semicerchio eravamo tutti entusiasti di poter dar voce ai nostri pareri e convincimenti.

E' passato qualche anno, l'organizzazione di seminari "Gruppo Giovani" continua ed i dati numerici costituiscono un primo positivo riscontro: la partecipazione numerosa e sentita dei giovani (e non solo) a questi incontri (motivo per cui da questo anno si tengono al Bonus Pastor) dimostra che la strada intrapresa nel 2007 dagli ormai ex giovani ANACI era quella giusta.

Progetto Master 2010

Il Gruppo Giovani può fregiarsi del merito di essere stato il principale ideatore, promotore e organizzatore del Master 2010: "Appalti e sicurezza – Ruolo dell'amministratore" che si è tenuto a Roma il 16 aprile 2010 al Bonus Pastor.

Credo di poter affermare che l'ampio consenso che questo convegno ha avuto, abbia dimostrato il profuso impegno del Gruppo Giovani in attività importanti promosse dall'Associazione.

Sicuramente i progetti sopradescritti verranno portati avanti anche nel corso del prossimo anno e alle iniziative già realizzate, se ne aggiungeranno altre.

A tal proposito vorrei anticipare alcune iniziative già avviate.

Progetto informativo:

Il Gruppo Giovani attraverso un ricco calendario di incontri si pone l'obiettivo di attivare nuovi contatti con altri giovani amministratori dell'Associazione che non frequentavano attivamente il Gruppo Giovani, promuovere la conoscenza del Gruppo Giovani, le sue finalità, i programmi e soprattutto indagare nei desideri e negli interessi dei giovani amministratori ANACI.

Incontri conviviali e attività ludiche:

Il Gruppo Giovani, in nome dei principi fondamentali della vita associativa quali confronto, crescita e condivisione, si propone di organizzare, oltre agli ormai fissi incontri formali, anche incontri conviviali e attività ludiche. A questo proposito si stanno valutando diverse location per l'organizzazione periodica di colazioni e/o aperitivi, così da poter aumentare le occasioni di incontro.

Alcuni giovani amministratori, inoltre, stanno prendendo contatto con un'associazione a scopo benefico per l'organizzazione di un evento sportivo che veda la partecipazione di una squadra di ANACI Roma (ovviamente è prevista la formazione di una appropriata tifoseria).

Progetto conoscitivo:

Dalla mia esperienza personale all'interno della nostra Associazione ho potuto constatare che le esperienze dei giovani amministratori sono tra loro molto differenti. Molte iniziative del Gruppo Giovani per essere valide devono soddisfare quanto più possibile le esigenze specifiche di ciascun giovane am-

ministratore che, come detto sopra, può presentare caratteristiche veramente diverse.

La riflessione che è emersa nelle ultime riunioni del Gruppo Giovani, è stata che per poter individuare proposte quanto più utili per tutti, si rende necessario conoscere i giovani amministratori e cercare di scattarne una fotografia quanto più precisa possibile. A tal fine si è pensato di utilizzare lo strumento del questionario conoscitivo per poter conoscere chi sono i giovani amministratori ANACI Roma.

I risultati del questionario ci consentiranno di poter meglio interpretare le nostre esigenze.

Tale questionario, strutturato in diverse sezioni, potrà essere distribuito nelle ultime lezioni dei diversi corsi di formazione tenuti dall'Associazione.

Sulla base dei risultati che ne emergeranno verranno individuati ogni anno non solo eventuali argomenti di maggior interesse per futuri seminari, ma soprattutto i desideri e le aspettative dei giovani amministratori neoiscritti all'Associazione e facenti parte del Gruppo Giovani.

Conclusioni:

L'attività di questo anno sta per concludersi. Ovviamente in questa relazione ho sottolineato solo alcuni aspetti positivi. Sono certa che l'operato del Gruppo Giovani non è immune da debolezze, né sia esente da critiche.

Spero soltanto che i meriti sopravanzino i demeriti e che lo spessore dimostrato dal nuovo Gruppo Giovani possa essere la spinta per altre nuove iniziative, che in un immediato futuro speriamo di realizzare.

Gli obiettivi sono già chiari nelle nostre menti dallo scorso anno e sono stati spesso discussi: quello che faremo nei mesi successivi sarà concretizzare parte di questi nuovi progetti, ma soprattutto mantenere e stimolare quello spirito di costruttivo confronto che ha sempre animato finora gli incontri.

Tante cose sono successe nel corso di questo ultimo anno nella vita del Gruppo Giovani, ma una cosa è rimasta presente e costante: l'entusiasmo e la grinta nei confronti della nostra associazione.

Quindi ci proponiamo di continuare su questa strada.

Prima di concludere questa mia relazione, mi piacerebbe farvi comprendere quello che è il clima che si respira nel Gruppo Giovani ANACI Roma. Per questo motivo riporto alcune parti di nostre e-mail a cui abbiamo affidato i nostri pensieri. Logicamente per motivi di privacy non farò nomi.

... "Notte, sono stato davvero beneeeeeeeee, sono felice ed entusiasta di avervi conosciuto! ...

... "Questa notte, dopo la nostra cena pensavo ...sicuramente questi folli questa notte scriveranno già delle e-mail! E infatti!!! Concordo con voi, mi sono divertita tantissimo e pensavo che senza il tempo tiranno saremmo stati veramente tutta la notte a chiacchiere. Quando ci incontriamo il

tempo sembra essere sempre molto poco! Ora però dobbiamo partire per una nuova piccola sfida...pensiamo ad un'altra bella iniziativa firmata Gruppo Giovani Anaci Roma!!

...

"... buongiorno a tutti, anche se con i miei tempi volevo dirvi che ho trascorso davvero una bella serata. Credo che ci sia realmente del feeling tra noi e avverto che quello che esiste oggi è destinato a crescere..."

"...sento che in questo gruppo c'è ottima affinità e come punto di partenza non è male...credo sia l'elemento essenziale per realizzare qualcosa di interessante ed il mio ottimismo mi fa pensare che ci riusciremo...la sana follia è un ottimo strumento al servizio della creatività pertanto noi essendo folli possiamo ben sperare..."

..."si, hai proprio ragione, che bella cosa che ci è capitata! Meno male che ogni tanto la vita ci da qualcosa di bello e spero duraturo! Siamo tutti pronti a partire Manu!!!!..."

*..."in questi giorni dobbiamo esprimerci sulle nuove iniziative del Gruppo e pianificare le scadenze. Augurandovi una buona notte, come il mio amico **** sono felice di avervi incontrato sulla mia strada !!!!..."*

..."basta ho deciso... venerdì cena andò ve pare e poi bowling tutti insieme... fate venire chi vi pare ma dobbiamo fare qualcosa, alla fine io sto troppo bene con voi ..."

"...ho l'impressione che siamo proprio un bel gruppo da cui può scaturire una bella energia...buon week end e... si si si replichiamo replichiamo ..."

Con grande orgoglio confermo che il primo obiettivo che il Gruppo Giovani si era prefissato sembra ampiamente soddisfatto: il Gruppo Giovani ANACI si sta rafforzando nel suo interno.

Concludendo questa mia prima relazione, auspico una crescita del Gruppo Giovani ANACI Roma e ringrazio Giuliana Mancini e tutta la Dirigenza ANACI per la disponibilità che hanno sempre dimostrato nei confronti del Gruppo Giovani e a me personalmente: i loro consigli sono stati sempre preziosi e ne farò tesoro.

Per il momento: l'avventura continua!!!

C
O
n
d
o
m
i
n
i
o

L'amministratore del Terzo Millennio

di Andrea Finizio

Leggendo l'editoriale pubblicato sull'ultimo numero di Dossier Condominio a firma dell'amico Cervoni, non ho potuto fare a meno di pensare come sia proprio vero che il modo di gestire un condominio, in maniera tradizionale, possa essere inteso in maniere differenti, ma al tempo stesso altrettanto valido ed alla pari delle altre concezioni che, magari, prediligono maggiormente quello slancio in avanti della nostra professione, utile e pertinente all'attuale evoluzione del mercato immobiliare.

Ringrazio quindi l'amico Cervoni per avere espresso, nero su bianco, le proprie perplessità e le proprie convinzioni dando voce, ne sono certo, al pensiero di altri colleghi ed a me l'opportunità di cercare di chiarire meglio alcuni concetti.

Nell'ultimo periodo infatti l'ANACI ha voluto sviluppare e diffondere un concetto di amministratore professionista battezzandolo, per facilitare il richiamo immediato alla memoria di determinati concetti, come "L'Amministratore del Terzo Millennio".

Questo nuovo personaggio però altro non è che l'amministratore tradizionalmente inteso che tutti noi conosciamo, il quale sa riconoscere e sa sfruttare al meglio le potenzialità che spesso già detiene unitamente ad altre le quali, pur facendo parte di altri settori, vengono a confluire nella sua vita professionale con molta naturalezza e con un interessante spunto di analisi e di riflessione sulla sua effettiva originalità.

Il concetto di amministratore del terzo millennio non deve essere visto solo come una meta da raggiungere, perché altrimenti si confonderebbe o ci si dimenticherebbe, con troppa facilità, del messaggio originario che l'ANACI ha voluto sviluppare con il ciclo di seminari tenuti in tutta Italia nel 2009 e nell'anno in corso, chiamati appunto "L'Amministratore del Terzo Millennio", con i quali si è rimarcata, al contrario, e con forza, l'essenza propria dell'amministratore di condominio tradizionale al cospetto di una gestione dell'edificio spersonalizzata e forse "non umana", tipica di quella che possono offrire le Società Real Estate o i grossi gruppi immobiliari nazionali, nostri reali concorrenti.

La crescita che può e deve fare l'amministratore tradizionale nel terzo millennio va commisurata però sia alle reali potenzialità di ciascuno, ma anche al contesto nel quale viviamo - che va evolvendosi velocemente - e alle capacità di cui dispone l'amministratore di condominio, se solo è in grado di saper riconoscere quelle potenzialità che già gli appartengono e che vanno messe maggiormente in risalto; tutto ciò se si vuole ottenere realmente una crescita

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

professionale e un salto di qualità nel palcoscenico italiano ed europeo delle professioni del settore terziario.

Essere "*L'Amministratore del Terzo Millennio*" non vuol dire stravolgere l'organizzazione interna del proprio ufficio, oppure diventare l'amministratore con il call center e otto telefonini nella giacca ma, al contrario, significa sapere riconoscere ed utilizzare alcune capacità professionali come la negoziazione, il marketing e la psicologia nel nostro lavoro quotidiano, cosa che prima non accadeva o succedeva senza che ne fossimo realmente coscienti, perché queste sono le nostre capacità, le capacità appunto de "*L'Amministratore del Terzo Millennio*", che vuole crescere per acquisire, gestire e saper fidelizzare al meglio i propri condomini, senza snaturare le radici proprie dell'amministratore tradizionale.

Perché sono capacità che abbiamo sempre avuto e dobbiamo saperle valorizzare in maniera piena e convinta.

Quante volte d'altronde c'è capitato di dover ammettere, innanzitutto a noi stessi, che il nostro lavoro ci porta ad essere, in alcune circostanze, dei veri e propri psicologi verso alcuni particolarissimi condomini con i nostri comportamenti protesi verso una pazienza quasi senza limiti, al fine di poter gestire le paturnie di taluni e facendoci porre in essere dei comportamenti che potrebbero essere più propri di uno studio di psicoanalisi?

Oppure quante volte siamo riusciti a prevenire determinati conflitti, tra condomini o verso le ditte fornitrici, mettendo in pratica le nostre migliori capacità da negoziatori affermati, alla Roger Fisher?

E quante altre volte abbiamo ragionato e ci siamo comportati nelle nostre mansioni lavorative quotidiane applicando, senza saperlo, i cardini del marketing senza per questo aver studiato o semplicemente letto i libri del guru Philip Kotler?

Tutto questo è "*L'Amministratore del Terzo Millennio*", che inizia il suo percorso da professionista "vecchio stampo", ma che sa migliorarsi non tanto e non solo nelle performance tout court, quanto piuttosto nella consapevolezza di essere un vero professionista di livello e con un bagaglio culturale proprio con prerogative originali che altre professioni non hanno, o hanno sviluppate solo in parte.

Non un tuttologo armato di valigetta 24 ore quindi, ma uno specialista nella gestione del patrimonio immobiliare al passo con i tempi.

Un manager, sì! Diciamolo forte, un manager immobiliare onesto come sempre ma anche a misura di "nonnina", che non abbia però la pretesa di voler accontentare tutti, ma che ponga in essere in maniera autonoma la capacità di sapersi scegliere determinati clienti/condomini, riuscendo ad interpretare il mercato e riuscendo a districarsi tra una concorrenza sempre più numerosa, combattiva e preparata, affermando i valori della nostra tradizione gestionale.

Questo è per me "*L'Amministratore del Terzo Millennio*": un collega più consapevole e più preparato.

La voce della giurisprudenza

di Nunzio Izzo

Per lo scioglimento della comunione vanno applicati i valori correnti al momento della divisione

*Cassazione, sezione seconda, 22 giugno 2010, n. 15123
Presidente Oddo - Relatore Piccialli*

La cassazione ribadisce il principio a termini del quale «anche in tema di scioglimento di comunione ereditaria, la stima dei beni, ai fini della formazione delle quote, va riferita ai valori correnti all'epoca della divisione (v. tra le altre, Cass. 3635/07, 7961/03, 2296/96, mentre non conferente risulta il richiamo a Cass. 8772/94, affermantе il principio dell'irrelevanza delle variazioni della proporzione tra le quote, derivante da trasferimenti tra coeredi, intervenuti successivamente all'apertura della successione), si pone in contraddizione, senza tuttavia esporre alcuno specifico argomento di censura (se non un tardivo e generico richiamo, contenuto nella memoria illustrativa, alla non meglio precisata denuncia di successione), con la tranciante considerazione della Corte di merito che, nel caso di specie, non era risultata provata la natura di comunione ereditaria di quella tra le parti, se non altro perché tra i condividenti figurava



anche la T.; rilievo quest'ultimo non confutato, neppure con l'eventuale precisazione della presenza della medesima nella denuncia di successione».

In relazione ai miglioramenti, la sentenza precisa che «l'erede che abbia apportato miglioramenti ai beni della comunione, di fatto da lui gestiti, ha diritto al solo rimborso delle spese affrontate, secondo il principio nominalistico, e non del valore dei miglioramenti apportati, che vanno ad incrementare la massa da dividere, non trovando nella specie applicazione le regole dettate dall'art. 1150 c.c., dovendo egli considerarsi mandatario o utile gestore dei coeredi (v., tra le altre, Cass. 6982/09, 12345/91, 3617/87, 2974/81, 925/79)»

E' legittima la trasformazione di luce in veduta su un cortile comune

Cassazione, sezione seconda, 9 giugno 2010, n.13874
Presidente Oddo – Relatore Migliucci

La sentenza afferma che «in tema di condominio, ai sensi dell'art. 1102 c.c., comma 1, ciascun condomino è libero di servirsi della cosa comune, anche per fine esclusivamente proprio, traendo ogni possibile utilità, purché non alteri la destinazione della cosa comune e consenta un uso paritetico agli altri condomini. L'apertura di finestre ovvero la trasformazione di luce in veduta su un cortile comune rientra nei poteri spettanti ai condomini ai sensi dell'art. 1102 c.c. tenuto conto che i cortili comuni, assolvendo alla precipua finalità di dare aria e luce agli immobili circostanti, ben sono fruibili a tale scopo dai condomini, cui spetta anche la facoltà di praticare aperture che consentano di ricevere aria e luce dal cortile comune o di affacciarsi sullo stesso, senza incontrare le limitazioni prescritte, in tema di luci e vedute, a tutela dei proprietari dei fondi confinanti di proprietà esclusiva».

L'amministratore può resistere in giudizio senza delibera dell'assemblea

Cassazione, sezione seconda, 24 maggio 2010, n.12622
Presidente Triola - Relatore Mazziotti Di Celso

L'amministratore del condominio può proporre opposizione avverso il decreto ingiuntivo chiesto ed ottenuto nei confronti del condominio per asseriti crediti vantati nei confronti di quest'ultimo, senza dovere essere autorizzato dall'assemblea condominiale.

Questa è la recente statuizione della Corte in merito alla dibattuta questione della legittimazione passiva dell'amministratore che è stata rimessa alle sezioni unite che non si sono ancora pronunciate al riguardo. Nel caso di specie l'amministratore uscente aveva ottenuto un decreto ingiuntivo per il corrispettivo

dovutogli per le prestazioni svolte quale amministratore condominiale, ma il condominio, nella persona del nuovo amministratore, proponeva opposizione assumendo non dovute le somme pretese in quanto il rendiconto non era stato approvato dall'assemblea condominiale. Il primo giudice accoglieva parzialmente l'opposizione ma il giudice di appello, in riforma dell'impugnata pronuncia, revocava il decreto opposto e rigettava ogni ulteriore domanda delle parti, osservando che l'amministratore del condominio era legittimato passivo in relazione a tutte le domande proposte nei confronti del condominio per cui, destinatario del decreto ingiuntivo, era legittimato sia a proporre opposizione sia a proporre appello anche in difetto di autorizzazione assembleare, mentre, in assenza di detta autorizzazione, non poteva però chiedere la condanna del vecchio amministratore alla restituzione di somme indebitamente percepite.

L'amministratore uscente ha proposto ricorso per Cassazione, deducendo: che l'assemblea del condominio... non ha mai sollevato le obiezioni che sono state mosse da entrambi gli amministratori che si sono succeduti nella con-

troversia in esame; l'amministratore era legittimato a proporre opposizione al decreto ingiuntivo dovendo però limitarsi a svolgere difese e domande in relazione al decreto e non - come avvenuto - a proporre domande riconvenzionali senza l'autorizzazione assembleare; la corte di appello non ha valutato tale aspetto della controversia; e, infine, nel caso di specie va considerata come riconvenzionale la domanda - non autorizzata dal condominio - di accertamento dei rapporti debito - credito e di risarcimento danni per l'asserita pessima amministrazione. Tale motivo è stato giudicato infondato dalla Corte «posto che, come non contestato dal ricorrente, l'amministratore del condominio ben poteva senza essere a tanto autorizzato dall'assemblea condominiale - proporre opposizione avverso il decreto ingiuntivo chiesto ed ottenuto [dall'amministratore uscente] nei confronti del condominio per asseriti crediti vantati nei confronti di quest'ultimo. Infatti, poiché l'opponente a decreto ingiuntivo ha la posizione processuale di convenuto e così, legittimato passivo rispetto alla pretesa azionata con il ricorso monitorio, l'amministratore di un condominio che proceda a siffatta opposizione non ha necessità della autorizzazione dell'assemblea condominiale a termini dell'art. 1131 c.c., comma 2.». La pronuncia ha, comunque, sottolineato che, nella specie, trattavasi di materia rientrante nelle attribuzioni dell'amministratore e tale distinguo incide sulla soluzione più generale, con riferimento all'orientamento maggioritario della giurisprudenza della Cassazione secondo cui "ai sensi dell'art. 1131 c.c., comma 2, la legittimazione dell'amministratore a resistere in giudizio, esclusiva o concorrente con quella dei singoli condomini, non incontra limiti dal lato passivo, anche rispetto alle azioni di natura reale rivolte contro il condominio e concernenti le parti comuni dell'edificio, avendo in tali casi l'amministratore il solo obbligo, di mera rilevanza interna e non incidente nei suoi poteri rappresentativi processuali, di riferire all'assemblea« (da ultimo Cass. 16 aprile 2007 n. 9093 e 9 dicembre 2009, n. 25766).



Per la riparazione del piano di calpestio del cortile condominiale e di copertura dei locali interrati. si applica l'art. 1125 c.c.

Cassazione, sezione seconda, 5 maggio 2010, n.10858

Presidente Triola - Relatore Mazziotti Di Celso

Una sentenza importante perché esistono pronunce divergenti al riguardo. La Corte afferma che «in materia di condominio, qualora si debba procedere alla riparazione del cortile o viale di accesso all'edificio condominiale, che funga anche da copertura per i locali sotterranei di proprietà esclusiva di un singolo condomino, ai fini della ripartizione delle relative spese non si può ricorrere ai criteri previsti dall'art. 1126 c.c., (nel presupposto dell'equiparazione del bene fuori dalla proiezione dell'immobile condominiale, ma al servizio di questo, ad una terrazza a livello), ma si deve, invece, procedere ad un'applicazione analogica dell'art. 1125 c.c., il quale accolla per intero le spese relative alla manutenzione della parte della struttura complessa identificantesi con il pavimento del piano superiore a chi con l'uso esclusivo della stessa determina la necessità della inerente manutenzione, in tal senso verificandosi un'applicazione particolare del principio generale dettato dall'art. 1123 c.c., comma 2 (sentenza 14/9/2005 n. 18194)».

OGGI IN BIBLIOTECA

Recensioni

Centro Studi Nazionale

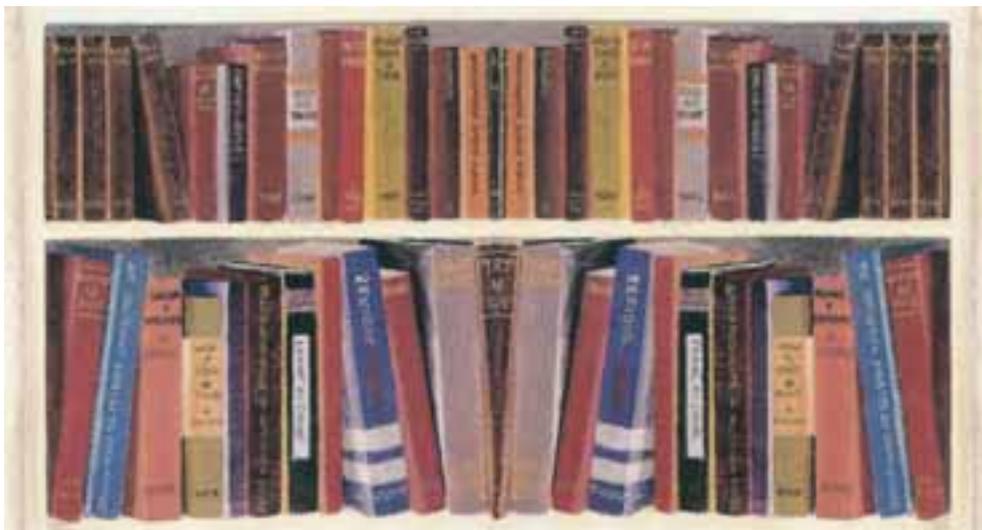
IL CONDOMINIO NELLE LEGISLAZIONI EUROPEE

Edizioni ANACI Italia Servizi - euro 55,00

Il volume di 714 pagine raccoglie, in originale e tradotta, la normativa relativa all'ambito condominiale di quindici Paesi europei, oltre alla completa normativa italiana, con le relazioni di componenti del CSN per evidenziare le peculiarità delle varie legislazioni con alcuni raffronti con quella italiana.

La presentazione dell'iniziativa editoriale è curata dall'Avv. Nunzio Izzo che ha sottolineato la grande utilità della pubblicazione che rende possibile una agevole comparazione per cogliere le rispettive connotazioni nella prospettiva di possibili trasposizioni normative ai fini di una omogeneizzazione della disciplina condominiale europea.

L'On. Speroni, membro della Commissione giuridica del Parlamento Europeo, nel corso di una conferenza stampa a Strasburgo di presentazione del libro, ha sottolineato la rilevanza particolare della ricerca ai fini delle valutazioni delle migliori esperienze e soluzioni adottate dai singoli Stati per affrontare e risolvere le complesse questioni che attengono alla disciplina della proprietà comune degli edifici.



SERVIZIO QUESITI

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

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

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



L'ALTRA ROMA

L'antica tradizione romana della "sassarolata"

di Sandro Bari

Prima che Giggi Zanazzo, del quale ricorre ora il doppio anniversario nascita-morte (1860-1911), raccogliesse nei suoi ormai quasi introvabili volumi le usanze, i costumi, i detti, i proverbi, i canti e le tradizioni del popolo romano (1889-1908), già un altro testo aveva trattato lo stesso argomento pur se sotto un'altra visione. Si tratta del volumetto, piuttosto raro, opera del padre Antonio Bresciani della Compagnia di Gesù, dal titolo "Edmondo - o dei costumi del popolo romano" edito nel 1862 in Milano. In forma di racconto, o romanzo, vi vengono illustrate le curiosità e le usanze del popolo romano, appartenenti, pur se ad una storica tradizione, ad una diversa epoca, se non altro per il fatto di essere raccolte e raccontate quando Roma era ancora la città del Papa e non la capitale dei Piemontesi. I trent'anni di differenza tra le due pubblicazioni sono un salto non generazionale, ma epocale: vi avviene la trasformazione di un popolo che esce da una tradizione millenaria per entrare in una fase storica che ne muterà per sempre le usanze e le abitudini, insieme alla conformazione urbana, retrocedendo la Città da Urbe Universale a semplice Capitale di un piccolo regno ancora in fieri, che intende rifondarla secondo le sue esigenze.

Una delle caratteristiche del popolo romano, quella di essere "fumantino", lo portava ad esprimere spesso in modo violento la rivalità fra gli abitanti di un Rione rispetto all'altro. La manifestazione più eclatante di questo antagonismo era il ricorrente duello a sassate, che veniva chiamato la "sassarolata": una caratteristica sfida, organizzata come battaglia con le tecniche dell'assalto o della guerriglia, che coinvolgeva i maschi di un Rione contro l'altro. Espressione tipica, questa, del "campanilismo" che in Italia è sempre stato accentuatissimo, sia per la conformazione geografica che per le peculiarità etniche delle popolazioni. Dunque, a Roma, dove si ritrovavano in piccolo anche le caratteristiche diversità geofisiche e socioetnologiche nazionali, ogni Rione era più o meno in competizione con gli altri, divisi com'erano da muraglioni, da forre e corsi d'acqua, da colli e spianate, da origini sabine, latine, albane o etrusche. Spesso avvenivano battaglie addirittura tra gruppi di Rioni coalizzati contro altri.

Ma la sfida più sentita e cruenta era quella tra i due Rioni divisi sia dal Tevere che da un odio atavico: Monti e Trastevere. I Monticiani ritenevano di es-

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O



Bartolomeo Pinelli, *Combattimento de Trasteverini e Monticiani co li sassi al Foro Romano*, 1832, matita e acquarello su carta

sere portatori della più antica romanità, e non avevano torto (anche chi scrive, nato su quello che anticamente era il Ludus Magnus, ritiene di essersi nutrito dell'atmosfera gladiatoria). I Trasteverini, invece, provenivano da una miscela di popolazioni e di etnie diverse, isolate fin dall'antichità al di là del Fiume proprio per non essere considerate romane, che si erano nei secoli integrate e mescolate tra loro generando una gente forte, coraggiosa, aggressiva e prepotente. Un astio insanabile correva tra i dirimpettai delle due sponde del Fiume, anche perché ai Trasteverini, da sempre, era vietato passare Ponte e avere contatti con gli altri Romani. Esempio classico ne è il fatto che il boia di Roma (mestiere ritenuto abietto) doveva risiedere al di là del Tevere e poteva passarlo solo per venire ad eseguire una sentenza (generalmente sulla piazza di Ponte). Ma anche che una madre monticiana avrebbe preferito strozzare la figlia con le proprie mani piuttosto che darla ad un Trasteverino; e viceversa.

Racconta dunque il Bresciano: "... *Trasteverini e Montigiani erano spesso in zuffa e venivano alle selciate quasi ogni festa a cento e dugento per parte. Divideansi in molte schiere, spedivano avanti i veliti e gli esploratori, avevano il grosso della battaglia, e l'antiguardo e il retroguardo: gli uni talora campeg-*

giavano sull'Aventino e gli altri sul Palazzo, e facevano a chi si dileggiava dal campo. Coloro che accampavano sul Palatino difficilmente poteano essere manomessi per l'arduità dei luoghi: imperocché si convenìa arrampicarsi su pei muri che circondano gli arconi e le ruine del palazzo de' Cesari e vincere dapprima gli accessi al Circo Massimo...".

Naturalmente i difensori, ben piazzati sulle alte sostruzioni, bersagliavano con le fionde gli assalitori: si asserragliavano a San Bonaventura e al Celio; ponevano pattuglie di vigilanza a San Giorgio al Velabro e truppe avanzate sul Tempio di Apollo e sulla Biblioteca Palatina; imboscavano squadre di incursori nei "grottoni del secondo loggiato o nelle camerelle dei Gladiatori". E se per caso i Trasteverini assalitori riuscivano ad occupare il Palatino, i frombolieri nemici appostati a San Gregorio, al Clivo di Scauro, sull'Arco di Costantino, sulle alture adiacenti l'Aventino, li tempestarono senza tregua. Capitava che i Monticiani fossero ricacciati fino alle Terme di Caracalla, da dove poi ripartivano in controffensiva con le truppe rinforzate costringendo i Trasteverini ad attestarsi nelle trincee ricavate nel Circo Massimo. E lì spesso si svolgeva la battaglia finale, in campo aperto. "... Intanto i popolani adulti dell'una e dell'altra fazione animavano, accaloravano, rinvigorivano i loro garzoni, e spesso la zuffa cominciata co' sassi de' monelli terminava co' ferimenti dei grandi. Adunque non v'era festa che non facesse piangere qualche madre, cui portavano a



Bartolomeo Pinelli, *Combattimento di Trasteverini e Monticiani con sassi, e coltelli, al Foro, detto Campo Vaccino, 1830, incisione*

casa il figliuolo col capo rotto o coll'occhio divelto, e qualche moglie vedeasi condurre il marito sforacchiato...".

L'uso della sassarolata fu comunque represso già dal Cardinale Consalvi (regnante Pio VII, nel primo quarto del secolo XIX) che al prospettarsi di uno scontro tra le forze opposte inviava gli squadroni a cavallo a sgominarne le schiere: i Dragoni del Papa dissuadevano senza indugio i belligeranti inducendoli a più miti consigli. La Repubblica Romana del 1849 mise fine all'usanza, anche se tra le opposte fazioni la rivalità perdurò almeno fino alla fine del secolo, anche dopo la caduta del Papato; poi l'invasione dei "buzzurri" (così venivano chiamati i piemontesi) ebbe influenza determinante sui costumi tradizionali del popolo romano, costretto a rispettare un nuovo concetto di "civismo" che impediva lo svolgimento di quelle "feste" più o meno cruente che per secoli avevano attirato il popolo e affascinato gli stranieri.

DISPOSITIVI ANTICADUTA A NORMA UNI EN 795



LINEA795 METTE IN SICUREZZA LA COPERTURA E AIUTA IL LEGALE RAPPRESENTANTE DEL CONDOMINIO AD ADEMPIERE AGLI OBBLIGHI DERIVANTI DAL T.U. DELLA SICUREZZA SUL LAVORO 81/2008. LINEA795 E' 100 % INOX: SICUREZZA INOSSIDABILE.

www.linea795.it

AQ
ACCIAIOQUATTRO

Linea795® di AcciaioQuattro® srl - R. Imp. Fi e P.IVA 05936730489 - Cap. soc. € 10.000,00 i.v.
Via XX Settembre 104 - Sesto Fiorentino (FI) - tel. 055 4628736 - Fax 055 4628734 - info@linea795.it

PROFESSIONISTI FIDUCIARI

SICUREZZA SUL LAVORO - VALUTAZIONE RISCHI

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

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

Ing. Salvatore MORELLI	Via Nizza, 63	06-8543 689
Arch. Mariagrazia Norella SPADARO	Via G. Deledda, 2/C	06-8208 5001
P.I. Fabrizio SCHIAVONE	V.le G. Stefanini, 10/12	06-8600 377

STUDI LEGALI

Studio Avv. Paola CARLONI	Viale Jonio 389	06-8718 2667
Studio Avv. Riccardo CARNEVALI	Via degli Scipioni, 267	06-3216 436
Studio Avv. Floria CARUCCI	Via V. Tangorra, 9	06-7720 1266
Studio Avv. Fabio CASINOVI	P.za Anco Marzio, 13	06-5618 0810
Studio Avv. Benedetta CORICELLI	Via Simone de Saint Bon, 81	06-3724 611
Studio DELLA CORTE - PISTACCHI	Via Montevideo, 21	06-8543 450
Studio Avv. Mario FELLI	Via Val di Fassa, 54	06-8719 1346
Studio Avv. Laura GONNELLINI	Via Trionfale, 21	06-3972 6767
Studio Avv. Carlo PATTI	Via Tuscolana, 55	06-7026 854
Studio Avv. Marco SARAZ	Via G.A. Sartorio, 40	06-5160 6474
Studio Avv. Antonino SPINOSO	V.le delle Milizie, 1	06-3221 316

STUDI COMMERCIALISTI - FISCALISTI - LAVORO

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

SINTESI INSERZIONISTI DI QUESTO NUMERO

ORGANISMI NOTIFICATI

ELTI IV di copertina

PULIZIE E AMBIENTE

GREASE GROUP pag. 6

PORTALE pag. 24

SOFTWARE CONDOMINIALE

MM Data pag. 12

MANUTENZIONE ASCENSORI

ELEVATOR QUALITY pag. 4

DEL BO III di copertina

IMPIANTISTICA

TECNOELETTRIO pag. 55

SAMA Termoidraulica pag. 42

EDILIZIA

LAURENTI HSR pag. 18

MENSORES pag. 38

RESINE IND.LI II di copertina

RODI Costruzioni pag. 48

VACCA E. pag. 44

RISCALDAMENTO, ENERGIA,

CONTABILIZZAZIONE

CALOR CLIMA pag. 34

Consulting & Service pag. 26

METROTERMICA pag. 8

MIRC 2050 pag. 46

Multienergy & Service pag. 14

ROSSETTI pag. 56

SICUREZZA

LINEA 795 pag. 62

SIRIO pag. 29

TECGEA pag. 50

SERVIZI

MP STUDIO pag. 52

NATIONAL SECURITY pag. 52

VERDENSO pag. 10