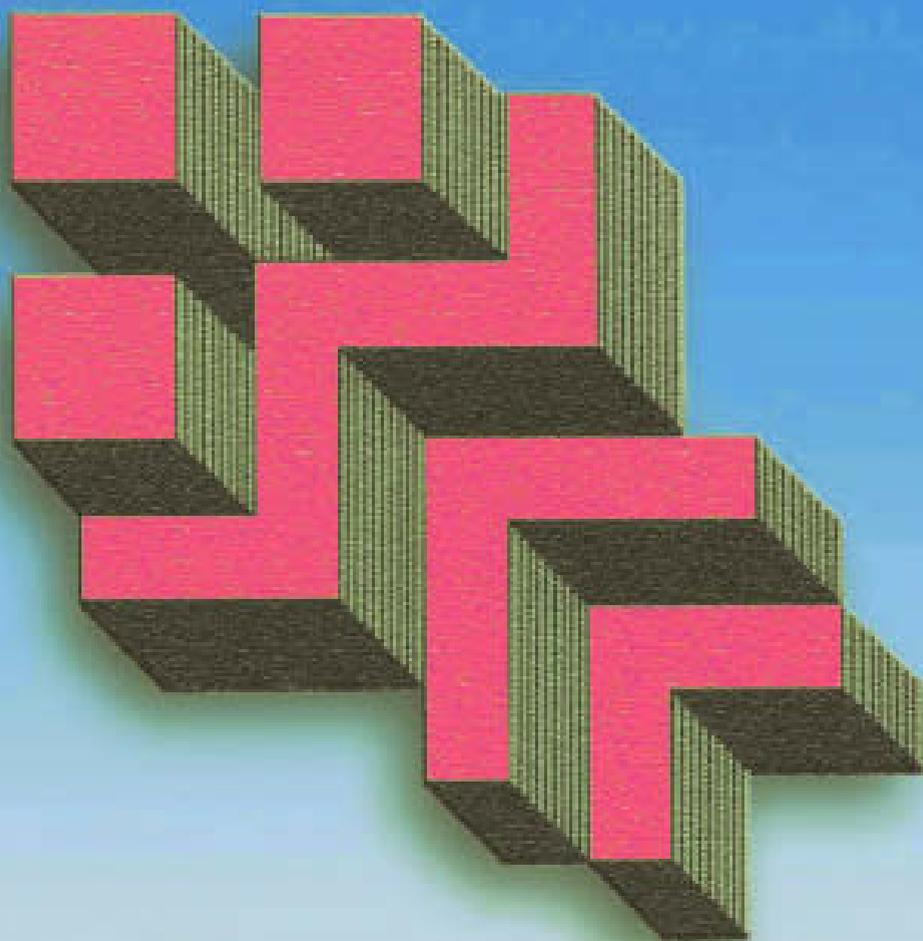


# DOSSIER CONDOMINIO

LUGLIO - AGOSTO 2006 - N° 94 - 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.anacroma.it](http://www.anacroma.it) - [anacroma@fiscali.it](mailto:anacroma@fiscali.it)

# SOMMARIO

LUGLIO - AGOSTO 2006

N. 94

Editoriale di Andrea Finizio .....	pag. 3
Terrazzi di copertura del fabbricato ed attribuzioni dell'amministratore di Giovanni D'Aloe .....	pag. 5
Bilancio Sociale 2005 dell'ANACI sede di Roma (approvato dall'assemblea del 27 giugno 2006) .....	pag. 13
La collaborazione con ACEA di Massimiliano Marzoni .....	pag. 21
Notizie .....	pag. 25
Elenco sportelli del condominio presso i Municipi .....	pag. 33
Il messaggio inviato ai candidati a Sindaco di Roma di Carlo Parodi .....	pag. 34
La voce della giurisprudenza di Nunzio Izzo .....	pag. 37
Schema di contratto di appalto proposto dalla CCIAA di Frank Alessandro Fedeli .....	pag. 47
Oggi in Biblioteca .....	pag. 51
Professionisti fiduciari .....	pag. 54
L'altra Roma: Due fontanelle a Borgo .....	pag. 55

# Dossier Condominio

*Rivista bimestrale*

*ANNO XVI - n. 94 - LUGLIO - AGOSTO 2006*

*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*

*www.anaciroma.it*

*e-mail: anaciroma@tiscali.it*

*Tel. 06/4746903 - 4881348 Fax*

*Pagina intera : 470 euro*

*Metà pagina : 310 euro*

*Quarto di pagina : 160 euro*

*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.*

Il Consiglio Nazionale del 1° luglio scorso ha approvato il testo definitivo del Codice Deontologico Anaci: il "dover essere" dell'amministratore. Tale evento merita alcune riflessioni. L'Anaci, con la sua applicazione, completa il percorso della Consulta del Cnel, la quale prevedeva l'adozione del codice e il controllo della sua applicazione. Infatti, in precedenza, l'associato Anaci adottava il Codice europeo della Ceab al quale prometteva di aderire. Ora, la nostra associazione disporrà di un proprio codice al quale tutti saremo chiamati al rispetto.

Parlare di deontologia è come camminare sul ghiaccio, ma approfondire alcuni aspetti senza voler fare delle paternali è doveroso.

Vi parlerò solo di alcuni aspetti, lasciando a voi la curiosità di leggere integralmente il testo adottato, sperando di aprire provocatoriamente un dibattito costruttivo e credo necessario.

Il nostro Codice Deontologico statuisce, fra l'altro, il principio della tutela dei diritti e degli interessi del cliente, assicurando la conoscenza delle norme e delle leggi in materia di condominio degli iscritti. L'associato deve anche fornire un chiaro esempio di rettitudine e di specchiata condotta civile e morale. Richiama quindi la necessità del passaggio obbligatorio dalla formazione del professionista alla soddisfazione del cliente, ponendo al centro di tale passaggio la deontologia degli amministratori condominiali. Come a dire per soddisfare il cliente non vi è bisogno solo della formazione professionale specifica, ma anche la cura e l'attenzione ai comportamenti.

Questo passaggio, altro non è che un trapasso storico, quasi generazionale: da una concezione interna della deontologia, maggiormente protesa verso i partecipanti, si sta approdando fuori i confini della categoria e verso i clienti, cioè i destinatari dell'attività svolta.

Su questo trapasso l'Anaci e l'amministratore condominiale devono puntare al fine di far entrare questi concetti dentro il lavoro quotidiano di noi iscritti, come bagaglio culturale proprio e indistinto dalle capacità e dalla formazione. E' così che possiamo distinguerci dagli altri professionisti, applicando i concetti propri della deontologia per e verso il cliente. D'altronde, il generico convincimento che è proprio di tutte le altre categorie professionali sta nel fatto che la deontologia altro non è che uno strumento per ottenere "qualcosa" dai colleghi o dalla categoria alla quale si appartiene. La deontologia deve invece essere altro: è un termine filosofico che proviene dal greco che sta a significare la dottrina utilitaristica dei doveri. Per prima è stata la medicina a vedersi abbinata a tale concetto. Il più antico documento deontologico infatti è rappresentato proprio dal Giuramento d'Ippocrate.

Ecco perché le categorie che più facilmente di altre confondono la reale essenza della deontologia sono quelle garantite da ordini e collegi riconosciuti dallo Stato; basta pensare al Giuramento d'Ippocrate e alla deontologia del medico che pone l'accento sulla retribuzione, sul segreto professionale e sulla responsabilità del medico. Che dire? La deontologia quindi come strumento e mezzo di riconoscimento della nostra professione e della nostra associazione, per giocare una carta in più nell'annosa battaglia per vedere finalmente agli altari gli amministratori immobiliari.

*Andrea Finizio*

## CONSULENZE A DISPOSIZIONE DEI SOCI IN SEDE

	MATTINA (11-13)	POMERIGGIO (16-18)
<b>LUNEDÌ</b> <b>LEGALE</b>  <b>FISCALE/CONTABILE</b> <b>PENALE</b>	Avv. della Corte Avv. Carloni Dott. Corsetti Avv. Carucci	Avv. Coricelli  Dott. Iorio
<b>MARTEDÌ</b> <b>LEGALE</b> <b>FISCALE/CONTABILE</b> <b>LAVORO</b> <b>TECNICA</b>	Avv. Di Marcantonio Dott. Pellicanò Prof. Scavino	Avv. Spinoso Sig.ra Spena  Ing. De Angelis
<b>MERCOLEDÌ</b> <b>LEGALE</b> <b>DEONTOLOGIA</b> <b>CONTABILE</b> <b>TECNICA</b>	Dott. Parodi Avv. della Corte  Dott. Timidei	Avv. Saraz Avv. Saraz Dott.ssa Pacetti Arch. Spadaro
<b>GIOVEDÌ</b> <b>LEGALE</b> <b>ASCENSORE</b> <b>CONTABILE</b> <b>INFORMATICA</b> <b>LAVORO</b>	Avv. Galdi Dott. Silvestri Dott. Tabarrini  Dott. Ribilotta	Avv. Felli  Dott. Grasselli Geom. D.Ferrantino
<b>VENERDÌ</b> <b>LEGALE</b> <b>TECNICA</b> <b>FISCALE</b> <b>CONTABILE</b>	Avv. Patti Geom. A. Ferrantino Rag. Imbornone Sig. Teodori	Avv. Casinovi  Dott. Zanchetta

## Terrazzi di copertura del fabbricato ed attribuzioni dell'amministratore

di Giovanni D'Aloe

Come è noto, l'art. 1117 n. 1 c.c. prevede la proprietà comune dei proprietari dei diversi piani di un edificio, (tra l'altro) dei tetti e dei lastrici solari di copertura del fabbricato, se il contrario non risulta dal titolo.

La norma, anche nella sua accezione più semplice, riguardante un unico terrazzo o lastrico solare di copertura di proprietà comune, non ha mancato di dar luogo ad una serie di controversie, soprattutto con riguardo al diritto di sopraelevazione spettante al proprietario dell'ultimo piano dell'edificio.

Ma andiamo per ordine.

1) Innanzitutto, il titolo contrario alla presunzione di proprietà comune può essere costituito sia dal regolamento contrattuale, predisposto dall'originario proprietario dell'edificio, sia da un atto di vendita totale o parziale del terrazzo da parte del medesimo proprietario del fabbricato (cfr. Cass. n. 10323/1996), sia infine dall'usucapione, da parte di uno o più condomini, di porzioni del terrazzo condominiale.

Con riferimento a quest'ultima ipotesi (tutt'altro che infrequente nella prassi condominiale), la S.C. di Cassazione ha affermato che *"sussiste il litisconsorzio necessario nei confronti di tutti i condomini quando nel giudizio promosso da alcuni di loro per l'accertamento della natura comune di un bene i convenuti, costituendosi in giudizio, abbiano chiesto in via riconvenzionale di esserne dichiarati proprietari esclusivi a titolo derivativo o, in subordine, a titolo originario, in virtù di usucapione abbreviata"* (Cass. civ., sez. 2<sup>a</sup>, 25.7.2005, n. 15547).

E' pur vero che la difesa degli altri condomini di fronte ad iniziative tendenti all'appropriazione di parte del terrazzo comune è molto tutelata: giacché la S.C., con la sentenza 19.1.2006 n. 972 ha statuito l'illegittimità della trasformazione del lastrico solare dell'edificio in terrazza ad uso esclusivo del singolo condomino, perché in tal modo viene alterata la originaria destinazione della cosa comune, che è sottratta alla possibilità di utilizzazione da parte degli altri condomini; anche quando essa riguardi una piccola porzione del terrazzo, pari (nella specie) a soli 9 mq..

Analogamente: *"La sostituzione del tetto ad opera del proprietario dell'ultimo piano di un edificio condominiale, con una diversa copertura (terrazza) che pur non eliminando l'assolvimento della funzione originariamente svolta dal tetto stesso, valga ad imprimere al nuovo manufatto, per le sue caratteristiche strutturali e per i suoi annessi, anche una destinazione ad uso esclusivo dell'autore dell'opera, costituisce alterazione della destinazione della cosa comune e non può considerarsi insita nel più ampio diritto di sopraelevazione spettante al proprietario dell'ultimo piano."* (Cass. civ., sez. 2<sup>a</sup>, 28.1.2005, n. 1737).

In tutte le ipotesi sopra delineate, riguardanti appropriazione di cose comuni da parte di singoli condomini, la relativa domanda di reintegrazione o rimessa in pristino rientra tra le attribuzioni dell'Amministrazione, ai sensi dell'art. 1130 n. 4 c.c..

2) Con la sentenza 19.11.2004 n. 21901 (in "Immobili e Diritto", Marzo 2006, pagina 14, con nota di Maurizio De Tilla, cui faremo ampio riferimento), la stessa 2ª sezione civile della Cassazione ha ritenuto che *"La costruzione di un'opera da parte di un condomino su beni comuni non è disciplinata dalle norme sull'accessione, bensì da quelle sulla comunione, secondo le quali costituisce innovazione della cosa comune una modificazione della forma o della sostanza del bene che abbia l'effetto di alterarne la consistenza materiale o la destinazione originaria.*

*Pertanto, la costruzione da parte di un comproprietario di una ulteriore rampa su una scala comune e di un torrino - collegato con il bene di proprietà esclusiva - su un solaio, anch'esso comune, da un lato costituisce modifica strutturale della scala e del solaio rispetto alla loro primitiva configurazione e assoggettamento a un uso estraneo a quello originario comune, che viene soppresso; dall'altro può determinare l'appropriazione da parte del condomino del vano occupato dalla nuova rampa e della superficie del torrino."*

Nella specie, come acutamente osserva il De Tilla, occorre però distinguere tra la costruzione di opere su beni comuni (fattispecie esaminata nella sentenza sopra citata) e quella realizzata nell'esercizio del diritto di sopraelevazione dell'edificio.

In quest'ultima ipotesi *"La giurisprudenza prevalente è orientata a individuare una ipotesi di accessione nel diritto di sopraelevazione. Si è infatti affermato che tale diritto spetta al proprietario dell'ultimo piano dell'edificio anche se il lastrico solare è oggetto di proprietà comune dei proprietari dei diversi piani a norma dell'art. 1117 cod. civ. salvo che risulti il contrario dal titolo, o che il lastrico solare spetti in proprietà esclusiva ad altri (artt. 1126 e 1127 cod. civ.). In tal caso l'acquisto per accessione della sopraelevazione opera a favore del proprietario dell'ultimo piano o del proprietario esclusivo del lastrico solare, anche se l'opera è stata costruita da chi non aveva ottenuto il diritto di superficie."* (M. De Tilla, cit.).

3) In materia di sopraelevazione, i principi di diritto applicabili sono stati dettati dalla sentenza 15.2.1999, n. 1263 (In Arch. Loc. cond., 1999, I, 616, con nota di M. De Tilla) come segue: *"Le cosiddette «pensiline» in tenda o in altro materiale che non diano luogo alla delimitazione con pareti, non possono annoverarsi nel concetto di «nuova fabbrica» che faccia sorgere il diritto, per gli altri condomini, all'indennità prevista dall'art. 1127 ultimo comma del codice civile. (c.c., art. 1127).*

*Legittimato ad esercitare il diritto all'indennità di sopraelevazione ex art. 1127 c.c. devono ritenersi colui che rivestiva la qualifica di condomino al tempo della sopraelevazione od i suoi successori secondo le regole che disciplinano la successione nei diritti di credito, non colui che sia divenuto successivamente proprietario della singola unità immobiliare."* (c.c., art. 1127).

In particolare:

A) Si è confermato il criterio seguito dalla Corte di Appello di Roma, la quale *"rilevato che il procedimento di stima opposto dagli*

*appellanti principali finiva col determinare assurdamente un'indennità pari al valore stesso dell'area occupata, privilegiò il procedimento seguito dal designato C.T.U., che, tra l'altro, seguendo l'indicazione data dagli stessi appellanti principali con l'atto introduttivo del giudizio, al valore complessivo dell'edificio applicava la percentuale, pari al 25%, di incidenza del terreno sull'edificio, ai sensi dell'art. 22 L. n. 392 del 1978."*

Infatti, come osserva il De Tilla nella nota di commento: "Ai fini dell'applicazione dell'art. 1127 c.c. la sopraelevazione di un edificio condominiale deve intendersi non nel senso di costruzione oltre l'altezza precedente di questo, ma la costruzione di uno o più piani (o di una o più nuove fabbriche) sopra l'ultimo piano dell'edificio, quale che sia il rapporto con l'altezza precedente di questo. Tale norma trova giustificazione nell'occupazione, da parte di chi sopraeleva, dell'area comune su cui sorge il fabbricato, ossia nella maggiore utilizzazione di detta area, implicando che, rimanendo sempre lo stesso il valore del suolo (dividendo), con l'aumento del numero dei piani (divisore), necessariamente diminuisce il valore di ogni quota di piano (quoziente), onde l'indennità dovuta da colui che sopraeleva agli altri condomini ha propriamente lo scopo di stabilire la situazione economica precedente, mediante la presentazione dell'equivalente pecuniario della frazione di valore perduta, per effetto della sopraelevazione, da ogni singola quota piano." (v. Cass. 16.3.1982 n. 1697, Arch. Loc. cond. 1982, 236).



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

Manutenzione Riparazione e Installazione

⇒ ASCENSORI

⇒ MONTACARICHI



**DomusLift**  
**PIATTAFORME**  
**ELEVATRICI**

⇒ SCALE MOBILI

Viale S. Grandi, 121 - 00143 Roma  
elevator.quality@libero.it

Tel: 06 / 76906902 fax: 06 / 7674691

B) Si è esclusa la natura di obbligazione «*propter rem*» dell'indenizzo dovuto ai proprietari dei piani sottostanti, affermando invece la legittimazione attiva dei soli condomini esistenti al tempo della sopraelevazione, con esclusione dei loro successori a titolo particolare. Infatti, come motiva la sentenza in esame: *"Poiché la ratio giustificatrice del diritto all'indennità è costituita dalla maggiore utilizzazione, da parte di colui che realizza la sopraelevazione, dell'area comune su cui sorge il fabbricato mediante sfruttamento della colonna d'aria sovrastante l'edificio nonché dalla più estesa utilizzazione dei beni e servizi comuni, tale arricchimento della posizione di chi sopraeleva in danno degli altri condomini si verifica al tempo della sopraelevazione ed il correlativo diritto all'indennità sorge a favore di coloro che, essendo a quel tempo proprietario delle rispettive unità immobiliari, subiscono detto pregiudizio. Peraltro, a seguito del mutamento, verificatosi al tempo della sopraelevazione, del rapporto tra la posizione del sopraelevante e quella dei proprietari dei piani sottostanti ai fini della determinazione del valore di mercato delle singole unità immobiliari al momento della loro eventuale alienazione successiva alla sopraelevazione, non potrà non tenersi conto di tale mutato equilibrio, con la conseguenza che al proprietario dell'unità alienata sarà corrisposto un prezzo inferiore a quello che gli sarebbe spettato se la sopraelevazione non fosse stata eseguita.*

*Pertanto, legittimato ad esercitare il diritto all'indennità di sopraelevazione deve ritenersi colui che rivestiva la qualifica di condomino al tempo della sopraelevazione, od i suoi successori secondo le regole che disciplinano la successione nei diritti di credito, non colui che sia divenuto successivamente proprietario della singola unità immobiliare; ché, altrimenti, egli conseguirebbe un ingiustificato arricchimento. In tal senso è, del resto, la giurisprudenza di questa S.C." (cfr. sent. n. 2722 del 27.7.1954; sent. n. 3453 del 29.12.1962).*

C) Esclusa dunque ogni competenza dell'Amministratore, l'indenizzo in questione è stato riconosciuto a favore dei condomini originari o dei loro successori a titolo universale (eredi o simili), ma non anche ai successivi acquirenti delle porzioni immobiliari sottostanti alla sopraelevazione.

4) Le attribuzioni dell'Amministratore si espandono invece in tutte le ipotesi di gravi difetti riscontrati nella impermeabilizzazione del terrazzo di copertura del fabbricato: e ciò anche se esso appartenga in proprietà superficaria o sia attribuito ad uso esclusivo ad uno dei condomini (salva, in tal senso, l'applicazione dell'art. 1126 c.c. sulla ripartizione delle spese: così Cass., sez. Unite civ., 29.4.1997 n. 3672).

Infatti: *"All'azione di responsabilità per gravi difetti della costruzione, di cui all'art. 1669 c.c., relativa a parti comuni di un edificio condominiale (...) è abilitato, oltre ai condomini, l'amministratore del condominio, a norma degli artt. 1130, n. 4, e 1131, comma 1, c.c., non essendo, pertanto necessaria una delibera dell'assemblea dei condomini mentre soggetto passivo della responsabilità prevista dalle norme innanzi citate può essere non soltanto chi abbia eseguito la costruzione in dipendenza di un contratto d'appalto, bensì qualunque costruttore che abbia realizzato l'immobile con gestione diretta." (così*

Cass., 2<sup>a</sup> civ., 30.1.1995 n. 1081. Nel senso di ritenere rientrante tra gli atti conservativi di competenza dell'amministratore l'azione di cui all'art. 1669 c.c., cfr. Cass. 8.8.1990, n. 8053; Cass. 28.10.1986, n. 6326 e Cass. 19.1.1985).

Come è noto: *"In tema di responsabilità extracontrattuale dell'appaltatore, il difetto di costruzione che, ai sensi dell'art. 1669 c.c., legittima il committente alla relativa azione, può consistere in una qualsiasi alterazione, conseguente ad un'insoddisfacente realizzazione dell'opera, che, pur non riguardando parti essenziali della stessa (e perciò non determinandone la «rovina» od il «pericolo di rovina»), bensì quegli elementi accessori o secondari che ne consentono l'impiego duraturo cui è destinata (quali, ad esempio, le condutture di adduzione idrica, i rivestimenti, l'impianto di riscaldamento, la canna fumaria), incida negativamente ed in modo considerevole sul godimento dell'immobile medesimo. (fattispecie relativa a difettosa impermeabilizzazione del manto di copertura dell'edificio con relativi problemi di infiltrazione)."* (Cass. civ., sez. II, 1.8.2003, n. 11740).

Richiamo però l'attenzione sui termini di decadenza (denuncia entro 60 giorni dalla scoperta) e di prescrizione (1 anno dalla denuncia) della domanda ai sensi dell'art. 1669 c.c.: la cui brevità giustifica appunto l'espansione delle attribuzioni dell'Amministratore.

Molte volte, infatti, ritenendo erroneamente di aver bisogno di autorizzazione dell'assemblea per proporre il giudizio, gli Amministratori lasciano inutilmente decorrere il termine di prescrizione, vanificando così la garanzia di 10 anni prevista dall'art. 1669 c.c.



## Bilancio Sociale 2005 dell'ANACI sede di Roma (approvato dall'assemblea del 27 giugno 2006)

### MISSIONE ASSOCIATIVA

L'ANACI, come ogni organizzazione associativa, ha nel proprio Statuto la descrizione delle peculiarità, degli indirizzi e delle politiche per il perseguimento degli scopi per la quale è costituita. In particolare questi sono descritti nell'articolo 2 dello Statuto dell'Associazione nazionale:

- a) riunire ed organizzare tutti coloro che esercitano a carattere continuativo e professionale l'attività di amministratore di beni immobili;
- b) perseguire il riconoscimento giuridico della professione e conseguentemente certificare la professione dei propri iscritti secondo le leggi nazionale e regionali vigenti;
- c) favorire e coordinare tutte le iniziative inerenti la professione nei campi culturale, previdenziale, assistenziale e assicurativo, conformemente ai principi delle direttive UE;
- d) offrirsi come principale punto di riferimento del potere legislativo e di quello esecutivo;
- e) istituire corsi per l'avviamento alla professione;
- f) favorire e coordinare le iniziative finalizzate al continuo aggiornamento professionale;
- g) promuovere all'esterno l'immagine degli amministratori condominiali e immobiliari.

Gli obiettivi strategici e le politiche d'azione sono suddivise a seconda delle aree di intervento ritenute prioritarie dall'Associazione e saranno frutto di adattamenti e logiche di pianificazione in un arco temporale da uno a due anni.

Le aree per l'attuazione degli obiettivi strategici sono:

- **INFORMAZIONE AI SOCI** (in tempo reale con canale e-mail);
- **CREDITI FORMATIVI** (per la partecipazione ai seminari di aggiornamento);
- **COPERTURA DEGLI ASSOCIATI CON POLIZZE COLLETTIVE PER RESPONSABILITA' CIVILE E PROFESSIONALE**;
- **RAPPORTI COLLABORATIVI CON ACEA** (azienda erogatrice servizi luce ed acqua), **DIFENSORE CIVICO**, **ASSOCIAZIONI DEI PROPRIETARI IMMOBILIARI**, **ASSOCIAZIONI DEGLI ASCENSORISTI**, **ASSOCIAZIONI DEI CONSUMATORI**, **AMMINISTRAZIONE COMUNALE**, **ENI-POWER** (azienda erogatrice del gas metano);

- **APERTURA DI NUOVI CORSI DI FORMAZIONE OGNI ANNO, DAL 2005 ANCHE DI SECONDO LIVELLO;**
- **SEMINARI MENSILI DI AGGIORNAMENTO PROFESSIONALE;**
- **AMPLIAMENTO DELLE RUBRICHE SULLA RIVISTA "DOSSIER CONDOMINIO";**
- **NUOVI SPORTELLI DI CONDOMINIO FINO AD ARRIVARE AD UNO SPORTELLINO PER OGNI MUNICIPIO CITTADINO COME OBIETTIVO PER L'ANNO 2006.**

Si continua a lavorare con le associazioni, gli imprenditori, il mondo del volontariato con l'obiettivo di continuare a vivere in una città più civile e più giusta, proseguendo sulla via dell'impegno e della correttezza, e perché no, anche per l'amore per Roma.

Il tutto non trascurando la necessità di monitorare gli associati e poter "garantire" un serio ed onesto servizio ai clienti amministrati dai nostri soci/amministratori - formati e continuamente aggiornati - ma anche controllati attraverso la commissione di conciliazione e disciplina, demandata alla verifica della deontologia professionale, verso i colleghi ma anche verso l'utenza.

⇒ **FORMAZIONE**

⇒ **AGGIORNAMENTO**

⇒ **RISPETTO DELLA DEONTOLOGIA**

PUNTI DI FORZA	DESCRIZIONE	PUNTI DI DEBOLEZZA
X	Iniziative - aggiornamento	
	Partecipazione dei dirigenti alle riunioni	X
X	Personale dipendente	
X	Qualità dei corsi	
X	Rivista Dossier condominio	
X	Sito internet	
	Costo quota associativa	X

## IL BILANCIO 2005

Il rendiconto è la parte del bilancio sociale che evidenzia in termini meramente quantitativi l'impegno dell'Anaci nei confronti degli stakeholder (portatori di interesse), costituendo in parole povere l'anello di congiunzione che esiste tra i dati economico-finanziari appresso riportati e la rendicontazione sociale.

Il bilancio si compone di situazione patrimoniale e conto economico, per le tre gestioni di Anaci, Formaci (corsi di formazione) e Graficanaci (rivista).

In un'Associazione senza scopo di lucro, non è importante il risultato finale (seppur positivo) ma soddisfare le aspettative degli associati che si rivolgono all'organizzazione.

### STATO PATRIMONIALE ATTIVO

	ANACI	FORMACI	GRAFICANACI	TOTALE
Crediti Vs/ clienti	87.216,00	34.400,00	52.020,00	173.636,01
Crediti per ristorni	3.026,09			3.026,09
Crediti Vs/ regionale	5.124,00			5.124,00
Credito verso Banca	129,81			129,81
Deposito cauzionale	6.197,48			6.197,48
Banca c/c	3.178,58	12.796,34	35.794,00	51.768,92
Posta c/c	4.018,37			4.018,37
Cassa contanti	57,01	84,58	147,77	289,36
<b>Totale</b>	<b>108.947,35</b>	<b>47.280,92</b>	<b>87.961,77</b>	<b>244.190,04</b>

### STATO PATRIMONIALE PASSIVO

	ANACI	FORMACI	GRAFICANACI	TOTALE
Capitale sociale			2.582,28	2.582,28
Risultato gestionale dell'esercizio	40.716,51	45.368,76	10.706,01	96.791,28
Risultato gestionale da esercizi precedenti	26.442,46	- 5.279,84	- 48.225,02	- 27.062,40
Fondo TFR	22.793,18			22.793,18
Debiti verso fornitori	18.995,20	7.192,00		26.187,20
Debito verso FORMACI			34.400,00	34.400,00
Debito verso ANACI			87.216,01	87.216,01
Debito IVA			1.282,49	1.282,49
<b>Totale</b>	<b>108.947,35</b>	<b>47.280,92</b>	<b>87.961,77</b>	<b>244.190,04</b>

<b>RICAVI</b>	<b>ANACI</b>	<b>FORMACI</b>	<b>GRAFICANACI</b>	<b>TOTALE</b>
Quote associative ordinarie	183.678,00			183.678,00
Quote associative elenco speciale	13.470,00			13.470,00
Recupero quote arretrate	8.970,00			8.970,00
Risparmi vari	7.082,19			7.082,19
Utilizzo sede Graficanaci	37.000,00			37.000,00
Contributo quesiti	2.681,00			2.681,00
Utilizzo sede per assemblee	520,00			520,00
Abbonamenti rivista	266,00			266,00
Proventi per servizi	0		80.170,00	80.170,00
Contributo da Formaci	6.200,00			6.200,00
Contributo da Anaci regionale	5.124,00			5.124,00
Soppravvenienze attive		5.932,00		5.932,00
Quote corso avanzato		22.250,00		22.250,00
Iscrizioni corsi formazione		84.580,00		84.580,00
<b>Totali</b>	<b>264.981,19</b>	<b>112.742,00</b>	<b>80.170,00</b>	<b>457.893,19</b>

<b>COSTI</b>	<b>ANACI</b>	<b>FORMACI</b>	<b>GRAFICANACI</b>	<b>TOTALE</b>
Cancelleria e tipografia	3.723,55		12.660,61	16.384,16
Energia elettrica	1.637,43			1.637,43
Condominiali e assicurazione sede	843,12			843,12
Gestione e manutenzione ufficio	2.812,60			2.812,60
Postali	2.958,94		3.648,63	6.607,57
Ammortamento macchinari ufficio	748,23		538,10	1.286,33
Riscaldamento	620,38			620,38
Pulizie	576,00			576,00
Telefoniche	3.026,04			3.026,04
Oneri per seminari	216,00			216,00
Compensi a professionisti	5.783,95		13.468,02	19.251,97
Provvigioni per acquisizione pubblicità	0	4.420,00		4.420,00
Assicurazione fondi gestiti	8.329,36			8.329,36
Spese bancarie	647,27		441,28	988,55
Affitto sede	25.661,00		37.000,00	62.661,00
Spese garage consulenti	7.380,00			7.380,00
Stipendi al personale	36.634,00			36.634,00
Oneri sociali	19.738,91			19.738,91
Trattamento fine rapporto	3.481,68			3.481,68
Versamento quote nazionale	84.202,50			84.202,50
Versamento quote regionale	8.640,00			8.640,00
Spese pubblicità	5.102,20			5.102,20
Contributo ad Anaci		6.200,00		6.200,00
Oneri vari di gestione	1.621,52		1.707,35	3.328,87
Compensi a docenti		24.976,00		24.976,00
Materiale didattico e affitto locali		29.189,24		29.189,24
Certificazione di qualità		2.588,00		2.588,00
<b>Totali</b>	<b>224.264,68</b>	<b>67.373,24</b>	<b>69.463,99</b>	<b>361.101,91</b>
<b>Risultato gestionale di esercizio</b>	<b>40.716,51</b>	<b>45.368,76</b>	<b>10.706,01</b>	<b>96.791,28</b>

## IL VALORE AGGIUNTO

Il Valore Aggiunto rappresenta un aggregato, desumibile dal bilancio d'esercizio, che deriva dalla differenza tra il valore dei ricavi e quello dei costi sostenuti per l'acquisizione di servizi e beni necessari alla produzione dei medesimi ricavi.

Possiamo definire il Valore Aggiunto come la "ricchezza" prodotta dalla sezione romana di ANACI, attraverso le sue attività.

L'analisi di questo aggregato all'interno del Bilancio Sociale realizza un importante collegamento tra la contabilità "tradizionale" ed il Bilancio Sociale, tale da consentire una valutazione più ampia dell'impatto sociale dell'Associazione.

Il sistema di calcolo prende in considerazione ed aggrega i valori contabili di bilancio di ANACI romana, di FORM.A.C.I. (corsi di formazione) e GRAFICANACI sas (rivista Dossier condominio), allo scopo di non appesantire l'intelligibilità e rendere un quadro vero e fedele delle attività associative.

L'ANACI romana ha ottenuto nel 2005 un valore aggiunto netto pari a Euro 261.578,57 così determinato:

<b>A) Valore della produzione</b>	
Proventi da gestione caratteristica	403.117,19
<b>TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>403.117,19</b>
<b>B) Oneri intermedi della produzione</b>	
Costi per servizi di terzi	148.499,42
Oneri diversi di gestione	3.328,87
<b>TOTALE COSTI INTERMEDI</b>	<b>151.828,29</b>
<b>VALORE AGGIUNTO CARATTERISTICO LORDO</b>	<b>251.288,90</b>
<b>C) Componenti accessori e straordinari</b>	
Saldo gestione accessoria	5.644,00
Sopravvenienze	5.932,00
<b>TOTALE COMPONENTI ACCESSORI E STRAORDINARI</b>	<b>11.576,00</b>
<b>VALORE AGGIUNTO GLOBALE LORDO</b>	<b>262.864,90</b>
<b>D) Ammortamenti e svalutazioni</b>	
	1.286,33
<b>VALORE AGGIUNTO GLOBALE NETTO</b>	<b>261.578,57</b>

Il Valore Aggiunto come rappresentato sopra, va ripartito tra gli stakeholder dell'Associazione. Per tali interlocutori dell'ANACI romana, va sommata la stessa sezione, la quale racchiude, oltre agli interessi di tutti gli interlocutori interni, anche l'interesse dei futuri associati, degli anni a venire.

Così operando si palesano quali sono i feed-back per la pluralità di interlocutori – sia esterni che interni – indicati ed individuati come segue:

TABELLA DELLA DISTRIBUZIONE		
VALORE AGGIUNTO GLOBALE NETTO	261.578,57	
<i>Remunerazione</i>		<i>Totale %-le</i>
<b>Stipendi personale</b>	<b>36.634,00</b>	
<b>Oneri sociali</b>	<b>19.738,91</b>	<b>23 %</b>
<b>T.F.R.</b>	<b>3.461,68</b>	
<b>Movimento associativo</b>	<b>92.842,50</b>	<b>35 %</b>
<b>Provvigioni per pubblicità</b>	<b>4.420,00</b>	
<b>Spese pubblicitarie</b>	<b>5.102,20</b>	<b>4 %</b>
<b>Certificazione di qualità</b>	<b>2.588,00</b>	<b>1 %</b>
<b>Avanzo economico</b>	<b>96.791,28</b>	<b>37 %</b>

Si evince pertanto che:

- Viene attribuito al **personale dipendente**, ossia a coloro che sono parte attiva nello sviluppo dell'Associazione il 23% della quota di valore aggiunto;
- Al **movimento associativo**, ossia i contributi all'attività ANACI nazionale e regionale, viene destinato il 35% del valore aggiunto;
- La **pubblicità** riveste un ruolo marginale, appena il 4% del valore aggiunto;
- Il **sistema di certificazione** per i corsi rappresenta l'1% del valore aggiunto;
- L'**avanzo economico**, variabile di anno in anno in funzione delle specifiche determinazioni dell'Associazione, nel 2005 ha raggiunto il 37% del valore aggiunto netto.

## La collaborazione con ACEA

di Massimiliano Marzoni

Ho avuto l'onore ed il piacere di partecipare, insieme al Presidente Parodi ed ad altri colleghi della dirigenza romana, ad un incontro con alcuni responsabili del settore idrico della società (Acea Ato 2 Spa), per poter proseguire in quel programma, già da tempo avviato da entrambe le parti, finalizzato a trovare nei servizi quei benefici utili ed al tempo stesso necessari per chi svolge la nostra attività.

Durante il colloquio sono state analizzate a fondo buona parte delle problematiche che quotidianamente l'amministratore di condominio incontra, in particolare quelle difficoltà esistenti tra utente e gestore nel riuscire a trovare un'uniformità di intenti tra chi fornisce un servizio e colui che ne usufruisce. Ancora ad oggi, in una società altamente informatizzata, non è possibile che per attivare nuove utenze idriche, per effettuare volture, disdette, variazioni di recapito della bolletta, rimborsi, ... è quasi sempre necessario recarsi presso gli sportelli Acea di Piazzale Ostiense, attendere interminabili ore prima che arrivi il proprio turno con il rischio che non si riesca ad ottenere la definizione della pratica per mancanza di qualche documento che non si sapeva dover produrre o, magari, non più esistente.

A fronte di quanto sopra esposto dalla delegazione Anaci, le risposte fornite sono state, ad onor del vero, piuttosto interessanti; per poter agevolare l'utente nell'espletamento delle singole procedure, **l'Acea Ato 2 Spa già da alcuni mesi ha attivato un progetto chiamato "Servizi per gli Amministratori"** che prevede la presenza di sportelli dedicati esclusivamente agli amministratori di condominio.

Compilando una scheda di adesione, fornita dalla medesima società, e consegnandola direttamente agli sportelli Acea o inviandola via fax, si ha diritto ad usufruire del pacchetto servizi, in particolare si eviteranno le file presso gli sportelli di Piazzale Ostiense. Sarà sufficiente recarsi all'ufficio informazioni, far presente di essere l'amministratore del condominio per il quale deve essere definita la pratica e l'incaricato provvederà ad indicare lo sportello e l'operatore al quale ci si dovrà rivolgere. Per questioni relative a disdette, variazione di recapito della bolletta e fatturazione sarà sufficiente, invece, **inviare la richiesta direttamente al numero di fax 0657993175.**

Al termine dell'incontro ci è stato presentato un nuovo progetto al quale Acea Ato 2 Spa sta ancora lavorando e che conta di proporre all'utente nell'arco di un breve periodo, consistente nell'apertura di un nuovo sito internet. Lo scopo è quello di permettere di risolvere

re le singole problematiche direttamente dalla propria postazione di lavoro, senza avere più la necessità di recarsi presso gli sportelli dell'Acea o inviando un fax.

In conclusione, volendo esprimere un mio pensiero sull'esito dell'incontro, credo che il lavoro fin qui svolto dal gestore del servizio idrico, seppur lodevole, non possa garantire, almeno nell'immediato, agevolazioni per l'utente ma occorre riconoscere che sicuramente sono stati fatti dei grandi passi in avanti.

Per riuscire ad ottenere un maggiore riscontro a quelle che sono le nostre richieste **credo sia indispensabile che sempre più colleghi si registrino nel programma promosso dalla Società Acea Ato 2 Spa (Modello allegato)**; così facendo eventuali richieste non saranno mai promosse da una singola persona ma rappresenteranno l'espressione di una categoria le cui esigenze non potranno essere sottovalutate.

# MA.RI.RO. ELEVER S.R.L.



## SERVIZIO ASCENSORI

\*INSTALLAZIONE

\*MANUTENZIONE

\*RIPARAZIONE

\*AMMODERNAMENTI

Via Giannetto Valli, 67/69 - 00149 ROMA

Tel. 06-55266990 - Fax 06-55178085

E-MAIL: [mariro@marirosrl.it](mailto:mariro@marirosrl.it) - HTTP: [www.marirosrl.com](http://www.marirosrl.com)



GESTIONE CLIENTI  
Unità Sportello

Acea Ato 2 SpA

## SERVIZI PER GLI AMMINISTRATORI

IL/la sottoscritto/a \_\_\_\_\_  
 NATO/A A \_\_\_\_\_ (PROV. \_\_\_\_\_ I IL \_\_\_\_\_  
 residente nel Comune di \_\_\_\_\_  
 in Via/Piazza \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_  
 C.P. \_\_\_\_\_ P. iva \_\_\_\_\_  
 tel. \_\_\_\_\_ Cell. \_\_\_\_\_ fax \_\_\_\_\_

### DICHIARA

Di essere l'amministratore dei seguenti condomini:

Cliente	Indirizzo fornitura	C.F./P.iva	Ruolo utenza	Mc/trim.

Totale impegno Mc/trim. \_\_\_\_\_

Di essere iscritto all'associazione \_\_\_\_\_

Dichiaro inoltre di essere a conoscenza delle sanzioni penali previste dall'art.76 DPR n. 443/2000 per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate.

Informativa ai sensi del D.Lgs. 196/2003: i dati sopra riportati saranno utilizzati ai fini del procedimento per il quale sono richiesti e verranno utilizzati unicamente per tale scopo in rispetto della normativa vigente.

Luogo e data \_\_\_\_\_

IL/LA DICHIARANTE

\_\_\_\_\_

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

# NOTIZIE

## AGGIORNAMENTO ISTAT - VARIAZIONI ANNUALI

Maggio 2004 - Maggio 2005	1,7% (75% = <b>1,275%</b> )	G.U. 28/6/2005	n. 148
Giugno 2004 - Giugno 2005	1,6% (75% = <b>1,20%</b> )	G.U. 19/7/2005	n. 166
Luglio 2004 - Luglio 2005	1,8% (75% = <b>1,35%</b> )	G.U. 25/8/2005	n. 197
Agosto 2004 - Agosto 2005	1,8% (75% = <b>1,35%</b> )	G.U. 26/9/2005	n. 224
Settembre 2004 - Settembre 2005	1,9% (75% = <b>1,425%</b> )	G.U. 21/10/2005	n. 246
Ottobre 2004 - Ottobre 2005	2,0% (75% = <b>1,50%</b> )	G.U. 21/11/2005	n. 271
Novembre 2004 - Novembre 2005	1,8% (75% = <b>1,35%</b> )	G.U. 19/12/2005	n. 294
Dicembre 2004 - Dicembre 2005	1,9% (75% = <b>1,425%</b> )	G.U. 20/1/2006	n. 16
Gennaio 2005 - Gennaio 2006	2,2% (75% = <b>1,65%</b> )	G.U. 28/2/2006	n. 49
Febbraio 2005 - Febbraio 2006	2,1% (75% = <b>1,575%</b> )	G.U. 18/3/2006	n. 65
Marzo 2005 - Marzo 2006	2,1% (75% = <b>1,575%</b> )	G.U. 21/4/2006	n. 93
Aprile 2005 - Aprile 2006	2,0% (75% = <b>1,50%</b> )	G.U. 19/5/2006	n. 115
Maggio 2005 - Maggio 2006	2,2% (75% = <b>1,65%</b> )	G.U. 17/6/2006	n. 139

## 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. E' tuttora operante la convenzione con lo studio CORSETTI per euro 25/mese a dipendente, comprensivi di invio telematico mensile del modello E-MENS e modello DM/10.

La consulenza garantisce la responsabilità per eventuali errori imputabili allo studio anzidetto.

## 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) 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 (2,5% annuo) rapportati ai giorni di ritardo e la sanzione del 3,75% dell'imposta dovuta se la regolarizzazione avviene entro sessanta giorni dalla scadenza e del 6% se entro un anno.

## COEFFICIENTI DI RIVALUTAZIONE TFR

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

## 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)

## GARANTE PRIVACY NELL'AMBITO CONDOMINIALE

E' stato pubblicato sulla G.U. n. 157 del 3 luglio 2006 un provvedimento che affronta le varie problematiche condominiali a seguito anche della consultazione pubblica indetta l'8/2/06 in merito alla quale l'ANACI ha fatto pervenire le proprie considerazioni. Il testo del provvedimento è consultabile sul sito [www.anaci.it](http://www.anaci.it)

## ULTERIORE PROROGA SCADENZA SICUREZZA IMPIANTI

La legge 12 luglio 2006 n. 228 (conversione D.L. n.173/2006) ha prorogato la scadenza relativa all'adeguamento degli impianti alle norme di sicurezza della legge 46/90 al 31 dicembre 2006 (in G.U. n. 160 del 12/7/2006).

## RECEPIMENTO DIRETTIVA RUMORE

Con D.Lgs. 10 aprile 2006 n. 195 (in G.U. 30 maggio 2006) è stata recepita la direttiva europea 2003/10/CE sull'esposizione dei lavoratori ai rischi del rumore. E' entrato in vigore il 14 giugno 2006 ed introduce valori limite di 87 dB per otto ore di esposizione e 140 dB di picco.

## AGGIORNAMENTO REDDITI DI RIFERIMENTO PER ASSEGNI NUCLEO FAMILIARE

L'INPS CON CIRCOLARE N. 83 DEL 16/6/2006 HA FISSATO I NUOVI LIVELLI DI REDDITO FAMILIARE CUI ADEGUARE, A DECORRERE DAL 1/7/2006, GLI IMPORTI DEGLI ASSEGNI MENSILI DIVERSIFICATI ANCHE IN RELAZIONE ALLA COMPOSIZIONE DEL NUCLEO FAMILIARE (Lavoratore beneficiario compreso).

Nuclei familiari con entrambi i genitori e almeno un figlio minore (in cui non siano presenti componenti inabili)							
Reddito familiare Annuo (euro)	Importo dell'assegno per numero dei componenti il nucleo familiare dall'1/7/2006						
	1	2	3	4	5	6	7
Fino a 12.437,255	-	-	130,66	250,48	358,94	492,18	619,75
12.437,26 - 15.389,99	-	-	114,65	220,53	339,83	481,34	600,64
15.390,00 - 18.342,15	-	-	92,45	190,57	312,97	473,07	584,11
18.342,16 - 21.293,16	-	-	65,59	158,04	283,02	453,97	565,00
21.293,17 - 24.246,48	-	-	43,90	111,55	241,70	407,48	507,68
24.246,49 - 27.198,63	-	-	25,82	81,60	217,43	390,96	488,57
27.198,64 - 30.151,94	-	-	15,49	57,33	176,63	364,10	466,88
30.151,95 - 33.102,97	-	-	15,49	38,73	135,83	339,31	439,50
33.102,98 - 36.055,14	-	-	12,91	25,82	102,77	317,62	426,08
36.055,15 - 39.006,72	-	-	12,91	25,82	91,93	225,18	398,70
39.006,73 - 41.960,62	-	-	12,91	23,24	91,93	154,42	292,83
41.960,63 - 44.912,76	-	-	-	23,24	78,50	154,42	218,98
44.912,77 - 47.865,52	-	-	-	23,24	78,50	132,21	218,98
47.865,53 - 50.817,67	-	-	-	-	78,50	132,21	189,02
50.817,68 - 53.771,00	-	-	-	-	-	132,21	189,02
53.771,01 - 56.724,32	-	-	-	-	-	-	189,02



ASSOCIAZIONE NAZIONALE  
AMMINISTRATORI CONDOMINIALI  
E IMMOBILIARI

**collegati al sito:**

**www.anaciroma.it**

# NOTIZIE

Nuclei familiari con un solo genitore e almeno un figlio minore (in cui non siano presenti componenti inabili)							
Reddito familiare Annuo (euro)	Importo dell'assegno per numero dei componenti il nucleo familiare dall'1/7/2006						
	1	2	3	4	5	6	7
Fino a 14.405,35	-	99,68	184,89	412,13	554,16	724,59	891,92
14.405,36 - 17.358,11	-	79,53	164,75	372,37	531,43	715,81	869,20
17.358,12 - 20.309,10	-	54,23	136,34	332,60	491,67	701,86	843,89
20.309,11 - 23.261,85	-	23,24	102,26	289,73	454,48	676,04	821,17
23.261,86 - 26.215,18	-	20,66	73,85	230,34	403,35	616,65	744,21
26.215,19 - 29.167,34	-	20,66	48,55	190,57	369,27	593,93	721,49
29.167,35 - 32.119,48	-	-	34,09	159,07	315,56	559,84	693,09
32.119,49 - 35.071,66	-	-	34,09	136,34	261,33	528,34	659,00
35.071,67 - 38.023,24	-	-	28,41	119,30	221,56	499,93	639,37
38.023,25 - 40.977,14	-	-	28,41	119,30	204,52	378,05	605,29
40.977,15 - 43.929,87	-	-	28,41	102,26	204,52	284,05	465,84
43.929,88 - 46.880,88	-	-	-	102,26	176,11	284,05	369,27
46.880,89 - 49.834,21	-	-	-	102,26	176,11	244,28	369,27
49.834,22 - 52.786,94	-	-	-	-	176,11	244,28	318,14
52.786,95 - 55.740,25	-	-	-	-	-	244,28	318,14
55.740,26 - 58.692,41	-	-	-	-	-	-	318,14

Nuclei familiari con entrambi i coniugi e senza figli (in cui non siano presenti componenti inabili)							
Reddito familiare Annuo (euro)	Importo dell'assegno per numero dei componenti il nucleo familiare dall'1/7/2006						
	1	2	3	4	5	6	7
Fino a 11.813,55	-	46,48	82,63	118,79	154,94	101,09	227,24
11.813,56 - 14.766,30	-	36,15	72,30	103,29	144,61	185,92	216,91
14.766,31 - 17.719,04	-	25,82	56,81	87,80	129,11	180,76	206,58
17.719,05 - 20.670,63	-	10,33	41,32	72,30	113,62	170,43	196,25
20.670,64 - 23.622,78	-	-	25,82	56,81	103,29	165,27	185,92
23.622,79 - 26.576,10	-	-	10,33	41,32	87,80	154,94	175,60
26.576,11 - 29.528,26	-	-	-	25,82	61,97	139,44	160,10
29.528,27 - 32.479,85	-	-	-	10,33	36,15	123,95	144,61
32.479,86 - 35.431,43	-	-	-	-	10,33	108,46	134,28
35.431,44 - 38.384,17	-	-	-	-	-	51,65	118,79
38.384,18 - 41.336,92	-	-	-	-	-	-	51,65

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

**SPORTELLO DEL CONDOMINIO**

<b>II</b>	<b>Martedì</b>	<b>14,30-17,30</b>	
<b>Via Dire Dava 11</b>	00199	Tabarrini - Di Marcantonio	
<b>III</b>	<b>Martedì</b>	<b>16,00-18,00</b>	
<b>Via Goito 35</b>	00185	Boldrini - Donati	
<b>V</b>	<b>Giovedì</b>	<b>14,30-16,00</b>	
<b>Via Tiburtina 1163</b>	00131	Della Corte - Gerosa	
<b>IX</b>	<b>Martedì</b>	<b>15,00-17,30</b>	
<b>Via T. Fortioccia 71</b>	00179	Brivio - Carloni Ferrantino - Luminaria - Orsola	
<b>XI</b>	<b>Giovedì</b>	<b>15,00-17,00</b>	
<b>Via B. Croce 50</b>	00145	Furbatto - Galdi Giannini - Polese	
<b>XII</b>	<b>Martedì</b>	<b>14,30-16,30</b>	
<b>Via Ignazio Silone 100</b>	00145	De Bartolo - Saraz Traversi- Troiani	
<b>XIII</b>	<b>Giovedì</b>	<b>15,00-18,00</b>	
<b>P.za Capelvenere 22</b>	00126	Benvenuti - Casinovi Villani	
<b>XIX</b>	<b>Mercoledì</b>	<b>10,00-12,30</b>	
<b>Via M. Battistini, 474</b>	00167	Gori	
<b>XX</b>	<b>Giovedì</b>	<b>10,00-13,00</b>	
<b>Via Sabotino 4</b>	00195	Felli - Grasselli	
<b>Grottaferrata (comune)</b>	<b>Lunedì</b>	<b>10,00-12,00</b>	Patti - Sebastiani

## IL MESSAGGIO INVIATO AI CANDIDATI A SINDACO DI ROMA

(senza risposta)

Gent.mi Sigg.  
Walter Veltroni  
Gianni Alemanno

Questa Associazione desidera sottolineare che la collaborazione tra Comune di Roma e gli amministratori immobiliari è fondamentale perché i problemi del condominio sono anche i problemi della città.

L'esperienza dell'amministratore condominiale, direttamente a contatto con l'utenza e responsabile del funzionamento dei beni e servizi comuni è determinante affinché normative e controlli possano avere una logica applicativa e quindi efficacia nei risultati.

Le problematiche che sottoponiamo alla Vostra attenzione si riferiscono al condominio come buon cittadino ed evidenziamo la funzione sociale della proprietà costituzionalmente tutelata (art.42); l'amministratore è il protagonista di tale importante obiettivo per l'esplicito riferimento nella vigente normativa codicistica di riferimento e rappresenta una figura professionale posta al centro di un complesso di importanti funzioni di rilevanza economica e sociale.

L'interesse pubblico dell'attività esercitata dall'amministratore è individuabile nel rispetto delle norme per la sicurezza degli impianti, adeguamento indispensabile per garantire tutti i cittadini che possono frequentare l'edificio anche se non residenti, nell'attenzione al risparmio energetico quale obiettivo primario nazionale, nella tutela ambientale connessa alla gestione di immobili di interesse storico ed artistico ed alla salvaguardia dell'aspetto paesaggistico in occasione dell'installazione di impianti vari sulle pareti esterne degli edifici, nell'osservanza delle norme dei regolamenti edilizio (artt. 56/77/78) e di polizia urbana, nella disponibilità di un sicuro punto di riferimento nell'ottica della protezione civile.

L'ANACI ha già dato concretezza alla disponibilità di collaborare con l'Amministrazione comunale offrendo un servizio di consulenza condominiale ai cittadini già operativo presso i Municipi II, III, V, IX, XI, XII, XIII, XIX, XX (sportello condominio) che potrebbe essere potenziato con ulteriori iniziative di informazioni da valutare e concordare.

1) nella delibera del Consiglio comunale n. 166/99 (fascicolo di fabbricato) è previsto l'obbligo di applicare negli androni dei fabbricati una targhetta con nome, cognome, indirizzo e recapito telefonico dell'amministratore del condominio. Non sono previste sanzioni per gli inadempienti per cui la norma risulta inapplicata (Comune di Torino sanzione fino a 310 euro) nonostante l'interesse dell'Amministrazione comunale a favorire una collaborazione con i rappresentanti legali dei condomini;

2) è stata registrata la mancanza di uniformità nella trattazione di alcune pratiche nei vari municipi.

In particolare per la regolarizzazione dei passi carrabili alcuni uffici richiedono documentazioni onerose che altri ignorano e per il Cosap relativo alle intercapedini continuano a rendersi necessari ricorsi che si risolvono nella maggior parte dei casi a favore dei condomini;

- 3) nel rapporto CENSIS-ANACI sulla qualità della vita e sull'abbattimento delle barriere architettoniche a pag. 56 è evidenziato quale punto di debolezza della legge 13/89 "il trasferimento alle Amministrazioni comunali della pratica istruttoria impatta su personale e/o uffici privi di un'opportuna conoscenza del problema e delle sue possibili soluzioni";
- 4) la distribuzione idrica a Roma viene ancora effettuata utilizzando circa 10.000 "bocche tarate" che determinano lo spreco di una risorsa così importante e la presenza di antigienici cassoni in eternit. L'ACEA non cura alcuna informazione dell'utenza per promuovere le trasformazioni idriche a contatore previste dalla legge Galli del 1994, ignorando le prescrizioni del DPCM 4/3/96 (allegato 9 punto 8.2.8.);
- 5) formazione comunitaria dei cittadini che vivono in condominio nella consapevolezza che tale ambito rappresenta una scuola di democrazia popolare nella forma più genuina dove si contrappongono maggioranze e minoranze, potere deliberativo ed esecutivo, dove si sperimentano partecipazione, assunzione di responsabilità e solidarietà. In questo senso deve essere considerata la "festa dei vicini di casa" in ordine alla quale l'ANACI deve essere chiamata a dare il suo contributo per recuperare lo spirito di comunità che potrebbe "consorzare" condomini limitrofi per interventi di modesta entità ma di rilevante importanza per l'immagine del quartiere;
- 6) il deposito cauzionale versato dalle amministrazioni condominiali in occasione di temporanee occupazioni di suolo pubblico (ponteggi o cavi stradali) viene restituito dopo molto tempo dalla fine dei lavori e senza interessi, a volte senza alcuna informativa sulla disponibilità del rimborso. Peraltro non si è a conoscenza se gli stessi depositi cauzionali vengano richiesti alle aziende erogatrici di servizi pubblici che eseguono cavi stradali per effettuare interventi di manutenzione delle rispettive reti di distribuzione. In effetti la mancanza di controlli successivi per l'accertamento dell'esecuzione a regola d'arte dei relativi ripristini è la causa dei dissesti di strade e marciapiedi più volte lamentati dai cittadini e denunciati inutilmente attraverso la stampa quotidiana;
- 7) a distanza di due anni dalla delibera n. 95 del Consiglio comunale che prescriveva l'installazione di antenne centralizzate sulla copertura degli edifici escludendo installazioni in facciata o sui balconi e terrazze, non è stato ancora approvato il disciplinare delle caratteristiche tecniche con conseguenze negative per la qualità urbana. L'ANACI ha avuto modo di sollecitare ripetutamente l'assessorato competente;
- 8) ai fini del pagamento ICI sulle unità immobiliari di proprietà comune (appartamento portiere, autorimessa, ecc.) dovuto separatamente da ogni contitolare, il Ministero delle Finanze con circolare 46/E del 26/5/98 ha precisato che "per facilitare l'adempimento dell'obbligo si consente che il versamento sia effettuato dall'amministratore del condominio" ma spesso il Comune di Roma contesta ai condòmini il mancato pagamento della relativa quota parte di imposta. Ancora il Ministero delle Finanze (circolare 118/E del 7/6/2000) ha chiarito che "l'amministrazione comunale, a norma dell'art. 59 primo comma lettera i del D. Lgs. 446/97 può adottare una disposizione regolamentare in base alla quale si considerano correttamente eseguiti i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri". Non risulta che ciò sia stato attuato.

Roma, 15 maggio 2006

Il Presidente Provinciale  
Dott. Carlo Parodi



## La voce della giurisprudenza

di Nunzio Izzo

### **Infrazioni al regolamento di condominio e sanzione di € 0,05: tanto rumore per nulla**

*Cassazione 26 giugno 2006 n. 14735  
Presidente Corona – Relatore Ebner*

Grande risalto è stato dato dalla stampa quotidiana alla recentissima sentenza della Suprema Corte «scomodata» per lo scuotimento di panni, tovaglie e tappeti e per la sottaciuta alterazione del decoro architettonico (installazione di uno stendibiancheria sul muro perimetrale)

Il Supremo Collegio ha confermato la sentenza di appello, confermativa peraltro di quella di primo grado che aveva già dichiarato l'amministratore «tenuto a far osservare le norme del regolamento condominiale, seguendo le vie più opportune, relativamente agli orari ed ai luoghi di battitura dei panni e dei tappeti, nonché allo scuotimento delle tovaglie», precisando che «doveva tenersi conto che il regolamento condominiale prevede delle sanzioni pecuniarie per i condomini che si siano resi responsabili di infrazioni al regolamento stesso e che in tal caso l'amministratore ha il potere di applicare tali sanzioni ai trasgressori»; in ciò la colpa omissiva dell'amministratore.

E' stato ribadito che «l'amministratore non necessita di alcuna previa delibera assembleare, posto che egli è già tenuto ex lege (art.1130 c.c., co.1, n.1) a curare l'osservanza del regolamento del condominio al fine di tutelare l'interesse generale al decoro, alla tranquillità ed all'abitabilità dell'edificio ed è, altresì, nelle sue facoltà, ai sensi dell'art.70 disp. att. cod. civ., anche quella di irrogare sanzioni pecuniarie ai condomini responsabili di siffatte violazioni del regolamento, ove lo stesso.....preveda tale possibilità».

Al fuorviante clamore giornalistico circoscritto alla «ridicola» sanzione pecuniaria di euro 0,05 e alle dotte considerazioni critiche sulla natura di pena privata di tale sanzione - quando, invece, il principio riguarda «anche» il ben più rilevante pregiudizio del decoro architettonico - può osservarsi che, se la sanzione è stabilita nel regolamento (il che, nella specie, pare non corrispondente al vero), anche se approvato a maggioranza, un amministratore «professionista», dopo aver acquisito dal condomino molestato dalle molliche di pane e dalla polvere dei tappeti, potrebbe comunicare formalmente e solennemente la sanzione «personale» per euro 0,05 al condomino colpevo-

le (non quindi al conduttore, salvo che abbia accettato il regolamento in sede di stipula della locazione) ed inserire, poi, la spesa complessiva (anche postali) nella maggior somma dovuta per la normale quota condominiale che, secondo i corsi e ricorsi storici verrebbe da dire "per sole cento lire" oltretutto vecchie.

### **Funzionario della FAO e giurisdizione del giudice italiano**

*Cassazione, sezioni unite civili, 1° giugno 2006 n. 13024  
Presidente Nicastro – Relatore Trifone*

E' frequente che i funzionari della FAO, allorquando siano convenuti in giudizio anche per rapporti di diritto privato e quindi anche per eventuali rapporti condominiali, invochino i privilegi e le immunità riconosciute all'organismo internazionale al quale appartengono intendendo, così, paralizzare l'intervento del giudice italiano.

La Cassazione confermando, peraltro un suo precedente indirizzo ha affermato, con riferimento ad un contratto di locazione che «Ai sensi dell'accordo internazionale di Washington concluso il 31 ottobre 1950, i privilegi e l'immunità dalla giurisdizione italiana sono



accordati ai soggetti del vertice dell'organizzazione della F.A.O. e ai funzionari di concetto appositamente individuati dello stesso Ente internazionale con riferimento all'ambito della loro attività connessa con i poteri di supremazia della medesima Organizzazione e con i relativi fini istituzionali. Pertanto il godimento in regime di locazione in Italia di un immobile da parte di un funzionario della F.A.O., per abitarlo o per destinarlo ad altro suo uso diretto, integra un fatto che si colloca al di fuori della suddetta attività istituzionale e funzionale della F.A.O. stessa, sicché per le controversie (di pagamento per morosità, nella specie) insorgenti dal relativo contratto di diritto privato deve affermarsi la giurisdizione del giudice italiano».

### **Illegittimo il collegamento con una proprietà esterna al condominio**

*Cassazione. Sezione seconda civile, 19 aprile 2006 n. 9036  
Presidente Vella – Relatore Trombetta*

Il Supremo Collegio ha ribadito la differenza ontologica tra l'apertura di una porta in un muro condominiale che consente il collegamento tra due unità immobiliari poste nello stesso condominio e quella che, invece, colleghi proprietà appartenenti a condomini diversi.

E' stato, infatti, deciso che «E' illegittima l'apertura di un varco nel muro perimetrale dell'edificio condominiale, praticata dal comproprietario per mettere in comunicazione un locale di sua proprietà esclusiva situato all'interno del fabbricato con altro immobile di sua proprietà estraneo al condominio, in quanto tale utilizzazione comporta la cessione a favore di soggetti estranei al condominio del godimento di un bene comune e ne altera la destinazione, imponendo un peso sul muro perimetrale che dà luogo ad una servitù, per la cui costituzione è necessario il consenso scritto di tutti i condomini».

### **Immissioni e tutela della salute**

*Cassazione, sezione terza civile, 11 aprile 2006, n. 8420  
Presidente Sabatini – Relatore Petti*

Va consolidandosi in giurisprudenza la meritevolezza della tutela alla salute nella soluzione delle controversie private anche in mancanza di norme specifiche che, come emerso in numerosi incontri di studio, è apprezzabile anche per le immissioni sonore provenienti da impianti privati di condizionamento d'aria giustificati e necessitati da particolari condizioni fisiche degli utenti.

In proposito, la Corte, con la pronuncia in epigrafe, sottolinea che «il temperamento di interessi tra le esigenze della produzione e

le ragioni della proprietà, previsto dalla norma sulle immissioni, deve tenere conto, in una lettura costituzionalmente orientata della norma, della esigenza di privilegiare l'utilizzo dei fondi che sia maggiormente compatibile con il diritto costituzionalmente garantito alla salute. Afferma quindi la legittimità della statuizione del giudice di merito preclusiva della prosecuzione di un'attività di allevamento di pollame, pur preesistente rispetto all'edificazione sul fondo vicino ma sostanzialmente nociva alla salute dei suoi abitanti e proseguita senza adottare alcuna cautela idonea ad evitare o limitare la propagazione di persistenti esalazioni maleodoranti nel fondo limitrofo».

### L'impugnativa di delibera deve essere notificata entro trenta giorni

*Cassazione, sezione seconda civile, 11 aprile 2006, n. 8440  
Presidente Elefante – Relatore Bucciante*

Si consolida il principio di diritto secondo cui l'impugnazione delle deliberazioni delle assemblee condominiali devono essere notificate entro trenta giorni dalla loro adozione per i presenti ovvero dalla comunicazione per gli assenti, indipendentemente dalla forma (citazione o ricorso) con la quale sia stata proposta.

La sentenza in epigrafe afferma che «La giurisprudenza di legittimità, in materia, si è invece recentemente orientata nel senso che non solo l'azione può essere esercitata, indifferentemente, con ricorso o con citazione, ma che inoltre, in quest'ultima ipotesi, ai fini del-



l'accertamento del rispetto del termine stabilito dall'art. 1137 c.c., occorre tenere conto della data della notificazione dell'atto introduttivo del giudizio, anziché di quella del successivo suo deposito in cancelleria, che avviene al momento dell'iscrizione a ruolo della causa (Cass. 30 luglio 2004 n. 14560) [vedi Dossier n.84]. Da questo indirizzo non vi è ragione di discostarsi, poiché quello contrario appare intrinsecamente contraddittorio: una volta riconosciuto che anche la citazione è utilizzabile, si dà luogo a una incongrua contaminazione normativa se la si ritiene contemporaneamente soggetta pure alla disciplina propria di un diverso tipo di atto, come il ricorso».

### **La competenza funzionale per l'opposizione a decreto ingiuntivo non include quella per la validità della delibera**

*Cassazione, seconda sezione civile, 7 aprile 2006 n. 8282  
Presidente Elefante – Relatore Malpica*

Importante decisione della Suprema Corte che conferma l'indirizzo secondo il quale «in tema di competenza ed in ipotesi di opposizione a decreto ingiuntivo emesso per il pagamento di somme dovute a titolo di oneri condominiali, la questione avente ad oggetto l'accertamento della validità o meno della delibera assembleare, dalla quale scaturisce la pretesa del condominio, costituisce causa pregiudiziale, da decidersi con efficacia di giudicato, in quanto destinata a produrre conseguenze giuridiche, oltre il rapporto controverso, rispetto ad altri rapporti e ad altri soggetti. Ne consegue che il Giudice di pace adito in sede monitoria, pur funzionalmente competente a decidere sulla relativa opposizione, qualora si deduca la invalidità della delibera assembleare posta a base della pretesa pecuniaria, non può compiere "incidenter tantum" l'accertamento richiesto e, se non ritiene di dover separare le cause e sospendere il processo ex art. 295 c.p.c., deve soffermarsi solo all'accertamento dell'efficacia esecutiva della delibera, poiché la condanna al pagamento contenuta nel decreto ingiuntivo è condizionata non alla validità della delibera assembleare, ma al perdurare della sua efficacia" (Cass. 17 gennaio 2003, n. 629)».

### **Accertamento della proprietà comune e litisconsorzio necessario**

*Cassazione, seconda sezione civile, 17 marzo 2006 n. 6056  
Presidente Elefante – Relatore Trombetta*

Nell'ipotesi in cui venga esperita l'azione di accertamento della proprietà comune, la Corte ha statuito che, siccome tale azione ha ad oggetto la contitolarità del diritto di proprietà in capo a tutti i con-



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

- Progettazione e redazione del "Documento di Valutazione del Rischio" ex D.Lgs. 626/94
- Progettazione e redazione del "Piano di Sicurezza e Coordinamento" ex D.Lgs. 494/96
- Sorveglianza Sanitaria del medico competente per portiere/pullitore
- Redazione del "Fascicolo del Fabbricato" ex L.R. 31/02

- Corsi di formazione per amministratori e i dipendenti di condominio ai sensi del D.Lgs. 626/94 e D.M. 10/03/98:

- A - Corso per datore di lavoro-amministratore
- B - Corso per lavoratori sulla sicurezza 626
- C - Corso di formazione antincendio a basso rischio
- D - Corso portieri/addetti per l'abilitazione alla manovra di emergenza degli ascensori

SICUREZZA  
NEI  
CONDOMINI

Per maggiori informazioni e prenotazioni: tel 06 393 783 31

[www.siriosic.it](http://www.siriosic.it)

[info@siriosic.it](mailto:info@siriosic.it)



## TEKNOSANITARIA s.r.l.

- Disinfestazione, Disinfezione Sanitaria, Derattizzazione
- Allontanamento Volatili (Piccioni)
- Spurgo Fognature
- Bonifica Amianto Eternit
- Smaltimento rifiuti

**Attestato di Sanificazione valido per le Autorità Competenti  
Procedure del sistema HACCP**

**TEKNOSANITARIA S.R.L.**

SEDE E DEP.: VIA DEL FORTE BRASCHI, 107 - 00167 ROMA  
Tel. 06.6142743 - 337.740142 - 349.8577296 - Fax 06.6148852

P. Iva 01862411004

E-Mail: [teknosan@tiscali.it](mailto:teknosan@tiscali.it) Site Internet: [www.teknosanitaria.it](http://www.teknosanitaria.it)

domini, la stessa è relativa a un rapporto sostanziale plurisoggettivo unitario, dando luogo, quindi, a un'ipotesi di litisconsorzio necessario fra tutti i condomini. Infatti, il giudicato si forma ed è opponibile nei confronti dei soli soggetti che hanno partecipato al giudizio; d'altra parte, poiché non è applicabile ai rapporti assoluti la disciplina specifica dei rapporti obbligatori, non è estensibile alla specie il criterio dettato in materia di obbligazioni indivisibili dall'art. 1306 cod. civ., in virtù del richiamo di cui all'art.1317 cod. civ., secondo cui gli effetti favorevoli di una sentenza pronunciata nei confronti di uno o di alcuni dei diversi componenti dell'obbligazione solidale o indivisibile si comunicano agli altri.

### Limiti dell'uso del cortile comune

*Cassazione, sezione seconda civile, 16 marzo 2006, n.5848  
Presidente Calfapietra – Relatore Napoletano*

Nell'esaminare l'ennesima fattispecie dell'uso del cortile comune la Corte ha precisato che «tra gli usi propri cui è destinato un cortile comune deve annoverarsi la facoltà, per i partecipanti alla comunione, di accedere ai rispettivi immobili anche con mezzi meccanici al fine di esercitarvi le attività - anche diverse rispetto a quelle compiute in passato - che non siano vietate dal regolamento condominiale, in quanto tale uso non può ritenersi condizionato né dalla natura dell'attività legittimamente svolta né dall'eventuale, più limitata forma di godimento del cortile comune praticata nel passato. Pertanto è stata confermata la sentenza impugnata, con la quale era stata esclusa sia l'improprietà del nuovo, più intenso uso del cortile comune fatto, anche mediante il transito di autoveicoli, dal condomino convenuto rispetto al passato, sia la qualificabilità di tale più recente uso come nuova servitù imposta sul cortile comune a vantaggio dell'immobile di proprietà esclusiva del medesimo condomino.



## Schema di contratto di appalto proposto dalla CCIAA

di Frank Alessandro Fedeli

Facendo seguito all'incontro del 2 maggio scorso presso la CCIAA di Roma in occasione del quale ci è stata gentilmente data la possibilità di intervenire con osservazioni e commenti in merito alla bozza del "Contratto di appalto per opere edilizie", e come da Voi richiesto, rimettiamo le seguenti considerazioni relativamente all'applicazione della Legge 27/12/97 n. 449 "Interventi di recupero del patrimonio edilizio".

Considerato che la Circolare ministeriale n. 57/E del 24 febbraio 1998, al punto 7 dice:

### 7. *Decadenza dai benefici*

L'articolo 4 del regolamento di attuazione stabilisce che la detrazione non viene riconosciuta e, quindi, l'importo eventualmente fruito dal contribuente è recuperato dagli uffici finanziari nelle seguenti ipotesi:

- omissis;
- siano violate le norme in materia di tutela della salute e della sicurezza sul luogo di lavoro e nei cantieri, nonché obbligazioni contributive accertate dagli organi competenti e comunicate alla Direzione Regionale delle entrate territorialmente competente.

La successiva Circolare n. 121/E dell'11 maggio 1998, al punto 8 invece dice:

### 8. *Decadenza dai benefici*

L'articolo 4 del regolamento di attuazione stabilisce che la detrazione non viene riconosciuta e, quindi, l'importo eventualmente fruito dal contribuente è recuperato dagli uffici finanziari nelle ipotesi elencate nella circolare n. 57/E del 1998. A tale riguardo vengono forniti i seguenti ulteriori chiarimenti:

- omissis;
- qualora nell'esecuzione dello specifico intervento presso l'unità immobiliare siano violate le norme in materia di tutela della salute e della sicurezza sul luogo di lavoro e nei cantieri, nonché, con riferimento agli operai utilizzati dalla ditta durante l'esecuzione dei lavori nella unità immobiliare, vengano violate le obbligazioni contributive accertate dagli organi competenti e comunicate alla Direzione Regionale delle entrate territorialmente competente, il contribuente perde il diritto alla detrazione. La detrazione comunque non si perde se il contribuente è in possesso di una dichiarazione della ditta esecutrice dei lavori, resa ai sensi dell'articolo 4 della legge 4 gennaio 1968, n. 15, attestante l'osservanza delle suddette disposizioni.

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

Appare quindi del tutto evidente che: la dichiarazione deve essere consegnata prima dell'inizio dei lavori durante i quali potrebbero essere rilevate le eventuali infrazioni dell'impresa appaltatrice; la dichiarazione deve valere come impegno per la durata dei lavori e non è sostituibile dal DURC il quale fa riferimento solo alla regolarità contributiva e comunque certifica che l'impresa è in regola avendo versato contributi e gli accantonamenti dovuti, compresi quelli relativi all'ultimo mese per il quale è scaduto l'obbligo di versamento all'atto della richiesta di certificazione, senza in alcun modo costituire un impegno per il futuro né un'attestazione per il presente (anche qualora fosse sufficiente e comunque non lo è dato che non riguarda la tutela della salute e della sicurezza sui luoghi di lavoro); oltretutto il DURC non viene emesso prima di 30 giorni dalla richiesta essendo questo il tempo concesso ad INPS ed INAIL per fornire i relativi dati alle Casse Edili preposte al rilascio.

La dichiarazione deve essere resa sotto forma di atto notorio e non è sufficiente l'autocertificazione in quanto il riferimento alla legge 15/68 non è stato modificato dalla introduzione delle leggi sulla semplificazione successivamente emanate (che peraltro hanno integrato e non abrogato l'art.4).

Per questi motivi confermiamo quindi la richiesta di inserire nel suddetto contratto l'impegno dell'appaltatore a rilasciare tale dichiarazione, quanto meno finché verrà prorogata la possibilità di usufruire delle agevolazioni fiscali e continueranno ad avere efficacia le citate circolari.

N.B. I testi integrali delle suddette circolari e la specifica del DURC sono scaricabili tramite i seguenti link:

<http://www.arpnet.it/cad/ali/newali/leggi-n/circular/cm57-98.htm>

<http://www.arpnet.it/cad/ali/newali/leggi-n/circular/cm121-98.htm>

## **SEMINARI ANNO 2006**

*Presso le sede di Via Salandra dalle ore 9 alle ore 13*

### **GIOVEDÌ 14 SETTEMBRE**

***Delibere nulle e annullabili: casi pratici***

*Relatori: Carloni - Minerva G.*

### **GIOVEDÌ 5 OTTOBRE**

***La gestione dell'assemblea ed i rapporti con i condomini***

*Relatori: D'Amore - Tabarrini*

### **GIOVEDÌ 7 DICEMBRE**

***Responsabilità dell'amministratore***

*Relatori: Coricelli - Iorio*

## 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** - Via Crescenzo, 83 - Tel. 06/68192326
- **GARAGNANI ROMEOY & ASSOCIATI** - Via Pietro Della Valle, 1 Tel. 06/6869401 - 06/6869406
- **Studio PELLICANO** - Via P. Querini, 1 - Tel. 06/5783637 - 06/5754091

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 <b>singola</b> in contabilità semplificata	€ 80/mese compreso Mod. UNICO PF + 770 Semplificato. Studi di settore, Quadri AC € 200 una-tantum annuale.	€ 70 per familiare.	
<b>Associazione</b> ex L. 1815/39 o <b>Società Semplice</b> tra amministratori di condominio in contabilità semplificata.	€ 100/mese compreso Mod. UNICO SP + 770 Semplificato. Studi di settore, Quadri AC € 200 una-tantum annuale.	€ 70 per familiare.	€ 70 per familiare.
<b>S.n.c.</b> tra amministratori di condominio in contabilità semplificata	€ 125/mese compreso Mod. UNICO SP + 770 Semplificato. Studi di settore, Quadri AC € 200 una-tantum annuale.	€ 70 per familiare.	€ 70 per familiare.

**Modello 770** del singolo Condominio:

- Senza dipendenti: € 100 a modello.
- Con dipendenti: € 130 a modello.

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.

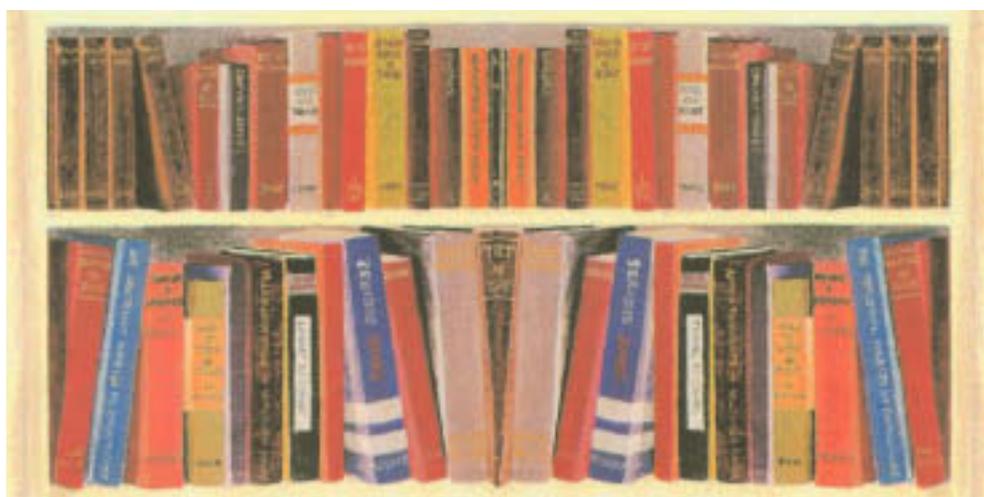
## OGGI IN BIBLIOTECA

Recensioni

**Carlo Nastri**  
**LE REGOLE DEL CONDOMINIO**  
**Normativa e giurisprudenza**  
*Giappichelli editore - Euro 21,00*

Il testo analizza le regole che ispirano la disciplina del condominio negli edifici attraverso l'esame della normativa vigente. Tale percorso si sviluppa mantenendo uno sguardo attento e costante all'orientamento prevalente della giurisprudenza e alle pronunce più recenti e significative sulle molteplici tematiche affrontate.

E' in questa duplice prospettiva che vengono approfonditi i principi generali in materia, i diritti e i doveri dei soggetti che partecipano alla vita del condominio, le modalità di formazione della volontà assembleare ed i compiti di chi è tenuto a gestire e amministrare il bene comune nell'interesse dei singoli condomini.



## **CORSO DI 2° LIVELLO FORM.A.C.I. - ANACI**

*DATE DI SVOLGIMENTO:* 22/23 e 29/30 settembre 2006

*LUOGO DI SVOLGIMENTO:* Roma

*ORARIO LEZIONI:* Venerdì dalle ore 9 alle 13 e dalle 15 alle 19  
Sabato dalle ore 9 alle 13

*SESSIONE SVOLGIMENTO ELABORATI SCRITTI:*  
Sabato 30 ore 13,15

Quota di partecipazione (inclusi due pranzi):  
euro 250,00 con obbligo di prenotazione.

IL CONTENUTO DEI MODULI È CONFORME AL PROGRAMMA ELABORATO  
DAL CENTRO STUDI NAZIONALE

### **CORPO DOCENTI**

<b>DOTT. ALBERTO CELESTE</b>	<i>Magistrato di Corte d'Appello</i>
<b>DOTT. FABIO DE PALO</b>	<i>Magistrato Tribunale di Roma</i>
<b>AVV. NUNZIO IZZO</b>	<i>Direttore C.S. Prov. ANACI Roma</i>
<b>AVV. GINO TERZAGO</b>	<i>Avvocato del Foro di Genova</i>
<b>DOTT. CARLO PARODI</b>	<i>Direttore Centro Studi Naz. ANACI</i>
<b>AVV. FERDINANDO DELLA CORTE</b>	<i>Direttore Corsi FORM.A.C.I. Roma</i>
<b>ARCH. ALFONSO DEL SORBO</b>	<i>Ass.ne Italiana Periti Assicurativi</i>
<b>AVV. FLORIA CARUCCI</b>	<i>Avvocato del Foro di Roma</i>
<b>DOTT. GIUSEPPE D'AMORE</b>	<i>Psicologo</i>
<b>ING. GUGLIELMO FERRARI</b>	<i>Responsabile Segreteria Tecnica Direzione Energia Ministero Sviluppo Economico</i>
<b>DOTT.SSA SPINA, DOTT. CALISTRI, DOTT. MUNICCHI</b>	<i>Servizi informatici avanzati per la gestione immobiliare</i>
<b>ARCH. MARIAGRAZIA SPADARO NORELLA</b>	<i>Consulente ANACI</i>

## P R O G R A M M A

- Ven. 22/9 ore 9-11 *Le spese individuali: limiti sulla competenza dell'amministratore.*  
docente: DELLA CORTE
- Ven. 22/9 ore 11-13 *La terzietà nella polizza globale fabbricati.*  
docente: DEL SORBO
- Ven. 22/9 ore 15-17 *Gestione digitale della documentazione condominiale.*  
docenti: SPINA, CALISTRI, MUNICCHI
- Ven. 22/9 ore 17-19 *Validità delle clausole del regolamento condominiale in relazione alle norme del codice del consumo.*  
docente: TERZAGO
- Sab. 23/9 ore 9-11 *La responsabilità penale dell'amministratore condominiale e l'eventuale legittimazione alla costituzione in favore del condominio. Cenni relativi alla vigente normativa sulla privacy.*  
docente: CARUCCI
- Sab. 23/9 ore 11-13 *Procedure per gli interventi relativi all'abbattimento delle barriere architettoniche.*  
docente: SPADARO
- Ven. 29/9 ore 9-11 *La psicologia della convivenza ed il ruolo sociale dell'amministratore: i processi decisionali durante l'Assemblea di condominio.*  
docente: D'AMORE
- Ven. 29/9 ore 11-13 *La prescrizione delle quote condominiali.*  
docente: IZZO
- Ven. 29/9 ore 15-17 *Aspetti tecnici ed economici delle prestazioni energetiche negli edifici.*  
docente: FERRARI
- Ven. 29/9 ore 17-19 *Il nodo del condominio parziale: convocazione, maggioranze e ripartizione delle spese.*  
docente: DE PALO
- Sab. 30/9 ore 9-11 *Gli interventi non contenziosi dell'autorità giudiziaria nell'amministrazione di condominio.*  
docente: CELESTE
- Sab. 30/9 ore 11-13 *Casi particolari di ripartizione delle spese e le indicazioni della giurisprudenza.*  
docente: PARODI

# PROFESSIONISTI FIDUCIARI

## MANUTENZIONE IMPIANTI TERMICI PRATICHE ISPESL - VV.FF.

- CO.MA.I.R. di Stazi e Murru  
Via di Villa Ricca, 385 06-8858 8351

## SICUREZZA SUL LAVORO - VALUTAZIONE RISCHI

- SIRIO - Via F. Bernardini, 30 06-3937 8331

## DIREZIONE LAVORI, PERIZIE, PROGETTI e CAPITOLATI

- Ing. Giuliano DE LEONIBUS  
Via A. Banzi, 81 06-5068 4173

## STUDI LEGALI

- Studio BOLDRINI - DELLA CORTE  
Via Pompeo Neri, 32 06-3630 0363
- Studio Avv. Fabio CASINOVI  
Via Mar della Cina, 200 06-5291 218
- Studio Avv. Benedetta CORICELLI  
Via Simone de Saint Bon, 81 06-3724 611
- Studio Avv. Carlo DI MARCANTONIO  
Via Salaria, 290 06-8546 381
- Studio legale associato FELLI  
Via Val di Fassa, 54 06-8719 1346
- Studio GALDI - Via Suvereto, 301 06-8125 992
- Studio Avv. Carlo PATTI  
Via Tuscolana, 55 06-7026 854
- Studio Avv. Marco SARAZ  
P.za G. Da Verrazzano, 37 06-5748 335
- Studio Avv. Antonino SPINOSO  
V.le delle Milizie, 1 06-3221 316

## STUDI COMMERCIALISTI E FISCALISTI CONVENZIONATI

- Studio CORSETTI - D'ARIENZO  
Via Crescenzo, 83 06-6819 2326
- Studio PELLICANÒ  
Via P. Querini, 3 06-5783 637

## IMPIANTI ELETTRICI, ANTENNE CENTRALIZZATE TV (Lg. 46/90)

- Progettazione, capitolati, D.L. e verifiche  
Per. Ind. Corrado DI CAMILLO 06-8638 5868

## PORTIERATO - PULIZIE - SORVEGLIANZA

- MASTER SERVICE srl  
Viale Pinturicchio, 89 06-66161150

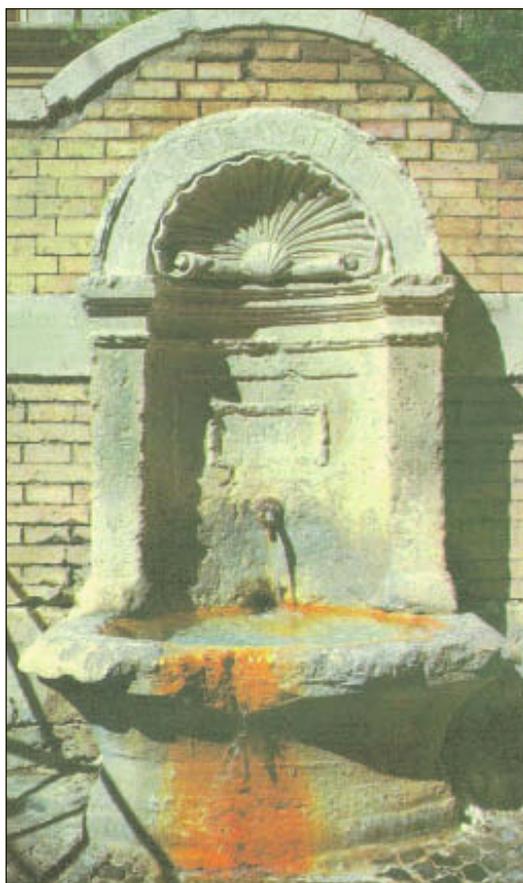
## L'ALTRA ROMA

### DUE FONTANELLE A BORGO

***Fontanella dell'Acqua Angelica attualmente sistemata nella Piazza delle Vaschette, in Borgo.***

La sua sede originaria prima del 1898, anno in cui vennero demoliti alcuni edifici per l'apertura di Piazza Risorgimento, era in prossimità della Chiesa di Santa Maria delle Grazie, distrutta in quell'occasione. Tale datazione è incisa, anche se ormai si intravede appena, sotto la conchiglia che occupa interamente la luce dell'arco.

Quest'opera sembra appartenere agli anni del pieno Rinascimento romano per la purezza della sua composizione architettonica.



**Fontanella allacciata all'Acqua Marcia in Borgo Pio (Piazza del Catalone).**

Risulta singolare l'adozione dei laterizi in questo genere di costruzioni, i quali, comunque, compongono un elegante partito architettonico di sapore ancora cinquecentesco. Le cornici in travertino che demarcano il timpano di coronamento inducono alle stesse considerazioni. Un fatto curioso è rappresentato dall'anomala usura del trigregno papale scolpito su una superficie marmorea ellittica.

Sembrerebbe trattarsi dei segni provocati da un lento consumo; è infatti possibile che il marmo aggettante, costituito dalla tiara pontificia, sia servito come punto d'appoggio agli utenti della fontanella. Il rilievo, tuttavia, è attualmente ad un'altezza tale che difficilmente può essere utilizzato nel modo accennato.



## 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 50 per contributo spese da versare a mezzo c/c postale 89654008 intestato all'ANACI (copia fotostatica del versamento 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.*

Ovunque ti porti  
il tuo domani  
in quel domani c'è...

  
**Aurora**  
ASSICURAZIONI

**Agenzia**

**CAD Assicurazioni snc**

Via Pavia, 1 Roma 00161

Tel. 06 44.23.10.26

Fax 06 44.11.80.28

sito: [www.auroracad.com](http://www.auroracad.com)

e-mail: [info@auroracad.com](mailto:info@auroracad.com)

Tel. dedicato ANACI 06 44.24.48.94

## SINTESI INSERZIONISTI DI QUESTO NUMERO

### ORGANISMI NOTIFICATI

ELTI IV di copertina

### ASSICURAZIONI

AURORA pag. 58

### PULIZIE E AMBIENTE

AMICONE pag. 40

GREASE GROUP pag. 18

MAS II di copertina

TEKNOSANITARIA pag. 44

### SOFTWARE CONDOMINIALE

MM Data III di copertina

Studio ISA pag. 10

### MANUTENZIONE ASCENSORI

ELEVATOR QUALITY pag. 8

DEL BO pag. 36

MA.RI.RO. pag. 22

### EDILIZIA

EDIL CEPI pag. 6

CIM pag. 14

RESINE INDUSTRIALI pag. 42

VACCA E. pag. 24

### RISCALDAMENTO

BLUÉGAS pag. 46

ENERPETROLI pag. 50

ROSSETTI pag. 32

### SICUREZZA

SIRIO pag. 44

### IMPIANTISTICA ED ELETTICITÀ

META SYSTEM pag. 12

C  
O  
n  
d  
o  
m  
i  
n  
i  
o