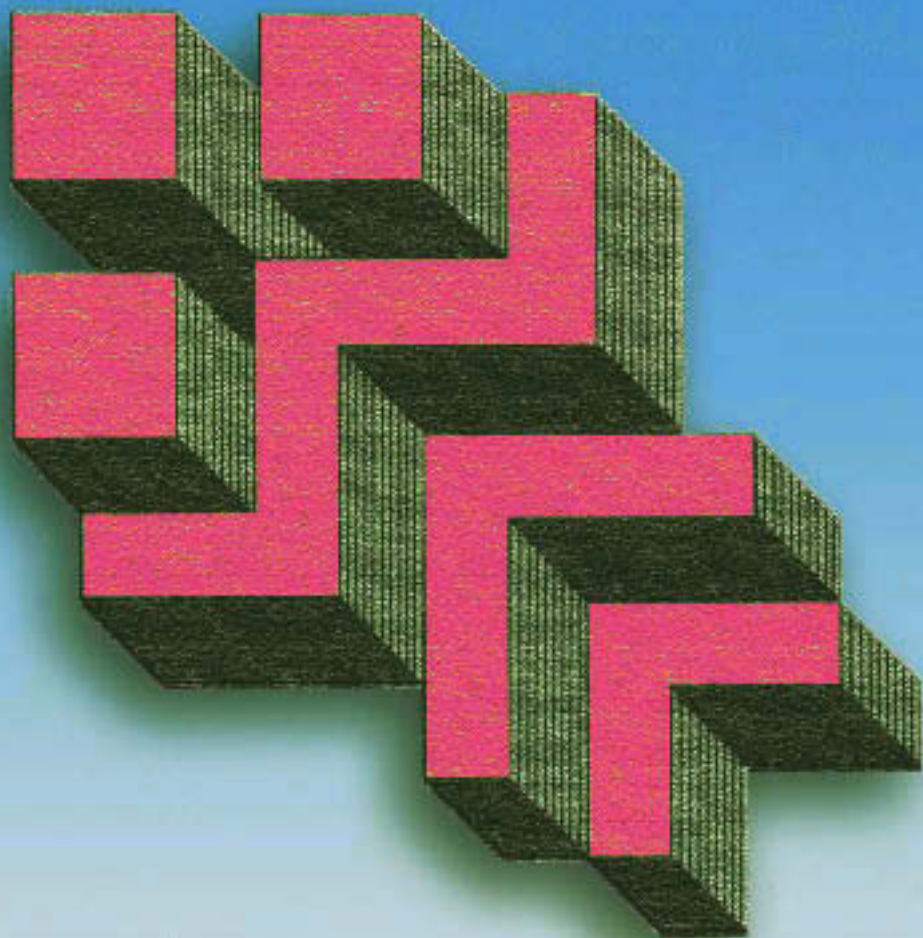


DOSSIER CONDOMINIO

LUGLIO - AGOSTO 2007 - N° 100 - Poste Italiane S.p.A. - Spedizione in Abbonamento Postale - 70% - DCB Roma



ANACI

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

SOMMARIO

LUGLIO - AGOSTO 2007

N. 100

Editoriale di Paolo Mohoric	pag. 3
Consulenti in sede	pag. 4
Il Condominio-Consumatore e il nuovo Codice del consumo novità legislative e documenti di tutela di Antonio Adamo	pag. 5
Antenne televisive comuni e paraboliche casistica pratica di Stefano Tabarrini	pag. 15
Elenco sportelli del condominio presso i Municipi	pag. 30
Lavoro e professionalità: competizione e rappresentanza (dal Rapporto Censis 2006)	pag. 35
Avviamento e qualificazione all'attività di amministratore	pag. 39
Notizie	pag. 41
La voce della giurisprudenza di Nunzio Izzo	pag. 47
Professionisti fiduciari	pag. 58
Oggi in Biblioteca	pag. 59
L'altra Roma: Difficile trovare e romani "doc"	pag. 60

Dossier Condominio

Rivista bimestrale

ANNO XVII - n. 100 - LUGLIO - AGOSTO 2007

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 : 470 euro

Metà pagina : 310 euro

Quarto di pagina : 160 euro

*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 - 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.*

Era il lontano luglio millenovecentottantacinque (22 anni fa) quando nell'edificio dove mia moglie, sei anni prima, acquistò l'appartamento dove ora abitiamo, venne a mancare l'amministratore, brav'uomo, colto da infarto, così si dice, per un'arrabbiatura presa con un condomino.

In quell'occasione fui coinvolto da alcuni condomini, presi dal panico per quell'evento tragico ed improvviso, e mi proposi come amministratore del condominio.

E in quel condominio, dove tuttora abito ed ho lo studio, sono ancora l'amministratore. La mia esperienza è partita da lì.

L'entusiasmo dell'età quasi giovanile (avevo 35 anni) e la volontà di rendermi utile per la collettività hanno fatto sì che i condomini apprezzassero il mio operato.

La mia esperienza sul campo, la mia quasi contemporanea iscrizione all'Anaci (all'epoca Aiaci) hanno fatto accrescere la mia professionalità e la mia "fama" nell'ambito del quartiere.

Negli anni successivi ho assunto l'incarico di altre amministrazioni, quasi tutte "disastrate", sanandole, e nel contempo ne ho rifiutate tantissime altre, nella convinzione che un buon amministratore deve sempre avere il polso della situazione dei suoi condomini senza delegare ad altri, dipendenti o collaboratori, compiti ed attività fondamentali.

E questo è tuttora il principio che mi ispira.

E questo è quanto consiglio ai giovani amministratori che si avvicinano alla nostra professione. Non abbiate timore. Iniziate a lavorare con professionalità, dimostrate le vostre capacità, ne uscirete vincenti!. Dopo il primo, secondo, terzo mandato, se continuerete su questa strada, potrete proporvi come amministratore di altri condomini e alle condizioni che voi detterete, senza giocare al "ribasso". E' la qualità la carta vincente. E gli amministratori Anaci la possiedono.

Non sono comunque tutte rose e fiori. Tornando al mio "primo condominio", che spero di amministrare per altri tre anni (raggiungendo l'ambito traguardo dei 25 anni di amministrazione), negli ultimi anni ho dovuto confrontarmi con un condomino particolarmente ostile che è ricorso ad ogni mezzo per discreditarmi davanti agli altri condomini. Anche in questo caso però non abbiate timore. L'importante è operare correttamente e non prestare il fianco ad eventuali provocazioni. Se poi l'atteggiamento di simili personaggi assume i caratteri della persecuzione ossessiva, ed immotivata, potrete sempre far valere i vostri diritti nelle opportune sedi giudiziarie. Così ho fatto io ed il tempo mi sta dando ragione.

Paolo Mohoric

CONSULENZE A DISPOSIZIONE DEI SOCI IN SEDE

	MATTINA (11-13)	POMERIGGIO (16-18)
LUNEDÌ LEGALE FISCALE/CONTABILE PENALE	Avv. della Corte Dott. Corsetti Avv. Carucci	Avv. Carloni Sig.ra Spena
MARTEDÌ LEGALE FISCALE/CONTABILE LAVORO	Avv. Di Marcantonio Dott. Pellicanò Prof. Scavino	Avv. Coricelli (16-17,30) Avv. Spinoso (17,30-19) Dott. Iorio
MERCOLEDÌ LEGALE DEONTOLOGIA CONTABILE TECNICA	Avv. Boldrini Avv. della Corte Dott. Troiani	Avv. Saraz Avv. Saraz Dott.ssa Pacetti Arch. Spadaro
GIOVEDÌ LEGALE ASCENSORE CONTABILE INFORMATICA LAVORO	Avv. Galdi Dott. Silvestri Dott. Tabarrini Dott. Ribilotta	Avv. Felli Dott. Grasselli Geom. D. Ferrantino
VENERDÌ LEGALE TECNICA CONTABILE	Avv. Patti Dott.ssa Pistacchi Geom. A. Ferrantino Dott. Gennari Dott.ssa Casamassima	Avv. Casinovi Dott. Zanchetta

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

Il Condominio-Consumatore e il nuovo Codice del consumo

NOVITA' LEGISLATIVE E STRUMENTI DI TUTELA

di Antonio Adamo

La pubblicazione del Codice del consumo (D.Lgs. 6 settembre 2005, n. 206), ha sicuramente determinato il crescere dell'attenzione verso il tema della configurabilità del condominio considerato come "gruppo di condomini - persone fisiche", quale soggetto consumatore.

Il Codice del consumo, recependo l'alluvionale normativa progressiva, sia interna che comunitaria, ha definito il consumatore (art. 3) come "la persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale o professionale eventualmente svolta".

In realtà, già da anni la giurisprudenza di legittimità e di merito, con decisioni per molti aspetti innovative, avevano qualificato il condominio come soggetto "consumatore".

Già dall'ormai lontano anno duemila (considerata la celerità delle innovazioni legislative, nonché la molteplicità delle pronunce giurisprudenziali), in una sentenza del Tribunale di Bologna (sent. 3 ottobre 2000, n. 2539), si affermava il principio secondo il quale *"al rapporto contrattuale avente ad oggetto il servizio di manutenzione di un impianto elevatore installato da una società specializzata in un immobile condominiale, è applicabile la disciplina di cui all' art. 1469 bis, c.c., in tema di clausole vessatorie, stante la qualificazione soggettiva del condominio come "consumatore" ai sensi e per gli effetti del secondo comma del medesimo articolo, norma che definisce tale soggetto come "la persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale o professionale eventualmente svolta"*.

Successivamente la Corte di Cassazione con l'ordinanza 24 luglio 2001, n. 10086 affermava che "al contratto concluso con il professionista dall'amministratore del condominio, ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei suoi partecipanti, si applicano in presenza degli altri elementi previsti dalla legge, gli artt. 1468 bis e ss. c.c., atteso che l'amministratore agisce quale mandatario con rappresentanza dei vari condomini i quali devono essere considerati consumatori in quanto persone fisiche operanti per scopi estranei ad attività imprenditoriale o professionale".

Tale orientamento veniva consolidato, da ultimo, con una recente pronuncia della Cassazione (ord. 452/2005), la quale ha

affermato a chiare lettere che *"essendo il condominio un ente di gestione sfornito di personalità giuridica, il rapporto contrattuale relativo ad una prestazione di servizi, non vincola l'impresa fornitrice e l'amministratore che ha formalmente sottoscritto il contratto, ma i singoli condomini, consumatori della prestazione di servizi, in rappresentanza dei quali l'amministratore ebbe a concludere il contratto"*.

Data, pertanto per acquisita, la possibilità di configurare il condominio quale soggetto "consumatore", risultano di non poco momento le conseguenze pratiche che ne derivano. In primo piano e ricordando la citata ordinanza della Cassazione, di cui da ultimo si è fatto cenno, risulta agevole affermare che allorquando l'amministratore stipuli contratti con soggetti professionali, tali rapporti (fornitura, installazioni, servizi ecc.) saranno imputabili a ciascun singolo condomino persona fisica.

In secondo luogo, saranno applicabili alle vertenze che vedono coinvolti un condominio e un imprenditore, tutte le norme relative al foro esclusivo del consumatore, dimodoché nell'ipotesi in cui un condominio entri in lite con un fornitore che ha sede in luogo diverso da quello di sua ubicazione, non sarà più obbligato a convenire la controparte imprenditrice davanti al giudice individuato in ragione della sua sede ma, potrà agevolmente con-

venirlo in giudizio davanti al suo giudice naturale (si pensi per esempio alle ipotesi in cui un condominio abbia concluso contratti di fornitura con ditte che abbiano sede in altre città o addirittura in altre regioni, in tal caso il condominio potrebbe essere fortemente demotivato ad agire in giudizio stante l'eventuale difficoltà di reperire legale in città che non siano quelle in cui è ubicato il condominio medesimo). Tale principio è stato affermato da non poche pronunce di legittimità, le quali, tutte, affermano che *"si deve intendere vessatoria la clausola che stabilisca come sede del foro competente sulle controversie, una località diversa da quella di residenza o domicilio eletto del consumatore"* e cioè per le ipotesi in cui il consumatore sia un condominio, della sede del condominio. (Per tutte: Cass. Civ., sent. 10086/2001).

Sotto altro aspetto, la qualificazione del condominio quale consumatore, consentirà l'applicazione in favore del condominio medesimo, di tutta la normativa in materia di sicurezza dei prodotti e responsabilità del produttore per immissione in commercio di prodotti difettosi.

Ci si riferisce, evidentemente, alle norme contenute negli artt. 102 - 127 del citato D. Lgs. 206/2005 che affermano:

- il principio secondo il quale un prodotto è difettoso, allorché non offra la sicurezza che ci si può legittimamente attendere, tenuto conto delle circostanze dell'uso del bene, nonché del tempo in cui il bene è stato messo in circolazione;
- la responsabilità del produttore per i danni cagionati dai difetti del suo prodotto;
- la nullità di ogni patto che escluda o limiti preventivamente, (quindi prima dell'eventuale verificarsi del danno da prodotto difettoso), la responsabilità del produttore;
- il diritto all'eventuale risarcimento del danno si prescrive entro tre anni dal giorno in cui il danneggiato avrebbe dovuto avere o ha avuto notizia del danno cagionato dal difetto del prodotto.

Di altrettanta importanza sono le norme (artt. 128/153 del D. Lgs. 206/2005), ora applicabile al condominio, e che disciplinano le garanzie dei beni di consumo eventualmente fruibili dal condominio. A tal proposito si è estesa la copertura della garanzia a due anni successivi all'acquisto del bene a condizione che il consumatore faccia denuncia del difetto di conformità del bene entro due mesi dalla scoperta. In tale circostanza il condominio-consumatore avrà diritto alla riparazione del bene o alla sostituzione, qualora il rimedio della riparazione fosse eccessivamente gravoso o recasse grave pregiudizio, dello stesso entro tempi congrui in relazione all'utilizzo del bene o eventualmente alla diminuzione del prezzo del bene stesso.

Di altrettanto indubbio vantaggio, risulta essere l'applicazione ai contratti conclusi tra condominio-consumatore e imprese,

delle norme che disciplinano la nullità delle clausole vessatorie. Come è ormai noto, sono da considerarsi vessatorie tutte quelle clausole che inserite in un contratto stipulato tra consumatore (*id est* condominio) e un professionista, determinano, malgrado la buona fede, un significativo squilibrio dei diritti e degli obblighi derivanti dal contratto (art. 33, D.Lgs. 206/2005). Si pensi per esempio ai contratti di manutenzione degli impianti di ascensore che nella maggior parte dei casi prevedono oltre all'impegno decennale, anche penali molto elevate nel caso in cui il condominio-consumatore receda dal contratto prima della sua scadenza naturale. Nella quasi totalità dei casi, le penali da recesso ammontano alla somma dei canoni residui. In tali circostanze il condominio-consumatore in virtù del beneficio concesso dalla suindicata norma potrà legittimamente rifiutare di onorare le penali. La giurisprudenza ha affermato che:

- attraverso clausole che prevedano penali da recesso con importo corrispondente ai canoni residui, si realizza uno squilibrio economico significativo in danno della parte recedente (condominio-consumatore) la quale è costretta a non poter esercitare il diritto di recesso dal rapporto essendo comunque costretta a continuare a corrispondere i canoni dovuti come se il contratto non fosse stato giammai disdetto;
- detto squilibrio in danno della parte committente prescinde, addirittura, da qualsiasi condizione soggettiva del contraente che recede, obbligato a pagare i canoni accordati, sia nell'ipotesi in cui egli versi in colpa, sia nell'ipotesi in cui non possa configurarsi alcun comportamento colposo;
- non può sostenersi che clausole di tale natura abbiano la funzione di individuare il c.d. costo del recesso, allorché tale somma si identifichi nella prestazione posta contrattualmente a carico del committente;
- da quanto sopra si evince che le clausole di tale natura hanno il solo scopo di tenere legato in modo irreversibile il contraente (condominio-consumatore) al contratto, ricevendo così l'appaltatore (la ditta manuttrice), un beneficio evidente e sproporzionato in quanto, a fronte del pagamento corrispettivo da recesso concordato, la medesima non deve affrontare alcun onere ricavandone addirittura un beneficio maggiore rispetto a quello derivante dall'esecuzione del contratto in quanto non dovrà affrontare il servizio da espletare, ivi compresi i compensi ai dipendenti.

Pertanto attesa la inefficacia di siffatte pattuizioni nulla può essere preteso dalla ditta manuttrice per l'anticipato recesso da parte del condominio (Trib. Pescara, sent. 28 febbraio 2003, n. 1073).

Lo stesso può dirsi per rapporti instaurati dal condominio-consumatore con le compagnie assicuratrici per le polizze attinenti

alla sicurezza nello stabile o eventualmente anche per quanto attiene ai contratti che il condominio-consumatore conclude con Istituti di credito presso i quali, normalmente, vengono aperti i conti corrente e che non sempre sono esenti da clausole che potrebbero rientrare nella casistica delle clausole vessatorie come rappresentata dall'art. 33 D. Lgs.206/2005.

Proprio in ordine alle polizze assicurative una recente sentenza (Giudice di pace di Genova – sentenza del 16 novembre 2005) ha statuito che *"non v'è dubbio che la clausola che consenta al solo assicuratore-professionista (la società assicuratrice) e non anche al consumatore (il condominio) la facoltà di recedere dal contratto risulti vessatoria. La normativa di cui all'art. 1469 bis e ss. c.c. ha introdotto un elemento perequativo dei diritti delle due parti cosicché il sinistro può indurre ciascuna delle parti a recedere dal contratto di assicurazione, qualora tale recesso sia giustificato. Tale clausola risulterebbe infatti inefficace ai sensi dell'art. 1496 bis terzo comma n. 7 e 1469 quinquies e ss. c.c., introdotti in adempimento della normativa CEE 93/13 in materia di clausole contrattuali ed ora confluita nel ricordato Codice del consumo. E' evidente che, nel caso del condominio, la motivazione che lo ha spinto a disdire il contratto è la insoddisfazione per la liquidazione avvenuta in occasione dei sinistri che l'hanno preceduta. Ma ciò non significa che, per giustificare tale disdetta, debba essere fornita, da parte del condominio, una prova di tale insoddisfazione, così come non potrebbe richiedersi una analoga prova nel caso di disdetta comunicata da parte dell'assicuratore. Si tratta evidentemente di una facoltà accordata alle parti, giustificata da una autonoma valutazione a seguito di uno o più sinistri verificatisi nel corso del periodo contrattuale, senza un pre-*

ciso onere della prova, per altro non previsto nella clausola stessa.”

Si ricorda da ultimo, ma non per ordine di importanza, che in virtù del potere di rappresentanza riconosciuto dal legislatore alle Associazioni di consumatori riconosciute e iscritte in apposito elenco tenuto presso il Ministero per lo Sviluppo Economico (già Ministero delle Attività Produttive), queste in virtù degli artt. 139 e 140 del D. Lgs. 206/2005, potranno agire in giudizio a tutela dei condomini-consumatori, chiedendo al Tribunale:

- di inibire gli atti e i comportamenti lesivi degli interessi dei consumatori (*ergo* condomini) e degli utenti, (per esempio inibire l'utilizzo di clausole penali manifestamente ingiuste e vessatorie nei contratti di manutenzione degli ascensori);
- di condannare le imprese ad agire in modo da eliminare gli effetti dannosi delle violazioni accertate a danno dei consumatori e degli utenti.

Da questa pur breve analisi della materia, si evince come, sicuramente, nel corso dei prossimi anni, durante i quali le tematiche relative al Diritto dei consumatori saranno ulteriormente approfondite dalla dottrina e dalla giurisprudenza, la materia del Diritto condominiale, già di per sé notevolmente complessa ed avvincente, non potrà fare a meno di registrare commistioni sempre più frequenti, oltre che benefiche, con quella del Diritto dei consumatori e con risultati forse inaspettati sul piano della tutela.



Antenne televisive comuni e paraboliche

CASISTICA PRATICA

di Stefano Tabarrini

PREMESSA

A circa 20 anni dal possibile arrivo dell'uomo sul pianeta Marte, di certo parlare di installazione di antenne televisive comuni o paraboliche, può sembrare riduttivo ma tant'è l'amministratore del condominio è ancora costretto a cimentarsi con questo dilemma.

L'installazione di una antenna televisiva comune costituisce una innovazione, alla quale pertanto non sono tenuti a partecipare come spesa, i condomini dissenzienti. Questo accade non tanto in base agli articoli 1120 e 1121 c.c., ma accade perché il diritto di installare antenne televisive sul tetto o sul lastrico solare spetta a ciascun condomino od inquilino in base al T.U. 29 marzo 1973 n. 156 articoli 231 e 232. Non è consentito quindi alla maggioranza dell'assemblea imporre ad una minoranza dissenziente di aderire a tale innovazione per privarla di un diritto che spetta loro in ogni caso per legge.

L'installazione invece di antenne televisive paraboliche viene considerata come una innovazione necessaria ai sensi dell'art. 1120 c.c. comma 1, dalla legge 20 marzo 2001 n. 66 art. 2 bis comma 13. Ciò significa che la maggioranza necessaria a tale delibera sarà quella del terzo comma dell'art. 1136 c.c. (ovvero dei condomini rappresentanti 1/3 dei millesimi).

Stabilito quindi che alla spesa di installazione di una antenna televisiva comune devono partecipare solo coloro che intendono servirsi dell'antenna con un allaccio nella proprietà esclusiva, deve essere poi stabilito il criterio di ripartizione di tali spese, ed anche quelle per eventuali modifiche, per la manutenzione o per eventuali sostituzioni successive.

Se l'antenna televisiva comune esiste sin dall'origine nell'edificio condominiale la prima considerazione da fare è che se non risulta una diversa indicazione nel regolamento condominiale contrattuale, l'impianto si deve ritenere appartenente in parti uguali tra tutti quei condomini la cui proprietà è allacciata a tale impianto. Non può quindi appartenere a quei condomini non

allacciati. Le spese quindi di manutenzione e riparazione devono essere ripartite tra tutti i condomini in parti perfettamente uguali e non deve essere invece applicato il criterio di regolazione dei millesimi stabilito dall'articolo 1123 c.c.

Può però verificarsi il caso in cui un condomino non allacciato all'impianto desideri farlo successivamente alla installazione della stessa antenna comune. Egli può farlo senza alcuna autorizzazione da parte dell'assemblea e senza versare alcun indennizzo agli altri condomini, solo e soltanto se nel regolamento di condominio contrattuale si configuri che la proprietà dell'antenna appartenga a tutti i condomini. In caso contrario per l'eventuale allaccio si dovrà richiedere formale autorizzazione all'assemblea dei condomini che potrà anche stabilire un eventuale indennizzo.

A questo punto i problemi sembrerebbero risolti ma è doveroso ricordare che alcuni autorevoli esperti del settore, in materia di ripartizione delle spese, ritengono invece che le stesse debbano essere ripartite non in parti uguali, ma con la variabile del numero di prese d'antenna presenti all'interno degli appartamenti, contrariamente quindi al principio già consolidato che l'antenna televisiva comune è sostitutiva di quella o quelle singole. Il sottoscritto che nella propria abitazione possiede quattro prese d'antenna ma non aveva prima quattro antenne singole, umilmente si associa ad una ripartizione delle spese in parti uguali e spera che il proprio amministratore concordi con lui. D'altronde è altresì assodato che qualsiasi spesa relativa alle antenne televisive singole è a carico del soggetto che beneficia del servizio. Infatti l'allegato C del D.M. 30/11/2002 specifica che l'installazione, la sostituzione o il potenziamento di un impianto singolo sono da porre a carico del locatore - proprietario mentre la manutenzione ordinaria è a carico del conduttore. Una ulteriore specifica viene anche richiamata nei contratti di locazione di cui alla legge 431/98 dove viene previsto che laddove esiste una antenna centralizzata, il conduttore dei servizi solo di questa deve servirsi, autorizzando il locatore a far rimuovere a spese del conduttore qualunque antenna individuale successivamente apposta. Infatti il comune di Roma con la delibera n. 95 del 14 maggio 2003 ha voluto regolamentare l'installazione delle antenne comuni sia terrestri che satellitari, specificando che le stesse vanno installate sulla copertura degli edifici, escludendo per l'installazione balconi, terrazze o facciate. Una sola antenna quindi per edificio oppure laddove l'edificio possieda più scale una per ogni scala. I fili dell'antenna devono essere poi alloggiati in appositi cavetti di dimensioni addirittura più grandi del dovuto al fine di poter prevedere future installazioni. Le antenne non devono essere visibili dalla pubblica via, devono essere anche di colore collegato a quello della palazzina per scopi mimetici ed addirittura nella zona A/2 PRG. devono essere anche prive di loghi o scritte. Sono

vietate le antenne di grosse dimensioni salvo casi eccezionali che comunque devono essere comunicati al Comune entro 30 giorni. Vale a tal fine la regola del silenzio/assenso.

Le antenne poi non possono essere installate in contrapposizione ad edifici di particolare pregio storico. Solo con l'autorizzazione del competente ufficio dei Beni Culturali possono essere concesse deroghe particolari.

In pratica quasi le stesse indicazioni fornite dalla legge n° 249 del 31/07/97 art. 313 (cosiddetta legge Maccanico) cui è possibile far riferimento.

Chiarito spero tutto questo vediamo insieme quali possono essere i casi più frequenti che possono verificarsi nella normale gestione condominiale. Abbiamo nell'elencazione preso in considerazione anche i quesiti che più di frequente hanno riguardato gli Sportelli del condominio presso i Municipi e le conseguenti risposte fornite.

- 1.** In un edificio in condominio già dotato di antenna televisiva centralizzata, l'installazione da parte di un singolo di una antenna singola con accessori collegati, dove per accessori devono intendersi i fili, può essere vietata dall'assemblea?

L'installazione da parte di un condomino di antenna ed accessori può essere vietata dall'assemblea solo nel caso in cui tale installazione pregiudichi l'uso delle parti comuni, ed anche alla luce dell'art. 1 della legge 554 del 6 Maggio 1940 che recita testualmente: "I proprietari di uno stabile o di un appartamento non possono opporsi alla installazione di aerei esterni destinati al funzionamento di apparecchi radiofonici e per analogia antenne televisive, appartenenti agli abitanti dello stabile stesso.

- 2.** L'assemblea condominiale ha deliberato per la ristrutturazione del lastrico solare. In concomitanza di quest'opera, l'amministratore ha proposto all'assemblea anche l'eliminazione delle numerose antenne tv individuali che ogni condomino possiede e l'installazione di un'antenna centralizzata, per evitare in futuro che gli ancoraggi e i tiranti dei pali porta-antenne possano nuovamente rovinare il lastrico. Sono obbligato a partecipare alle spese dell'antenna centralizzata che l'assemblea ha deliberato? Quale maggioranza è necessaria per deliberare quest'opera? Posso lasciare le mie antenne tv e parabolica individuali?

Se si tratta di antenna analogica o digitale si rende applicabile la disposizione di cui all'articolo 2 bis, comma 13 della legge

20 marzo 2001, n. 66, per la quale i nuovi impianti di radiodiffusione via satellite sono considerate "innovazioni necessarie". Il che sta a significare che, nel regime della nuova legge, non sembrerebbe più consentita la distinzione tra innovazioni gravose e voluttuarie e innovazioni tout court, con conseguente inapplicabilità dell'art. 1121 del codice civile. Non solo: nonostante si sia in presenza di innovazione necessaria, per decidere la nuova posa in opera, basta l'assenso della maggioranza dei partecipanti all'assemblea che rappresenti almeno un terzo dei condomini e almeno un terzo delle quote e cioè della maggioranza minima prevista dal codice civile per le semplici migliorie che la legge 66/2001 sembra imporre in ogni caso.

La nuova disciplina dettata dal richiamato articolo 2 bis, comma 13, ha dato luogo a diverse problematiche interpretative legate all'imperfetta tecnica legislativa adottata e concernenti da un lato, l'applicabilità dell'articolo 1121 del codice civile ai nuovi impianti satellitari e dall'altro, l'individuazione del quorum deliberativo previsto dalla nuova normativa. Sul primo punto la definizione delle innovazioni in questione come necessarie non sembra argomento decisivo per far ritenere l'inapplicabilità dell'articolo 1121 del codice civile, salvo sostenere che il legislatore abbia voluto inquadrare l'antenna satellitare collettiva all'interno delle dotazioni per così dire ordinarie di tutti gli edifici e non solo di quelle di nuova costruzione. Con la conseguenza, in tal caso, che la maggioranza di cui all'articolo 2 bis vincolerebbe tutti i condomini dissenzienti o assenti, come qualsiasi innovazione di cui all'articolo 1120, comma 1 del codice civile, anche sotto il profilo della contribuzione alla spesa. Se si tratta, invece, di antenna non analogica o digitale, l'installazione dell'antenna centralizzata, prima inesistente, costituisce innovazione suscettibile di utilizzazione separata, che deve essere autorizzata con la maggioranza di cui all'articolo 1136, comma 5 del codice civile. Con la conseguenza che già usufruisce di un'antenna propria o chi non intende fruire del servizio, non è tenuto a contribuire alla spesa, ove si avvalga della disposizione di cui all'articolo 1121 del codice civile.

3. Sono proprietario di un attico in un condominio di sette famiglie. L'accesso al terrazzo comune si può avere solo passando in casa mia. Un condomino mi ha chiesto se può montare una antenna parabolica passando per casa mia. Preciso che l'ultima assemblea aveva bocciato la proposta di una parabolica centralizzata unica. Posso vietare l'accesso da casa mia? Se anche gli altri condomini volessero un domani impiantare la loro parabolica, dovrei tollerare un via vai di persone o di antennisti?

Il Dpr 156/73 si applica tanto a favore dei condomini che a favore degli eventuali inquilini, essendo riferito a "chiunque" abiti a qualsiasi titolo nell'edificio. In particolare, la legge richiamata riconosce il diritto, agli abitanti dell'edificio condominiale, di esercitare la servitù coattiva anche su parti di proprietà esclusiva dell'edificio, senza che il condomino abbia necessità del consenso degli altri condomini o dell'amministratore o che il conduttore abbia necessità del consenso del condomino locatore. Ove però anche altri condomini o inquilini intendessero impiantare la loro parabola sullo stesso percorso, si renderà necessario l'installazione di un'antenna centralizzata.

- 4.** Nel mio condominio, un conduttore ha installato un traliccio in ferro alto circa 10 metri alla cui sommità è installata una grossa antenna ricetrasmittente per attività radioamatoriali. Il traliccio è ancorato alla cassa delle scale e i relativi tiranti intersecano il lastrico solare impedendone il libero utilizzo da parte degli altri condomini. Il lastrico è condominiale e adibito, a mezzo di apposite strutture, all'installazione di normali antenne tv. L'assemblea si è dichiarata contraria a questa realizzazione e il regolamento condominiale vieta l'occupazione anche temporanea degli spazi comuni con qualsiasi manufatto, ma il conduttore si appella al diritto di ricezione dei canali radiofonici. Cosa prevede la legge in proposito?

La legge 6 maggio 1940, n. 554 e la successiva legge del 29 marzo 1973, n. 159, stabiliscono che gli impianti di ricezione, sia radiofonici che televisivi, possono essere installati anche su porzione altrui o condominiale sempre che non si verifichi un'aprezzabile menomazione dei diritti degli altri condomini o che gli stessi non possano procedere a un'analoga installazione. Questa disciplina vale anche per le antenne del radioamatore (Cassazione civile, 6 dicembre 1983 n. 7418) la cui installazione non deve, pertanto, impedire l'uso del bene comune (Cassazione civile, 6 novembre 1985, n. 539). In particolare, è stato riconosciuto il diritto di ancoraggio dell'impianto di un ripetitore ai muri condominiali, in quanto non si è ritenuto violasse l'articolo 1102 del codice civile sul pari uso del bene fra condomini (Tribunale di Piacenza, 13 febbraio 1998 n. 51).

- 5.** Vorrei sapere se la normativa vigente pone dei limiti all'installabilità di antenne paraboliche (al servizio di singoli condomini) sul lastrico solare condominiale (tetto del palazzo) e se, qualora non siano ponibili tali limiti, il condominio possa obbligare i proprietari a canalizzare i cavi di collegamento alle antenne per evitare che gli stessi penzolino lungo le facciate del palazzo.

In tema di antenne, il singolo condomino ha diritto di servirsi del balcone, della terrazza, del tetto o di qualunque parte comune dell'edificio per impiantarvi l'antenna che serve al funzionamento della sua televisione. Questo diritto non costituisce una servitù a carico del condominio, ma configura un diritto di natura personale, spettante a chi abita nello stabile e sia utente radiotelevisivo (Cassazione 8 luglio 1971, n. 2160). E tuttavia, chi installa l'antenna è tenuto a non impedire il libero uso della proprietà comune secondo la sua destinazione, sicchè l'installazione non deve pregiudicare la destinazione del tetto o del lastrico solare e non deve recare danni alla proprietà comune o di terzi. Se l'installazione dell'antenna parabolica provoca danni alle parti comuni condominiali e al decoro architettonico dell'edificio (art. 1120, comma 2, c.c.), l'amministratore deve intervenire a norma dell'articolo 1130 c.c., per far rimuovere la causa del danno. Si tenga peraltro presente che, per l'installazione di antenne nei centri storici valgono le disposizioni di cui alla legge 31 luglio 1997, n. 249 e che per la legge 20 marzo 2001, n. 66 (articolo 2 bis, comma 13) – al fine di favorire la diffusione delle nuove tecnologie per la diffusione tramite satellite – le opere per installare nuovi impianti centralizzati possono essere approvate con la maggioranza di cui all'articolo 1136, comma 3, essendo queste opere configurate come innovazioni necessarie, ai sensi dell'art. 1120, comma 1 c.c.

- 6.** Nel mio condominio esisteva originariamente una sola antenna Tv centralizzata; successivamente, un condomino si è staccato e ha messo un'antenna singola e ora non vuole più pagare le spese dell'antenna centralizzata. Ritengo che il condomino in questione debba pagare ugualmente per l'impianto centralizzato. È così?

Poiché l'antenna tv preesisteva o comunque era coeva alla costituzione del condominio, il singolo condomino non può distaccarsi da essa e rifiutarsi di pagare le spese di manutenzione e conservazione dell'originaria antenna centralizzata, anche ove abbia installato una propria antenna autonoma. Infatti, l'antenna centralizzata, esistente sin dalla costituzione del condominio, deve considerarsi – in mancanza di patto contrario – di proprietà comune di tutti i condomini, così come gli altri impianti e servizi dell'edificio. Sotto questo profilo, le spese di manutenzione e riparazione devono essere ripartite in parti uguali in ragione di ciascun allacciamento del cavo comune alla proprietà esclusiva e il singolo condominio non può invocare la disposizione di cui all'articolo 1121, comma 1, del Codice civile – innovazioni gravo-

se e voluttuarie – posto che le spese di manutenzione dell’antenna centralizzata non possono configurarsi come spese innovative gravose o voluttuarie, rispetto alle quali il condominio dissenziente può esonerarsi dalla spesa.

CONCLUSIONI

Riepilogando, infine ecco una breve guida riassuntiva per cercare di evitare le liti, in accordo con la prevalente giurisprudenza attuale.

La legge 6 maggio 1940 n. 554 all’articolo 1 stabiliva che i proprietari di un appartamento non potevano opporsi all’installazione nella loro proprietà di aerei esterni destinati al funzionamento di apparecchi radiofonici appartenenti agli abitanti dello stesso stabile.

Tale diritto che – come stabilito dalla Suprema Corte con sentenza 25 febbraio 1986 n. 1176 – può essere esercitato per il solo fatto di abitare nel palazzo indipendentemente dalla qualità di condomino, è però limitato dall’analogo diritto da parte degli altri condomini e dal divieto di limitare il diritto di proprietà di colui che deve autorizzare tale installazione.

Nel caso in cui vi sia un’antenna comune sin dalla costituzione del condominio, la si presuppone appartenente in parti uguali a tutti gli utenti che ne dovranno sopportare quindi le relative spese di riparazione e manutenzione (si veda Corte di Cassazione 20 agosto 1969 n. 2916).

Nel caso invece di installazione di un’antenna centralizzata in un momento posteriore rispetto alla formazione del condominio, la relativa delibera dovrà essere approvata con le maggioranze previste dall’art. 1136, quinto comma, c.c. costituendo l’opera un’innovazione ai sensi dell’art. 1120 c.c.

È facoltà comunque di ogni condomino potersi allacciare successivamente all’impianto previa autorizzazione dell’assemblea e indennizzo.

Se in un condominio è già installata un’antenna condominiale, l’assemblea può vietare a un abitante di installarne un’altra solo nel caso che questa pregiudichi l’uso del terrazzo comune da parte degli altri aventi diritto; altrimenti, non ricorrendo questa ipotesi, una delibera in questo senso è da ritenersi nulla e il condominio potrà fare accertare dall’autorità giudiziaria il proprio diritto (in tal senso la Corte di Cassazione 3 agosto 1990 n. 7825 e 6 novembre 1985 n. 5399).

Ovviamente tale diritto implicherà anche la facoltà di compiere tutte le attività necessarie per la messa in opera, compreso il passaggio attraverso l’altrui proprietà.

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.

Nel caso di installazione di un'antenna parabolica per la ricezione dei canali dai satelliti, essa costituisce invece innovazione voluttuaria e pertanto i dissenzienti dovranno essere esonerati dal pagamento della relativa spesa.

Gli articoli 1 e 3 della legge 6 maggio 1940 n. 554, dettati con riguardo dalla disciplina degli aerei esterni per audizioni radiofoniche, ma applicabile per analogia anche alle antenne televisive e l'art. 231 del Dpr 29 marzo 1973 n. 156, stabilendo che i proprietari dell'edificio non possono opporsi alla installazione esterna di antenne da parte di abitanti dello stesso stabile per il funzionamento di apparecchi radiofonici o televisivi, attribuiscono al titolare dell'utenza il diritto all'installazione dell'antenna sulla terrazza dell'edificio, ferma restando la facoltà del proprietario al libero uso di questa secondo la sua destinazione ancorché comporti la rimozione o il diverso collocamento dell'antenna, che resta a carico del suo utente, all'uopo preavvertito.

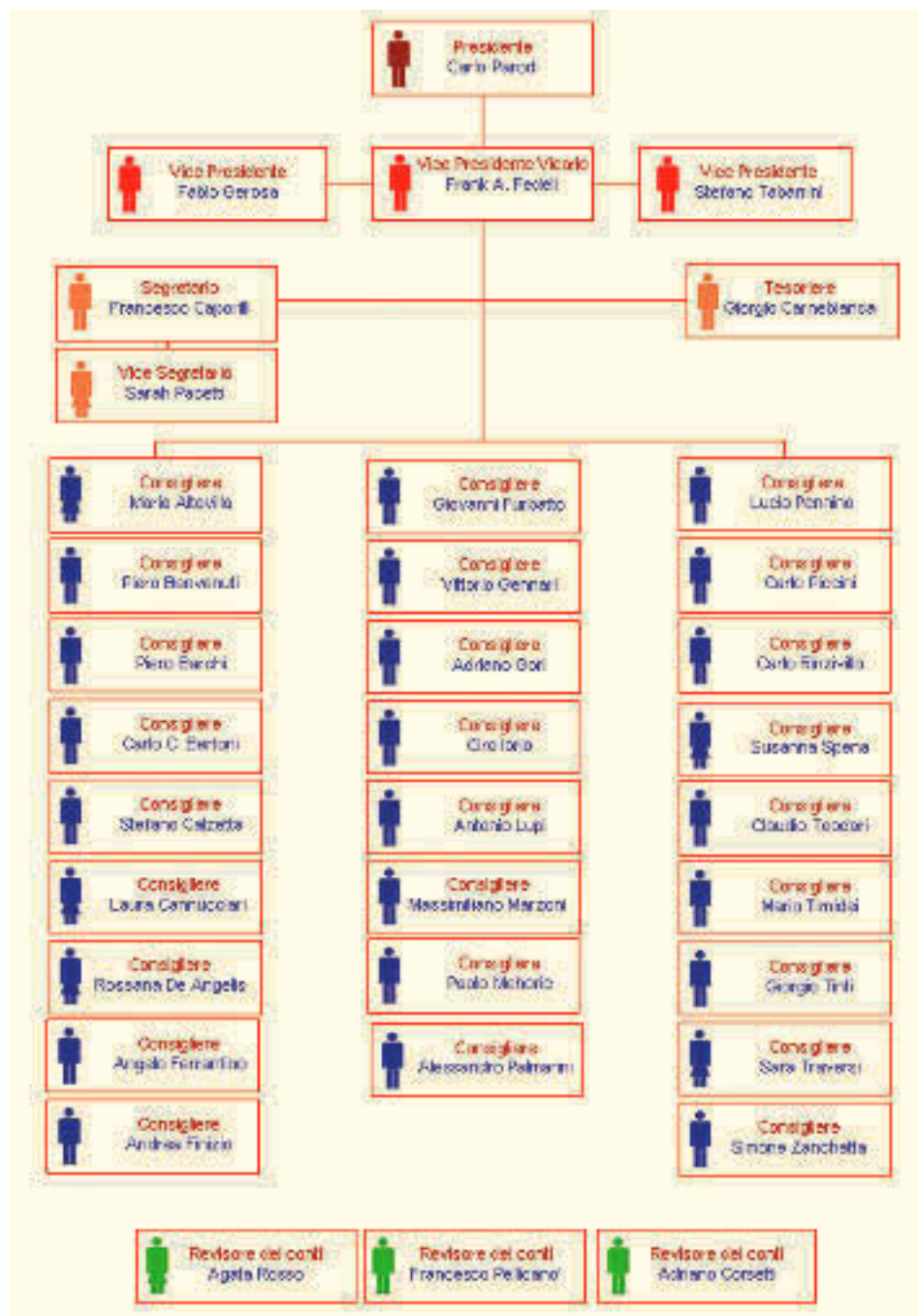
Ne deriva che il proprietario della terrazza che vi abbia eseguito dei lavori che comportino la rimozione dell'antenna non può essere condannato al ripristino nello stato preesistente, posto che spetta all'utente provvedere a sua cura e spese alla rimozione ed al diverso collocamento dell'antenna (Cassazione 24 marzo 1994 n. 2826).

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

SPORTELLO DEL CONDOMINIO

II	Martedì	14,30-17,30	
Via Dire Dauri 11	00199	Tabarrini - Di Marcantonio	
III	Martedì	16,00-18,00	
Via Goito 35	00185	Boldrini - Donati - Pistacchi	
V	Giovedì	14,30-16,00	
Via Tiburtina 1163	00131	Della Corte - Gerosa	
VII	Mercoledì	10,00-12,30	
Via Prenestina 510	00171	Tabarrini	
IX	Martedì	15,00-17,30	
Via T. Fortificocca 71	00179	Brivio - Patti Luminaria - Orsola	
XI	Giovedì	15,00-17,00	
Via B. Croce 50	00142	Furbatto - Galdi Giannini - Polese	
XII	Martedì	14,30-16,30	
Via Ignazio Silone 1° ponte	00143	De Bartolo - Saraz Traversi- Troiani	
XIII	Giovedì	15,00-18,00	
P.za Capelvenere 22	00126	Benvenuti - Casinovi Villani	
XIX	Martedì	15,30-16,30	
S. Maria della Pietà Padiglione 30	00167	Gori - Spinoso	
XX	Giovedì	10,00-13,00	
Via Sabotino 4	00195	Felli - Grasselli	
Grottaferrata (comune)	Lunedì	10,00-12,00	Patti - Sebastiani

ORGANIGRAMMA ANACI ROMA



ANACI A ROMA

LE ATTIVITÀ

SERVIZI E INFORMAZIONI

DOCUMENTI E NORMATIVA

UFFICIO STAMPA



Corsi Professionali per l'avviamento e qualificazione dell'attività di Amministratore Condominiale

L'ANACI - Associazione Nazionale Amministratori Condominiali ha una esperienza di oltre trent'anni di associazionismo degli amministratori con (costituita nel 1970) con l'AIACI (costituita nel 1974), ed è oggi presente in attività che spaziano dalla formazione all'aggiornamento, dall'organizzazione di corsi, alla collaborazione con gli enti istituzionali, rivolgendosi a quanti sono associati, all'amministratore di condominio.

L'Associazione, in particolare, si pone come punto di riferimento per tutti gli amministratori di condominio.



Vuoi scoprire l'Amministratore più vicino?



Clicca sulla mappa per accedere all'elenco degli Amministratori Professionisti

Primo Piano

26/06/2007:

studi settore; agenzia conferma proroga 20 giorni versamenti imposte
COMUNICATO STAMPA DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DEL 15/6/2007

23/05/2007:

informativa ai dipendenti per la destinazione del futuro tfr
Tutti i lavoratori dipendenti del settore privato sono chiamati a decidere se optare per il TFR o a questa regola non sfuggono i dipendenti dei condomini

16/05/2007:

risoluzione n. 99-e agenzia delle entrate del 15/5/2007 - amministratori di condominio
Oggetto: quesito sulla L. n. 296 del 2006, art. 1 comma 10. Ritorno alla "società" per l'attività di amministratore di condominio

Ultime Notizie

- **20/05/2007:** si terrà nei giorni di giovedì 24 e venerdì 25 maggio a Roma una conferenza stampa
- **06/05/2007:** ricomprese nelle fattispecie dell'art. 10 della legge n. 48 del 28/2/2007
- **04/05/2007:** lettera del presidente ANACI Roma ai comitati provinciali

Leggi...



CIRCOLARE AGENZIA DELLE ENTRATE N. 11 DEL 16/02/2007

Finanziaria 2007: le domande e le risposte. L'Agenzia delle Entrate ha emanato la circolare n. 11/2007 con i profili interpretativi concernenti l'applicazione delle più recenti novità normative...

segue

Software
Gestione
Condominio
GRATIS

f sai post

GRUPPO
MULTISERVICE
LUOGHI
PORTALE

Aurora
ASSICURAZIONI

LAZIOSVILUPPO



e Immobiliari - sigla nella quale è racchiuso il patrimonio di... ed
ndominali italiani, è nata nel gennaio del 1995, dalla fi... de... AI
e in tutte le province italiane, raccoglie oltre settemila...
zione di seminari e convegni, all'assistenza e co... a per i propri
nti, in maggioranza giovani, vogliono conos... vicino a attività

ti gli operatori del settore dell'am... one immobiliare e condominiale.

le... nazione del proprio
ent... ministra...
... rietaria del condominio
... sui compensi erogati e



... ridano il congresso straordinario dell'anad
... el 4% anche le prestazioni convenute nei contratti d'opera in generale
... uigilanza sull'uso delle risorse idriche

RITENUTA
4
%
d'IMPOSTA

**CIRCOLARE N. 7/E DELL'AGENZIA
DELLE ENTRATE (7/2/2007) -
Legge Finanziaria 2007**
Articolo 25-ter del decreto del
Presidente della Repubblica 29
settembre 1973, n. 600 - Ritenute sui
corrispettivi dovuti dal condominio
all'appaltatore - Legge Finanziaria
2007...

segue



- ◆ **Sportello del Condominio**
lo sportello con le risposte immediate ad ogni quesito proposto riguardante la vita condominiale
- ◆ **Consulenze professionali**
consulenze in sede e disposizione dei soci amministratori
- ◆ **Passaparola**
uno spazio dedicato ai soci di Roma per inserire annunci, richieste, offerte inerenti l'attività professionale.
- ◆ **Dossier Condominio**
l'editoriale nel quale le questioni più significative per l'amministrazione del condominio trovano spazio



ELEVATOR
QUALITY Set
ASCENSORE SCALE MOBILI

www.Histats.com



ACCORDO QUADRO ACEA ELECTRABEL

Si ricorda il servizio di consulenza inviando una e-mail a infoanaci@aceaelectrabel.it con l'elenco delle utenze gestite.

Lavoro e professionalità: competizione e rappresentanza

(dal Rapporto Censis 2006
sulla situazione sociale del Paese)

Non c'è dubbio che il sistema di relazioni industriali abbia bisogno di mobilitare e catturare il consenso dei suoi attori, che mai come negli ultimi anni si sono andati trasformando. Così come non c'è dubbio che i soggetti produttivi siano sottoposti a mutazioni che sempre più spesso sono di natura societaria e che, quindi, coinvolgono direttamente le forze di lavoro. Questo processo riguarda in particolare il nostro terziario, che, a dire il vero, si presenta in ritardo non solo sul piano del volume di addetti impiegato, ma anche su quello delle innovazioni adottate. Il boom dell'occupazione - che ha raggiunto l'apice ormai nei lontani anni Ottanta - ha rappresentato, infatti, il solo segno specifico di cambiamento e il valore aggiunto del settore per moltissimo tempo. Oggi, invece, il terziario italiano sta recuperando le distanze accumulate sul piano della competitività, per cui è sottoposto a non poche trasformazioni dimensionali, che stanno costituendo alcuni comparti dei servizi italiani come altrettanti buoni esempi di sviluppo: basti pensare a ciò che accade sul piano delle imprese finanziarie, di quelle della grande distribuzione e di quelle che offrono servizi professionali.

In questo terziario che avanza per macro aggregazioni, si stanno verificando alcuni fenomeni interessanti proprio sul piano della rappresentanza degli interessi. Ad una prima analisi si potrebbe sostenere che i processi di crescita delle organizzazioni di lavoro producano soltanto spinte di allentamento dei rapporti fra imprese e lavoro. Nelle grandi dimensioni si sa che l'apporto dei lavoratori è facilmente replicabile, per cui, fatte salve le posizioni apicali, per il resto il lavoro scorre all'interno di meccanismi di sostituzione impliciti. E fin qui non c'è da stupirsi: tutti i grandi processi di cambiamento lasciano sul terreno i loro feriti - in questo caso coloro che vengono spiazzati o espulsi per non sapersi adattare alle logiche di mercato come prezzo del loro successo.

Ma accade che, al basso e con una certa evidenza, sta nascendo una domanda di protagonismo nuovo da parte dei lavoratori terziari esposti più di altri a situazioni di mutamento, che viene raccolta con comportamenti dei loro soggetti di rappresentanza altrettanto discontinui.

Stanno crescendo cioè nuovi livelli di condensazione di alcuni soggetti di rappresentanza sulla base della voglia di coesione che sembra crescere soprattutto nelle aree interessate dai maggiori mutamenti. In fondo, neanche il piano della politica ne è stato immune, come insegna il tavolo dei volenterosi. Questo indica la possibilità che esista ancora una cultura dello "stare insieme", dell'impegno comune per un obiettivo altrettanto comune che l'individualizzazione e la serializzazione del lavoro, soprattutto terziario, sembrano aver logorato, sia sul piano dei lavoratori, sia su quello dei loro rappresentanti. Basti fare mente locale a cosa sta accadendo in due dei contesti più discussi dell'anno: le banche e le professioni intellettuali.

Sul piano bancario si è ricomposta la frattura creatasi fra le sigle del sindacalismo confederale ed autonomo, con la conseguenza che alle prossime trattative con i giganti del settore, si presenterà un soggetto unitario, ad altissima rappresentatività e di pari formato. Quindi con maggiore forza negoziale e con una presa diretta con le migliaia di lavoratori la cui identità sta cambiando davvero velocemente.

Sul piano delle professioni intellettuali, oltre alla manifestazione unitaria degli ordini e delle associazioni sindacali delle attività regolamentate dello scorso ottobre, va ricordato ciò che sta accadendo con minore eco, ma evidente discontinuità a livello di organizzazioni giovanili. Si sta creando cioè una forte convergenza fra le sigle che rappresentano le componenti giovanili delle professioni, al fine di costituire una voce uniforme e autorevole non solo all'interno del settore, ma anche e soprattutto nella interlocuzione con la sponda politico-decisionale.

Queste forme di neo condensazione degli interessi del lavoro terziario consentono di dire che ci sono ancora spazi aperti per ridare nuova forza al sistema di relazioni di lavoro, ovunque queste siano. E, al tempo stesso, confermano come siano fuori tempo i tentativi di bypassarlo, magari alla luce di ipotesi suggestive di tipo deliberativo. Attualmente, infatti, non sembra praticabile organizzare il consenso dei lavoratori - qualunque sia la loro funzione e la loro qualifica con forme, ad esempio, di convocazione diretta. Mancano a questo proposito alcune risorse che servono per rendere queste ipotesi concrete e non solo ideologiche:

- il tempo da destinare senza vincoli alla discussione sui temi del confronto, prima che siano coinvolte le istituzioni politiche, ma anche la possibilità che i destinatari della democrazia sindacale diretta siano in possesso delle competenze, delle informazioni e delle motivazioni necessarie per dare successo a queste forme di partecipazione.

Senza contare il ruolo decisivo di chi dovrebbe decidere quali sono i tempi da mettere in agenda e ne dovrebbe mettere in luce le priorità.

Le formule di rappresentanza poc'anzi citate, pur essendo più tradizionali, raccolgono già molte adesioni, sia sul piano categoriale, sia su quello politico, e possono offrire per l'efficacia delle loro azioni dei *fixer* di consenso dal significato sostanziale e non solo formale: che punta al confronto in un sistema aperto per il quale tutte le forze sociali che hanno responsabilità in merito alla gestione del lavoro possano cooperare.





CERTIFICATO

CERTIFICATE n° B 1027

Organismo
di Certificazione
di Sistemi di Gestione

Il presente documento attesta che il Sistema di Gestione per la Qualità della:
This document is to certify that the Quality Management System of:

FORM.A.C.I.

Via A. Salandra, 1/A - 00197 ROMA

è stato verificato dalla PMI cert s.r.l. ed è risultato conforme alla norma
has been verified by PMI cert s.r.l. and the System conforms to the standards

UNI EN ISO 9001 : 2000

Il Sistema di Gestione per la Qualità è applicato alla:
The Quality Management System is applicable to:

**Erogazione di corsi di formazione e di aggiornamento professionale
degli associati nelle attività aventi ad oggetto la gestione, la
manutenzione e la compravendita degli immobili.**

offering of courses Quality for services related to contracting!

Settore BA : 37

La validità del certificato è subordinata al mantenimento della conformità e della efficacia del sistema di Gestione per la Qualità, condizione monitorata dalla PMI cert s.r.l. mediante verifiche semestrali o annuali di sorveglianza.

The approval is subject to the Company maintaining its Quality Management System to required standards, which will be monitored by PMI cert s.r.l. with periodical audits (every 6 or 12 months)

Data certificazione: 29.04.2004

Data rinnovo: 18.05.2007

Data di scadenza / due date:
28 Aprile 2010

L' Amministratore



Per informazioni visitate il sito www.pmi-cert.it o telefonate al numero verde 800 20 40 40. Per il certificato di qualità visitate il sito www.pmi-cert.it o telefonate al numero verde 800 20 40 40.

Avviamento e qualificazione all'attività di amministratore

Il corso di formazione FORM.A.C.I.

L'Associazione FORMACI, ente di formazione accreditato presso la Regione Lazio, organizza un corso' professionale per aspiranti amministratori quale contributo all'occupazione intellettuale giovanile (lunedì, mercoledì, venerdì dalle 18 alle 20)

Alla fine del corso di 110 ore è previsto un esame articolato in prove scritte ed orali al buon esito del quale è rilasciato un attestato. Per ogni ulteriore chiarimento il personale di segreteria è a disposizione tutti i giorni dal lunedì al venerdì (10-13 e 16-19) Via Salandra, 1/a - 064746903).

Aree didattiche ed obiettivi specifici delle discipline

Amministrazione e contabilità: rende possibile la corretta rendicontazione di ogni gestione immobiliare sulla base dei criteri previsti dal codice civile e della normativa fiscale vigente; consente di amministrare il personale dipendente con tutti gli adempimenti previdenziali e fiscali previsti.

Diritto: consente di acquistare l'indispensabile supporto giuridico per ottenere delibere condominiali valide, per individuare responsabilità civili e penali dell'amministratore, per applicare correttamente codice civile, leggi speciali e normativa regolamentare con i più importanti riferimenti giurisprudenziali.

Indica le modalità per la tutela dei diritti degli amministrati e guida alla soluzione delle controversie con la conoscenza degli aspetti relazionali e psicologici della professione.

Informatica: pone in grado di gestire con il computer la contabilità condominiale con stampa dei bilanci, degli estratti conto, delle ricevute, delle convocazioni assembleari.

Tecnologia e normativa di sicurezza: dà la possibilità di conoscere la terminologia tecnica ed il funzionamento di impianti termici, idraulici, elettrici con i principi di regolare manutenzione e le normative di sicurezza da seguire per la prevenzione degli infortuni.

Tecnica operativa (esercitazioni): la simulazione pratica di un'assemblea condominiale con la redazione dell'avviso di convocazione e del verbale della riunione, dà l'indirizzo immediato per l'operato dell'amministrazione.

L'esemplificazione di ripartizioni di spese consente di risolvere casi pratici con conseguente migliore comprensione degli insegnamenti teorici.

Profilo professionale: "amministratore immobiliare deve essere in grado di assumere il mandato di amministratore di stabili, di gestire patrimoni immobiliari di singoli proprietari con i relativi contratti di locazione.

NOTIZIE

AGGIORNAMENTO ISTAT - VARIAZIONI ANNUALI

Maggio 2005 - Maggio 2006	2,2% (75% = 1,65%)	G.U. 17/6/2006	n. 139
Giugno 2005 - Giugno 2006	2,1% (75% = 1,575%)	G.U. 20/7/2006	n. 167
Luglio 2005 - Luglio 2006	2,1% (75% = 1,575%)	G.U. 16/8/2006	n. 189
Agosto 2005 - Agosto 2006	2,1% (75% = 1,575%)	G.U. 18/9/2006	n. 217
Settembre 2005 - Settembre 2006	2,0% (75% = 1,50%)	G.U. 19/10/2006	n. 244
Ottobre 2005 - Ottobre 2006	1,7% (75% = 1,275%)	G.U. 22/11/2006	n. 272
Novembre 2005 - Novembre 2006	1,7% (75% = 1,275%)	G.U. 20/12/2006	n. 295
Dicembre 2005 - Dicembre 2006	1,7% (75% = 1,275%)	G.U. 20/1/2007	n. 16
Gennaio 2006 - Gennaio 2007	1,5% (75% = 1,125%)	G.U. 26/2/2007	n. 47
Febbraio 2006 - Febbraio 2007	1,5% (75% = 1,125%)	G.U. 17/3/2007	n. 64
Marzo 2006 - Marzo 2007	1,5% (75% = 1,125%)	G.U. 23/4/2007	n. 94
Aprile 2006 - Aprile 2007	1,4% (75% = 1,050%)	G.U. 18/5/2007	n. 114
Maggio 2006 - Maggio 2007	1,4% (75% = 1,050%)	G.U. 19/6/2007	n. 140

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 dal 1/09/2007 contrassegno telematico rilasciato dall'intermediario) unitamente alla copia del Modello F23 che attesta l'avvenuto pagamento dell'imposta di registro 2% (minimo di euro 67,00) da calcolare sul totale del canone annuo con arrotondamento all'unità di euro. Due copie del contratto vengono restituite subito.

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

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

I codici tributo sono i seguenti (causale RP):

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

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

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

In caso di ritardato pagamento dell'imposta è possibile utilizzare il ravvedimento operoso aggiungendo al versamento con i relativi codici tributo gli interessi legali (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%	2005	2,95%
						2006	2,75%

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)

IL SOFTWARE "DOCET" ENEA PER LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'ANACI è stata invitata alla presentazione di uno strumento elaborato da ricercatori CNR-ENEA, che consente di effettuare un'analisi dei fabbisogni di energia sia per l'intero edificio che per un solo appartamento, studiato e sviluppato secondo criteri di semplicità e chiarezza, in linea con la previsione del D.Lgs. n. 192/05 per la definizione di metodi per la certificazione energetica che minimizzino gli oneri per gli utenti. Le semplificazioni introdotte sono infatti finalizzate a far partecipare l'utente finale al processo di certificazione per stimolare una successiva diagnosi energetica degli edifici esistenti. L'ENEA interverrà al convegno sul risparmio energetico organizzato dall'ANACI a Roma per il 28 settembre prossimo alle ore 15 presso l'Hotel dei Congressi.

MODELLO TIPO DI BILANCIO CONDOMINIALE

Il giorno 4 luglio 2007 è stato sottoscritto un protocollo d'intesa con lo scopo di fissare una struttura uniforme di rappresentazione del documento riassuntivo dell'esercizio; hanno aderito all'iniziativa ANACI le Associazioni ADICONSUM, Assocond, APU, CONFAPPI, Federproprietà, FNA, SICET, SUNIA, UNIAT, UPPI, CASACONSUM. Il protocollo contiene le linee guida per la redazione del bilancio condominiale, la relazione dell'amministratore, la situazione di cassa, la situazione patrimoniale, la dimostrazione entrate e spese, la ripartizione delle spese. Il modello tipo concordato verrà pubblicizzato dalle associazioni firmatarie per una adeguata informazione degli utenti. L'ANACI confida in una successiva adesione di altre Associazioni (il testo è sul sito www.anaciroma.it).

La voce della giurisprudenza

di Nunzio Izzo

Il G.P. in caso di sua incompetenza sulla questione pregiudiziale deve separare le cause

*Cassazione, sezione seconda, 5 giugno 2007 n. 13155
Presidente Elefante – Relatore Bucciante*

In una causa di opposizione a decreto ingiuntivo, concesso ad un supercondominio «per il pagamento della somma di lire 1.092.000 a titolo di spese generali ed imprevisi per l'esercizio 1997 e a conguaglio del 1996» era stata dedotta la «nullità delle delibere di approvazione delle spese in quanto adottate da una assemblea formata non dai condomini, ma da semplici rappresentanti dei singoli edifici» per cui il G. di P. «dichiarava la propria incompetenza, in quanto la eccezione di nullità delle delibere implicava un accertamento spettante alla cognizione del tribunale». Il giudizio veniva riassunto innanzi al Tribunale che «ravvisando il dedotto vizio delle delibere, revocava il decreto ingiuntivo e dichiarava inefficace il precetto, con compensazione delle spese». Impugnata tale sentenza, il giudice di appello affermava "singolarmente" che «la questione della competenza era ormai preclusa, perché l'appellante principale avrebbe dovuto proporre il regolamento, in quanto il giudice di pace aveva statuito solo sulla competenza» e confermava la revoca dell'ingiunzione perché era «invalida l'assemblea del supercondominio alla quale non erano stati invitati i condomini ma solo due rappresentanti per ciascun fabbricato [precisando che] l'invalidità non era superata dalla esistenza di un regolamento contrattuale in tal senso, atteso che la clausola contrattuale contenente detta previsione era comunque nulla per violazione di norma imperativa, ex artt 1136 e 1138 c.c.».

La Cassazione ha, però, cassato la sentenza perché è palesemente erronea l'assunta preclusione della questione di competenza, in quanto «l'art. 46 c.p.c. esclude l'applicabilità delle disposizioni di cui all'art. 42 (regolamento necessario) e art. 43 (regolamento facoltativo) nei giudizi davanti al giudice di pace» ed, inoltre, perché «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, funzionalmente competente a decidere sulla relativa opposizione, non potendo compiere "incidenter tantum" l'accertamento richiesto, ma dovendo certamente trattenerne la causa di opposizione, avrebbe dovuto separare le cause, rimettendo quella relativa alla pregiudiziale al giudice competente, e optare, poi, tra l'alternativa di sospendere il giudizio di opposizione ex art. 295 c.p.c., ovvero definire lo stesso limitandosi al solo accertamento dell'efficacia esecutiva della delibera, poichè la condanna al pagamento contenuta nel decreto ingiuntivo è condizionata non alla validità della delibera assembleare, ma alla sua efficacia» (in tale ultimo senso vedi, però, la recente Cass. sez. un. 27.2.2007 n.4421, in *Dossier* n.98, depositata dopo la decisione della causa all'udienza del 23.2.2007.

L'installazione dell'ascensore per disabili ex legge 13/89 non può menomare l'uso delle scale

*Cassazione, sezione seconda, 1° giugno 2007 n. 12847
Presidente Elefante – Relatore Correnti*

La Cassazione ha confermato la sentenza di merito che aveva dichiarato l'illegittimità delle delibere (la prima con 580 voti favorevoli, 350 contrari e 65 assenti, e la seconda con la presenza di soli 6 condomini e con 565 millesimi) con le quali l'assemblea condominiale aveva deliberato di installare un ascensore nel vano scale con riduzione della larghezza delle scale e conseguentemente dei gradini da m. 1,20 a m. 0,80, in quanto «la riduzione a m. 0,85 della larghezza delle rampe comportava una grave menomazione e che il D.M. n. 236 del 1989 in tema di superamento di barriere architettoniche stabilisce che, negli edifici di nuova costruzione, la larghezza minima deve essere di m. 1,20 ed, infine, che le dimensioni del progettato ascensore erano minori di quelle stabilite per l'adeguamento di edifici preesistenti».

La Cassazione, pur dando atto del diverso orientamento di Cass. 4 luglio 2001 n. 9033, afferma che «la L. 9 gennaio 1989, n. 13, art. 2 prevede le innovazioni preordinate a superare le barriere architettoniche con le maggioranze indicate nell'art.1136 c.c., commi 2 e 3, in deroga all'art.1120 c.c., comma 1, fermo restando il disposto dell'art.1120 comma 2, il quale vieta le innovazioni che rendano talune parti dell'edificio inservibili all'uso e al godimento anche di un solo condomino, comportandone una sensibile menomazione dell'utilità secondo l'originaria costituzione della comunione. (Cass. 25 giugno 1994 n. 6109, 29 aprile 1994 n. 4152)», secondo un giudizio di merito incensurabile in sede di

legittimità, osservando, poi, che le norme tecniche ministeriali di cui al D.M. n. 236 del 1989, art. 8 attengono ai rapporti tra cittadino e p.a. e non ai rapporti privati e che, comunque, si applicano alle nuove costruzioni.

E' legittima l'apertura di una porta finestra sul lastrico solare comune

*Cassazione, sezione seconda, 23 maggio 2007 n. 12047
Presidente Spadone – Relatore Oddo*

In un giudizio di manutenzione, la Corte di legittimità ha confermato la decisione dei giudici di merito che hanno respinto il ricorso per manutenzione, affinché fosse ordinato ad una condolina: a) la chiusura della porta-finestra, munita di un cancello di chiusura in ferro, da lei aperta nel muro perimetrale del fabbricato per porre in comunicazione il proprio appartamento, sito al piano attico, con la terrazza condominiale che costituiva il lastrico solare di copertura di parte dell'edificio, e b) il ripristino della situazione preesistente.

Il giudice di legittimità ha osservato che «pur potendo le concrete modalità di godimento della cosa comune, desumibili dagli artt.1102 e 1120 c.c., assurgere a contenuto di una posizione possessoria tutelabile contro l'attività del condomino che costituisca una molestia di fatto per gli altri partecipanti alla comunione, ai fini dell'esperibilità dell'azione di manutenzione occorre che detta attività si risolva in una immutazione della situazione dei luoghi che renda incomodo o restringa a vantaggio del singolo condomino il precedente modo di esercizio del possesso degli altri. Tale condizione non si realizza quando le opere eseguite dal compossessore, oltre a non modificare la consistenza materiale del bene comune, non ne determinino neppure una modifica della destinazione, ma rispondano allo scopo di consentire da parte sua un uso dello stesso più agevole e, conseguentemente, più intenso e proficuo, senza incidere sulla possibilità degli altri condomini della antecedente pari utilizzazione».

Ai fini delle altre censure mosse alla decisione di merito impugnata e dei limiti del giudizio di legittimità, la sentenza precisa – si badi bene - che «costituisce questione nuova quella attinente al mutamento di destinazione della terrazza per la creazione con l'apertura della porta-finestra di un ulteriore ingresso verso l'esterno attraverso l'accesso condominiale al terrazzo, rispetto alla quale va sottolineata, peraltro, oltre all'inammissibilità, l'incongruità del precedente invocato (Cass. civ., sez. 2ª, sent. 31 luglio 1987, n. 6640), facendo esso riferimento ad una fattispecie del tutto diver-

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
- **Studio RIBILOTTA** - Via Limbiate, 30/32 - Tel. 06/3093380
- **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 singola in contabilità semplificata	€ 80/mese compreso Mod. UNICO PF + 770 Semplificato. Studi di settore, Quadri AC € 200 una-tantum annuale.	€ 70 per familiare.	
Associazione ex L. 1815/39 o Società Semplice 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.
S.n.c. 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.

sa, nella quale alla trasformazione di una finestra in porta era conseguita la creazione di "un ingresso indipendente a favore di una delle unità immobiliari comprese nel condominio, con accesso diretto sul giardino condominiale" che "incideva sulla consistenza della cosa comune, mutando la destinazione a zona verde in un passaggio privato, con evidente lesione del diritto degli altri condomini a continuare a fruire del giardino condominiale».

Le tubazioni degli impianti comuni del fabbricato adiacente devono rispettare la distanza prescritta dall'art. 889 c.c., secondo comma

*Cassazione, sezione seconda, 21 maggio 2007, n. 11752
Presidente Vella – Relatore Trecapelli*

La Suprema Corte ha confermato la sentenza di merito che ha ordinato di arretrare le tubazioni degli impianti di riscaldamento, idrico e fognario ad un metro dal confine con il fabbricato adiacente che era stato "ricostruito integralmente" previa demolizione integrale di quello preesistente, in quanto la mera comunione del muro tra le due proprietà non poteva costituire valida ragione per derogare al disposto dell'art. 889 c.c., comma 2, osservando che la diversa conclusione alla quale era pervenuto il Tribunale per la indispensabilità dei servizi da assolvere nel fabbricato sarebbe stata corretta se i due immobili avessero costituito un unico condominio in quanto, solo in tal caso, la deroga alla distanza prescritta dall'art. 889 c.c., comma 2, poteva essere consentita.

E' stata respinta anche la doglianza del «mancato riconoscimento di una servitù in favore dell'edificio di proprietà delle ricorrenti, avendo la Corte territoriale fornito ragioni logiche ed esaurienti all'adottata decisione ritenendo, secondo un iter argomentativo svolto nell'ambito dei propri poteri discrezionali, che non sussistendo la situazione d'apparenza della servitù non poteva accertarsi se si fosse maturata l'usucapione eccepita dalle convenute e che (in ogni caso) "la demolizione del fabbricato aveva determinato l'estinzione della servitù, per modificazione del rapporto di fatto esistente tra il fondo dominante e quello servente...".

Le modalità di utilizzazione dei beni comuni possono essere modificate a maggioranza

*Cassazione, sezione seconda, 29 marzo 2007 n.7711
Presidente Spadone – Relatore Colarusso*

Nell'interesse comune, l'assemblea condominiale può modificare a maggioranza le modalità d'uso delle cose comuni, laddove siano diventate onerose quelle in atto ovvero risultino maggior-

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

mente idonee altre modalità, sempre che non venga modificata la destinazione e non sia impedito il pari uso di tutti i condomini, in quanto tale modificazione non incide sui diritti dei singoli condomini.

L'acquirente può impugnare la delibera antecedente al suo acquisto

*Cassazione sezione seconda 2 febbraio 2007 n. 2362
Presidente Spadone – Relatore Spaziale*

E' stata riconosciuta la legittimazione attiva del ricorrente che «aveva acquistato l'appartamento dei genitori per effetto di atto notarile rogato lo stesso giorno nel quale era stata notificata la citazione in giudizio nei confronti del condominio. Si che, a giudizio della Corte, al momento della pendenza della lite (data della notifica della citazione) il predetto era divenuto proprietario dell'appartamento in questione contestualmente alla instaurazione della lite». Con riferimento alla censura che la «la notifica si era realizzata per compiuta giacenza solo in epoca successiva allo svolgimento dell'assemblea con conseguente mancata conoscenza della stessa», la sentenza precisa che «la notifica (dell'avviso di convocazione dell'assemblea) "poiché rifiutata" si doveva considerare come eseguita al momento del rifiuto, avvenuto in data utile per la regolarità dell'assemblea».

E' ammissibile la nomina di una società di capitali ad amministratore di condominio

*Cassazione, sezione seconda, 23 gennaio 2007 n.1406
Presidente Elefante – Relatore Colarusso*

In una fattispecie di impugnazione della delibera di nomina di un soggetto facente parte di una società di persone (Studio O.D.S. s.a.s.) ad amministrare un condominio, la Corte ribadisce il principio di diritto enunciato da Cass. n. 22840 del 12-14 ottobre 1996 che ha ritenuto legittima la nomina di una società di capitali ad amministratore il condominio, precisando che le affermazioni di principio poste, in detta sentenza, a sostegno della decisione adottata possono ritenersi valide anche per le società di persone.

Inoltre, la Corte riconferma l'indirizzo prevalente (Cass. 8686/91; Cass. 2387/1998; Cass. 2387 e 9730/2000; in senso difforme la sentenza n. 3843/95) secondo il quale «l'IVA (sui diritti e gli onorari) deve essere posta a carico del soccombente anche quando la parte vittoriosa è un soggetto IVA che ha portato (o meglio: che può portare) in detrazione quella versata al suo difensore, sicchè (secondo la tesi del ricorrente) non avrebbe (se ha effettuato la detrazione per compensazione) alcuna diminuzione patrimoniale (ha versato tot al suo avvocato a titolo di IVA ed ha detratto eguale importo dell'IVA che è tenuta a versare sulle operazioni attive)», osservando che tale assunto è coerente con la giurisprudenza consolidata della S.C. (Cass. SS.UU. n. 13299/92; Cass. SS.UU. n. 1147/200; Cass. Sez. 5ª, n. 8783/2001; Cass. Sez. 5ª 6419/2003).

Le spese di automazione del cancello del passo carraio vanno ripartite tra tutti i condomini

*Tribunale di Novara 19 febbraio 2007
Giudice unico dr Mazza*

Qualificata come innovazione l'automazione del cancello di accesso al cortile condominiale - da approvare pertanto con la relativa maggioranza (*contra* però Trib. Treviso 7 settembre 1991 in *Arch. loc.* 1991, 769) - il Tribunale di Novara ha stabilito che le relative spese debbano essere ripartite tra tutti i condomini, in proporzione delle quote condominiali, anche se non posseggano autorimesse di proprietà esclusiva, qualora il cancello permetta comunque l'accesso alle parti comuni, non essendo rilevante la concreta utilizzazione che egli faccia del bene comune (in senso conforme Trib. Milano 4 marzo 1991, in *Arch. loc.* 1991, 600).



7.000 PROFESSIONISTI PRESENTI SU TUTTO IL TERRITORIO NAZIONALE

PER AVERE piena dignità di professione liberale inserita in un contesto socialmente rilevante

PER MISURARCI con valori di qualità ed assicurare la massima tutela dei clienti amministrati

PER FORNIRE servizi di elevata specializzazione tecnica certificabili da una associazione autoregolamentata in dimensione europea

PER SELEZIONARE le risorse più affidabili verificando il rispetto di corretti comportamenti Interpersonali

PER DIVENTARE gli interlocutori privilegiati della pubblica amministrazione nella soluzione di tutte le problematiche inerenti la casa considerato che l'esperienza dell'amministratore condominiale, direttamente a contatto con l'utenza, è determinante affinché normative e controlli possano avere una logica applicativa e quindi efficacia nei risultati

PER SOLLECITARE iniziative sia a livello legislativo che regolamentare intese a garantire trasparenza gestionale, semplificazione fiscale e maggior gettito per l'erario, rappresentatività a livello sindacale

PER PROMUOVERE cultura condominiale e definire la soggettività giuridica del condominio individuando l'amministratore quale protagonista della tutela del patrimonio edilizio privato



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori
Condominiali e Immobiliari

SEZIONE DI ROMA

Via A. Salandra, 1/a • 00187 Roma • Tel. 06 47.46.903 • Fax 06 48.81.348

La SEDE di ROMA:



- Promuove il continuo aggiornamento professionale degli amministratori
- Fornisce agli associati assistenza in materia condominiale
- Promuove l'istituzione di corsi propedeutici di avviamento e di qualificazione alla professione di amministratore condominiale ed immobiliare
- Istituisce presso i municipi un servizio al cittadino, lo "Sportello del Condominio", per risolvere immediatamente i quesiti riguardanti la vita condominiale



www.anaciroma.it



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. Paola CARLONI
Viale Jonio 389 06-8718 2667
- Studio Avv. Floria CARUCCI
Via Britannia 13 06-7720 1266
- Studio Avv. Fabio CASINOVI
P.za Anco Marzio, 13 06-5600 0364
- Studio Avv. Benedetta CORICELLI
Via Simone de Saint Bon, 81 06-3724 611
- Studio Avv. Carlo DI MARCANTONIO
Via Salaria, 290 06-8546 381
- Studio Legale associato FELLI
Via Val di Fassa, 54 06-8719 1356
- Studio GALDI
Via Suvereto, 301 06-8125 992
- 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 E FISCALISTI CONVENZIONATI

- Studio CORSETTI - D'ARIENZO
Via Crescenzo, 83 06-6819 2326
- Studio PELLICANÒ
Via P. Querini, 3 06-5783 637
- Studio RIBILOTTA
Via Limbiate, 30 06-3093 380

OGGI IN BIBLIOTECA

Recensioni

A. Celeste - A. Iacoboni**IL GIUDICE DI PACE:****Le cause civili e i processi penali***Giuffrè editore - Euro 50,00*

Il testo si presenta come un compendio di immediata consultazione per gli operatori di settore i quali sembrano avvertire la necessità di avere "a portata di mano" un volume che non si perda in tecnicismi esasperati o/e concetti dottrinari sfuggenti, pur senza escludere una qualche utilità nei confronti degli "utenti" anche occasionali dei giudici di pace, sprovvisti di una specifica esperienza giuridica.

Dunque, uno strumento agile, caratterizzato da un "taglio" concreto, che affronta la materia in maniera istituzionale, evitando appesantimenti concettuali a beneficio della linearità e della semplicità espositive, cercando di fornire risposte affidabili e soluzioni ragionevoli ai tanti problemi che quotidianamente si pongono per coloro che, con tali questioni, sono chiamati a vario titolo (professionale o personale) a confrontarsi.

Il volume è diviso in due parti: nella prima, dedicata alle cause civili, sono analizzate le sfere di cognizione esclusiva, la fase introduttiva del giudizio, la comparizione delle parti, la trattazione della lite, l'istruttoria, i possibili esiti, anche in via equitativa, i corrispondenti rimedi nonché le peculiarità dei procedimenti speciali, mentre, nella seconda, concernente i processi penali, si verificano i criteri di integrazione della nuova legge speciale con l'ordinamento processuale generale, passando in rassegna le attribuzioni, le indagini preliminari, la citazione in giudizio, il procedimento e le sue definizioni alternative, il dibattimento, le sanzioni applicabili, l'esecuzione dei provvedimenti ed i mezzi di gravame contemplati.



L'ALTRA ROMA

DIFFICILE TROVARE I ROMANI "DOC"

"Guarda questa folla che le case di una città immensa riescono a stento ad accogliere: la maggior parte di questa turba è priva di patria. Sono confluiti costì dai loro municipi, dalle loro colonie, da tutto il mondo. Alcuni li ha condotti l'ambizione, altri il dovere del loro pubblico ufficio, altri l'incarico di una legazione, altri una lussuria che cercava per i vizi un luogo adatto ed opulento, altri un desiderio di studi umanistici, altri gli spettacoli.....c'è chi ha importato una bellezza da mettere in vendita e chi è venuto a vendere la sua eloquenza.

Non c'è razza umana che non sia accorsa alla città che dispone di grandi ricompense per le virtù e per i vizi.

Immagina ora di fare l'appello nominale di tutti costoro e di chiedere a ciascuno: di che paese sei? Vedrai che per la maggior parte, si tratta di persone che, lasciata la loro terra di origine, sono venute a stabilirsi in una città grandissima e bellissima, che tuttavia non è la loro"

(dalle "Consolationes" di Seneca - I secolo d.C.)



A voler dare credito a Seneca, anche ai suoi tempi di "romani doc" ce n'erano pochi, anzi pochissimi. Ma, mi sorge un dubbio: questi romani "doc" saranno mai esistiti?

Secondo una vecchia tradizione romana il Romano di sette generazioni acquista il privilegio di essere immune dal malocchio. Alla base di tale credenza sta l'evidente presupposto che non è stato mai molto comune trovare un romano di sette generazioni, che fanno in fondo poco più di due secoli.

Insomma Roma non è mai stata una città di romani, ma piuttosto una città di immigrati che, forse per una particolare magia del luogo, si romanizzano in breve.....del resto lo stesso Romolo era nato ad Albano, né erano romani i suoi compagni, i primi abitanti della città quadrata. Per non parlare delle loro donne, che neppure parlavano latino, perché venivano dai villaggi della Sabina!

E in tempi più vicini a noi, nell'ottocento i mercanti di vino erano per lo più piemontesi; gli "orzaroli" (venditori di pane, pasta e alimentari) erano valtellinesi, tanto da essere conosciuti come "grisci" (grigioni) in memoria della provenienza svizzera.

Il futuro è sempre aldilà di ogni nostra immaginazione... una Roma del terzo millennio con romani color cioccolata?

INCONTRO DI STUDI IN MEMORIA DEL PROF. LINO SALIS

L'EVOLUZIONE DEL CONDOMINIO

21/22 Settembre 2007 - Forte Village - S. Margherita di Pula (Cagliari)

PROGRAMMA:

VENERDÌ 21 SETTEMBRE - ORE 15

Saluto del Presidente Nazionale ANACI Pietro MEMBRI

Introduzione del Dott. Rafaelé CORONA
Presidente 2ª sezione Corte di Cassazione

Prima Sessione:

Presiede il Prof. Pietro RESCIGNO
Professore emerito Università La Sapienza di Roma - Accademico dei Lincei

Relatori:

Prof. Michele COSTANTINO
Ordinario di Diritto privato - Università di Bari
L'istituto della proprietà condominiale nelle prospettive di riforma

Prof. Michele TAMPONI
Ordinario di Istituzioni di diritto privato - Università LUISS di Roma
Nuove forme di definizione delle vertenze nel condominio

Interventi:

Dott.ssa Monica BONI
Consigliere Corte d'appello di Palermo
Accessione e sopraelevazione nel condominio degli edifici

Prof. Guido ALPA
Ordinario di Istituzioni di diritto privato - Università La Sapienza di Roma
Presidente Consiglio Nazionale Forense
Riflessioni sul condominio

Dott. Giulio BENEDETTI
Sostituto procuratore della Repubblica di Milano
La tutela dei diritti dei condomini sulle parti comuni, nei rapporti con i fornitori

SABATO 22 SETTEMBRE - ORE 9,30:

Seconda Sessione:

Presiede il Prof. Natalino IRTI
Ordinario di Diritto civile - Università La Sapienza di Roma - Accademico dei Lincei

Relatori:

Prof. Angelo LUMINOSO
Ordinario di Diritto privato - Università di Cagliari
Nuove questioni su parcheggi e condominio

Dott. Roberto TRIOLA
Consigliere Corte di Cassazione
Innovazioni e legislazione speciale

Avv. Gino TERZAGO
Avvocato Foro di Genova

Regolamentazione dell'uso delle cose comuni e poteri della maggioranza

Interventi:

Dott. Antonio SCARPA
Giudice Tribunale di Salerno

Struttura delle obbligazioni contratte in nome e per conto del condominio

Avv. Maurizio DE TILLA
Presidente Associazione Enti Previdenziali Privati

Attribuzioni e legittimazione dell'amministratore di condominio

Avv. Nunzio IZZO
Coordinatore giuridico Centro Studi Nazionale ANACI

Contenimento energetico e maggioranze condominiali

Avv. Eugenio CORREALE
Direttore Centro Studi ANACI Milano

La tutela dei diritti dei condomini sulle parti comuni, nei rapporti con il costruttore

Dott. Enrico MARMOCCI
Notaio in Bologna

I diversi significati dell'uso delle parti comuni

SABATO 22 SETTEMBRE - ORE 15

Terza Sessione

Presiede il Prof. Adolfo Di Majo
Ordinario di Diritto civile - Università Roma Tre

Relatori:

Prof. Salvatore Patti
Ordinario di Diritto privato - Università La Sapienza di Roma

Aspetti della responsabilità dell'amministratore di condominio

Dott. Federico Tassinari
Direttore Ufficio Studi Consiglio del Notariato

Problemi nell'alienazione del condominio e nelle situazioni connesse

Interventi:

Dott. Maurizio Corona
Notaio in Cagliari

La trascrizione del regolamento di condominio

Dott. Alberto Celeste
Consigliere Corte d'appello de L'Aquila

L'amministratore di condominio-società: evoluzione della figura

Avv. Luigi Salciarini
Segretario Centro Studi Nazionale ANACI

Un albo "virtuale": i doveri dell'amministratore secondo la giurisprudenza

Segreteria Organizzativa 06/3214963 - 06/3217165 Fax - Centro Studi Nazionale 06/86211873

SINTESI INSERZIONISTI DI QUESTO NUMERO

ORGANISMI NOTIFICATI

ELTI IV di copertina

ASSICURAZIONI

AURORA pag. 54

PULIZIE E AMBIENTE

AMICONE pag. 50

GREASE GROUP pag. 18

MAS II di copertina

PORTALE pag. 20

SOFTWARE CONDOMINIALE

MM Data pag. 8

Studio ISA pag. 10

TSI Consulting pag. 16

MANUTENZIONE ASCENSORI

ELEVATOR QUALITY pag. 7

DEL BO pag. 44

MA.RI.RO. pag. 28

EDILIZIA

CIM pag. 14

EDIL CEPI pag. 6

ERI pag. 29

RESINE IND.LI III di copertina

VACCA E. pag. 40

RISCALDAMENTO ED ENERGIA

CALOR CLIMA pag. 42

Consulting & Service pag. 26

LAZIO SVILUPPO pag. 12

QGM QUALITY pag. 48

ROSSETTI pag. 22

SICUREZZA

DOCEO pag. 46

SIRIO pag. 61

Studio SPADARO pag. 46

SERVIZIO POSTA

SAILPOST pag. 24

SEMINARI 2007

13 settembre **LE COMPETENZE DELL'AMMINISTRATORE
E LE PRETESE DEI CONDOMINI**

Relatori: Dott.ssa Gisella Casamassima
Dott. Antonio Lupi

6 dicembre **REGOLAMENTO CONDOMINIALE
E CODICE DEL CONSUMO**

Relatori: Avv. Carlo Patti - Paolo Mohoric