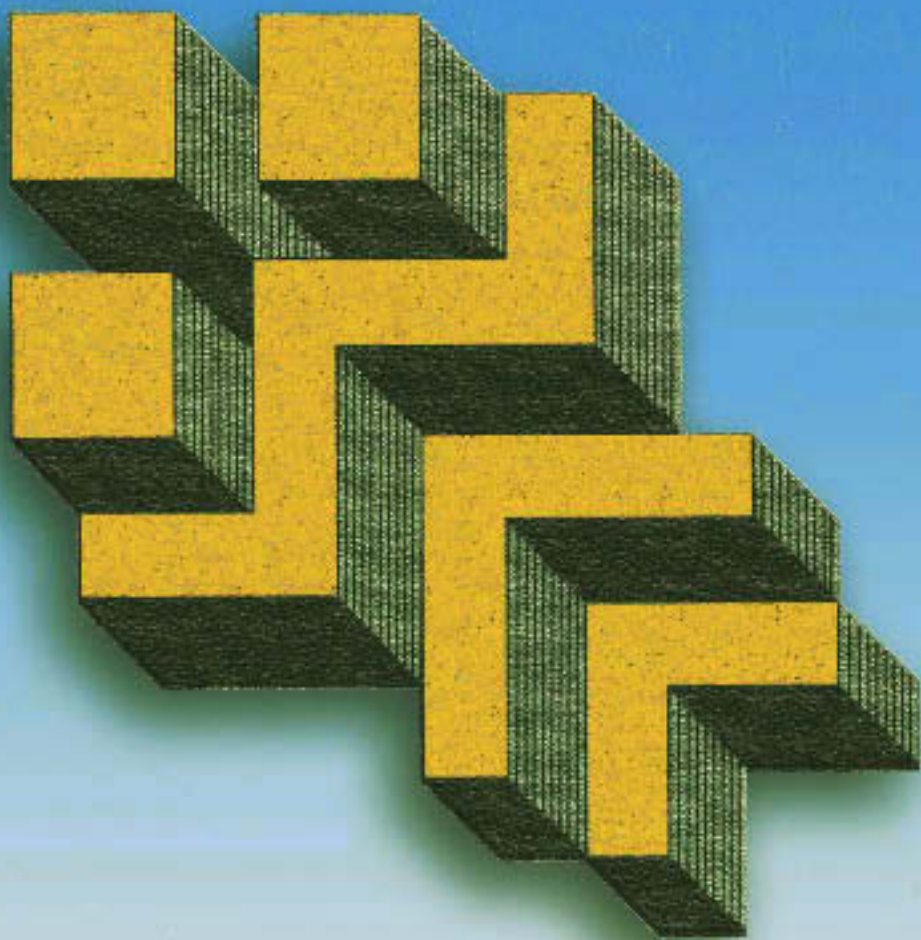


DOSSIER CONDOMINIO



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

SEZIONE DI ROMA - 00187 - VIA SALANDRA 1/A TEL. 06 4746903 - FAX 06 4881348

www.anaciroma.it - anaciroma@iscali.it

Editoriale di Antonio Lupi	pag. 3
Consulenti in sede	pag. 4
Dichiarazione di conformità: questa sconosciuta di Fabio Battisti	pag. 7
Il condominio parziale: effetti sulla gestione e sulla ripartizione delle spese di Fabio Casinovi	pag. 15
Il condominio, un palcoscenico poco raccontato di Stefano Imbruglia	pag. 21
Autorizzazioni generali al trattamento dei dati sensibili e giudiziari di Alessandro Caloprisco	pag. 25
Ho visto... Corona! di Stefano Calzetta	pag. 39
Elenco sportelli del condominio presso i Municipi	pag. 45
Notizie	pag. 46
La voce della giurisprudenza di Nunzio Izzo	pag. 51
Professionisti fiduciari	pag. 58
Oggi in Biblioteca	pag. 59
L'altra Roma: Fontana dei Libri a Sant'Eustachio	pag. 62

Dossier Condominio

Rivista bimestrale

ANNO XVII - n. 102 - NOVEMBRE - DICEMBRE 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.*

Sono le 20,30 e già sono a casa: questa sera i bravi condomini hanno deliberato di non deliberare i mega lavori che da anni *vogliono* fare. Un lustro fa stavano per deliberare l'affidamento di lavori per un importo di 250 milioni di lire, oggi dovevano darmi l'incarico di sottoscrivere il contratto, per i medesimi lavori, a 250 mila euro.

Anche se era la vigilia del ponte di Pietro e Paolo, mi avevano chiesto l'assemblea per formalizzare l'incarico prima di partire per le vacanze: "amministratore incontriamoci, tanto ormai siamo tutti d'accordo su tutto!".

Aperta l'assemblea il "tuttologo" del condominio con una breve, concisa e compendiosa analisi ha urlato *"io devo analizzare tutto, io e le mie due deleghe non paghiamo se non vedo tutto, io ho la maggioranza"*.

Inutile è stato ricordargli che aveva preteso da sempre di avere a *sue spese* (come sottolineava ad ogni richiesta) copia di tutto e di più, dalle offerte con relativo curriculum dei professionisti per la scelta del tecnico a cui affidare la stesura del capitolato e computo metrico dei lavori, alle copie delle offerte pervenute con tutti gli allegati pervenuti dalle dieci ditte che avevano risposto alla gara.

Per non parlare di tutti i giustificativi di spesa pretesi in copia prima di venire a fare la verifica a studio del rendiconto, in verità molto pochi, trattandosi di una bella palazzina d'epoca: sei appartamenti, impianto autonomo di riscaldamento. Quindi 6 bollette della luce, 4 di acqua, assicurazione, c/c postale, amministratore e qualche spesa di manutenzione.

Non aveva finito di parlare che l'unica gentile signora presente si è alzata dicendo "amministratore nemmeno questa volta vuole fare i lavori." Rispondo "ma signora non dipende da me ha sentito...".

Il Generale (pretende sempre di fare il presidente) ripresosi dal torpore ed alzandosi dice "Ok abbiamo finito, mi raccomando amministratore segua bene i lavori." Il segretario, giovane rampollo saccante al quale il nonno ha lasciato l'appartamento, viene in assemblea con il codice civile, mi dice: "che cosa devo scrivere sul verbale?"

Detto che l'assemblea non delibera e tutti a casa.

Casa, dolce casa, dove i miei mi accolgono felici di avere il marito e padre a cena. Infatti vuoi per il lavoro urgente ed improcrastinabile vuoi per le assemblee che tirano tardi, sono poche le sere trascorse con la famiglia.

CONSULENZE A DISPOSIZIONE DEI SOCI IN SEDE

	MATTINA (11-13)	POMERIGGIO (16-18)
LUNEDI <i>LEGALE</i> <i>FISCALE/CONTABILE</i> <i>PENALE</i>	Avv. della Corte Dott. Corsetti Avv. Carucci	Avv. Carloni Sig.ra Spena
MARTEDI <i>LEGALE</i> <i>FISCALE/CONTABILE</i> <i>LAVORO</i>	Avv. Di Marcantonio Dott. Pellicanò Prof. Scavino	Avv. Coricelli (16-17,30) Avv. Spinoso (17,30-19) Dott. Iorio
MERCOLEDI <i>LEGALE</i> <i>DEONTOLOGIA</i> <i>CONTABILE</i> <i>TECNICA</i>	Avv. Boldrini Avv. della Corte Dott. Troiani	Avv. Saraz Avv. Saraz Dott.ssa Pacetti Arch. Spadaro
GIOVEDI <i>LEGALE</i> <i>ASCENSORE</i> <i>CONTABILE</i> <i>INFORMATICA</i> <i>LAVORO</i>	Avv. Galdi Avv. Gonnellini Dott. Silvestri Dott. Tabarrini Dott. Ribilotta	Avv. Felli Dott. Grasselli Geom. D. Ferrantino
VENERDI <i>LEGALE</i> <i>TECNICA</i> <i>CONTABILE</i>	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.

Avevo appena finito di vedere il telegiornale che squilla o meglio vibra il cellulare, che la segreteria telefonica dello studio dice di chiamare per le sole urgenze...

Per i condomini urgenze vuol dire parlare del giardino condominiale, di quando facciamo l'assemblea ecc. oppure ed è triste, ma succede sempre di più, il vecchio che non sa con chi parlare ed alla fine con voce roca ti dice che sono 10 giorni che i figli non lo chiamano.

Leggo sul display Parodi, prontamente rispondo "Carlo... buonasera... dimmi...". Attacco..., richiama, rispondo "Carlo dimmi..." "Ma Lupi sei sordo... non mi sentivi !!!"

"Scusa Carlo è l'emozione di essere chiamato dal Presidente"... "Antò .. ma va ..Lupi senti devi fare l'editoriale per il prossimo numero della rivista.

"Ma io ..." "Hai tre giorni di riposo, no!"

"Ma io ..." "Ok Lupi ci vediamo lunedì. Ciao e buona serata."

Antonio Lupi



Dichiarazione di conformità: questa sconosciuta

dal 1/1/2008 operante la normativa sulla sicurezza degli impianti

di Fabio Battisti

Sono passati 17 anni dal marzo 1990 ed ancora non si riesce a vedere che pochissime dichiarazioni di conformità complete e ben eseguite tanto da reggere l'esame ravvicinato da parte dei funzionari degli enti preposti al rilascio delle varie certificazioni che scaturiscono da questo documento (C.P.I. - certificato matricolare d'impianto ISPEL, ecc.) inerenti attività poste nell'ambito del condominio.

Un po' di storia; rifacendosi alla legge n. 46 "norme per la sicurezza degli impianti" del 5 marzo 1990, viene effettuata una suddivisione per gruppi rappresentati da lettere:

- a) *impianti di produzione, di trasporto, di distribuzione e di utilizzazione dell'energia elettrica all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna dell'energia fornita dall'ente distributore;*
- b) *impianti radiotelevisivi ed elettronici in genere, le antenne e gli impianti di protezione da scariche atmosferiche;*
- c) *impianti di riscaldamento e climatizzazione azionati da fluido liquido, aeriforme, gassoso e di qualsiasi natura o specie;*
- d) *impianti idrosanitari nonché quelli di trasporto, di trattamento, di uso, di accumulo e di consumo di acqua all'interno di edifici a partire dal punto di consegna dell'acqua fornita dall'ente distributore;*
- e) *impianti per il trasporto e l'utilizzazione di gas allo stato liquido o aeriforme all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna del combustibile gassoso fornito dall'ente distributore;*
- f) *impianti di sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili;*
- g) *impianti di protezione antincendio.*

Ovviamente la costruzione di questi impianti deve essere effettuata da soggetti abilitati ed iscritti presso le Camere di Commercio per le lettere sopra riportate.

Con l'emanazione del DPR n. 447 del 6 dicembre 1991 venivano fissati ulteriori punti fermi relativi all'obbligo delle procedure di progetto relativamente agli impianti di cui alle lettere citate (art. 4).

- 1) per gli impianti elettrici vige in alcuni casi l'obbligo del progetto che deve essere sempre tenuto a disposizione degli organi di controllo; il progetto deve essere stilato quando si interviene su impianti aventi 6 Kw di potenza impegnata (quella scritta sulla fattura trasmessa dall'ente erogatore) nonché per unità immobiliari superiori a 400 mq, inoltre per utenze commerciali anche in bassa tensione con superficie superiore a 200 mq, per locali classificati a maggior rischio d'incendio o esplosione (autorimesse, centrali termiche, locali ad uso medico ecc. la potenza richiesta per la stesura di un progetto si abbassa a Kw 1,5;
- 2) ai fini della verifica per gli impianti di protezione dalle scariche atmosferiche, deve essere compiuta quando si tratta di edifici superiori a 200 mc e con almeno 5 m di altezza;
- 3) per tutti gli impianti sia di climatizzazione superiori a 40.000 frigoriche/h, per gli impianti di trasporto gas ed utilizzazione quando la potenzialità installata supera i 34,8 Kw;
- 4) per gli impianti di idranti l'obbligo del progetto si rende necessario quando il numero di bocche (idranti UNI 45) è di almeno 4 o che comunque risultino inseriti in una attività soggetta al rilascio del CPI (certificato di prevenzione incendi);

- 5) i progetti debbono contenere gli schemi dell'impianto ed i disegni planimetrici, nonché una relazione tecnica sulla consistenza e sulla tipologia dell'installazione, della trasformazione, o ampliamento dell'impianto stesso, con particolare riguardo all'individuazione dei materiali e componenti da utilizzare ed alle misure di prevenzione e sicurezza da adottare. Si considerano redatti secondo la buona tecnica professionale i progetti elaborati in conformità delle indicazioni delle guide (UNI e CEI).

Per poter essere in regola con le leggi dello Stato italiano ai fini della stesura delle certificazioni di conformità e delle attuazioni dei relativi allegati concernenti parte integrante della certificazione stessa ed anche per non incorrere in sanzioni, si raccomanda che dopo ogni lavoro di quelli elencati all'art. 4 del D.P.R. 447/91 siano sempre richieste le rispettive dichiarazioni di conformità che per completezza devono essere riempite in ogni loro parte, articolate e composte da:

- Dichiarazione di conformità (come da D.M. Industria 20/febbraio 1992 e modifiche).
- Elenco dei materiali usati per la realizzazione dell'impianto di cui alla dichiarazione di conformità.
- Copia del certificato della C.C.I.A.A. della ditta che ha stilato la dichiarazione di conformità e che ha realizzato l'impianto oggetto di dichiarazione.

Gli errori di compilazione più ripetuti si riferiscono a:

- a) Trascrizione delle norme specifiche
- b) Tipo di impianto trattato
- c) Dati completi della ditta che ha realizzato l'opera
- d) Richiamo a precedenti dichiarazioni di conformità
- e) Segni di spunta sui quadratini degli allegati

Con riferimento alle certificazioni di conformità delle centrali termiche e delle autorimesse è d'obbligo la stesura di un progetto dell'impianto elettrico essendo i locali soggetti al rilascio del CPI (quando sono più di 9 auto per le autorimesse e con più di 116 Kw per le C.T.)

Con questa breve illustrazione spero di aver contribuito a rendere l'argomento più comprensibile, per avere le idee più chiare in ordine a ciò che si deve chiedere dopo aver commissionato un lavoro ricadente nell'ambito della 46/90.

Si allega una corretta Dichiarazione di conformità scritta secondo quanto richiesto dalla regola tecnica.

Il condominio parziale: effetti sulla gestione e sulla ripartizione delle spese

di Fabio Casinovi

Per comprendere compiutamente l'istituto del "condominio parziale" è bene aver chiaro il momento in cui si origina il c.d. "diritto di condominio" e cioè quando, in dipendenza dell'acquisto delle porzioni di immobile in capo a persone diverse, si individuano nell'edificio le proprietà solitarie.

Per la costituzione del condominio non occorre alcun atto formale (approvazione del regolamento o delle tabelle millesimali), il diritto si origina da una situazione di fatto ed una eventuale delibera avrebbe soltanto efficacia dichiarativa e non costitutiva dello stesso.

Il "condominio parziale" ed il "diritto di condominio" coincidono: i titolari del diritto di condominio danno vita al condominio parziale. In pratica i presupposti per l'attribuzione della proprietà comune a vantaggio di tutti i partecipanti vengono meno se le cose, i servizi e gli impianti di uso comune, per oggettivi caratteri materiali e funzionali, sono necessari per l'esistenza e per l'uso, ovvero sono destinati all'uso ed al servizio, non di tutto l'edificio, ma di una sola parte, o di alcune parti di esso. Il principio sopra enunciato peraltro trova conferma nel comma 3 dell'art. 1123 c.c. da cui si evince che le cose, i servizi e gli impianti non appartengono necessariamente a tutti i partecipanti.

Dalle situazioni di c.d. "condominio parziale" derivano implicazioni inerenti la gestione e l'imputazione delle spese, in particolare non sussiste il diritto di partecipare all'assemblea relativamente alle cose, ai servizi, agli impianti, da parte di coloro che non ne hanno la titolarità, ragion per cui la composizione del collegio e delle maggioranze si modificano in relazione alla titolarità delle parti comuni che della delibera formano oggetto. In altri termini elemento indispensabile per poter configurare l'esistenza di una situazione condominiale è rappresentato dalla contitolarità necessaria del diritto di proprietà sulle parti comuni dell'edificio, in rapporto alla loro specifica funzione di servire per l'utilizzazione ed il godimento delle parti dell'edificio stesso. Pertanto il condominio parziale coesiste nell'edificio con la più vasta organizzazione configurata dal condominio.

La rappresentanza dell'amministratore del condominio vale anche per i rapporti comuni esclusivamente ad alcuno soltanto dei partecipanti ma nulla vieta che venga nominato anche un diverso amministratore. L'esistenza del condominio parziale è ormai pacificamente ammessa dalla giurisprudenza di legittimità.

Si è affermato, infatti, (Cass. 7730/2000 e 8292/2000) che anche con riferimento ai beni specificati all'art. 1117 c.c. viene meno il presupposto della contitolarità, vincendo la presunzione legale alla stregua di un titolo contrario, se taluno di essi per obiettive caratteristiche strutturali serva all'uso o al godimento di una parte dell'immobile. E ancora (Cass. 8136/04) che *"deve ritenersi legittimamente configurabile la fattispecie del condominio parziale ex lege tutte le volte in cui un bene risulti, per obiettive caratteristiche strutturali e funzionali, destinato al servizio e/o al godimento in modo esclusivo di una parte soltanto dell'edificio in condominio, parte oggetto di un autonomo diritto di proprietà, venendo in tal caso meno il presupposto per il riconoscimento di una contitolarità necessaria di tutti i condomini su quel bene"*.

Si parla quindi di collegamento strumentale, materiale o funzionale, ed, in altri termini della relazione di accessorio a principale con le singole unità (piani o porzione di piano) in proprietà individuale dell'immobile, per cui le cose, i servizi e gli impianti necessari per l'esistenza e l'uso delle unità immobiliari di una parte soltanto dell'edificio appartengono solo ai proprietari di queste (unità) e non ai proprietari delle unità immobiliari dell'altra parte, rispetto alle quali manca quel rapporto di pertinenza che è il presupposto necessario del diritto di comunione.

Anche recentemente (Cass. 20783/06) è stato ribadito il principio che *"nel condominio di edifici, in mancanza di una specifica contraria previsione del titolo costitutivo, la destinazione all'uso ed al godimento comune nella quale si sostanzia la presunzione legale di proprietà comune di talune parti dell'edificio in condominio, deve risultare da elementi obiettivi, e cioè dall'attitudine funzionale del bene al servizio dell'edificio, considerato nella sua unità, al godimento collettivo, prescindendosi dal fatto che il medesimo sia o possa essere utilizzato da tutti i condomini; per contro, quando il bene per obiettive caratteristiche strutturali e funzionali, serva in modo esclusivo al godimento di una parte dell'edificio in condominio, la quale formi oggetto di un autonomo diritto di proprietà, viene meno il presupposto per il riconoscimento di una contitolarità necessaria di tutti i condomini, giacché la destinazione particolare vince la presunzione legale di comunione, alla stessa stregua di un titolo contrario."*

E' quindi fondamentale avere riguardo alla relazione di accessoria tra beni propri e comuni. Stando all'interpretazione giuri-

sprudenziiale prevalente tale rapporto non sussiste nel caso di complessi immobiliari in cui sono presenti parti comuni come zone verdi, impianti sportivi, centri commerciali o di riunione, che certamente accrescono i pregi ed il valore del complesso ma che non costituiscono parti necessarie per l'esistenza o per l'uso delle unità abitative, né destinate all'uso o al servizio di esse, e quindi costituiscono beni ontologicamente autonomi, suscettibili di godimento fine a se stesso che si attua in modo indipendente dall'uso degli immobili in proprietà solitaria.

Un problema di carattere pratico è quello dell'integrazione tra i principi qui rappresentati e le clausole dei regolamenti di condominio che purtroppo raramente li considerano. Non è infrequente, infatti, che le imprecise o ambigue disposizioni regolamentari sull'argomento che ci occupa, come per esempio la mancata previsione di assemblee di palazzina o di scala ovvero l'obbligo espresso di convocare a tutte le assemblee tutti i condomini, siano causa dell'insorgenza di gravose controversie giudiziarie.



Il condominio, un palcoscenico poco raccontato

di Stefano Imbruglia

Era sospettato fortemente di aver rubato Mammolo, il nano da giardino di proprietà condominiale; Loris lo scalcinato personaggio, interpretato da Roberto Benigni, in perenne lite con gli altri condomini nel film *"Il mostro"*.

Forse nella realtà non si arriva a litigare per un furto di un nano da giardino, ma qualche volta si va molto vicino. Nei condomini italiani si litiga molto, al punto da rappresentare la maggior mole di lavoro per i tribunali civili: oltre la metà delle cause avviate sono liti condominiali. Ci si accapiglia per i motivi più disparati: per gli spazi comuni, per la manutenzione straordinaria dello stabile, per i rumori di giorno e notte.

Sono circa 850.000 i condomini e circa 13 milioni e mezzo le famiglie che ci abitano. Persone "costrette" a vivere nello stesso edificio, gente sconosciuta con cui si intreccia una parte della quotidianità e si dividono gli stessi spazi. Un universo popolato da personaggi assennati e strampalati, tragici e buffi, di mancati avvocati e legislatori che partoriscono, nella loro fantasia, leggi piegate alle loro convenienze. Un luogo in cui accadono vicende singolari e casi che, come talvolta leggiamo sui giornali, sfociano nella cronaca nera.

Ci racconta un amministratore, che per una sorta di imbarazzo professionale preferisce mantenere l'anonimato, di una vicenda accaduta in un condominio romano: "Per un periodo sono stato assediato da una signorina, che aveva superato quella che viene definita l'età da marito. Mi tormentava quasi tutti i giorni con telefonate, intimandomi di intervenire nei confronti della coppia che abitava al piano di sopra che, a suo dire, aveva una intensa attività coniugale notturna. Pretendeva che intentassi una causa contro la coppia al fine di far limitare la loro passionalità: o al solo fine settimana, oppure "se proprio non potevano contenersi e avevano la necessità di farlo tutti i giorni di non superare le undici di sera". Fortunatamente, per il mio sistema nervoso, la coppia traslocò dopo qualche mese. Così si acquietò la signorina."

Il condominio è un luogo che, per uno scrittore o uno sceneggiatore, potrebbe rappresentare fonte inesauribile di storie. Invece è un fenomeno poco approfondito; trascurato dal cinema e dalla letteratura, ignorato dalla televisione.

Fosse vissuto ai giorni nostri, probabilmente, *Balzac* avrebbe riservato all'intrecciarsi di situazioni e relazioni della vita condominiale una parte importante nella sua *Commedia Umana*.

Nella letteratura l'interesse per il condominio è abbastanza recente e sta conquistando sempre più spazi. Il romanzo più famoso rimane *"Il condomino"* di *Ballard*, un racconto di fantascienza dove il condominio rappresenta la metafora dell'età contemporanea.

Nel cinema italiano per provare a raccontare la vita di uno stabile in proprietà ci ha provato, nel 1991, il regista romano Farina, con una commedia corale intitolata *"Il condominio"*; vincitore con Ciccio Ingrassia del premio David per il miglior attore non protagonista. Storia di un ragioniere che assume l'incarico di amministratore di un enorme condominio in un popoloso quartiere romano, non immaginando in quale pantano si fosse cacciato: sparito nel nulla, ma con la cassa, il suo predecessore svogliato e imbrogliatore; bollette condominiali invase, proprietari ed inquilini morosi e, soprattutto, gente litigiosa e riottosa.

Più recentemente, nel 2002, è uscita nelle sale cinematografiche una commedia francese *"Riunione di condominio"*, del regista Remi Waterhouse. Ambientato a Parigi, il film racconta di un condominio in cui gli inquilini impiegano buona parte del tempo a farsi la guerra, istigati da un amministratore furbo e profittatore. Ma come accade spesso nei film sarà un amore imprevisto a risolvere la situazione.

Pure nella realtà tra il fiorire di pettegolezzi inventati ed adulteri reali, liti e ripicche più o meno ingegnose, possono nascere anche storie tenere; come quella dell'addetto alla mensa universitaria in pensione e la vedova del portiere, che si sono sposati qualche mese fa. Storie di vita condominiale che potrebbero essere raccontate - tra commesse, commissariati vari e medici assortiti - anche in una fiction televisiva.

Autorizzazioni generali al trattamento dei dati sensibili e giudiziari

di Alessandro Caloprisco

Nella G.U. n. 196 del 24 agosto 2007 (Suppl. n. 186) il Garante per la protezione dei dati personali ha pubblicato sette provvedimenti, datati 28 giugno 2007, concernenti le autorizzazioni generali per il trattamento di dati sensibili e giudiziari.

Prima di parlarne in maniera specifica, si ritiene utile accennare alle fonti e alla ragione di questi provvedimenti autorizzatori e ancora prima, chiarire cosa si intende per dati sensibili e giudiziari.

Siamo all'interno della categoria dei dati personali disciplinati dal D.lgs n. 196/2003, altrimenti conosciuto come "Codice in materia di protezione dei dati personali", che disciplina appunto gli aspetti relativi alla raccolta e utilizzo di tali dati¹. Accanto ai dati comuni², sono disciplinate in maniera più "robusta" due categorie di dati personali che, per la loro delicatezza, per appartenere alla sfera intima della persona e per il possibile rischio di incidere fortemente sulla vita privata altrui, hanno necessità di regole particolari. Si tratta dei dati sensibili e dei dati giudiziari di cui vi è un'elencazione tassativa nell'art. 4, comma 1, lett. d) ed e). Ciò significa che i dati sensibili e giudiziari sono solo quelli elencati nella norma e non altri. Ad esempio, i dati patrimoniali, seppure connotati da una grande esigenza di riservatezza, non fanno parte dei dati sensibili e seguono le regole dei dati comuni.

Il perché ci sia una regolamentazione particolare l'abbiamo accennato, ma per meglio comprenderne la portata, vale la pena citare la norma della direttiva europea³ che è fonte della regolamentazione nel nostro codice; l'art. 8 della direttiva "trattamenti riguardanti categorie particolari di dati" così recita: "gli Stati membri vietano il trattamento dei dati personali che rivelano l'origine razziale o etnica, le opinioni politiche, le convinzioni religiose o filosofiche, l'appartenenza sindacale, nonché i dati relativi alla salute e alla vita sessuale".⁴

Tale divieto viene però temperato da altre disposizioni che ammettono il loro trattamento a condizione di rispettare alcune garanzie che il Codice ha adottato. Solo il loro rispetto rende il trattamento lecito.

Vediamo quindi come il nostro Codice ha recepito la direttiva europea partendo dalla *definizione dei dati sensibili* contenuta nell'art. 4 e rimandando la trattazione dei dati giudiziari ad un secondo momento:

“Si intende per dati sensibili i dati personali *idonei* a rivelare l'origine razziale ed etnica, le convinzioni religiose, filosofiche o di altro genere, le opinioni politiche, l'adesione a partiti, sindacati, associazioni od organizzazioni a carattere religioso, filosofico, politico o sindacale, nonché i dati personali *idonei* a rivelare lo stato di salute e la vita sessuale”.

La garanzia da rispettare, in base all'art. 26, è duplice:

- 1) necessità del consenso da parte dell'interessato;
- 2) autorizzazione preventiva del Garante.

Quanto appena detto vale *per i dati sensibili trattati dai soggetti privati* e dunque anche per gli amministratori di condominio, perché per i soggetti pubblici vige una diversa regolamentazione che non prevede il consenso e nemmeno l'autorizzazione.⁵

La regola ordinaria è che entrambe le condizioni devono essere presenti: l'una, da sola, non è sufficiente (salvo quanto si dirà appresso).

Con queste precisazioni finalmente siamo in grado di capire appieno la portata del provvedimento in esame che per la verità non è altro che la riedizione di autorizzazioni generali, già rilasciate per gli anni passati.

Perché autorizzazioni a carattere generale? La risposta è evidente: visto l'elevatissimo numero di soggetti che trattano dati sensibili (si pensi a cliniche, ospedali, liberi professionisti, associazioni, società ...) non sarebbe stato possibile esaminare la inevitabile valanga di singole richieste di autorizzazione da parte di ciascun soggetto, con la certezza assoluta di paralizzare qualsiasi attività in attesa del loro esame dal momento che senza autorizzazione il trattamento di dati sensibili sarebbe illecito. Si è quindi scelta la soluzione di una preventiva ricognizione delle attività e dei soggetti che legittimamente possono trattare tale categoria di dati, fornendo autorizzazioni generali che coprono intere categorie di soggetti e trattamenti, a contenuto assai ampio, sottoposte a scadenza (provvisorie e a tempo determinato) e circondate da limiti ben precisi.

Come si dirà oltre, ciò non esclude che il Garante possa rilasciare singole autorizzazioni per casi che non rientrino nelle autorizzazioni generali.

I sette provvedimenti autorizzatori pubblicati nella gazzetta ufficiale attengono a:

- 1) *rapporti di lavoro*
 - 2) dati sulla salute e la vita sessuale
 - 3) associazioni e fondazioni
 - 4) *liberi professionisti*
 - 5) attività creditizie ed assicurative
 - 6) sondaggi, elaborazione dati ed altre attività private
 - 7) investigatori privati e i dati di carattere giudiziario
- che come accennato in precedenza, prevedono limiti e condizioni di operabilità.

All'amministratore di condominio interessano sicuramente le autorizzazioni nn. 1 e 4 e, in maniera più limitata, la n. 2.

Se si esaminano queste autorizzazioni si rilevano agevolmente i *soggetti destinatari* (ambito di applicazione), gli *interessati* ai quali i dati si riferiscono, le *finalità* del trattamento, le *categorie di dati*, le *modalità* del trattamento, disposizioni sulla *conservazione* dei dati, a quali condizioni è possibile *comunicare* ad altri soggetti o *diffondere* i dati, oltre all'indicazione dell'*efficacia temporale* delle autorizzazioni stesse (dal 1 luglio 2007 fino al 30 giugno 2008).

Per un'accurata conoscenza, occorre che i provvedimenti autorizzatori vadano letti per intero, soffermandosi anche sulla parte iniziale, senza saltare alle conclusioni; detto suggerimento a carattere generale risulta utile per tutti i provvedimenti emessi dal Garante. Difatti nel preambolo, vengono sempre richiamati norme e principi che sottostanno alle decisioni del Garante e che sono alla base della comprensione dei meccanismi di tutela della privacy.

Intanto è proprio dalla sua lettura che si desume che non è sempre vero che per il trattamento dei dati sensibili, oltre all'autorizzazione, sia sempre necessario il consenso. Difatti il codice prevede dei casi in cui esso non è richiesto:

- l'art. 26 "garanzie per i dati sensibili" (da parte dei soggetti privati), elenca le ipotesi in cui il consenso non è obbligatorio; ad es. quando il trattamento è necessario per adempiere a specifici obblighi o compiti previsti dalla legge, da un regolamento o dalla normativa comunitaria per la gestione del rapporto di lavoro...⁶

L'amministratore di condominio, per gestire i dati dei propri collaboratori, necessariamente tratta dati sensibili e per questo verso, se non ci fosse l'autorizzazione, non potrebbe trattare i dati di costoro ad es., relativi all'infermità o l'appartenenza a categorie protette o l'adesione a sindacati (che sono i casi più comuni di trattamento dei dati sensibili).⁷ Ugualmente, dati sensibili relativi alla salute, possono essere oggetto di trattamento

da parte dell'amministratore in occasione di danni alle persone (condòmini e non), adozione di delibere relative all'abbattimento delle cosiddette barriere architettoniche (che interessano anche altre autorizzazioni).

Con l'occasione è bene rammentare che l'autorizzazione e l'eventuale esonero dal consenso non esonera anche dal rendere l'informativa agli interessati, che è sempre dovuta.⁸

Altro richiamo che è doveroso fare, riguarda il rispetto di uno dei principi generali del codice, riportato all'art. 3: quello di necessità. In base a tale principio, i sistemi informativi e i programmi informatici sono configurati riducendo al minimo l'utilizzo di dati personali e di dati identificativi, in modo da escluderne il trattamento quando le finalità perseguite nei singoli casi possono essere realizzate mediante, rispettivamente, dati anonimi od opportune modalità che permettono di identificare l'interessato solo in caso di necessità.

Nelle piccole organizzazioni formate da due, tre collaboratori, tale principio rimane di scarsa attuazione. La violazione di tale principio, seppure non comporti sanzioni pecuniarie, comporta però la non utilizzabilità dei dati ai sensi dell'art. 11, c. 2.

Illustrate in via generale le caratteristiche dell'istituto, vediamo l'aspetto pratico e cioè come avvalersi del provvedimento autorizzatorio.

- La prima cosa da fare è di procedere ad una ricognizione dei dati sensibili che vengono trattati (dei dipendenti, condòmini, fornitori...) – e in questo può risultare molto utile il provvedimento citato a nota 6 – e visto che ci siamo, è utile accertare se informativa e consenso – quando necessario – siano stati correttamente resi;
- quindi verificare se una o più delle autorizzazioni generali adottate dal Garante coprano tutte le ipotesi di trattamento riscontrate.

La procedura appena citata vale ovviamente per tutti e sette i provvedimenti autorizzatori.

In caso di pieno riscontro, nulla occorre fare se non attenersi alle prescrizioni e limiti inseriti nelle autorizzazioni, ivi compresa l'adozione delle misure di sicurezza ai sensi dell'art. 31, maggiormente onerose se si utilizzano strumenti informatici.

Cosa accade se l'autorizzazione non copre il trattamento? in questo caso occorre inviare una formale richiesta al Garante ai sensi dell'art. 41, c. 2 utilizzando sistemi tradizionali quali telefax o raccomandata, almeno fino al momento in cui risulti attuato il comma successivo che prescrive la compilazione di un modello predisposto da trasmettere telematicamente.

Nel termine di 45 giorni il Garante ha l'obbligo di rispondere sulla richiesta di autorizzazione e vale comunque il sistema del silenzio rifiuto: trascorsi i 45 giorni senza alcuna risposta, la richiesta si intende rigettata. Qualora invece venisse accolta, è fatta sempre salva la possibilità del Garante di prescrivere misure ed accorgimenti a garanzia dell'interessato (art. 26).

Il trattamento di dati sensibili illecito, perché non coperto da autorizzazione, è passibile di sanzioni non trascurabili. Difatti l'art. 167, c. 2, stabilisce che la violazione dell'art. 26 è punita, se dal fatto deriva nocumento, con la reclusione da uno a tre anni. Reclusione invece da tre mesi a due anni a chi non osserva le prescrizioni formulate dal Garante nel provvedimento di autorizzazione.

Anche qui, con l'occasione, è bene sottolineare che la diffusione di dati idonei a rivelare lo stato di salute non possono essere diffusi (c. 5 dell'art. 26) e pertanto in nessuna occasione tali dati potrebbero essere affissi in bacheca nell'androne del palazzo (ad es. uno stato di disabilità di un condomino).

I dati giudiziari sono invece quelli idonei a rivelare provvedimenti giudiziari elencati nell'art. 3, c.1 lett. da a) ad o) e da r) ad u) del Dpr 14/11/2002, n. 313, in materia di casellario giudiziale, di anagrafe delle sanzioni amministrative dipendenti da reato e dei relativi carichi pendenti, o la qualifica di imputato o di indagato.⁹

Il loro trattamento è legittimato dall'autorizzazione n. 7.¹⁰ Sebbene, ipotesi più rara, può sempre capitare all'amministratore di condominio di dovere trattare tale categoria di dati, in relazione a dati dei clienti o comunque per far valere o difendere un diritto anche da parte di un terzo in giudizio, nonché in sede amministrativa o nelle procedure di arbitrato e di conciliazione.¹¹

L'autorizzazione riguarda *sia soggetti privati che pubblici* e a differenza dei dati sensibili, gli artt. 21 c.1, e 27 del Codice legittimano il trattamento di dati giudiziario per entrambi solo in presenza di *specifica disposizione di legge o provvedimento del Garante* in base all'art. 40 del Codice.

Come per i dati sensibili, sono posti dei limiti all'autorizzazione e pertanto, tutto quanto riferito ai dati sensibili vale anche per i dati giudiziari.

- 1 Il concetto di trattamento, contenuto nell'art. 4, c. 1 del codice è molto più ampio e si riferisce a qualunque operazione o complesso di operazioni, effettuati anche senza l'ausilio di strumenti elettronici, concernenti la raccolta, la registrazione, l'organizzazione, la conservazione, la consultazione, l'elaborazione, la modificazione, la selezione, l'estrazione, il raffronto, l'utilizzo, l'interconnessione, il blocco, la comunicazione, la diffusione, la cancellazione e la distruzione di dati, anche se non registrati in una banca di dati.
- 2 In realtà il codice non fornisce alcuna nozione di dato personale "comune" ma definisce cosa si intende per dati sensibili o giudiziari. Per esclusione, tutti gli altri sono dati comuni; in altri termini, tutti quei dati personali che non rientrano nella categoria dei dati sensibili o giudiziari.
- 3 Direttiva 95/46/CE del 24 ottobre 1995.
- 4 I dati pertanto che ordinariamente vengono trattati dagli amministratori di condominio, generalmente non riguardano i dati sensibili, anche se potrebbe accadere, ad es. qualora si dovesse provvedere ad installare ausili o scivoli per condòmini diversamente abili o in caso di incidenti a persone per i quali occorresse trattare i dati sulla salute.
- 5 E' previsto che i dati sensibili e giudiziari possano essere trattati solo se autorizzato da espressa disposizione di legge, con meccanismi particolari nel caso tale legge non esista o sia carente di alcuni dati. Si precisa comunque che l'autorizzazione n. 2 autorizza anche gli organismi sanitari pubblici, e non solo quelli privati.
- 6 Analogamente, per i dati diversi da quelli sensibili e giudiziari esiste un elenco dei casi in cui può essere effettuato il trattamento senza consenso (vedi art. 24 c. 1 e in particolare le lett. a), b), c).
- 7 Sebbene qui si tratta delle autorizzazioni, al fine di allargare l'orizzonte del datore di lavoro, si ritiene assai utile richiamare l'attenzione del lettore sul provvedimento generale n. 53 adottato dal Garante il 23 novembre 2006 "linee guida sul rapporto di lavoro" pubblicato sul sito del Garante (doc. web 1364939).
- 8 Due regole cardine sono alla base della tutela dei dati personali: l'informativa che il titolare deve rendere all'interessato (artt. 13) e il corrispondente consenso da parte di quest'ultimo artt. 23 e 26).
- 9 Art. 4, c.1, lett. e) del Codice.
- 10 Autorizzazione n. 7/2007 del 28 giugno 2007 al trattamento dei dati a carattere giudiziario da parte di privati, di enti pubblici economici e di soggetti pubblici.
- 11 Il codice aggiunge: nei casi previsti dalle leggi dalla normativa comunitaria, dai regolamenti o dai contratti collettivi, sempre che il diritto da far valere o difendere sia di rango pari a quello dell'interessato e i dati siano trattati esclusivamente per tale finalità e per il periodo strettamente necessario per il suo perseguimento.

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**



Vuoi scoprire
l'Amministratore più vicino?



Clicca sulla mappa per accedere
all'elenco degli Amministratori
Professionisti

ANACI Sede di Roma

L'ANACI - Associazione Nazionale Amministratori Condominiali - ha una esperienza di oltre trent'anni di associazionismo degli amministratori condominiali nel 1970) con l'AIACI (costituita nel 1974), ed è oggi presente in tutte le regioni. Lo spazio della formazione all'aggiornamento, dall'organizzazione di seminari, alla collaborazione con gli enti istituzionali, rivolgendosi a quanti, in maggioranza, sono amministratori di condominio.

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

Primo Piano

19/10/2007:

roma: regolarizzazione catastale prorogata al 31.03.2008
CATASTO. APPROVATA PROROGA REGULARIZZAZIONE

01/10/2007:

"la professione di amministratore: formazione, prospettive e difficoltà".
CORSI PROFESSIONALI: Lunedì 1 Ottobre 2007 ore 16,00 presso la Camera di Commercio di Roma

09/07/2007:

modello tipo di bilancio condominiale concordato

Il 4 luglio 2007 è stato concordato tra l'Anaci, le Associazioni di Amministratori Condominiali e il Ministero delle Attività Produttive il "modello tipo di bilancio condominiale".

Ultime Notizie

- **31/10/2007:** d. lgs di recepimento direttiva comunitaria 2005/36/ce (qualifica)
- **24/10/2007:** chiarimenti dell'agenzia di rating A alla ritenute d'accantonamento delle imprese locali su impianti termici, condizionatori f.r.
- **05/10/2007:** elenco dei diplomati del 12° corso professionale per amministratori di condominio (sessione marzo - giugno 2007)

Leggi...



GRANDE SUCCESSO DEL CONVEGNO ANACI ROMA SUL RISPARMIO ENERGETICO

- Il 28 settembre si è svolto a Roma con una grande partecipazione il Convegno organizzato dalla sede di Roma dell'ANACI sul tema del RISPARMIO ENERGETICO... segue





Immobiliari - sigla nella quale è racchiuso il patrimonio autorizzatorio dei professionisti italiani, è nata nel gennaio del 1995, dalla fusione delle ANACI delle varie province italiane, raccoglie oltre settemila assenti, volgono ad attività che consistono in: corsi, seminari e convegni, all'assistenza e consulenza dei propri soci, alla promozione di iniziative, vogliono conoscere più da vicino l'attività dell'amministratore di

operatori del settore dell'amministrazione immobiliare e condominiale.

Pa... urella n. 208

tori... la Proprietà il "modello tipo di



... (professionali) approvato il 23/10/2007 dal consiglio dei ministri.
... to del 4% su particolari prestazioni (fotocopie, corrispondenza, ritiro rifiuti,
... nistratori di condomini ed immobili tenuto presso l'A.N.A.C.I. sede di roma

ELENCO DIPLOMATI DEL 42° CORSO

professionale per amministratori di condomini ed immobili tenuto presso l'A.N.A.C.I. sede di Roma (sessione marzo - giugno 2007)... segue



dipendenti del 42° corso ANACI ROMA

Cerca

Sportello del Condominio
lo sportello con le risposte immediate ad ogni quesito proposto riguardante la vita condominiale

Consulenze professionali
consulenze in sede a 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



Roma, 09/10/2007

CONDOMINIO AMERICAN
PALACE
VIA ARCHIMEDE 80
00197 ROMA (RM)

Prot. FGE 74886/2007

OGGETTO: *Interpello 913-395/2007-ART.11, legge 27 luglio 2000, n.212.*
CONDOMINIO AMERICAN PALACE
Codice Fiscale 80214320584
Istanza presentata il 11/09/2007

Con l'interpello specificato in oggetto, concernente l'interpretazione della l. n. 296 del 2006, è stato esposto il seguente

QUESITO

Il Sig. Carlo Parodi, in qualità di rappresentante legale del condominio American Palace di Roma, pone un interpello relativo all'esatta interpretazione dell'articolo 25 ter DPR. n. 600/73, introdotto dall'articolo 1, comma 43 della legge n. 296 del 27 dicembre 2006. In particolare, alla luce, anche, del chiarimento fornito dalla circolare n. 7/E del 7 febbraio 2007, l'istante chiede di sapere se deve operare la ritenuta d'acconto del 4% sulle seguenti prestazioni effettuate nell'esercizio di impresa:

- 1) "esecuzione di fotocopie, fax e cianografie da parte di negozi specializzati;
- 2) attività di consegna della corrispondenza svolta da soggetti privati nell'ambito dell'esercizio di un servizio sostitutivo di quelli effettuati da Posteitaliane;
- 3) servizio ritiro rifiuti urbani;

- 4) attività di controllo, ispezioni ed accertamento dello stato di manutenzione degli impianti termici da parte degli Enti locali con affidamento a soggetti esterni con oneri a carico degli utenti;
- 5) realizzazione di cuscini e corone floreali in occasione di funerali quando l'importo della mano d'opera supera il valore dei fiori impiegati."

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPICCIATA DAL CONTRIBUENTE

L'istante ritiene che sia la normativa che la prassi richiamata "depongono a favore dell'applicazione indiscriminata della ritenuta d'acconto a nulla rilevando gli importi minimi che a titolo di ritenuta potrebbero determinarsi stante l'entità della spesa sostenuta."

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'art. 1, comma 43, della legge 27.12.2006, n. 296 (legge finanziaria 2007) ha introdotto l'art. 25-ter nel corpo del D.P.R. n. 600/1973 per obbligare i condottieri ad operare la ritenuta d'acconto sui corrispettivi dovuti per prestazioni relative a contratti d'appalto di opere o di servizi.

Il testo, infatti, al primo comma, così recita: *"Il condottiero quale sostituto d'imposta opera all'atto del pagamento una ritenuta del 4 per cento a titolo d'acconto dell'imposta sul reddito dovuta dal percipiente, con obbligo di rivalsa, sui corrispettivi dovuti per prestazioni relative a contratti di appalto di opere o servizi, anche se rese a terzi o nel interesse di terzi, effettuate nell'esercizio di impresa"*.

La norma, inoltre, al secondo comma, prevede che la ritenuta d'acconto sia operata anche se i corrispettivi derivino da prestazioni occasionali svolte in regime d'impresa (art.67, comma 1, lett. i), T.U.I.R.).

Atteso, quindi, che la ritenuta prevista dal citato articolo 25-ter si applica sui

corrispettivi dovuti per prestazioni relative a contratti di appalto effettuate nell'esercizio di impresa (comma 1), ovvero nell'esercizio di attività commerciali non abituali (comma 2), l'Agenzia delle Entrate, con la **circolare n.7/E del 07.02.2007**, è intervenuta sull'argomento chiarendo che *"Deve ritenersi che la norma trova applicazione per le prestazioni convenute nei contratti d'opera in generale e, in particolare, nei contratti che comportano l'assunzione, nei confronti del committente, di un'obbligazione avente ad oggetto la realizzazione, dietro corrispettivo, di un'opera o servizio, nonché l'assunzione diretta, da parte del prestatore d'opera, del rischio connesso con l'attività, svolta senza vincolo di subordinazione nei confronti del committente"*.

La richiamata circolare, dopo aver elencato, a titolo esemplificativo, alcuni casi interessati dalla ritenuta in esame (interventi di manutenzione e ristrutturazione dell'edificio condominiale e degli impianti elettrici o idraulici, esecuzione di pulizia, manutenzione di caldaie, ascensori, giardini piscine e altre parti comuni condominiali) ed escluso, per contro, dall'applicazione della stessa, i corrispettivi previsti in base a contratti diversi da quelli di opera (di somministrazione di energia elettrica, acqua, gas o simili, di assicurazione, di trasporto e di deposito) ha inoltre specificato che *"La ritenuta prevista dall'articolo 25-ter del D.P.R. n. 600 del 1973 non si applica ai corrispettivi pagati in dipendenza di forniture di beni con posa in opera, qualora la posa in opera assuma funzione accessoria rispetto alla cessione del bene (cfr. circolare n. 37 del 2006)"*.

Pertanto, posto che l'obbligo di operare la suddetta ritenuta scatta esclusivamente nei confronti di imprese e non anche sui corrispettivi riferiti a prestazioni rese da lavoratori autonomi oltitudi oppure occasionali (che restano assoggettati alla ritenuta ordinaria del 20%, per esplicito riferimento normativo), la scrivente ritiene, tenuto conto delle indicazioni fornite dal surrichiamato documento di prassi, che sui corrispettivi dovuti per le prestazioni evidenziate dall'istante, purché, beninteso, relative a contratti d'opera o d'appalto (di qualsiasi importo) ed effettuate nell'esercizio

Pagina 4 di 4

di impresa, ovvero nell'esercizio di attività commerciali non abituali, debba essere applicata La ritenuta del 4 per cento.

Si precisa, tuttavia, che per le prestazioni indicate sub 5), i corrispettivi pagati in dipendenza di forniture di beni (cuscini e corone floreali) saranno assoggettati alla ritenuta in commento solo laddove il costo della mano d'opera non assumerà funzione accessoria rispetto alla cessione degli stessi beni.

IL DIRETTORE REGIONALE**Orlando De Murtis**

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.

Ho visto... Corona!

di Stefano Calzetta

Vi dico la verità, ero curioso! Questo nome sempre ricorrente, spesso citato, direi famoso, ma mai visto di persona!

Quante volte, nella lettura di un dispositivo, di una massima o di una sentenza della Corte di Cassazione, ho avuto modo di leggere: Presidente Corona – Relatore...! Quante pubblicazioni di diritto condominiale, articoli, interpretazioni, commenti su riviste specializzate portano la firma di Raffaele Corona? Molto spesso nei convegni ho sentito citare dai relatori il pensiero di Corona sull'argomento in questione. *...Ipse dixit...*

Raffaele Corona: il magistrato che più di ogni altro, sia in dottrina che in giurisprudenza, ha cercato di mettere ordine e fare chiarezza nella turbolenta materia condominiale, troppo spesso contraddittoria. Questo nome ha interessato tutta la mia vita professionale. Raffaele Corona, Presidente della seconda sezione della Corte di Cassazione, la sezione che si occupa in prevalenza della materia condominiale. Una specie di profeta che pochi avevano l'onore di vedere; senz'altro, non ero tra quelli.

Nella brochure di presentazione del convegno sull'evoluzione del condominio, organizzato in memoria del Prof. Lino Salis nel meraviglioso complesso del Forte Village di S. Margherita di Pula, leggo il suo nome. Parteciperà al convegno, anzi presiederà. No, semplicemente introdurrà. Comunque ci sarà.

Non potevo mancare. E finalmente il 21 Settembre 2007... è successo... Ho visto Corona, il Dott. Raffaele Corona, Presidente della seconda sezione della Corte di Cassazione.

Quando il nostro Presidente Membri, durante i saluti di rito, lo ha presentato per moderare la prima sessione dei lavori e ricordare la figura del Prof. Salis, nella sala è calato un silenzio surreale. Era lì, austero, imponente (se fossi una donna, direi anche bello). Tutti lo guardavano e ascoltavano in religioso silenzio il suo intervento.

Lui, calmo, parlava in maniera pacata, catturava con tutta naturalezza l'attenzione della platea e il lungo applauso finale confermava il gradimento dei presenti. La mia curiosità era stata ampiamente soddisfatta. Al termine delle sessioni giornalieri di lavoro, con molto piacere ho potuto constatare la cordialità e disponibilità del dott. Corona con tutti i partecipanti anche fuori dai lavori del convegno e spero vivamente che continui a sostenere la nostra professione e a seguire con interesse e partecipazione l'attività della nostra Associazione.

SINTESI DOSSIER 2007

Gennaio – Febbraio n. 97

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

Marzo – Aprile n. 98

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

Maggio – Giugno n. 99

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

Luglio - Agosto n. 100

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

Settembre – Ottobre n. 101

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

Novembre – Dicembre n. 102

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

CONVENZIONE ANACI CON STUDI CONTABILI E FISCALI

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

- **Studio CORSETTI D'ARIENZO** - L.go Beltramelli, 36 - Tel. 06/4510640
- **Studio 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 Mod. UNICO PF + 770 Semplificato. Studi di settore, Quadri AC € 200 una-tantum annuale.	€ 60 per familiare (senza P. IVA).	
Associazione ex L. 1815/39 o Società Semplice tra amministratori di condominio in contabilità semplificata.	€ 100/mese Mod. UNICO SP + 770 Semplificato. Studi di settore, Quadri AC € 200 una-tantum annuale.	€ 60 per familiare (senza P. IVA).	€ 70 per familiare.
S.n.c. tra amministratori di condominio in contabilità semplificata	€ 125/mese Mod. UNICO SP + 770 Semplificato. Studi di settore, Quadri AC € 200 una-tantum annuale.	€ 60 per familiare (senza P. IVA).	€ 70 per familiare.

Modello 770 del singolo Condominio:

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

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

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

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

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

SPORTELLO DEL CONDOMINIO

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

AGGIORNAMENTO ISTAT - VARIAZIONI ANNUALI

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
Giugno 2006 - Giugno 2007	1,6% (75% = 1,20%)	G.U. 24/7/2007	n. 166
Luglio 2006 - Luglio 2007	1,6% (75% = 1,20%)	G.U. 21/8/2007	n. 193
Agosto 2006 - Agosto 2007	1,6% (75% = 1,20%)	G.U. 20/9/2007	n. 219
Settembre 2006 - Settembre 2007	1,6% (75% = 1,20%)	G.U. 20/10/2007	n. 245

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.

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)

CONTRIBUTI INPS DIPENDENTI CONDOMINIALI

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

RICONOSCIMENTO QUALIFICHE PROFESSIONALI

Con D.Lgs. n. 206/2007 (in Suppl. G.U. n. 261 del 9/11/07) in attuazione di norme comunitarie il Ministero della Giustizia è stato delegato al riconoscimento con decreto delle associazioni di categoria in possesso dei requisiti richiesti.

SOLIDARIETA' ANACI AL MONDO DELL'HANDICAP

Il giorno 14 ottobre scorso il presidente Parodi ed il segretario Caporilli si sono recati presso la sede dell'associazione "Handicap noi e gli altri" a Tor Bella Monaca consegnando un contributo di euro 1610 la cui raccolta è stata sostenuta anche dagli associati ANACI. Il c/c postale dell'Associazione che assiste i disabili è 36543007 ed il Codice fiscale (ai fini del cinque per mille) è 96152910582.

CODICE IBAN DAL PRIMO GENNAIO 2008

Le coordinate bancarie ABI e CAB saranno sostituite dal codice europeo IBAN (International Bank Account Number) a ventisette cifre che gli istituti bancari comunicheranno ai clienti. Fino al 30 giugno 2008 le banche saranno in grado di "tradurre" le attuali coordinate in codice IBAN; successivamente è prevista una penale interbancaria sui pagamenti privi del nuovo codice.

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.

La voce della giurisprudenza

di Nunzio Izzo

Illegittima la delibera che nega l'allaccio alla rete idrica, fognante e citotелефonica comune.

*Cassazione, sezione seconda 17 ottobre 2007, n. 21832
Presidente Elefante – Rel. Malpica*

La Cassazione, nel confermare la sentenza impugnata, ha precisato che «l'allaccio di nuove utenze ad una rete non costituisce di per sé una modifica della stessa, perché una rete di servizi (sia fognaria, sia elettrica, idrica o di altro tipo) è per sua natura suscettibile di accogliere nuove utenze; [per cui] sarebbe stato onere del condominio dimostrare che, nel caso particolare, l'allaccio di una sola nuova utenza avrebbe inciso sulla funzionalità dell'impianto. Nè può valere l'assunto secondo cui il divieto frapposto dall'assemblea era finalizzato ad impedire mutamenti di destinazione, perché il mutamento di destinazione di una unità immobiliare può essere impedito dal condominio solo ove detta limitazione sia prevista dal regolamento condominiale di natura contrattuale; nè tale scopo può essere "indirettamente" perseguito frapponendo ostacoli all'uso di quei servizi comuni indispensabili all'eventuale mutamento, in violazione del diritto del condomino di esercitare sui beni comuni i poteri attribuitigli dall'art. 1102 c.c., comma 1.»

Per le obbligazioni condominiali è legittimato passivo l'amministratore e non il singolo condomino

*Cassazione, sezione lavoro, 10 ottobre 2007, n. 21229
Presidente Ciciretti – Rel. Figurelli*

La Corte ha confermato la pronuncia dei giudici di merito che hanno respinto la domanda proposta nei confronti di un singolo condomino, citato in giudizio quale proprietario esclusivo dello stabile nel quale la ricorrente assumeva di aver lavorato, provvedendo alla pulizia delle scale e dell'androne, alla ricezione ed alla distribuzione della posta ed alla vigilanza dello stabile, sul presupposto che la sua controparte processuale era l'unico pro-

prietario dell'intero stabile o, almeno, di tutti gli appartamenti tranne uno: quello la cui titolarità apparteneva alla figlia di un teste ed, inoltre, che il condominio non ha propria personalità giuridica, essendo un ente di mera gestione, e non un ente giuridico con personalità distinta da quella dei condomini.

La Corte di legittimità, rilevato che l'attività era stata espletata su parti comuni dell'edificio, ha respinto il ricorso precisando che il proprietario esclusivo di parte dell'edificio non poteva rispondere in proprio di obbligazioni riconducibili alla sua veste di condomino, peraltro non invocata dalla ricorrente e sottolineando che nella specie la legittimazione passiva spettava all'amministratore od alla totalità dei partecipanti al condominio e non al singolo condomino, allorchè manchi l'amministratore.

I condomini sono incapaci di rendere testimonianza

*Cassazione, sezione seconda 23 agosto 2007 n. 17925
Presidente Elefante – Relatore Parziale*

Nella lite tra condomini relativa alla riscossione di contributi condominiali dovuti da ciascun condomino per l'utilizzazione della cosa comune, i condomini, in quanto parti, sono incapaci di testimoniare.

Questo il principio di diritto enunciato dalla Cassazione in una controversia "tra condomini" relativa alla ripartizione delle spese sostenute per i lavori effettuati per la piscina condominiale, nella quale i giudici di merito avevano fondato la sentenza sulle testimonianze di alcuni condomini in relazione all'effettività e congruità della spesa.

Nell'impugnazione si assumeva trattarsi di spese non documentate e mai sostenute, tanto che il condominio si era difeso confermando di non possedere la documentazione giustificativa del preteso credito, sostenendo che si trattava di spese di manutenzione della piscina pagate da tutti gli altri condomini, ma non dal ricorrente che, quindi, era stato ritenuto debitore dal tribunale sulla base della dichiarazione di testi che erano condomini.

La Corte ha precisato che il precedente giurisprudenziale di cui alla sentenza n. 12379 del 1992, richiamato dalla Corte di appello, risulta isolato e superato in senso contrario quanto meno da Cass. 1997 n. 6483.

La sopraelevazione obbliga al pagamento dell'indennità anche se non vi sia innalzamento del fabbricato

*Cassazione, sezioni Unite 30 luglio 2007 n. 16794
Presidente Carbone – Relatore Settimj*

Le Sezioni Unite della Cassazione, componendo il contrasto sorto, hanno statuito che l'indennità di sopraelevazione, prevista dall'art. 1127 cod. civ. per la costruzione di "nuovi piani o nuove fabbriche", è dovuta indipendentemente dall'entità dell'innalzamento dell'altezza del fabbricato (nella specie 50 cm) in quanto rileva anche l'aumento della superficie o della volumetria conseguente all'intervento di un singolo condomino.

La sentenza sottolinea l'incidenza di tale nuova situazione sulla relazione di accessorietà delle parti comuni con le singole proprietà esclusive che muta in maniera rilevante per la maggiore utilità ricavata dall'uso delle cose comuni in conseguenza del-

l'aumento della superficie e della volumetria che riduce contemporaneamente quella degli altri condomini i quali devono, pertanto, essere adeguatamente indennizzati "indipendentemente" dalla conseguente rettifica delle tabelle millesimali che, dopo il passaggio in giudicato della relativa sentenza costitutiva, consente il ricorso all'azione di indebito o d'arricchimento per l'identica ragione sostanzialmente riparatoria per il periodo di vigenza di quelle sostituite, in aderenza ai principi informatori del giusto processo per i quali la durata del giudizio non deve ridondare a detrimento della parte vittoriosa.

Degna di segnalazione risulta la dichiarata ammissibilità delle azioni di indebito o di arricchimento senza causa per i versamenti delle quote millesimali calcolate in conformità alle tabelle precedenti alla rettifica delle stesse in conseguenza dell'operata sopraelevazione e che, in caso di controversia al riguardo, viene decisa con una sentenza avente natura costitutiva con effetti, quindi, *ex nunc* e non retroattivi, come, peraltro, affermato da un indirizzo di legittimità e di merito che di seguito si riporta.

Tale statuizione non risulta compresa nella massima ufficiale elaborata dall'Ufficio del Massimario della Suprema Corte verosimilmente perché, da quanto può dedursi dalla parte espositiva della pronuncia, tale specifica questione di diritto non era oggetto della fattispecie esaminata dalla Corte di legittimità e che, forse, richiedere un ulteriore e più ampio approfondimento in merito all'ammissibilità di una modificazione delle tabelle millesimali "non aventi natura contrattuale" «anche» mediante semplice deliberazione assembleare che abbia acquisito definitività per mancata tempestiva impugnazione, secondo un orientamento interpretativo che va consolidandosi anche nella giurisprudenza di legittimità.

La revisione delle tabelle legittima la restituzione dell'indebito dalla domanda giudiziale.

*Cassazione, sezione seconda 27 luglio 2007 n. 16643
Presidente Elefante – Relatore Trombetta*

La Corte ha confermato una sentenza della Corte di Appello di Genova che, già nel novembre 2002 - nel giudizio di rinvio disposto dalle Sezioni Unite n. 6222 del 09.07.1997 con la quale era stato dichiarato che «l'errore che giustifica la revisione delle tabelle millesimali non coincide con l'errore vizio del consenso, ma consiste nella obiettiva divergenza tra il valore effettivo delle singole unità immobiliari ed il valore proporzionale ad esse attribuito nelle tabelle» - aveva affermato il principio, ora condiviso anche dalle Sezioni Unite, che la sentenza che pronuncia sulla

revisione delle tabelle, pur avendo natura costitutiva non impedisce la sentenza di accoglimento della domanda di «restituzione» delle somme corrisposte in più del dovuto, con i relativi interessi legali dalla domanda, in quanto sentenza di condanna alla eliminazione degli effetti che ha provocato il predetto errore, in aderenza al principio, ora costituzionalizzato, che la durata del processo non può essere di pregiudizio per il soggetto vittorioso.

Il Supremo Collegio ha respinto la censura di inconciliabilità logico-giuridica secondo cui verrebbe «da un lato espressamente qualificata come "costitutiva" la pronuncia che dichiara la validità delle nuove tabelle, e dall'altro esteso gli effetti restitutori a far data dall'introduzione del giudizio e non già dalla data che ha definito il giudizio di rinvio» con il passaggio in giudicato della sentenza di revisione delle tabelle, osservando perspicuamente che «è lo stesso art. 69 disp. att. c.c., che, parlando di revisione, introduce il concetto di errore da eliminare (originario o successivo, di diritto o di fatto) e ciò con tutti gli effetti che l'errore ha prodotto» e sottolineando «che la durata del processo non deve tradursi in danno del soggetto vittorioso. E qui, la lungaggine è dipesa da una resistenza del condominio e dei condomini risultata alla fine ingiustificata».

La restituzione dell'indebito che, secondo la Corte, è dovuta dalla data della domanda e non dai pagamenti effettuati, perché «solo da questo momento l'interessato ha manifestato volontà contraria all'accettazione di quelle tabelle» - sia pure con gli interessi legali ex art. 2033 c.c. per la buona fede che si presume nell'*accipiens* - può, pertanto, ritenersi *ius receptum* in considerazione anche della recente e dianzi riportata decisione delle SS. UU. n.16794 del 2007 che, peraltro, fa un illuminante riferimento anche all'azione di arricchimento senza causa che forse potrebbe essere esperita per il periodo precedente all'instaurazione del giudizio, nella sussistenza, però, dei diversi requisiti richiesti per la stessa e del diverso e più rigoroso onere probatorio.

Tale indirizzo è grandemente apprezzabile perché potrebbe scoraggiare liti pretestuose al solo fine di beneficiare dei tempi lunghi del processo e, quindi, costituire un efficace e possibile mezzo di deflazione delle liti condominiali.

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 1346
- 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
Largo A. Beltramelli, 36 06-4510 640
- Studio PELLICANO
Via P. Querini, 3 06-5783 637
- Studio RIBILOTTA
Via Limbiate, 30 06-3093 380

OGGI IN BIBLIOTECA

Recensioni

A. Celeste – A. Nicoletti**Impianti e servizi negli immobili in condominio***Il Sole 24 Ore - Euro 44,00*

Il volume si propone di riassumere i più recenti interventi legislativi in materia di impianti e servizi condominiali; per ogni argomento una prima parte è dedicata all'esame approfondito della normativa di riferimento (contenuta in un CD-rom) ed una seconda alla giurisprudenza con un inventario degli orientamenti di legittimità e di merito. Per completezza è stata affrontata la tematica relativa alla tutela della salute di chi vive e frequenta lo stabile sotto il profilo della prevenzione incendi, della sicurezza nel fabbricato e negli ambienti di lavoro, della salvaguardia delle persone disabili, nonché degli strumenti di difesa contro le immissioni intollerabili.

Il testo rappresenta uno strumento utile per gli operatori del settore (gli amministratori) ma anche per gli stessi condomini, mettendo in luce tutti gli aspetti sostanziali, processuali, civilistici, penali ed amministrativi per risposte concrete ai problemi che di frequente si presentano nelle comunità condominiali.





Organismo
di Certificazione
di Sistemi di Gestione

CERTIFICATO

CERTIFICATE n° B 1027

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 training courses for personnel affiliated to consultancy

Settore RA - 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 standard, 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, contatti e aggiornamenti: Centrali, Assistenza Clienti presso il Centro della Certificazione di cui al presente certificato, al p.c.a. centrocert@pmi-cert.it - Telefono/fax: 06/44627994 - e-mail: info@pmi-cert.it

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 quesiti riguardanti la vita condominiale



www.anaciroma.it



QUOTA ASSOCIATIVA (entro il 31 Marzo)

- | | |
|---------------|----------|
| - Nazionale | € 165,00 |
| - Regionale | € 20,00 |
| - Provinciale | € 235,00 |

Quota complessiva € 420,00

L'ALTRA ROMA

FONTANA DEI LIBRI A SANT'EUSTACHIO

Intorno al 1927 l'amministrazione comunale commissionò all'allora giovane architetto Pietro Lombardi, vincitore del concorso per la fontana di Monte Testaccio precedentemente bandito dallo stesso Comune, la realizzazione di una serie di fontane aventi per soggetto alcuni rioni di Roma. I rioni avevano sempre avuto un valore simbolico nelle vicende del popolo romano che si era spesso stretto attorno alle bandiere rionali nei momenti di fermento più difficili. A questi simboli o stemmi si ispirò il Lombardi nella progettazione delle fontane rionali a lui affidate.

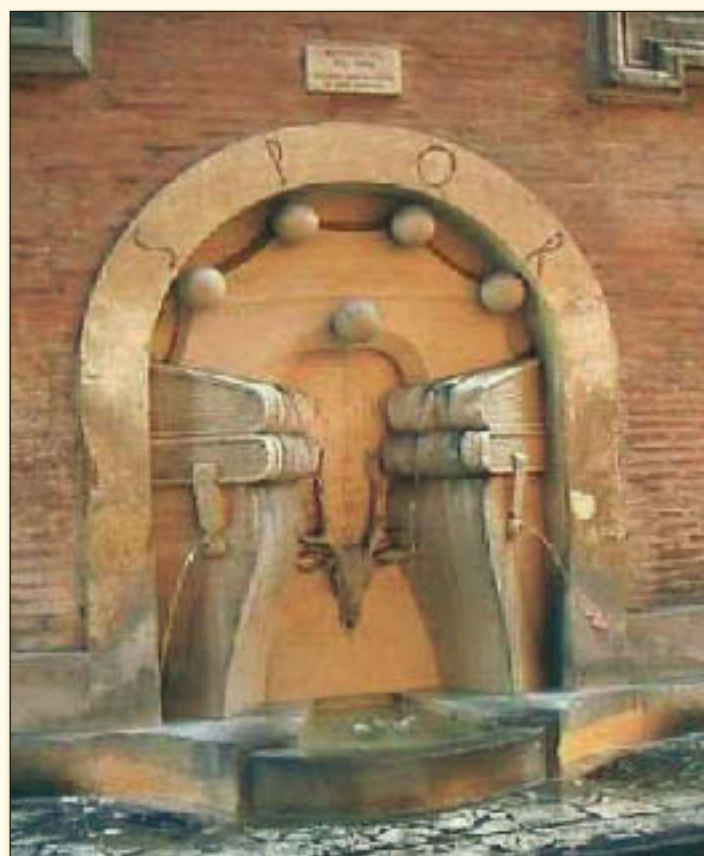


Questa dei Libri sta a rappresentare il rione Sant'Eustachio; il santo, a cui erano particolarmente devoti i romani, fu protagonista di una leggendaria conversione in seguito ad una visione. A lui fu intitolata una chiesa che dette il nome al rione. Proprio a questa visione con l'immagine di un cervo Lombardi si rifece, racchiudendo nella composizione gli elementi più simbolici del rione (tra cui alcuni libri).

Fu posta nella storica via dell'Università (successivamente via degli Staderari, dai venditori di bilance e stadere che avevano qui le loro botteghe) addossata al palazzo dell'università della Sapienza.

Il rione, come già accennato, prende il nome da un antico generale romano convertitosi al Cristianesimo (II sec. d.C.) dopo che gli apparve un cervo con una croce luminosa tra le corna, simbolo che compare anche alla sommità del timpano della chiesa a lui dedicata e che fu assunto anche come emblema del rione.

Questi stessi elementi si ritrovano appunto nella fontana. Un arco a tutto sesto con l'iscrizione S.P.Q.R. corona una nicchia all'interno della quale due mensole in travertino poste trasversalmente sostengono ciascuna due antichi voluminosi libri, simbolo della sapienza. Fra le due mensole si intravede, sul fondale della nicchia, la testa del cervo rivolta verso l'osservatore. L'acqua scende da due cannelle, poste nel segno pagina dei libri e si raccoglie nella sottostante vasca circolare.



Una curiosità: al centro della graziosa fontanina risulta incisa in verticale la indicazione del nome del rione e in orizzontale il relativo riferimento numerico, ma c'è un errore, perchè Sant'Eustachio corrisponde al Rione VIII mentre nel travertino risulta chiaramente indicato come Rione IV.

Le altre fontane, tutte opera dello stesso architetto, sono: la Fontana delle Anfore, la Fontana delle Arti, la Fontana delle Tiare, la Fontana della Pigna, la Fontana dei Monti, la Fontana della Botte e la Fontana del Timone.

SINTESI INSERZIONISTI DI QUESTO NUMERO

ORGANISMI NOTIFICATI

ELTI IV di copertina

ASSICURAZIONI

AURORA pag. 37

PULIZIE E AMBIENTE

AMICONE pag. 54

GREASE GROUP pag. 18

MAS III di copertina

PORTALE pag. 20

SOFTWARE CONDOMINIALE

MM Data pag. 8

Studio ISA pag. 10

TSI Consulting pag. 16

MANUTENZIONE ASCENSORI

ELEVATOR QUALITY pag. 9

DEL BO pag. 48

MA.RI.RO. pag. 38

EDILIZIA

CIM pag. 14

EDIL CEPI pag. 6

ERI pag. 11

RESINE IND.LI II di copertina

VACCA E. pag. 44

RISCALDAMENTO, ENERGIA,

CONTABILIZZAZIONE

BLUEGAS pag. 40

CALOR CLIMA pag. 42

Consulting & Service pag. 26

PANDA servizi pag. 23

QGM QUALITY pag. 52

ROSSETTI pag. 22

SICUREZZA

DOCEO pag. 50

SIRIO pag. 53

Studio SPADARO pag. 50

SERVIZIO POSTA

SAILPOST pag. 24