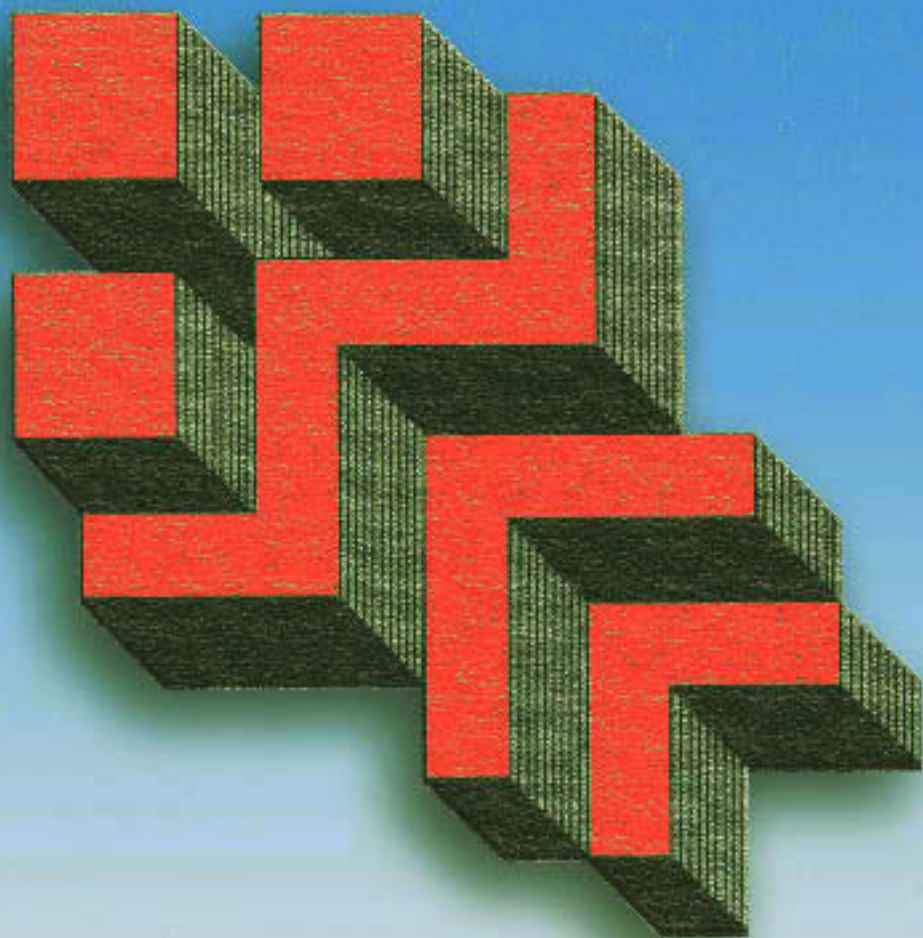


DOSSIER CONDOMINIO



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

SOMMARIO

GENNAIO - FEBBRAIO 2008

N. 103

Editoriale di Carlo Parodi	pag. 3
Consulenti in sede	pag. 4
La proprietà e la manutenzione di canne fumarie e colonne di scarico di Attilio Donati	pag. 5
La revisione delle tabelle millesimali ed i suoi effetti di Giovanni D'Aloe	pag. 13
Il ritorno di attenzione per le politiche abitative (dal 41° rapporto Censis)	pag. 27
Notizie	pag. 46
La voce della giurisprudenza a cura del Centro Studi	pag. 51
Elenco sportelli del condominio presso i Municipi	pag. 56
Professionisti fiduciari	pag. 58
Oggi in Biblioteca	pag. 59
L'altra Roma: La fontana "delle anfore" di Maurizio Pisoni	pag. 62

Dossier Condominio

Rivista bimestrale

ANNO XVIII - n. 103 - GENNAIO - FEBBRAIO 2008

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.*

La spinta europea ci da finalmente la possibilità di ottenere il riconoscimento professionale tutti insieme, proprio perché l'ambito associativo ci assicura i requisiti richiesti, a garanzia dei clienti amministrati.

E' un altro appuntamento importante con la possibilità di crescere, di accogliere nuovi iscritti disponibili a condividere con noi lo spirito associativo indispensabile per confrontare le rispettive esperienze professionali e per esaltare la funzione sociale che ci viene riconosciuta.

La fidelizzazione è l'obiettivo primario del 2008 ed ogni associato può dare il proprio contributo affinché nuovi colleghi si iscrivano all'ANACI e comprendano l'utilità di una rappresentanza di categoria unitaria e democratica. Invitiamo gli altri colleghi amministratori ai nostri seminari, facciamogli leggere le nostre riviste, rendiamoci promotori di esperienze societarie per offrire, con l'evoluzione del sistema, strutture organizzative più efficaci.

Proponiamo iniziative di marketing con un premio agli associati che presentano nuovi iscritti, facciamo il possibile perché i partecipanti ai corsi di formazione non restino "aspiranti" amministratori per troppo tempo, avviciniamo i condomini con moderni sistemi di comunicazione per far conoscere i nostri servizi, promuoviamo nuovi eventi finalizzati ad una maggiore visibilità esterna, ipotizziamo un confronto con gli organismi che perseguono gli stessi obiettivi dell'ANACI integrando cellule frammentate a danno dell'immagine dei corrispondenti segmenti professionali.

Certamente una rappresentanza più numerosa potrà esercitare più decisamente la propria libertà sindacale affinché venga modificato il ruolo ingiustificatamente subalterno nel settore immobiliare.

Per favorire lo sviluppo dell'Associazione è richiesto anche un occhio di riguardo per i nostri "collaboratori commerciali" qualificati, dimostrando una cortese disponibilità per ascoltare una telefonata o per leggere un depliant, un coinvolgimento in occasione di una richiesta di preventivo, una particolare attenzione, a parità di servizio prestato, prima di sostituire i fornitori.

Carlo Parodi

CONSULENZE A DISPOSIZIONE DEI SOCI IN SEDE

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

La proprietà e la manutenzione di canne fumarie e colonne di scarico

di Attilio Donati

Le canne fumarie e le colonne di scarico rappresentano uno dei maggiori motivi di discussione tra i condomini; è opportuno quindi evidenziare le regole da seguire e i criteri da adottare per la loro installazione e/o manutenzione.

Cerchiamo dunque di fare un po' di chiarezza.

Per quel che concerne le canne fumarie bisogna innanzitutto distinguere tra quelle ad uso esclusivo e quelle ad uso comune o in uso per un servizio comune.

Sono canne fumarie ad uso esclusivo quelle poste a diretto godimento di una sola specifica unità immobiliare, come ad esempio quelle delle caldaie per la produzione di riscaldamento ed acqua calda o quelle dei camini installati negli appartamenti.

Sono altresì private le canne fumarie per lo smaltimento dei fumi prodotti dalle cucine o dai forni delle attività commerciali facenti parte del condominio.

Sono invece comuni le canne fumarie che sono poste al servizio di un bene comune, come ad esempio quelle per il riscaldamento centralizzato.

In entrambe le ipotesi gli oneri per l'installazione e la manutenzione della canna fumaria saranno a carico esclusivamente dei condomini che ne fruiscono.

Nell'installare una nuova canna fumaria occorrerà rispettare una serie di condizioni affinché l'impianto non sia dannoso, pericoloso o lesivo dei diritti degli altri condomini.

Occorrerà, quindi, che l'installazione della canna fumaria non comprometta la stabilità dell'edificio, evitare e prevenire immissioni moleste, rispettare le distanze di legge e infine non pregiudicare l'aspetto estetico dei prospetti interessati dal suo passaggio.

Nel collocare una nuova canna fumaria sul muro perimetrale comune di un edificio occorrerà quindi rispettare, innanzitutto, le distanze legali regolate dagli artt. 906 e 907 c.c.. La canna fumaria dovrà quindi essere posta ad una distanza non inferiore a 75 centimetri dalle finestre e dai balconi degli altri condomini.

La nuova opera, inoltre, non dovrà limitare luci e vedute di cui gli altri condomini godono dalle proprie finestre o balconi, né creare pregiudizio alcuno per la loro sicurezza, né infine costitui-

re un facile veicolo d'accesso alle proprietà confinanti da parte di malintenzionati.

L'installazione e manutenzione di una canna fumaria dovrà, poi, garantire l'ambiente circostante dallo scarico dei fumi prodotti dalle attività al cui servizio sono poste.

Per le eventuali problematiche che possano essere legate alla salubrità o sicurezza dell'altrui proprietà occorrerà fare riferimento alle norme dettate dagli artt. 890 ed 844 c.c., laddove le immissioni provenienti dal relativo tubo di scarico creino disagi o molestie intollerabili.

Occorre però precisare che le norme del Regolamento condominiale di natura contrattuale possono imporre criteri più rigorosi di quelli stabiliti dall'art. 844 c.c. o da altre norme di legge in materia.

Pertanto, in tal caso, come costantemente sancito dalla Corte di Cassazione (da ultimo Cass n. 23/2007), la liceità o meno dell'immissione deve essere determinata in base al criterio di valutazione fissato dal regolamento condominiale e non sulla base della norma civilistica generale.

Com'è noto, infatti, le norme regolamentari di natura contrattuale possono sempre imporre limitazioni al godimento della proprietà esclusiva.

L'installazione di una nuova canna fumaria dovrà quindi tener conto innanzitutto delle norme del regolamento di condominio contrattuale o in assenza delle norme del codice civile sopra citate.



Naturalmente, poi, nel caso di canne fumarie poste al servizio di attività commerciali, le stesse dovranno essere conformi anche alle disposizioni in materia riguardanti quella specifica tipologia di attività.

Per l'installazione di una canna fumaria ad utilizzo di un singolo condomino l'assemblea condominiale non potrà negare il consenso, qualora siano rispettate le suddette norme di legge, il decoro architettonico dell'edificio, nonché le eventuali disposizioni in materia di autorizzazioni per gli esercizi commerciali.

L'art. 1102 c.c., infatti, consente a ciascun condomino di apportare modifiche alla cosa comune, nel caso di specie posizionando una nuova canna fumaria, purché non sia alterata la destinazione e non vengano pregiudicati i diritti di uso degli altri proprietari.

Per riepilogare: l'installazione di una nuova canna fumaria deve essere conforme sotto l'aspetto tecnico, non compromettendo la stabilità dei muri su cui poggia, l'aspetto architettonico, non stravolgendo l'aspetto generale del condominio, l'aspetto pubblicitario, rispettando le disposizioni in materia, siano esse dettate dal codice civile o dal regolamento di condominio e le autorizzazioni che ne regolano l'installazione e l'esercizio.

Come già anticipato, la manutenzione delle canne fumarie sarà a carico dei diretti fruitori, cioè dei condomini, secondo quanto disposto dal regolamento di condominio contrattuale in caso di canna fumaria del riscaldamento centralizzato o di altre canne fumarie esistenti sin dalla costruzione dell'edificio.

Le spese relative alle canne fumarie eventualmente costruite in seguito saranno invece poste a totale carico del condomino e dell'attività ad essa collegata.

Veniamo ora alle colonne di scarico.

Le colonne di scarico servono allo smaltimento di tre differenti tipi di acque: le acque meteoriche, le acque chiare e le acque scure.

Si intendono quali acque meteoriche quelle provenienti dai terrazzi di copertura o dai tetti.

Le colonne per lo smaltimento di tali acque, che naturalmente sono verticali, possono essere inserite in un cavedio per poi immettersi in un pozzetto di raccolta oppure scendere direttamente sull'esterno dell'edificio per poi andare sempre in un pozzetto o in dispersione sul manto stradale.

Le spese per la manutenzione delle colonne di scarico delle acque meteoriche sono a carico del condominio e vengono suddivise in base alla tabella A, sempre fatte salve diverse disposizioni del regolamento di condominio contrattuale, essendo le stesse da annoverare tra i beni comuni.

Le suddette colonne sono considerate un bene comune in quanto servono a preservare l'intero condominio dagli agenti atmosferici.

Le colonne di scarico delle acque scure sono quelle che smaltiscono le acque provenienti dai bagni posti nelle singole unità immobiliari, mentre quelle delle acque chiare smaltiscono le acque provenienti dagli scarichi delle cucine.

Tali tubazioni per lo smaltimento delle acque sia chiare che scure, anche se sono poste al servizio di appartamenti di proprietà esclusiva, rivestono il carattere di beni comuni in quanto raccogliendo le acque provenienti dai singoli appartamenti presentano l'attitudine all'uso e al godimento collettivo.

I costi di manutenzione, per la loro funzione, saranno ripartiti tra i diretti fruitori, saranno cioè posti a carico degli appartamenti che ne sono serviti in misura proporzionale al valore millesimale della proprietà di ciascun condomino, come sancito dall'art. 1123 c.c., comma 2 e 3.

Occorre precisare che, invece, le spese relative agli innesti alle singole unità private alle colonne condominiali (c.d. bocchettone) sono ad esclusivo carico dei proprietari degli immobili al cui servizio sono posti.

Ogni colonna di scarico condominiale defluisce in un pozzetto di raccolta che a sua volta si va a collegare con gli altri pozzetti creando così la rete fognante, da cui tutti gli scarichi si immettono in un unico pozzetto di raccolta dal quale, poi, il liquame defluisce nella fognatura comunale.

La pulizia dei pozzetti di raccolta e del pozzetto generale deve essere eseguita sistematicamente per evitare che accumuli di sostanze semisolide possano impedire il rapido deflusso dei liquami.

La manutenzione e la riparazione di tali collettori è a carico di tutti i condomini secondo la tabella di proprietà generale.

In base all'art. 1118 c.c., secondo comma, nessun condomino può sottrarsi a tali oneri e dovrà partecipare alle spese sulla base del disposto dell'art. 1123 c.c..

Occorre, infine, mettere in luce che l'art. 1130 n. 4 c.c., autorizza l'amministratore a porre in essere tutte le attività per il mantenimento delle cose comuni (tra cui anche le colonne, tubazioni, pozzetti, ecc...) predisponendo tutti gli atti mirati alla loro conservazione e al loro mantenimento in perfetta efficienza, lo stesso potrà quindi agire nei confronti dei terzi che hanno allacciato abusivamente i loro scarichi alla conduttura fognaria condominiale autonomamente, anche senza l'autorizzazione dell'assemblea di condominio.



La revisione delle tabelle millesimali ed i suoi effetti

di Giovanni D'Aloe

L'importantissima sentenza della S.C. di Cassazione, 2^a Sezione, 27.7.2007 n. 16643, riportata in "Dossier Condominio" n. 102/2007, con nota adesiva di Nunzio Izzo, potrebbe – il condizionale è d'obbligo – mettere la parola fine ad una serie di questioni che da molti anni hanno formato oggetto di vere e proprie battaglie combattute dall'ANACI.

Ricordiamo, in primo luogo, il problema della decorrenza degli effetti della revisione delle tabelle millesimali.

Già nel 2000, su "Dossier Condominio" n. 17, Adriana Nicoletti trattò il tema della revisione delle tabelle millesimali, disciplinato dall'art. 69 disp. att. c.c., aderendo alla giurisprudenza delle Sezioni Unite della Cassazione (sentenza 9.7.1997, n. 6222) per cui *"in tema di condominio di edifici, l'errore, il quale, ai sensi dell'art. 69 disp. att. c.c. giustifica la revisione delle tabelle millesimali non coincide con l'errore vizio del consenso, ma consiste nell'obiettiva divergenza tra il valore effettivo delle singole unità immobiliari ed il valore proporzionale ad esse attribuito nelle tabelle, senza che in proposito rilevi il carattere negoziale della formazione delle stesse."*

Tale giurisprudenza, anche recentemente confermata dalla S.C., era stata contestata dalla 2^a Sezione della S.C. con la sentenza n. 2253/2000, che ritenne necessario l'accertamento circa la natura negoziale delle tabelle *"poiché in caso di tabella cosiddetta «contrattuale», l'errore non rileva nella sua oggettività, ma solo in quanto abbia determinato un vizio del consenso."*

Nello stesso articolo, si ricorda poi che la sentenza che accoglie la domanda di revisione o modifica del valore proporzionali di piano nei casi di cui all'art. 69, non ha natura dichiarativa ma costitutiva, in quanto ha la stessa funzione dell'accordo raggiunto all'unanimità dai condomini, con l'effetto che l'efficacia di tale decisione, in mancanza di specifica disposizione di legge contraria, decorre dal passaggio in giudicato (Cass. 8.9.1994, n. 7696).

Contro tale giurisprudenza si schierò il sottoscritto in "Dossier Condominio" del maggio-giugno 2001, osservando – in consonanza con la migliore dottrina (cfr. Gabriele De Paola, in "Guida

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, 3 - Tel. 06/5783637 - 06/57566692

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.

al Diritto" 1995, fasc. 3, 97, Ferrago, "Il Condominio", 1988, pag. 542 e segg.) *"che la modificazione dei valori espressi nelle tabelle millesimali trae fondamento nella situazione oggettiva preesistente (errore o alterazione dei valori), fondata su una valutazione tecnica che il giudice si deve limitare ad accertare e normalmente accerta con una consulenza tecnica.*

La sentenza in rassegna sottovaluta o ignora il dato normativo del terzo comma del citato art. 68 che usa non a caso l'espressione «nell'accertamento dei valori millesimali non si tiene conto.....».

Pertanto la sentenza di revisione dei valori millesimali non può non avere natura di atto di accertamento, avendo la legge qualificato come accertamento l'attività di formazione e revisione delle tabelle."

Per quanto concerne poi le tabelle disposte dal costruttore con vincolo contrattuale, chi scrive ricordò la giurisprudenza delle Sezioni Unite della Cassazione (sentenza 9.7.1997 n. 6222) per cui *"In tema di condominio di edifici l'errore, il quale, ai sensi dell'art. 69 disp. att. c.c. giustifica la revisione delle tabelle millesimali non coincide con l'errore vizio del consenso, ma consiste nell'obiettiva divergenza tra il valore effettivo delle singole unità immobiliari ed il valore proporzionale ad esse attribuito nelle tabelle, senza che in proposito rilevi il carattere negoziale della formazione delle stesse."*



Dunque, se per la revisione delle tabelle è sufficiente una oggettiva difformità, di notevole entità, dei valori accertati dal Giudice rispetto a quelli contrattualmente determinati, la sentenza che modifica detti valori non può che essere di accertamento.

A ciò si aggiunga che contrariamente a quanto ritenuto dalla sentenza n. 7696/1994, tutte le sentenze costitutive, pur avendo efficacia dal momento del loro passaggio in giudicato (nel senso che non è ammissibile una loro provvisoria eseguibilità) retroagiscono al momento della domanda (così, da ultimo, Cass. 6.2.1999 n. 1037).

Pertanto, in ogni caso, l'effetto delle sentenze di revisione della tabella millesimale retroagisce al momento della domanda: per cui è consentito all'assemblea applicare le tabelle esistenti in via provvisoria, salvo conguaglio all'esito della domanda di revisione.

La questione non era e non è di scarsa importanza pratica: giacché sarebbe iniquo condizionare l'interesse dei condomini promotori dell'istanza di revisione alle lungagini del nostro sistema giudiziario, impedendo loro di fruire dei vantaggi delle nuove tabelle fino al passaggio in giudicato della sentenza di revisione.

Ora, con la sentenza n. 16643/2007 la 2^a Sezione civile della S.C. di Cassazione, decidendo in sede di rinvio sull'impugnativa di una pronuncia della Corte di Appello di Genova già riconosciuta esatta, sotto altro profilo, dalle Sezioni Unite della Corte con la sentenza n. 6222/1997 (innanzi citata), ha rigettato il ricorso del Condominio, diretto a contestare la pretesa del condomino promotore della revisione tabellare di applicare le nuove tabelle sin dal momento della domanda, nonostante la natura contrattuale del Regolamento di Condominio, predisposto dal costruttore dello stabile, con la seguente, perspicua motivazione:

"I dedotti vizi motivazionali – per aver il Giudice di rinvio da un lato espressamente qualificato come "costitutiva" la pronuncia che dichiara la validità delle nuove tabelle, e dall'altro esteso agli effetti restitutori a far data dall'introduzione del giudizio e non già (come sostengono i ricorrenti) dalla data che ha definito il giudizio di rinvio – e violazione del principio enunciato dalla Corte di Cassazione – secondo il quale l'errore che giustifica la revisione delle tabelle millesimali non coincide con l'errore vizio del consenso, ma consiste nell'obiettiva divergenza tra il valore effettivo delle singole unità immobiliari ed il valore proporzionale ad esse attribuito nelle tabelle – non sussistono e sono frutto di una lettura distorta e non completa della sentenza impugnata.

La quale ha testualmente osservato:

La domanda G. è stata duplice. Per un verso ha chiesto la revisione delle tabelle, e la sentenza che la dispone è costitutiva.

Per l'altro ha invece lamentato la violazione del suo diritto a contribuire alle spese condominiali in rapporto alla sua quota di proprietà.

Quando si consideri che ha manifestato adesione alle tabelle allegare solo per averle conosciute esatte, e l'errore in cui è caduto ha prodotto effetti che chiede di rimuovere, la risposta giurisdizionale a quella domanda non ha carattere costitutivo, ma di condanna alla loro eliminazione.

D'altronde 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.

A tanto deve aggiungersi 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.

Il G. ha quindi diritto alla restituzione di quanto indebitamente pagato: a far data dalla proposizione della domanda, che solo da questo momento ha manifestato volontà contraria all'accettazione di quelle tabelle.

Una motivazione, quindi, ampia, articolata, esaustiva, affatto incensurabile (oltre che, all'evidenza, sotto il profilo dell'omissione, anche) per insufficienza o contraddittorietà, atteso che l'impugnata sentenza, in presenza di due specifiche e distinte domande, correttamente ha affermato che la prima, relativa alla



revisione delle tabelle, richiedeva una pronuncia costitutiva, con effetti dalla data di definizione del giudizio, mentre la seconda, relativa alla restituzione di ciò che era stato pagato in più del dovuto, comportava una pronuncia non costitutiva, con effetti dalla data della richiesta.

Contrariamente all'assunto dei ricorrenti il Giudice di rinvio, conformemente al dictum della Corte di Cassazione, ha fatto riferimento non ai vizi del consenso ma all'errore (come divergenza dei valori ai fini della revisione delle tabelle, e come pagamento del non dovuto ai fini della restituzione) ed ha sottolineato come la domanda di restituzione fosse stata proposta dal G. fin dall'atto introduttivo del giudizio, escludendo, quindi una mutatio libelli, con conseguente sua ammissibilità, salva a verificarne la fondatezza del merito."

Come si vede gran parte delle tesi della dottrina, nonché – se ci è consentito – di chi scrive sono recepite, quasi con le stesse parole della Suprema Corte.

Ma vi è di più.

Quasi contemporaneamente, con la sentenza 30.7.2007 n. 16794, le Sezioni Unite della S.C. di Cassazione, decidendo sulla domanda, proposta da alcuni condomini, di accertamento e liquidazione del diritto all'indennità di sopraelevazione nei confronti di altro condomino che aveva trasformato in unità immobiliari abitabili in locale sottotetto di sua proprietà, ha inquadrato tale diritto non già nell'ambito della nota questione della "colonna d'aria" sovrastante l'edificio condominiale, intesa come di pertinenza della collettività (tesi già contestata dalla S.C. con numerose sentenze: cfr., da ultimo, Cass. 22.11.2004 n. 22032; cfr. anche, G. D'Aloe, "Terrazzi di copertura del fabbricato ed attribuzioni dell'Amministratore, in "Dossier Condominio" luglio-agosto 2006, con ampi richiami), bensì sull'estensione del diritto di comproprietà spettante a ciascun condomino.

"Avendo, infatti, ciascun condomino, ex art. 1118 c.c., un diritto di comproprietà, proporzionato al valore del piano o porzione di piano in proprietà esclusiva, sulle cose comuni elencate nel precedente art. 1117 c.c. e, quindi, anche sull'area sulla quale sorge l'edificio, la realizzazione di nuovi piani determina automaticamente una modifica degli elementi che concorrono a formare la proporzione, in quanto il proprietario dell'ultimo piano, costruendo nuovi piani o nuove fabbriche, aumenta la propria quota nella comunione, tra le altre cose comuni, anche sull'area medesima e questo aumento, naturalmente, rimanendo fisso il parametro di base, ha luogo con una proporzionale riduzione delle quote degli altri partecipanti alla comunione.

Ond'è che l'indennizzo previsto e regolato dall'art. 1127 c.c., comma 4, trova la sua giustificazione nella partecipazione alla



comunione del suolo sul quale sorge l'edificio condominiale, per una quota maggiore di quella che aveva prima della sopraelevazione, da parte di chi eleva nuovi piani e nuove fabbriche valendosi del diritto riconosciutogli dalla stessa norma al comma 1, e nella corrispondente diminuzione delle quote degli altri partecipanti alla comunione ai quali, di conseguenza, il legislatore, nell'attribuire il diritto di sopraelevazione al primo, non poteva non riconoscere il diritto alla proporzionale corresponsione di un'indennità idonea a compensarli della diminuzione patrimoniale loro imposta.

Si è anche giustamente evidenziato, sul punto, come l'aver il legislatore costituito a parametro per la determinazione dell'entità economica dell'indennizzo il solo valore dell'area e non anche quello degli altri beni e servizi comuni, sui quali pure il condomino che abbia esercitato il diritto di sopraelevazione viene ad aumentare la propria quota di partecipazione con proporzionale diminuzione di quelle degli altri condomini, trovi, a sua volta, la propria ragion d'essere su una duplice considerazione: da un lato, quella del particolare valore e della maggiore importanza dell'area fabbricabile rispetto agli altri beni e servizi comuni e della maggiore facilità del calcolo dell'indennizzo, dato che l'area non subisce variazioni di valore in conseguenza dell'uso che se ne faccia; dall'altro, quella del compenso che la diminuzione delle quote degli altri condomini nella comunione dei vari beni e servizi comuni trova nella correlativa diminuzione degli oneri affe-

renti alla loro manutenzione e ricostruzione, in quanto a tali spese il proprietario dell'ultimo piano, a seguito dell'operata sopraelevazione di nuovi piani o nuove fabbriche, dovrà per il futuro concorrere, in misura maggiore che per il passato, in proporzione al valore anche dei nuovi piani o delle nuove fabbriche acquisiti.

Trova, infatti, applicazione, sotto tale ultimo profilo, il combinato disposto degli artt. 68, comma 1 e 2, e art. 69, n. 2, disp. att. c.c., laddove, stabilitasi, per gli effetti indicati dagli artt. 1123, 1124, 1126 e 1136 c.c., la formazione di tabelle millesimali, nelle quali il valore dei piani o delle singole porzioni di ciascun d'essi sia ragguagliato a quello dell'intero edificio, è, poi, espressamente prevista l'ipotesi della sopraelevazione tra quelle, che possono comportare un'alterazione dell'originario rapporto tra i valori dei singoli piani o porzioni di piano, in considerazione delle quali, ove di notevole entità, è consentita la modifica delle tabelle stesse."

Disgraziatamente, però, la stessa sentenza aggiunge (revocando in dubbio tutto quanto affermato in precedenza sulla decorrenza degli effetti della revisione gabellare) quanto segue:

"Peraltro con la precisazione, ripetutamente sottolineata dalla giurisprudenza di legittimità, che la modifica delle tabelle può aver luogo solo ove l'obiettivo divergenza tra il valore delle singole unità immobiliari ed il valore, proporzionale a quello dell'intero edificio, attribuito loro nelle tabelle medesime, non sia di modesta entità (Cass. 19.2.1999 n. 1408, 13.9.1991 n. 9579) e che, in ogni caso, la modifica stessa non costituisce una conseguenza naturale ed immediata della trasformazione intervenuta a seguito degli eventi normativamente previsti del n. 2 dell'art. 69 disp. att. c.c., bensì l'effetto d'un accertamento, negoziale o giudiziale, che ha, a tal fine, natura costitutiva (non necessaria, in quanto sostitutiva della modificazione convenzionale) ex art. 2908 c.c., quindi effetto esclusivamente ex nunc, senza possibilità d'operatività retroattiva, di tal che, sino alla disposta modifica, le originarie tabelle continuano ad essere valide ed efficaci ad ogni effetto e sono valide le maggioranze e le deliberazioni su di esse fondate, oltre che le consequenziali ripartizioni delle spese (e pluribus, Cass. 22.11.2000 n. 15094, 2.6.1999 n. 5399, 8.9.1994 n. 7696, 31.5.1988 n. 3701).

Conseguenza, questa, della necessaria riconduzione della sentenza de qua al genus delle sentenze che, intese non all'attribuzione d'un bene dovuto ma alla modificazione di rapporti giuridici preesistenti, non possono avere effetto se non dal definitivo accertamento del diritto a tale modificazione e, quindi, dal loro passaggio in giudicato ex artt. 2909 c.c. e art. 324 c.p.c., e

di una meditata scelta del legislatore, che non si è avvalso della possibilità di disporre espressamente, in deroga a tale regola generale, l'anticipazione degli effetti alla proposizione della domanda, in quanto non poteva non configurarsi come la gestione del complesso delle attività condominiali (che non sono solo quelle cui è connessa una ripartizione di spesa, ma anche quelle inerenti all'utilizzazione delle parti comuni, alla disposizione dei diritti comuni, alla partecipazione alle liti, etc.) non potesse rimanere paralizzata per il tempo necessario all'accertamento giudiziale del valore millesimale delle quote dei singoli partecipanti né direttamente, per l'impossibilità di deliberare validamente, né indirettamente, per il rischio dell'invalidazione successiva di tutte le deliberazioni adottate medio tempore; scelta coerente a quella connotazione di specialità che, come ripetutamente evidenziato da questa Corte, è stata attribuita dal legislatore alla disciplina del condominio in ragione della necessità d'una distinta considerazione per il settore di vita sociale regolato dall'istituto e, quindi, d'una particolare tutela di specifici interessi discrezionalmente ritenuti prevalenti e meritevoli d'una disciplina propter aliquam utilitatem autonoma rispetto a quella comune.

Tale discrezionalità nella valutazione ponderata delle situazioni tutelando sottrae la scelta legislativa in esame alla possibile censura d'incompatibilità con i principi informativi del giusto processo, anche costituzionalizzati con la riformulazione dell'art. 111 della Carta fondamentale, per i quali la durata del giudizio non deve ridondare a detrimento della parte vittoriosa; d'altronde, quest'ultima non rimane priva d'adeguata tutela, dal momento che le conseguenze economiche della permanente validità, sino al passaggio in giudicato della sentenza, delle tabelle millesimali oggetto di controversia possono essere ovviate mediante il ricorso alle azioni d'indebito o d'arricchimento esperibili a far tempo dal passaggio in giudicato della sentenza modificativa delle tabelle millesimali, poiché è dal momento del definitivo accertamento della situazione giuridica presupposta che i diritti consequenziali possono essere fatti valere (cationi nondum natae non praescribitur)."

Dunque: a quando la prossima puntata?

Il ritorno di attenzione per le politiche abitative

(dal 41° Rapporto CENSIS sulla situazione sociale del Paese)

Lo smantellamento dell'edilizia pubblica

Il 2007 è stato caratterizzato da un rinnovato dibattito su come far ripartire in Italia una politica della casa in grado di creare un'offerta adeguata di alloggi in affitto a canoni accessibili. Dibattito che si è riattivato per la consapevolezza di una sottovallutazione grave del problema abitativo, ormai da tutti riconosciuta.

In termini sintetici la questione riguarda il divario tra un sistema di offerta molto rigido, quasi esclusivamente basato sull'acquisto in proprietà, peraltro sempre meno accessibile per le fasce medio-basse, e una domanda abitativa nuova e articolata (spesso debole) derivante dall'aumento del numero delle famiglie e dalla contemporanea riduzione dei suoi componenti (singoli, coppie separate, giovani, anziani soli, ecc.), da una più accentuata mobilità di lavoro, da consistenti flussi migratori.

In passato (dal dopoguerra al primo boom edilizio sino alla stagione della conflittualità diffusa) la casa è stata tra le principali priorità sociali, ha alimentato tensioni e, in una certa fase, è stata oggetto di politiche pubbliche almeno in parte efficaci. Politiche che nel corso degli anni Novanta sono state progressivamente ridimensionate fino ad arrivare ad un sostanziale smantellamento dell'intervento pubblico diretto, dato che il passaggio delle competenze in materia alle regioni (1998), ha coinciso con la fine del prelievo Gescal che aveva avuto il merito di garantire al comparto un flusso finanziario costante e piuttosto consistente (3-4 miliardi di vecchie lire l'anno). Non stupisce dunque che negli ultimi anni la produzione annua di alloggi sociali su tutto il territorio nazionale sia scesa sotto le 2.000 unità (su un totale di circa 300.000 abitazioni costruite).

La dinamica crescente dell'accesso alla proprietà, alimentata fino a poco tempo fa dai bassi tassi dei mutui (tra il 2002 e il 2006 i mutui alle famiglie sono cresciuti a ritmi quasi doppi rispetto alla media europea, con un innalzamento del rapporto tra prestito e valori dell'immobile), ha mascherato a lungo l'impatto di questo bisogno che ha finito per riproporsi come priorità sociale.

In un paese con uno stock di immobili disponibili per l'affitto notevolmente ridotto rispetto ad altri paesi europei (inferiore al

20% degli alloggi totalmente occupati), e con un patrimonio di edilizia sociale decisamente modesto (appena il 4,5% del totale degli alloggi occupati), l'epicentro della nuova emergenza casa è stato il mercato degli affitti delle grandi aree urbane, sempre più penalizzante per le fasce medio-basse.

Alcuni dati evidenziano in modo esplicito l'incapacità di fare incontrare domanda e offerta in modo efficace; infatti i prezzi di mercato degli affitti (quelli della nuova offerta) sono cresciuti di oltre il 112% dal 1999 (anno delle riforme del mercato) al 2006 nelle città con più di 250 mila persone e di oltre il 103% in quelle dimensioni inferiori ed è progressivamente aumentato il numero degli sfratti per morosità (sono stati 33.000 nel 2006 i provvedimenti e messi per tale ragione erano 21.000 nel 1990).

Soprattutto nei grandi centri il disagio ha alimentato forme di conflittualità che erano considerate appannaggio di epoche trascorse. Un clima che mette sotto pressione gli amministratori locali, che pur avendo competenze limitate, finiscono inevitabilmente per essere i terminali delle richieste dei cittadini sfrattati o comunque disagiati.



Nuovi segnali di attenzione

L'attuale situazione richiede senza dubbio un rinnovato protagonismo pubblico, non solo nel predisporre direttamente delle soluzioni, ma anche nel determinare le condizioni perché si attivino altri soggetti in grado di corrispondere ai caratteri con cui si presenta la nuova questione abitativa. Anche perché dalle modalità e opportunità di accesso alle abitazioni dipendono processi sociali fondamentali in questa fase, come l'integrazione degli immigrati o la possibilità dei giovani di vivere in autonomia (i giovani celibi tra i 18 e i 34 anni che vivono con almeno un genitore hanno oltrepassato la soglia del 60%).

Un primo parziale segnale di nuova attenzione è venuto con l'approvazione della Legge n. 9/2007, che prevede la possibilità per i Comuni di attuare un piano straordinario per l'edilizia residenziale pubblica, e che ha istituito un Tavolo di concertazione generale sulle politiche abitative e definire le priorità e le risorse per il rilancio di edilizia residenziale Tavolo che ha coinvolto per più di un mese le parti sociali ed i Ministeri delle Infrastrutture, della Solidarietà sociale, dell'Economia, delle Politiche giovanili e delle Politiche per la Famiglia, nonché rappresentanti di Comuni e Regioni.

Si è trattato di un primo passo utile per ridefinire il quadro delle necessità e riportare all'attenzione dell'agenda politica il problema. Come ha riconosciuto lo stesso Ministero delle Infrastrutture, soggetto coordinatore del tavolo, il rilancio del settore necessita indubbiamente di risorse consistenti per l'edilizia residenziale sociale (si è parlato di un fabbisogno di 1,2-1,5 miliardi di euro) e costanti che vadano a sostituire il gettito Gescal.

Per il momento, stante anche la scarsità di risorse disponibili, è difficile parlare di una nuova politica organica. Stando ai provvedimenti più recenti, gli esiti operativi per ora riguardano due iniziative:

- il finanziamento entro il limite di 550 milioni di euro di un piano straordinario di edilizia residenziale a canone sociale nelle aree ad alta tensione abitativa. Il finanziamento è rivolto al recupero e all'adattamento del patrimonio edilizio degli ex Iacp e dei Comuni, nonché all'acquisto o alla locazione di alloggi e in via residuale all'eventuale costruzione di nuove residenze. Per poter beneficiare di tali finanziamenti le Regioni dovranno trasmettere al Ministero delle Infrastrutture l'elenco degli interventi immediatamente realizzabili volti a soddisfare il fabbisogno di edilizia residenziale pubblica;
- la costituzione, tramite l'Agenzia del Demanio, di un'apposita società di scopo aperta alla partecipazione di privati per promuovere la formazione di strumenti finanziari immobiliari per l'acquisizione, il recupero, la ristrutturazione, la realizzazione

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 (nata nel 1970) con l'AIACI (costituita nel 1974), ed è oggi presente in tutte le regioni. Lo spazio spazia dalla formazione all'aggiornamento, dall'organizzazione di seminari, dalla 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

10/01/2008:

risoluzione n.395/e dell'ufficio delle entrate del 28 dicembre 2007

Individuazione dei codici tributo per i quali dal 10 GENNAIO 2008 è richiesta l'indicazione del mese di riferimento nei modelli F24 (cod. 1019-1020-1040 ed altri)

01/10/2007:

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

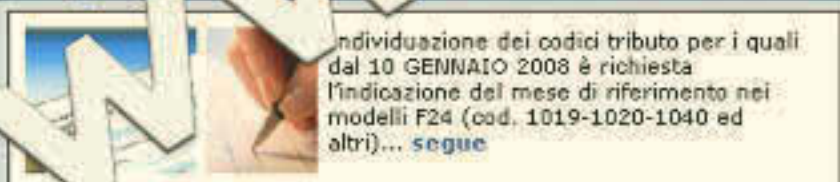
09/07/2007:

modello tipo di bilancio condominiale concordato
Il 4 luglio 2007 è stato concordato tra l'Anaci, le Associazioni di Amministratori Professionisti e l'Ente Cassa di Roma il modello tipo di bilancio condominiale.

Ultime Notizie

- **08/12/2007:** buone feste natalizie
- **23/11/2007:** "regolamento di condominio" e "regolamento del consumo"
- **31/10/2007:** d. lgs di recepimento direttiva comunitaria 2005/36/ce (d. lgs. n. 188/07)

Leggi...





Immobiliari - sigla nella quale è racchiuso il patrimonio dei professionisti immobiliari italiani, è nata nel gennaio del 1995, dalla fusione delle ANACI delle varie province italiane, raccoglie oltre settemila assessori, svolge attività che vanno dalla consulenza, all'assistenza e consulenza per i propri soci, alla gestione, all'assistenza e consulenza per i propri soci, alla gestione e all'assistenza per i propri soci, all'assistenza per i propri soci, all'assistenza per i propri soci.

operatori del settore dell'amministrazione immobiliare e condominiale.

la l'indicazione del modo di riferimento

so, P.zza ... Aurelia n. 208

e della Proprietà il "modello tipo di



ali (che professionali) approvato il 23/10/2007 dal consiglio dei ministri.



diplomat del 42° corso ANACI 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

www.Histats.com

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



di interventi residenziali, anche attraverso il ricorso ad immobili di proprietà dello Stato ovvero di altri enti pubblici. La Finanziaria concede un contributo di 150 milioni di euro per lo start up della società, previsto entro l'anno.

Naturalmente si tratta di due iniziative da sole insufficienti, alle quali ne vanno affiancate altre soprattutto tese ad utilizzare la leva urbanistica, per coinvolgere gli investitori privati.

Una tematica europea

Le preoccupazioni per la questione abitativa peraltro non sono solo italiane: in molti paesi dell'Unione europea ci si confronta con gli effetti di medio periodo di quel cambiamento di direzione dell'intervento pubblico che a partire dagli anni '80 ha privilegiato l'accesso alla proprietà ridimensionando l'offerta di social housing o comunque demandandone la realizzazione ad altri soggetti (associazioni, cooperative, ecc.).

In passato nel panorama europeo la diversità degli approcci alle politiche della casa è stata chiaramente leggibile nella diversa segmentazione del patrimonio abitativo dal punto di vista del titolo di godimento dell'abitazione (proprietà, affitto sociale, affitto di mercato) e nella dimensione finanziaria dell'impegno pubblico. Non vi è dubbio che tale diversa segmentazione abbia riflettuto l'impostazione generale del sistema di welfare. Un impegno avviato dall'inizio del secolo scorso nell'Europa setten-





trionale e centrale, volto ad assicurare attraverso interventi diretti ed indiretti, il generale diritto all'accesso ad una condizione abitativa adeguata e dignitosa. La fase più rilevante, in termini quantitativi, di questa stagione è stata certamente quella avviata con la ricostruzione nel secondo dopoguerra, fase in cui una quota rilevante delle abitazioni costruite soprattutto nei paesi del centro-nord dell'Europa è stata promossa dall'intervento pubblico. Ciò è avvenuto con modalità differenti, in relazione ad un quadro di operatori e procedure diversificato: in Gran Bretagna e in Olanda mediante un'edilizia residenziale pubblica realizzata e gestita soprattutto dagli enti locali; in Francia ed in Germania attraverso una delega a privati o a società di pubblica utilità sotto il controllo pubblico. È importante ricordare che nella maggior parte dei paesi del nord Europa si è attribuita all'intervento pubblico una funzione generale di regolazione e riequilibrio del mercato abitativo, con un'apertura verso tutte le categorie sociali e non solo per le fasce più povere.

Come è noto, invece, nei paesi del Sud Europa, il sostegno alle famiglie nell'acquisto di una casa in proprietà, piuttosto che nell'accesso all'affitto, ha costituito il pilastro principale delle politiche pubbliche. In questo quadro il peso della casa all'interno della spesa sociale è stato (ed è tuttora) tradizionalmente molto basso e, di conseguenza, la consistenza del patrimonio in affitto sociale assolutamente marginale, riservata, almeno sulla

carta, alle famiglie più povere e disagiate. Nel caso italiano, almeno tra il 1949 ed i primi anni sessanta vi è stato comunque un impegno diretto alla costruzione di alloggi in affitto a canone sociale per le fasce più deboli nelle grandi città, anche se in entità assai più contenuta che nei paesi nord-europei.

In ogni caso il ruolo centrale che il welfare mediterraneo attribuisce al soggetto famiglia nell'integrare le politiche pubbliche ha segnato nettamente le politiche abitative: la forte mobilitazione di risorse e reti familiari unita alle agevolazioni pubbliche per la prima casa ha consentito infatti in questi paesi il raggiungimento di quote elevatissime di famiglie proprietarie dell'alloggio in cui vivono (Spagna ed Italia in testa).

Se dunque le impostazioni di partenza sono state profondamente diverse, la fase successiva, dal 1980 in poi, ha in parte modificato questo quadro, segnando una maggiore convergenza. A partire dagli anni '80 si è infatti verificato un progressivo e generale riorientamento delle politiche, improntato ad un significativo ridimensionamento dell'intervento pubblico, sempre meno centrato sull'impegno diretto dello Stato a costruire un'offerta abitativa in affitto a costi accessibili, e sempre più diretto a sostenere il progressivo espandersi dell'accesso all'abitazione in proprietà.

Un'evoluzione (molti hanno parlato di una vera e propria "ritirata") legata in primo luogo a ragioni di finanza pubblica, alla limitatezza delle risorse disponibili, ma facilitata dall'esplosione dei problemi sociali ed urbanistici legati ad alcuni esperimenti di iniziativa pubblica di mass housing degli anni '60 e '70 basati sulla standardizzazione, sul ricorso a tipologie edilizie intensive (torri, barre), sulla grande dimensione degli interventi, che ha finito per produrre in molti quartieri effetti segregativi e conflitti urbani.

Tale riorientamento delle politiche si è tradotto non solo in una diminuzione delle risorse stanziato ma anche in una riarticolazione della spesa pubblica nel settore casa, che si è spostata dalla costruzione di alloggi al supporto diretto alle famiglie per sostenere i costi abitativi di mercato, sia per le famiglie impegnate nell'acquisto che per quelle in affitto per le quali l'incidenza del canone sul reddito familiare supera determinate soglie.

La generale convergenza delle politiche a sostenere il progressivo espandersi dell'accesso all'abitazione in proprietà da parte delle famiglie ha riguardato anche paesi con un consistente patrimonio in affitto, determinando un contestuale ridimensionamento del settore locativo. Basti ricordare che, tra il 1980 ed il 2004, la quota di abitazioni in affitto è scesa dal 42% al 31% nel Regno Unito, dal 58% al 43% nei Paesi Bassi, dal 38% al 31% in Belgio, dal 21% al 11% in Spagna; dal 36% al 20% in Italia.

Resta il fatto che pur in un quadro di ridimensionamento, la percentuale di social housing sul totale dei nuovi alloggi negli altri Paesi è sensibilmente più elevata che in Italia: si attesta tra il 9% (Francia e Germania), il 10% (Spagna), l'11% (Regno Unito), il 13% (Paesi Bassi).

Il ridimensionamento dell'impegno pubblico è stato attuato anche attraverso l'avvio di politiche di parziale dismissione del patrimonio di edilizia residenziale sociale pubblica, di cui il caso più eclatante è stato della Gran Bretagna nell'epoca Thatcher con l'introduzione nel 1980 del "Right to buy" e la vendita di circa 1,1 milioni di alloggi.

Inoltre si è registrato un progressivo trasferimento di competenze e risorse relative al social housing a soggetti locali, di natura no profit (come le housing associations inglesi o le corporaties olandesi) più adeguati ad interpretare una domanda sociale maggiormente articolata.





ANACI

Associazione Nazionale
Amministratori
Condominiali e Immobiliari

Roma, 23 novembre 2007

Spett.
Comitato per la Vigilanza sull'uso
delle Risorse idriche
Via Cristoforo Colombo 44
00147 ROMA

Questa Associazione ha avuto più volte modo di segnalare all'attenzione di codesto Comitato l'insoddisfacente servizio per l'utenza svolto dall'ACEA, ma nonostante l'apprezzato interessamento (Vs/ invito al Presidente Fabiani con nota del 28/4/2005, prot. 148) il livello di qualità del servizio complessivamente erogato non è rispondente agli standard previsti nella specifica "Carta" in particolare per quello idrico.

Al riguardo si richiamano le riflessioni evidenziate anche nella relazione 2005 dell'Agenzia Controllo Qualità Servizi Pubblici Locali (pag. 189 "La questione delle bocche tarate a Roma") e si fa riferimento all'indagine sui consumi idrici pubblicata da questa Associazione sull'allegato numero della rivista Dossier Condominio (maggio/giugno 2007).

Una recente iniziativa della Direzione Commerciale di ACEA Ato 2 ha determinato una lesione dell'immagine della categoria degli amministratori condominiali, alcuni dei quali hanno già promosso azioni di tutela nelle sedi giudiziarie competenti; la Direzione Commerciale ACEA Ato2 ha fatto inserire direttamente nei casellari postali di tutti i condomini utenti di forniture idriche centralizzate la lettera allegata in copia con destinatario anonimo, senza data e senza individuazione nominativa del responsabile.

Nella lettera si informavano tutti i condomini ed inquilini (quest'ultimi peraltro estranei al rapporto contrattuale) in merito ad una presunta e non accertata morosità esistente al 30 settembre corrente anno (!?!), minacciando il distacco della fornitura in caso di mancato adempimento.



ANACI

Associazione Nazionale
Amministratori
Condominiali e Immobiliari

La richiesta di un comunicato congiunto ACEA-ANACI per chiarire meglio gli obiettivi dell'iniziativa, puntualizzare l'estraneità delle amministrazioni condominiali in regola anche se erroneamente coinvolte dall'iniziativa stessa e regolamentare la procedura per i solleciti futuri, è stata rifiutata dall'ACEA Ato2 (Dott. Sgaramella e Dott. Fioroni).

Una approfondita valutazione della problematica, non attentamente considerata dall'Acea Ato2, evidenzia i ritardi dell'accreditamento dei pagamenti di fatture per il tramite del servizio postale o bancario, anche per un inefficiente coordinamento nell'ambito ACEA.

Non va sottovalutato che l'ACEA Ato2 non fa alcuna promozione in ordine alla trasformazione delle bocche tarate, non risponde alle richieste per l'ottenimento di utenze idriche individuali, né ha completato l'applicazione della delibera CIPE 4/4/2001 sull'abolizione del minimo impegnato, con effetti negativi sul risparmio della risorsa idrica.

L'ACEA Ato2 ha operato in difformità a quanto previsto nella Carta del servizio idrico integrato per quanto riguarda le effettive situazioni di morosità; sollecito pertanto un intervento per gli opportuni pubblici chiarimenti (anche a mezzo stampa) a tutela della categoria che questa Associazione rappresenta ed un impegno per una effettiva evoluzione degli standard di qualità ACEA Ato2.

Con riserva di fornire ogni utile documentazione in merito a quanto sopra esposto, porgo distinti saluti.

Il Presidente Provinciale
Dott. Carlo Parodi



ANACI

Associazione Nazionale
Amministratori
Condominiali e Immobiliari

Gent.mo
Dott. Fabiano Fabiani
Presidente ACEA spa
Piazzale Ostiense 2
00154 ROMA

In riferimento alle Sue cortesi lettere del 16/6/2005 Prot. 183 e del 1/8/2005 Prot. N. 1000 con le quali è stata avviata l'indispensabile collaborazione con la categoria degli amministratori condominiali che, nonostante la disponibilità del Dott. Sgaramella e le mie sollecitazioni non si è ancora concretizzato in un servizio utile ed efficiente. Soltanto con ACEA Electrabel è stato siglato in data 3/4/2007 un accordo quadro che stenta ancora a decollare.

Per quanto concerne il settore idrico, in attesa ancora di concordare soluzioni per uno sportello dedicato agli amministratori (a due anni dalle Sue anzidette lettere), è stata di recente attuata dalla Direzione Commerciale di ACEA Ato2 una iniziativa analoga a quelle dei vari Servizi Tributi denominate correntemente "cartelle pazze"; servizi non meglio identificati dell'Azienda hanno inserito direttamente nei casellari postali di tutti i condomini ed inquilini (questi ultimi estranei all'utenza contrattuale centralizzata) la lettera allegata in copia con destinatario anonimo, senza data e senza individuazione nominativa del mittente responsabile. Nella lettera veniva evidenziata una (presunta e non documentata) morosità esistente al 30 settembre 2007, minacciando il distacco della fornitura.

Distacco che in alcuni casi è stato effettuato (Vicolo Val Tellina 100) nonostante la fattura contestata fosse stata pagata il 31 gennaio 2002 (!!!). A nulla è valso un incontro con il Dott. Sgaramella e con il Dott. Fioroni (il responsabile della singolare iniziativa) a seguito del quale è stato rifiutato un comunicato congiunto ACEA-ANACI per chiarire meglio gli obiettivi delle cartelle pazze, l'estraneità delle amministrazioni condominiali in regola anche se erroneamente coinvolte e regolamentare una più corretta procedura per i solleciti futuri. Numerosi associati hanno già promosso azioni di tutela nelle competenti sedi giudiziarie.

Prima di procedere ad interessare la stampa e le opportune sedi giudiziarie in ordine alla ingiustificata lesione dell'immagine della categoria che questa Associazione rappresenta, confido in un incontro e comunque in Suo concreto interessamento per la soluzione della delicata questione.

In attesa di un sollecito, cortese riscontro, porgo i miei più distinti saluti.

Roma, 3 dicembre 2007

Il Presidente Provinciale
Dott. Carlo Parodi



ANACI

Associazione Nazionale
Amministratori
Condominiali e Immobiliari

Ill.mo
On.le Romano PRODI
Presidente del Consiglio
dei Ministri
Piazza Colonna 370
00187 ROMA

Questa Associazione rappresenta in Italia la categoria degli amministratori condominiali con 7000 iscritti operanti in 108 sedi locali; l'evoluzione di tale figura professionale la pone al centro di un complesso di importanti funzioni di rilevanza economica e sociale.

L'interesse pubblico dell'attività esercitata dall'amministratore è individuabile, tra l'altro, nella tutela ambientale connessa alla gestione di immobili di interesse storico ed artistico ed alla salvaguardia dell'aspetto paesaggistico in occasione dell'installazione di parabole, condizionatori ed altri impianti sulle pareti esterne degli stabili. Di grande attualità l'attenzione al risparmio energetico con l'adesione all'iniziativa WWF ed ENEA per la campagna "Generazione Clima"; in tutte le sedi locali si stanno svolgendo seminari per promuovere l'efficienza energetica degli edifici.

La tutela dell'ambiente trova però poca collaborazione nelle istituzioni locali romane in particolare per la distribuzione idrica gestita dall'ACEA; l'esistenza di oltre 17.000 "bocche tarate" rende impossibile attuare qualsiasi politica di contenimento dei consumi e la clausola del minimo impegnato non consente l'uso razionale della risorsa idrica.

In riferimento pertanto al terzo comma dell'art. 26 ter (Disposizioni in materia di servizi idrici) del DL n. 159/07 convertito nella legge 29/11/2007, n. 222 (in particolare per quanto riguarda la relazione da trasmettere alle Camere sullo stato delle gestioni esistenti in merito alla politica del risparmio idrico e dell'eliminazione delle dispersioni), questa Associazione comunica la propria disponibilità ad una collaborazione per relazionare in merito a quanto il Centro Studi ha già pubblicato sull'allegato n. 99 del proprio organo ufficiale "Dossier Condominio" e per assicurare la tutela dei condomini utenti, in attuazione anche dell'art. 2 comma 461 della legge n. 244/2007.

Distinti saluti.

Roma, 15 gennaio 2008

Il Presidente Provinciale
Dott. Carlo Parodi



ANACI

Associazione Nazionale
Amministratori
Condominiali e Immobiliari

Gent.mo
Dott. Fabiano Fabiani
Presidente ACEA Spa
Piazzale Ostiense 2
00154 ROMA

Gent.mo
Prof. Paolo LEON
Presidente Agenzia Comunale
Qualità Servizi Locali
Via Cola di Rienzo 217
00192 ROMA

Oggetto: Standard di qualità servizio ACEA Ato2

Privo di riscontro alla precedente corrispondenza relativa all'oggetto trasmetto copia dei solleciti in data 16/11/2007 dell'Esaconsult e 28/11/2007 del responsabile commerciale ACEA Ato2 relativi a due bollette acqua di euro 1306,76 (Condominio Viale Somalia 35) e di euro 399,34 (Condominio Via Campania 31) con scadenza 10/11/2007 e pagate regolarmente in data 9/11/2007 presso la Banca del Fucino Agenzia N la quale ha dichiarato di aver riversato gli importi stessi il 12/11/2007 tramite messaggio interbancario a Banca di Roma (documentazione allegata in copia).

E' stata inoltre sollecitata una bolletta di euro 741,12 (corrispondente a lire 1.435.000 in quanto in scadenza il 9 settembre 2000) regolarmente pagata all'ufficio postale il 1/9/2000 (vedi allegato) che il responsabile commerciale Fioroni dichiara di non aver ricevuto affermando (senza documentazione) che Posteitaliane non avrebbe attestato la veridicità del pagamento.

Incomprensibile ed inaccettabile appare il comportamento ACEA Ato2 in quanto pagamenti effettuati entro la scadenza non possono essere sollecitati solo perchè il responsabile commerciale non è in grado di verificare se i pagamenti stessi sono stati già acquisiti dal proprio Istituto tesoriere; minacciare il distacco dell'utenza in regola per un pagamento effettuato già nel 2000 con affermazioni non documentate, comunque da verificare, è da considerare soltanto un sistema vessatorio.

Confido in un Vostro interessamento ed almeno in una cortese risposta a tutela della professionalità dei nostri associati.

Distinti saluti.

Roma, 11 gennaio 2008

Il Presidente Provinciale
Dott. Carlo Parodi

SERVIZIO QUESITI

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

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

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

AGGIORNAMENTO ISTAT - VARIAZIONI ANNUALI

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
Ottobre 2006 - Ottobre 2007	2,0%	(75% = 1,50%)	G.U. 21/11/2007	n. 271
Novembre 2006 - Novembre 2007	2,3%	(75% = 1,725%)	G.U. 27/12/2007	n. 299

SERVIZIO PAGHE E CONTRIBUTI

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

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

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

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

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

COEFFICIENTI DI RIVALUTAZIONE TFR

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

MISURA INTERESSI LEGALI

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

CONTRIBUTI INPS DIPENDENTI CONDOMINIALI

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

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.

RISPARMIO ENERGETICO: CORSO ON-LINE ENEA

Gli amministratori condominiali possono utilizzare gratuitamente un corso on-line (192.107.92.31/test/wwwfamministratori/master.htm) di 25 ore per approfondire le problematiche riguardanti il contenimento dei consumi energetici (Iniziativa "Generazione Clima" del WWF).

FINANZIARIA 2008

La Legge n. 244/2007 ha prorogato al 31/12/2010 le scadenze per le detrazioni IRPEF 36% e 55% con la possibilità per quest'ultima di ripartizione in quote di pari importo da 3 a 10 a scelta irrevocabile del contribuente all'atto della prima detrazione, al fine di consentire un recupero certo anche a coloro che hanno una limitata capienza annuale in dichiarazione dei redditi.

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

a cura del Centro Studi

Il computo dei giardini ai fini della valutazione millesimale delle unità immobiliari

Una sentenza "datata" (1948) escludeva i balconi dalla determinazione del valore proporzionale del piano o porzione di piano ai sensi dell'art. 68 delle Disposizioni per l'attuazione del codice civile, che non precisa criteri di valutazione fissando soltanto alcune limitazioni nell'accertamento dei valori stessi (non si tiene conto del canone locatizio, dei miglioramenti e dello stato di manutenzione delle unità immobiliari).

Parte della dottrina e molti operatori del settore hanno spesso tenuto conto delle indicazioni dettate dalla circolare del Ministero dei Lavori Pubblici 26 marzo 1966, n. 12480 che ha fissato i criteri per l'accertamento del valore-costi degli appartamenti facenti parte di Cooperative edilizie a contributo erariale. La circolare ha fissato alcuni coefficienti per la trasformazione della superficie reale dei vari spazi costituenti l'unità immobiliare in superfici virtuali in relazione alla misura della loro utilità (coefficiente di destinazione); per i giardini viene precisato che il coefficiente fissato (0,10/0,15) è solo indicativo, influenzando sostanzialmente nella valutazione l'estensione di dette superfici e l'effettiva possibilità di godimento (valutazione di particolari servitù dell'ambiente).

A distanza di oltre cinquant'anni la Cassazione con due sentenze innovative considera invece il giardino una pertinenza dell'unità immobiliare al pari di garage e cantina, ritenendolo comunque rilevante ai fini dell'accrescimento del valore patrimoniale dell'unità immobiliare.

Il vincolo pertinenziale evidenzia la funzione accessoria di un bene nei confronti di un altro bene e nel caso del giardino si configura un elemento di comodità da non sottovalutare ai fini della determinazione del valore del bene principale, pur con le difficoltà di individuare riferimenti oggettivi certi in sede di elaborazione da parte del tecnico incaricato.

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

Cassazione 18 settembre 1948, n.1615

Nella determinazione del valore della proprietà di ciascun condomino di un edificio, ai fini della ripartizione delle spese necessarie per la conservazione ed il godimento delle parti comuni di questo, non va tenuto conto del giardino che ad uno dei condomini esclusivamente appartenga, in quanto costituente una entità ben diversa e distinta dal fabbricato a cui è adiacente.

Cassazione Sez. II 1 luglio 2004, n. 12018

Il condomino ricorrente aveva rilevato l'erronea considerazione, ai fini della ripartizione delle spese per la conservazione e la manutenzione delle parti comuni, della superficie destinata a giardino in quanto pertinenza dell'appartamento oggetto di proprietà esclusiva separata dall'edificio condominiale.

La S.C. ha evidenziato che l'art. 68 delle Disposizioni per l'attuazione c.c. assume come parametro di riferimento per la redazione delle tabelle millesimali "i valori di piano o delle porzioni di piano ragguagliati a quello dell'intero edificio" e che occorre richiamare come elementi oggettivi di valutazione sia elementi intrinseci dei singoli immobili, sia elementi estrinseci quali ubicazione, esposizione altezza, numero ed ampiezza dei balconi e terrazze. A tali fini devono essere considerate le pertinenze quali autorimesse e cantine concorrendo tali beni alla determinazione patrimoniale delle relative unità immobiliari; nello stesso ambito si collocano i giardini per la loro rilevanza per un miglior godimento dei singoli appartamenti al cui servizio sono destinati con innegabili riflessi in ordine all'accrescimento del loro valore patrimoniale, indipendentemente dalla circostanza che non si tratta di una struttura muraria.

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

SPORTELLO DEL CONDOMINIO

II	Martedì	14,30-17,30	
Via Dire Dava 11	00199	Gonnellini - Di Marcantonio Tabarrini	
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	Bruni - Mocci - Tinti	
IX	Martedì	15,00-17,30	
Via T. Fortifiocca 71	00179	Brivio - Luminaria Orsola - Patti	
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

Cassazione 27 luglio 2007, n. 16644

Ai fini della redazione delle tabelle millesimali di un condominio, per determinare il valore di ogni piano o porzione di piano, occorre prendere in considerazione gli elementi intrinseci dei singoli immobili oggetto di proprietà esclusiva (quali l'estensione, ampiezza, numero dei vani) che gli elementi estrinseci (quali l'ubicazione, l'esposizione, l'altezza), nonché le eventuali pertinenze delle proprietà esclusive, tra le quali possono essere considerati i giardini in proprietà esclusiva di singoli condomini. In quanto consentono un miglior godimento dei singoli appartamenti al cui servizio ed ornamento sono destinati in modo durevole, determinando un aumento del valore patrimoniale dell'immobile.



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

- 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

C. Parodi - F. Gerosa - F. Caporilli**Guida alla contabilità di condominio***Buffetti editore - Euro 19,00*

L'undicesima edizione della guida è integrata dall'importante documento rappresentato dal protocollo d'intesa sottoscritto con numerose associazioni della proprietà, degli inquilini e dei consumatori per la diffusione di un bilancio condominiale concordato, redatto dal CSN ANACI con la premessa di una serie di "linee guida" adottate per la redazione dei vari elaborati.

E' prevista anche la predisposizione di una relazione illustrativa dell'amministratore per fornire ai condomini informazioni suppletive anche se di natura non strettamente contabile.

Un nuovo capitolo è dedicato alle problematiche concernenti il controllo della gestione amministrativo-contabile, il passaggio delle consegne, un'ipotesi di verifica contabile, le possibili anticipazioni di cassa da parte dell'amministratore; viene proposto anche un vademecum per la corretta amministrazione. Una originale "contabilità creativa" completa la guida, evidenziando errori contabili effettivamente riscontrati con proposte, ove possibile, di corretti inserimenti.





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.**

delivery of courses Quality for a professional activities in construction!

Settore BA - 37

La validità del certificato è subordinata al mantenimento della completezza 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: PMI cert s.r.l. - Via A. Salandra, 1/A - 00197 Roma - Tel. 06/4463799 - Fax 06/4463799 - E-mail: info@pmi-cert.it

L'**ANACI**, Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari, è composta da 7.000 professionisti presenti su tutto il territorio nazionale, di cui 600 della provincia di Roma

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 € 175,00
- Regionale € 20,00
- Provinciale € 255,00

Quota complessiva € 450,00

L'ALTRA ROMA

LA FONTANA "DELLE ANFORE"

di Maurizio Pisoni

Proprio ai piedi del colle Aventino è situata piazza dell'Emporio. Il suo nome ricorda l'antico "Emporium", dove confluivano tutte le merci che giungevano a Roma sia per via fluviale che terrestre. Si estendeva tra la Porta Trigemina (oggi porta S.Paolo) e la zona portuale sul Tevere.

Qui si trovavano gli "horrea", ovvero i grandi magazzini dove venivano stivate le merci in arrivo. Ma nell'età imperiale quei magazzini, divenuti insufficienti per le esigenze alimentari di una metropoli di un milione di abitanti, vennero sostituiti da magazzini molto più vasti edificati nei pressi del porto di Ostia dall'imperatore Claudio.

L'"Emporium" cessò allora di essere deposito di derrate e fu adibito a magazzino dei marmi, donde il nome di "marmorata", ancora presente nella toponomastica locale.





Il centro di piazza dell'Emporio è occupato dalla fontana "delle Anfore". Anche questa fontana fu realizzata su progetto dell'architetto Pietro Lombardi; venne inaugurata il 28 ottobre 1926. L'elemento caratterizzante del manufatto è appunto quello delle "amphorae" molto usate in epoca classica per il trasporto delle derrate.

Milioni di tali anfore furono sicuramente scaricate, nel corso dei secoli, dalle navi "onerarie" che attraccavano alle banchine del vicino porto fluviale. Moltissime, nelle varie fasi delle operazioni di scarico, se ne saranno rotte.

Sta di fatto che invalse l'uso di riunirne i relitti in un unico posto. L'accumulo raggiunse col tempo una mole tanto cospicua da meritare il titolo di "Monte dei Cocci", con il quale è ancora oggi conosciuto.

Per i latini era il "Mons testaceus" (che vuol dire la stessa cosa) e ben presto tutto il comprensorio si chiamò Testaccio. Conseguenziale il rapporto tra il rione Testaccio e l'"anfora" e ben fece l'architetto Lombardi ad inserirla nel suo progetto di fontana rionale.

La fontana, a pianta circolare, è divisa in quattro raggi da altrettante rampe di scale di cinque gradini concentrici... I quattro raggi, scavati a vasca e alimentati da getti d'acqua, terminano alla periferia con quattro anfore fittili, che versano pure acqua da simulate fratture; ciascuna di queste anfore si incassa in una stele, arrotondata in alto.

SINTESI INSERZIONISTI DI QUESTO NUMERO

ORGANISMI NOTIFICATI

ELTI IV di copertina

PULIZIE E AMBIENTE

AMICONE pag. 54

GREASE GROUP pag. 18

MEDIA WORK pag. 50

PORTALE pag. 20

SOFTWARE CONDOMINIALE

MM Data III di copertina

Studio ISA pag. 10

TSI Consulting pag. 16

MANUTENZIONE ASCENSORI

ELEVATOR QUALITY pag. 9

DEL BO pag. 48

MA.RI.RO. pag. 45

EDILIZIA

CIM pag. 12

EDIL CEPI pag. 6

MENSORES pag. 28

RESINE IND.LI II di copertina

VACCA E. pag. 38

RISCALDAMENTO, ENERGIA,

CONTABILIZZAZIONE

BLUEGAS pag. 34

CALOR CLIMA pag. 30

QGM QUALITY pag. 52

ROSSETTI pag. 22

SICUREZZA

DOCEO pag. 53

SIRIO pag. 55

SERVIZIO POSTA

SAILPOST pag. 26