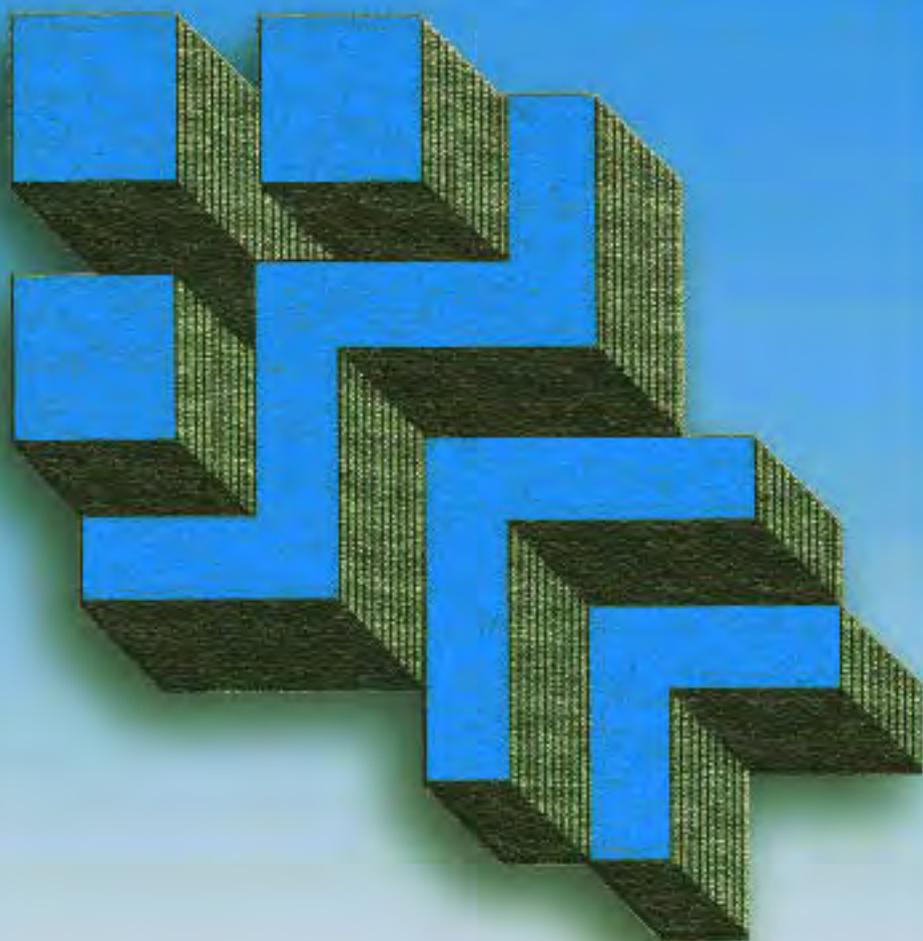


DOSSIER CONDOMINIO

MARZO - APRILE 2008 - N° 104 - Poste Italiane S.p.A. - Spedizione in Abbonamento Postale - 70% - DCB Roma



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

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

www.anaciroma.it - anaciroma@iscaci.it

SOMMARIO

MARZO - APRILE 2008

N. 104

Editoriale di Stefano Tabarrini	pag. 3
Fotovoltaico: il "conto energia" funziona di Nicola D'Alberti	pag. 5
Consulenti in sede	pag. 6
Notizie	pag. 14
Numero degli stabili gestiti e professionalità dell'amministratore di Francesco Caporilli	pag. 19
La voce della giurisprudenza di Nunzio Izzo	pag. 25
Elenco sportelli del condominio presso i Municipi	pag. 49
Professionisti fiduciari	pag. 50
Oggi in Biblioteca	pag. 51
L'altra Roma: La fontana "delle palle di cannone" di Maurizio Pisoni	pag. 54

Dossier Condominio

Rivista bimestrale

ANNO XVIII - n. 104 - MARZO - APRILE 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 : euro 500 + iva

Metà pagina : euro 350 + iva

Quarto di pagina : euro 200 + iva

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

www.anaciroma.it

e-mail: anaciroma@tiscali.it

Tel. 06/4746903 - 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.*

Chi scrive non era ancora nato quando nel lontano 1942 nasceva il Codice Civile italiano, un grosso volume pieno di articoli che dedica al massimo tre pagine, ai problemi condominiali che di problemi invece ne danno assai di più se pensiamo alle innumerevoli cause di natura condominiale che gravitano nei vari gradi di giudizio nei tribunali di tutt'Italia.

Secondo gli autorevoli pareri di avvocati, magistrati e docenti universitari nonché degli operatori del settore, tutti ormai sono concordi nell'affermare che la disciplina condominiale è oggettivamente superata e secondo qualcuno addirittura così obsoleta da rendere ormai inevitabile una profonda revisione di tutta la materia.

L'amministratore del condominio è colui il quale viene chiamato ad eseguire tutti gli atti finalizzati alla regolamentazione ed alla conservazione del patrimonio comune, figura che oggi necessita di conoscenze sempre più specifiche pena il rischio di essere rifiutati dal mercato.

Secondo recenti sondaggi, circa l'80% dei condomini intervistati ha dichiarato che l'amministratore del condominio deve essere persona dal profilo professionale elevato visto anche il notevole incremento in termini economici del patrimonio condominiale che gli viene affidato.

Anche l'ultimo rapporto ANACI-CENSIS ha confermato infatti che l'amministratore del condominio gestisce una somma di denaro pari all'1% del P.I.L., ma gli amministratori professionisti sono soltanto 30.000, a fronte di un milione di immobili in condominio.

Tutto questo sembrerebbe indirizzare la soluzione del problema verso la creazione di una serie di strumenti anche formativi che possano dare al cittadino condomino una tutela sempre maggiore nel poter valutare e scegliere con criteri adeguati la persona a cui affidare con sicurezza il bene condominiale.

Purtroppo non è così. Il Registro degli amministratori del condominio non è mai stato realizzato e sicuramente non vedrà mai la luce viste anche le resistenze a tratti inspiegabili che provengono in parte dagli stessi settori e dagli stessi operatori che da un lato invocano maggiore professionalità, dall'altro invece la temono, lasciando così la figura dell'amministratore del condominio in una sorta di "limbo", mentre il mercato europeo viaggia ad una velocità due volte superiore.

Il rischio che si corre è che le porte dell'Europa si aprano per i professionisti degli altri Paesi, liberi di esercitare la professione

anche negli altri Paesi membri, forti di un riconoscimento giuridico da noi ancora assente e che si chiudano invece in modo inesorabile per l'amministratore italiano, soprattutto se non si avrà la volontà di ridiscutere le regole, farne magari delle nuove, ma soprattutto se non si troverà il coraggio di rimettersi in gioco, abbandonando la certezza dei piccoli privilegi sin qui ottenuti per puntare al raggiungimento di una professionalità sempre più elevata e soprattutto "padrona del mondo".

La speranza è quella di vedere finalmente la figura dell'amministratore condominiale elevata al ruolo che le compete, ovvero quella di un professionista con un bagaglio formativo e culturale "certificato" in modo da poter garantire sonni tranquilli al condomino che gli affiderà "le chiavi" di casa.

Stefano Tabarrini



Fotovoltaico: il “conto energia” funziona

di Nicola D'Alberti

A volte aspettare in ufficio fino a tardi gli amici condomini morosi, può veramente risultare utile. Giovanni (il nome è di fantasia), una sera mi chiama per fissarmi un appuntamento (si era deciso a pagarmi le quote condominiali) per parlarmi anche di un argomento interessante. Dopo avermi firmato il fatidico assegno, mi chiede se ho mai sentito parlare di fotovoltaico ed io gli rispondo che le mie conoscenze sono ferme a vaghe letture su riviste specializzate e servizi televisivi. Allora, mi consiglia di partecipare ad un meeting organizzato da un'importante Società italiana leader nel settore delle installazioni impianti fotovoltaici. Dopo un'intensa giornata all'Hotel Selene a Pomezia, ho potuto cominciare ad apprendere in maniera concreta tutti gli aspetti tecnici e le caratteristiche fondamentali dell'impianto fotovoltaico ma, ancor più, quelli legati al meccanismo degli incentivi previsti dal D.I. FV 19 Febbraio 2007 a favore di chi installa e produce energia elettrica.

E' importante premettere che in campo ambientale questa tipologia di fonte di energia, unitamente a quella del vento e biomasse, può rappresentare una valida proposta alternativa e sicuramente più economica alle tradizionali fonti fossili tradizionali che vengono utilizzate in tutto il mondo per la produzione di energia elettrica (carbone, petrolio, gas, uranio); l'Italia, ovviamente, essendo priva di giacimenti petroliferi e di giacimenti per l'estrazione di materie prime, è costretta ad importare energia elettrica dall'estero ad alti costi. Fortunatamente, si è accorta solo da pochissimo tempo della potenzialità di sfruttamento dell'energia solare a differenza di altri Paesi del nord Europa che, ad oggi, hanno installato pannelli fotovoltaici per la produzione di migliaia di Mw, nonostante il minor irraggiamento rispetto al nostro territorio.

Già dal 2003, in Italia c'erano stati i primi approcci per le installazioni di impianti fotovoltaici con l'emanazione di apposite normative; un grande successo rimasto però soltanto sulla carta poiché realmente sono stati installati pannelli da pochi Mw.

Il D.I. FV 19 Febbraio 2007 denominato appunto “Nuovo Conto Energia”, prevede per coloro che installeranno pannelli fotovoltaici, il vantaggio economico derivante dall'incentivo sta-

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

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.

tale sull'intera energia prodotta dall'impianto (circa 42-47 Centesimi per ogni Kw) e l'azzeramento totale della bolletta energetica, che il fornitore attuale invia ogni due mesi, per venti anni.

Ma cos'è e come è fatto un impianto fotovoltaico? Un modulo fotovoltaico è un dispositivo che permette di convertire l'energia solare in energia elettrica utilizzando la proprietà di alcuni materiali come il silicio, di produrre energia se irradiati dalla luce solare. Il termine stesso "fotovoltaico" racchiude in se queste caratteristiche, derivando da foto (luce) e voltaico (dall'inventore della batteria, Alessandro Volta).

Singoli moduli fotovoltaici sono generalmente assemblati meccanicamente tramite un'intelaiatura che li protegge anche dagli agenti atmosferici dando vita al cosiddetto pannello fotovoltaico.

I pannelli fotovoltaici vengono installati in modo da essere esposti direttamente ai raggi solari (tetti di abitazioni, terrazze, cortili, coperture di capannoni, in campagna ecc.); la luce solare viene trasformata in corrente continua, passati attraverso dispositivi e trasformata in corrente alternata tramite un sistema di inverter.

Come detto, un impianto fotovoltaico deve essere installato con le superfici dei pannelli esposti a sud; installazioni con esposizioni verso sud-est e/o sud-ovest sono ammesse prevedendo, però, una leggera perdita di produttività rispetto alla soluzione con esposizione ottimale. Per quanto riguarda l'inclinazione dei pannelli, l'inclinazione di 30° gradi rispetto al piano è quella che in Italia permette di avere la massima produzione annua di energia.

I pannelli fotovoltaici possono essere montati con le seguenti modalità:

- sui tetti inclinati, fissandoli sopra le tegole (impianto semintegrato), oppure integrandoli direttamente con il tetto stesso (impianto integrato);
- sulle terrazze piane mediante appositi supporti inclinati (impianto non integrato);
- direttamente a terra mediante appositi supporti inclinati (come sopra).

Per 1 KWp (kilowatt di picco) di energia fotovoltaica sono necessari circa 8 mq di pannelli, se installati su tetti o superfici inclinati; viceversa, sono necessari circa 12-14 mq sempre per 1KWp, su superfici piane (terrazze o a terra), in quanto i pannelli dovranno essere installati ad una certa distanza tra di loro onde evitare l'effetto ombreggiamento reciproco tra i pannelli inclinati.

L'energia così creata viene immessa nella rete di distribuzione dell'energia e misurata da uno speciale contatore dal gestore della rete elettrica (GSE S.p.A.)

Cerchiamo di comprendere ora quanta energia elettrica annua può essere prodotta da un impianto fotovoltaico. La produzione elettrica annua di un impianto fotovoltaico dipende da diversi fattori, ed in particolare:

- radiazione solare incidente sul sito di installazione;
- orientamento ed inclinazione delle superfici dei moduli;
- assenza e/o presenza di ombreggiamenti;
- prestazioni tecniche dei componenti dell'impianto;

Prendendo come riferimento un impianto di 1 Kw di potenza nominale con orientamento ed inclinazione ottimali ed assenza di ombreggiamenti, in Italia è possibile stimare le seguenti produttività annue massime:

- | | |
|--------------------------|----------------|
| – regioni settentrionali | 1000 – 1100 Kw |
| – regioni centrali | 1200 – 1300 Kw |
| – regioni meridionali | 1400 – 1500 Kw |

Il relativo costo di un impianto fotovoltaico è stimato tra valori orientativi che oscillano da circa € 7.000,00/ Kwp (= pannello da 1 Kw) per gli impianti di piccole dimensioni, a poco più di € 5.000,00 per impianti di grosse dimensioni; ciò che incide principalmente sul costo dell'impianto è la costituzione della caratteristica del pannello costituito da silicio.

Eseguendo delle semplici operazioni di aritmetica, è possibile quantificare il ritorno economico che tale impianto può apportare, anche in considerazione della opportunità di accedere eventualmente a mutui bancari agevolati e senza garanzie ipotecarie essendo sufficiente la presentazione della documentazione dell'acquisto dell'impianto ed il relativo contratto di vendita di energia stipulato con il G.S.E. Spa. Il Gestore Servizi Elettrici ha un ruolo centrale nella promozione, nell'incentivazione e nello sviluppo delle fonti rinnovabili in Italia. Azionista unico del G.S.E è il Ministero dell'Economia e delle Finanze che esercita i diritti dell'Azionista con il Ministero dello Sviluppo Economico. (www.gsel.it).

Ipotizzando un impianto installato di 3Kw in una zona del centro Italia (producibilità di energia 1400 Kw) l'impianto sviluppa circa 4200 Kw (3 x 1400) che vengono incentivati dal GSE a 0,44 euro per un totale annuo di € 1.848,00; a tale incentivo, dovrà aggiungersi l'azzeramento totale della bolletta ENEL che, mediamente per impianto familiare di 3Kw si aggira intorno a € 100,00 mensili, portando il totale a € 3.048,00 annui (€ 1.848,00+ 1.200,00). Per venti anni (tanto è la durata del Nuovo Conto Energia) la somma introitata sarà di € 60.960,00. La spesa totale chiavi in mano per l'acquisto di un impianto di 3Kw, si aggira a circa € 20.000,00.

Lascio a Voi tutti le dovute considerazioni.

Nessuno potrà prevedere con certezza cosa succederà nei prossimi decenni ma, se le attuali politiche mondiali e l'atteggiamento dei consumatori non cambieranno drasticamente, si consumeranno probabilmente ancora più combustibili fossili di quelli attualmente impiegati per il fabbisogno energetico.

Il nostro Paese, da sempre considerato il "Paese del sole", è rimasto indietro, fino ad oggi, rispetto ad altre nazioni come ad esempio la Germania.

E allora perché non impegnarsi e, soprattutto, perché non approfittare della possibilità economica derivante dagli incentivi?

Il risparmio energetico conviene perché si risparmia denaro tutelando l'ambiente.



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.

AGGIORNAMENTO ISTAT - VARIAZIONI ANNUALI

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
Dicembre 2006 - Dicembre 2007	2,6% (75% = 1,950%)	G.U. 31/1/2008	n. 26
Gennaio 2007 - Gennaio 2008	2,9% (75% = 2,175%)	G.U. 01/3/2008	n. 52

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.

NOTIZIE

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)

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).

SANATORIA RICLASSAMENTO CATASTALE

La Giunta comunale ha prorogato al 30 giugno 2008 il termine per presentare le domande di revisione catastale con le condizioni di favore previste ai fini della definizione agevolata dell'ICI; la sanatoria consente di evitare accertamenti ai fini di una rivalutazione catastale connessa a ristrutturazioni e cambiamenti d'uso.

MODELLO 770 SEMPLIFICATO AL 31 MAGGIO

La scadenza della dichiarazione annuale del sostituto d'imposta è stata prorogata dalla legge 20/2/2008, n. 31 (cosiddetta mille proroghe).

GARANZIA SICUREZZA IMPIANTI

Con Decreto interministeriale 22 gennaio 2008, n. 37 è stata riordinata la disciplina per la sicurezza degli impianti all'interno degli edifici con obblighi documentali in caso di trasferimento degli immobili (certificazione di conformità).

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 (3% 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.

Numero degli stabili gestiti e professionalità dell'amministratore

di Francesco Caporilli

Molto spesso per alcune associazioni dei consumatori ed utenti del servizio casa è invalsa l'equazione che per l'amministratore troppi condomini in gestione siano indice di una scarsa professionalità e qualità del servizio reso.

Sarebbe sin troppo semplice smontare tale convinzione prendendo ad esempio i grossi gruppi (Romeo, Pirelli Re, ecc.) che gestiscono patrimoni immobiliari di migliaia di unità abitative avendo alle spalle una solida organizzazione senza che questo crei perplessità di sorta tra i loro clienti.

Oppure rilevare che nel mondo della globalizzazione la tendenza è quella alla fusione delle varie strutture per dar vita a macrosocietà in grado di gestire centinaia di condomini dotandosi di una capillare organizzazione in grado di soddisfare in tempi certi qualsiasi richiesta.



Quello però che, con dati alla mano, vorrei cercare di dimostrare è che comunque un amministratore professionista deve necessariamente gestire un numero minimo di condomini al di sotto del quale raggiungerebbe un corrispettivo paragonabile alla attuale soglia di povertà.

Non si può infatti parlare di professionalità senza dare per scontato che l'amministratore abbia uno studio proprio ed almeno un collaboratore di studio, almeno un fax e due computer con relative stampanti.

Passiamo quindi ad esaminare i costi per la gestione di uno studio:

CANONE DI LOCAZIONE

Ho preso in esame un ufficio in locazione in una zona semiperiferica di Roma di circa 70mq.

Canone mensile € 1.000,00 per 12 mensilità = **€ 12.000,00**
(oneri accessori compresi)

GESTIONE UFFICIO

n. 6 bimestri utenza telef. € 200,00 per n. 6 = € 1.200,00

n. 6 bimestri elettricità € 150,00 per n. 6 = € 900,00

Canone annuale manutenzione computer € 700,00

Materiali di consumo annui € 500,00

n. 4 trimestri acqua € 50,00 per n. 4 = € 200,00

TOTALE COSTI ANNUI € 3.500,00

GESTIONE DIPENDENTE

Per i costi del collaboratore si è preso in considerazione il vigente C.C.N.L. per i dipendenti da Studi di Amministratori Condominiali considerando un collaboratore al quinto livello, tempo pieno.

Stipendio lordo mensile € 1.027,02

Contributi Inps mensili € 285,83

Contributi Inail mensili € 7,08

Quota TFR mensile e varie € 135,10

TOTALE COSTI MENSILI € 1.455,03

COSTO TOTALE ANNUO PER DIPENDENTE € 1.455,03

per n. 14 mensilità **€ 20.370,42**

Dai conteggi sopra riportati risulta quindi che i costi complessivi per la gestione di uno studio con un dipendente ammontano ad Euro **35.870,42**.

Volendo considerare ora il guadagno dell'Amministratore almeno pari a quello del dipendente, al totale sopra determinato andranno sommati ulteriori € 20.370,42 portando quindi il complessivo ad Euro **56.240,84**.

Dovendo quindi il nostro amministratore professionista incassare almeno 56.000 euro l'anno cerchiamo di calcolare il numero minimo di condomini che dovrebbe avere in gestione per raggiungere tale importo.

Considerando che un condominio medio è composto da circa venti unità immobiliari e che il corrispettivo medio ad unità immobiliare ammonta ad Euro 110,00 annui (tenendo anche presente condomini di piccole dimensioni per i quali si richiede un compenso forfettario), il calcolo è presto fatto:

$56.240,84:110 = 511,28$ unità immobiliari : 20 = **25,57** stabili da amministrare.

Abbassando il corrispettivo medio per u.i. deve ovviamente aumentare il numero degli stabili da amministrare.

Da quanto sopra appare del tutto evidente che un amministratore per "sopravvivere" dovrebbe gestire almeno 25 condomini da 20 unità immobiliari senza considerare spese di aggiornamento professionale ed imprevisti.

Da sottolineare che dai conteggi di cui sopra non è stato tenuto conto dell'investimento che l'amministratore ha sopportato per l'avviamento dell'ufficio.

Non sono stati infatti considerati i costi per l'acquisto dei computer, delle stampanti, del mobilio, nonché del deposito cauzionale per la locazione dell'ufficio, ecc.

L'esempio sopra riportato ritengo sia la migliore risposta a semplicistici luoghi comuni di chi da una parte richiede professionalità agli amministratori e dall'altra lamenta che gli stessi non riescano a seguire bene i propri clienti a causa dell'elevato numero di condomini in gestione.

La professionalità di un amministratore non si misura dal numero di condomini in gestione ma dall'onestà, trasparenza, preparazione che sempre debbono distinguere il vero professionista dal cosiddetto amministratore "fai da te".

La voce della giurisprudenza

di Nunzio Izzo

Risarcibile il danno da interruzione dell'erogazione di acqua

*Cassazione sezione terza, 14 febbraio 2008, n. 3539
Pres. Durante – Rel. Finocchiaro*

Le recenti vicende di sospensione dell'erogazione dell'acqua in numerosi condomini per morosità spesso «presunta», rendono di particolare interesse una recente sentenza della Suprema Corte.

Un utente aveva pagato, nel giugno del 1983, la somma richiesta dall'Ente erogatore per il consumo d'acqua dei due anni precedenti. Nel luglio successivo l'Ente gli comunicava che persistendo la morosità veniva sospesa l'erogazione dell'acqua che, poi, determinava il provvedimento di inabitabilità del fabbricato, annullato poi dal TAR, senza però che fosse riallacciata l'utenza. L'utente si rivolgeva al giudice ordinario ma la sospensione durava ben nove anni. L'amministrazione comunale erogatrice dell'acqua si era difesa in primo grado sostenendo l'inammissibilità della domanda di risarcimento danni e di un *facere* nei confronti della pubblica amministrazione, e il tribunale, constatato il ripristino, nel frattempo, dell'erogazione, aveva rigettato la domanda di ripristino, per la cessazione della materia del contendere, e quella di risarcimento danni, in quanto non essendo stato dimostrato l'integrale pagamento dei canoni, la sospensione dell'erogazione doveva ritenersi legittima. La sentenza era riformata in appello con la condanna del Comune al risarcimento del danno, in quanto risultava che l'utente, non solo aveva pagato la somma nella esatta misura richiesta dall'Ente, ma, avendo constatato che questa non era pervenuta al creditore per una discordanza tra il numero di c/c e l'intestazione e per l'inefficienza dell'esattoria prescelta, aveva reiterato il pagamento, con la successiva restituzione, addirittura, di una parte di tale somma «in quanto versata in più».

Il Supremo Collegio ha confermato la sentenza di appello di «condanna generica» al risarcimento del danno da liquidare in separata sede, perché, a tal fine, è sufficiente «il semplice accertamento della potenziale idoneità del fatto illecito a produrre

conseguenze dannose o pregiudizievoli, a prescindere dall'esistenza e dalla misura del danno, il cui accertamento è riservato al giudice della liquidazione..... non potendosi dubitare che l'arbitraria sospensione del servizio di erogazione dell'acqua potabile è, almeno in tesi, suscettibile di essere fonte di danno».

Il doppio termine, di decadenza e di prescrizione, di cui all'art.1669 c.c. decorre soltanto all'atto di idonei accertamenti tecnici

Cassazione, sezione seconda, 31 gennaio 2008, n. 2313

Presidente Settimj – Relatore Correnti

Soltanto l'acquisizione di idonei accertamenti tecnici può far conseguire la completa conoscenza del vizio dell'opera che fa decorrere il doppio termine previsto dalla legge. E', infatti, necessario evitare che il danneggiato proponga azioni generiche a carattere esplorativo o, comunque, suscettibili di rivelarsi infondate, così come deve escludersi che il ricorso a un accertamento tecnico possa giovare al danneggiato "ritardatario" come *escamotage* per essere rimesso in termini, quando ha già avuto un'ideonea conoscenza dei vizi dell'opera quanto ad entità e cause.



ANACI A ROMA

LE ATTIVITÀ

SERVIZI E INFORMAZIONI

DOCUMENTI E NORMATIVA

UFFICIO STAMPA



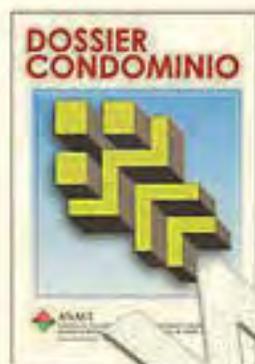
Corsi Professionali per l'avviamento e qualificazione dell'attività di Amministratore Condominiale



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 di Roma

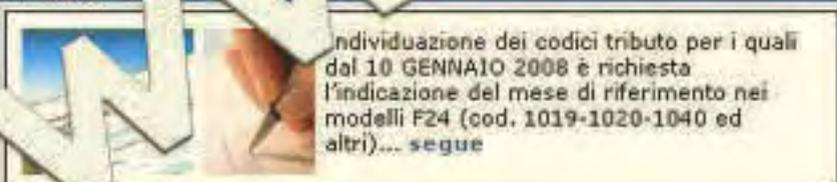
09/07/2007:

modello tipo di bilancio condominiale concordato
Il 4 luglio 2007 è stato concordato tra l'Anaci, le Associazioni di Amministratori 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 (qualifica)

Leggi...



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).... segue



Immobiliari - sigla nella quale è racchiuso il periodo di vita dei condomini italiani, è nata nel gennaio del 1995, dalla fusione delle ANACI delle 19 province italiane, raccoglie oltre settemila assessori e svolge le attività che vanno dalla consulenza e convegni, all'assistenza e consulenza per i propri soci, alla gestione e manutenzione delle parti comuni, all'attività di informazione e di tutela dei giovani, vogliono conoscere più da vicino l'attività dell'amministratore di condominio.

operatori del settore dell'amministrazione immobiliare e condominiale.

la l'indice del merito di rendimento

so, Pastore, Aurelia n. 208

la Proprietà il "modello tipo di



qualifiche professionali) approvato il 23/10/2007 dal consiglio dei ministri.



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

diplomati del 42° corso ANACI ROMA



- 
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



Anche il supercondominio si costituisce ipso iure per l'esistenza di cose, servizi ed impianti comuni, con la necessità della nomina di un amministratore

Cassazione, sezione seconda, 31 gennaio 2008, n. 2305

Presidente Spadone – Rel. Settimj

La Corte esclude che la costituzione del c.d. supercondominio avvenga solo in forza della manifestazione di volontà dell'originario costruttore o di tutti i proprietari, essendo, invece, sufficiente che i singoli edifici, costituiti in altrettanti condomini, abbiano in comune talune cose, impianti o servizi legati – attraverso la relazione di accessorio a principale – con gli edifici medesimi e per ciò appartenenti, *pro quota*, ai proprietari delle singole unità immobiliari comprese nei diversi fabbricati.

La sentenza ha, pertanto, rigettato il ricorso di un condomino che si era opposto al pagamento delle spese condominiali per la manutenzione di servizi comuni.

La sentenza aggiunge, poi, che, anche per tale situazione, è obbligatoria la nomina di un amministratore per la gestione dei servizi comuni.

Spetta il risarcimento danni per l'intasamento delle gronde per le foglie cadute dall'albero del vicino

Cassazione, sezione seconda, 21 gennaio 2008, n. 1260

Presidente Settimj – Relatore Migliucci

La Cassazione ha confermato la decisione «equitativa» del giudice di pace secondo la quale "il proprietario ha il sacrosanto diritto di tutelare il proprio fondo e la propria abitazione dai gravi danni, materiali e igienici, causati dalla convenuta e ad evitare lavori e spese per l'incuria della vicina confinante". Nella specie l'attore era stato costretto a pulire le gronde del garage della sua abitazione nonché i tombini dell'acqua piovana dalle foglie cadute dai rami della betulla della convenuta, che avevano invaso la proprietà di esso attore. In tal modo il Giudice di Pace, giustificando la scelta di allontanarsi dal diritto positivo, ha dato conto - alla stregua delle circostanze del caso concreto - delle ragioni per cui un determinato comportamento appariva meritevole di tutela rispetto alla valutazione data dall'ordinamento positivo (Cass. 17122/2006; 8620/2006; 2281/2006; 16254/2005).

Il proprietario della betulla "incriminata" aveva sostenuto che, secondo il principio informatore della materia in tema di proprietà, le immissioni sono consentite, purché limitate, mentre è esclusa la responsabilità per i danni causati da azioni naturali come quella del vento che trasporta le foglie.

Ribadito che il rispetto dei principi informatori non vincola il Giudice di pace all'osservanza della regola ricavabile dal sistema perché esso costituisce solo un argine per evitare lo sconfinamento nell'arbitrio, la Corte ha precisato che, comunque, in tema di proprietà immobiliare vige la regola del *neminem laedere*, «consacrata dall'articolo 2043 c.c.», per cui il vicino ha diritto a essere risarcito del danno ingiusto.

L'acquisto del posto auto dal costruttore non è titolo sufficiente per l'utilizzo esclusivo

Cassazione, sezione seconda, 16 gennaio 2008, n. 730

Presidente Corona - Relatore Colarusso

Due coniugi sostenevano il loro diritto di proprietà esclusiva su un posto auto situato nel cortile, perché acquistato dalla società costruttrice, mentre il condominio, al contrario, sosteneva che il posto macchina era parte del cortile, che rientra tra i beni comuni ex art.1117 c.c., in quanto il costruttore non si era riservata la proprietà del cortile prima del sorgere del condominio.

In primo e secondo grado i due coniugi erano risultati vittoriosi, mentre, in Cassazione è stata riconosciuta fondata la contestazione del condominio, perché non esisteva la riserva di proprietà del posto macchina, né la sottrazione di esso alla destinazione comune di tutta l'area cortilizia, per cui lo stesso non pote-



va essere ceduto in proprietà singola ai coniugi, con un atto cui il condominio era rimasto estraneo.

Illegittima l'apertura nel muro comune per mettere in comunicazione la propria proprietà esclusiva con altra estranea al condominio

*Cassazione, sezione seconda, 19 dicembre 2007, n. 26796
Presidente Corona – Relatore Piccialli*

E' stata cassata la sentenza di merito secondo cui non integrerebbe gli estremi dell'abuso di bene comune la condotta del condomino che apra un varco nel muro divisorio per poter raggiungere un immobile di sua esclusiva proprietà, passando attraverso il cortile comune.

La Corte ha sottolineato che «la realizzazione da parte di un condomino di un varco di accesso, praticato in un muro condominiale, al fine di mettere in comunicazione lo spazio interno, anche comune, dallo stesso delimitato, con altri immobili confinanti, di proprietà esclusiva, ha più volte formato oggetto di esame da parte della giurisprudenza di legittimità, che è costantemente pervenuta alla conclusione dell'illegittimità, ai sensi dell'art. 1102 c.c., di siffatti interventi, nei casi nei quali il suolo, o il fabbricato, cui si sia dato accesso con le suddette modalità, costituisca un'unità immobiliare estranea al condominio, ancorché appartenente a taluno dei condomini (Cass. n. 9036/06, 360/95, 2773/92, 5780/88)».

Lavori condominiali: non basta l'evento dannoso per sostenere la colpa nella scelta dell'appaltatore

*Cassazione, sezione terza, 3 dicembre 2007, n. 25173
Presidente e Relatore Mazza*

La Cassazione ha accolto il ricorso di un condominio che era stato ritenuto responsabile per "*culpa in eligendo*", cioè per la scarsa professionalità della ditta appaltatrice "scelta" per l'esecuzione dei lavori condominiali, affermando che la responsabilità per i danni al giardino di proprietà esclusiva di uno dei condomini non può essere dichiarata sulla sola base dell'evento di danno dedotto in lite, occorrendo, invece, che venga adeguatamente provato che già al momento della scelta stessa l'impresa era assolutamente inidonea a compiere i lavori dati in appalto, accertando cioè se, in quel momento, l'impresa appaltatrice presentasse o meno caratteristiche tali da manifestare l'assoluta inidoneità a compiere l'opera oggetto di appalto.

Inammissibile il reclamo contro la negata sospensione della delibera

Tribunale Latina, 3 dicembre 2007 (decr.), G.U. Bernardo

Non è ammissibile il reclamo, ai sensi dell'art.669-terdecies c.p.c., avverso il provvedimento che abbia rigettato l'istanza di sospensione della delibera condominiale impugnata perché la disciplina del procedimento cautelare non prevede la reclamabilità dei provvedimenti emessi ai sensi dell'art. 1137 c.c.. Ciò anche alla luce della legge n.51 del 2006. La pronuncia conferma la specialità della normativa dettata per il condominio che è affermata da diverse sentenze della Cassazione.

Il condomino danneggiato da infiltrazioni partecipa alle spese di riparazione ma non a quelle legali

Tribunale di Civitavecchia, 26 novembre 2007 R.G.n.1806/04. G.U. Pratesi

La fattispecie concreta riguardava l'impugnativa di una delibera assembleare che aveva ripartito tra tutti, indistintamente, i condomini sia le spese di eliminazione del danno provocato ad alcuni condomini da infiltrazioni provenienti dai sovrastanti spazi condominiali, sia quelle legali del giudizio di risarcimento danni promosso dai danneggiati. La pronuncia statuisce che i condomini che hanno impugnato la delibera sono esonerati dalle sole spese legali, dovendo ritenersi che siano implicitamente dissenzienti rispetto alla lite, mentre devono concorrere *pro quota* alle spese conseguenti al difetto di manutenzione della cosa in custodia per il quale sono corresponsabili.

L'amministratore dimissionario è legittimato a chiedere la nomina giudiziale di altro amministratore

Tribunale Milano 9 novembre 2007 n.12150, G.U. dr Pertile

Con la sentenza in epigrafe il Tribunale di Milano conferma l'orientamento giurisprudenziale secondo il quale «anche l'amministratore dimissionario» può chiedere, in sede di volontaria giurisdizione, la nomina di un amministratore che lo sostituisca nella gestione condominiale.

La decisione precisa che, allorquando persista l'incapacità dell'assemblea a deliberare validamente la nomina dell'amministratore, quello dimissionario è legittimato a rivolgersi al tribunale competente per la nomina giudiziale di un amministratore, alla

stessa stregua – può aggiungersi – della prima nomina.

Infatti, per la prima nomina dell'amministratore del condominio, quando, per esempio, i condomini abbiano superato il numero di quattro, previsto dall'art.1129 c.c., ciascun condomino può rivolgersi all'autorità giudiziaria per tal nomina, dimostrando, però, che è stato effettuato inutilmente il tentativo di una nomina assembleare.

Pertanto, l'amministratore non è affatto costretto a continuare nella gestione condominiale in regime di c.d. *prorogatio*. Infatti, Cass. 12 novembre 2006, n. 7619 ha precisato – sia pure contestabilmente per il periodo di assenza di altro amministratore – che la c.d. *prorogatio* non si applica laddove l'assemblea abbia deliberato di revocare l'amministratore oppure di non voler confermare l'amministratore, in quanto in tal caso viene meno la fiducia che caratterizza il mandato.

Rimesso alle sezioni unite il contrasto sull'approvazione implicita del compenso dell'amministratore di società

Cassazione, sezione prima, 20 ottobre 2007 n.21130

Pres. De Musis – Rel. Panzani

A fronte di un orientamento giurisprudenziale secondo il quale «l'approvazione del bilancio nel quale figurì iscritta la voce relativa al compenso dell'amministratore non può non avere ...valore giuridico di approvazione e ratifica comunque, anche dell'operato dell'amministratore relativamente all'attribuzione del compenso», si registra altro indirizzo interpretativo, secondo cui «dall'iscrizione di una passività non deriva pertanto la volontà vuoi degli amministratori vuoi dell'assemblea di riconoscere una passività non dovuta. Di conseguenza la giurisprudenza di merito ha ritenuto che l'iscrizione di versamenti dei soci tra i debiti della società non costituisca riconoscimento di debito ex art. 1988 c.c., in assenza di ulteriori elementi probatori in tal senso». «Più in generale si è osservato che con l'approvazione del bilancio l'assemblea si limita ad esprimere il proprio parere sulla corretta rappresentazione delle operazioni di gestione, come stabilito dall'art. 2423 c.c. e segg., sì che è arbitrario dedurne la volontà di riconoscere un debito o un rapporto negoziale».

In proposito è stato osservato che «perché si possa parlare di volontà espressa dall'assemblea ed imputabile alla società, occorre che tale volontà discenda da una deliberazione assunta secondo il procedimento formale disciplinato dalla legge, di cui l'inserimento all'ordine del giorno delle materie da trattare e l'adeguata informazione dei soci, costituisce elemento essenziale».

Pertanto, il Collegio ha ritenuto che «l'esistenza di diversi

orientamenti ... in ordine alla configurabilità, nella delibera di approvazione del bilancio che contenga una posta relativa al compenso degli amministratori, di una delibera implicita di approvazione del compenso stesso e l'esistenza di orientamenti contrastanti sulla più generale "questione della configurabilità in una delibera assembleare di una delibera implicita", suggeriscono di rimettere gli atti al Primo Presidente per l'eventuale assegnazione alle Sezioni Unite».

La soluzione del contrasto potrà risultare interessante anche per l'analoga questione riguardante l'amministratore di condominio, tanto più che ora può essere rappresentato anche da una società di capitali.

Consenso di tutti i condomini per la realizzazione di un locale tecnico addossato al muro comune

*Consiglio di Stato , sez. IV, 11 aprile 2007 n.1654
Pres. Saltelli – Est. Cacace*

La giurisprudenza amministrativa ribadisce l'indirizzo che richiede il consenso di tutti i condomini per i lavori che un condomino voglia eseguire su una cosa comune, allorché i lavori possono pregiudicare il pari uso del ben comune oppure quando ne altererebbero la destinazione (C.St. sez. V. 9 ottobre n.6049, 13 marzo 2001, n.1507 TAR Toscana sez.II, 30 luglio 1990, n.381).

Nel caso di specie si trattava della realizzazione di un vano tecnico seminterrato in aderenza alla parte nord del comune fabbricato, per il quale il Comune avrebbe dovuto chiedere il consenso di tutti i proprietari ai fini del rilascio della concessione per la realizzazione delle opere interessanti la cosa comune perché è necessaria la corrispondenza tra la richiesta di concessione e la titolarità del prescritto diritto di godimento come statuito da C.St. sez. V. 21 ottobre 2003, n. 6529.

Legittimo l'accesso nell'appartamento altrui per sostituire la condotta di proprietà esclusiva

*Tribunale di Padova 29 gennaio 2007 (ord.) Russo c. Olivotto
Pres. Lippiello – Rel. Di Francesco*

Il tribunale ha respinto il reclamo avverso il provvedimento di urgenza di autorizzazione all'accesso nell'abitazione sita al piano sottostante dell'appartamento del condomino istante, per consentire la sostituzione di una tubatura di sua proprietà esclusiva ma posta all'interno del muro dell'abitazione altrui, non essendo possibile provvedervi altrimenti.

Il provvedimento in epigrafe che ha peraltro modificato in «ordine» la precedente autorizzazione, sottolinea che tale accesso è giustificato ai sensi dell'art.843 c.c. trattandosi di obbligazione *propter rem* e non di servitù, mentre, ai fini della tutela del decoro architettonico, deve procedersi ad un doveroso bilanciamento della lesione al predetto decoro con i costi delle soluzioni alternative.

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.

DIPLOMATI DEL 43° CORSO DI FORMAZIONE



ANGELINO Andrea
 CALDARONE Sabrina
 CASANICA Fabio
 CHIARELLI M. Cristina
 CIULLO Antonio
 CODOGNOTTO Gianluca
 CONTI Daniela
 DI MATTEO M. Grazia
 DI MATTEO F. Giuseppe
 DI MATTEO Cristian
 D'ELIA Luca
 EMILI Gian Luca
 FAJFER Luca
 FERRANTINO Daniele
 GRANATIERO Paolo
 GUASTELLA Gea
 LA FERRERA Davide
 LEGGE Raffaele
 LORETI Marco

MANCUSO Alberto
 MARTUCCI Simona
 MASCI Roberto
 MAURO Isabella
 MESSINA Giuseppe
 MONTALTI Ornella
 NEGLIA Americo
 NERVO Maurizio
 PAZZAGLIA Emiliano
 PAZZAGLIA Valerio
 PELLICANO' Davide
 PETROCCHI Eugenio
 PRESTANICOLA Francesco
 PRISCHICH Sandro
 RICCIONI Pasquale
 SCARDALA Massimo
 SERGI Daniele
 TERLIZZI Giovanni
 TRABALZINI Riccardo

SEMINARI 2008

Casa Bonus Pastor. Orario 9.30 – 13.00

- 8 aprile* **SARAZ - TROIANI**
 Il concetto di innovazione.
 La disciplina delle innovazioni.
 Casi particolari
- 9-10 maggio* **3° CORSO DI SECONDO LIVELLO**
- 10 giugno* **CORICELLI - GEROSA**
 Deontologia professionale.
 Il passaggio delle consegne.
- 14 ottobre* **PELLICANO' - CALZETTA**
 Aspetti fiscali nel condominio.
 Il condominio come sostituto d'imposta.
- 9 dicembre* **PATTI - GENNARI**
 L'autonomia processuale dell'amministratore.

SEMINARI GRUPPO GIOVANI

Sede Via Salandra. Orario 9.30 – 13.00

- 17 aprile* **DELLA CORTE - CARDARELLI**
 Convocazione dell'Assemblea.
- 15 maggio* **PATTI - PACETTI**
 Casistica.
- 18 giugno* **CAPORILLI - DE VITA**
 Contabilità.
- 16 ottobre* **SPADARO - TROIANI**
 Tecnica.
- 20 novembre* **PELLICANO' - ZANCHETTA**
 Fiscalità.



ANACI

Associazione Nazionale
Amministratori
Condominiali e Immobiliari

Gent.mi Sigg.
On. Gianni Alemanno ed On. Francesco
Rutelli
Candidati a Sindaco di Roma

Questa Associazione desidera sottolineare che la collaborazione tra Comune di Roma e gli amministratori immobiliari è fondamentale perché i problemi del condominio sono anche i problemi della città. L'esperienza dell'amministratore condominiale, direttamente a contatto con l'utenza e responsabile del funzionamento dei beni e servizi comuni è determinante affinché normative e controlli possano avere una logica applicativa e quindi efficacia nei risultati.

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

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

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

1) nella delibera del Consiglio comunale n. 166/99 (fascicolo di fabbricato) è



ANACI

Associazione Nazionale
Amministratori
Condominiali e Immobiliari

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

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

In particolare per la regolarizzazione dei passi carrabili alcuni uffici richiedono documentazioni onerose che altri ignorano e per il Cosap relativo alle intercapedini continuano a rendersi necessari ricorsi all'autorità giudiziaria che si risolvono nella maggior parte dei casi a favore dei condomini con oneri legali a carico dell'amministrazione comunale;

- 3) nel rapporto CENSIS-ANACI sulla qualità della vita e sull'abbattimento delle barriere architettoniche a pag. 56 è evidenziato quale punto di debolezza della legge 13/89 "il trasferimento alle Amministrazioni comunali della pratica istruttoria impatta su personale e/o uffici privi di un'opportuna conoscenza del problema e delle sue possibili soluzioni";
- 4) la distribuzione idrica a Roma viene ancora effettuata utilizzando circa 10.000 "bocche tarate" che determinano lo spreco di una risorsa così importante e la presenza di ant igienici cassoni in eternit. L'ACEA non cura alcuna informazione dell'utenza per promuovere le trasformazioni idriche a contatore previste dalla legge Galli del 1994, ignorando le prescrizioni del DPCM 4/3/96 (allegato 9 punto 8.2.8.);
- 5) andrebbe favorita la formazione comunitaria dei cittadini che vivono in condominio nella consapevolezza che tale ambito rappresenta una scuola di democrazia popolare nella forma più genuina dove si contrappongono maggioranze e minoranze, potere deliberativo ed esecutivo, dove si sperimentano partecipazione, assunzione di responsabilità e solidarietà. In questo senso deve essere considerata la "festa dei vicini di casa" in ordine alla quale l'ANACI deve essere chiamata a dare il suo contributo per recuperare lo spirito di comunità che potrebbe "consorzare" condomini limitrofi per interventi di modesta entità ma di rilevante importanza per l'immagine del quartiere;
- 6) il deposito cauzionale versato dalle amministrazioni condominiali in occasione di temporanee occupazioni di suolo pubblico (ponteggi o cavi stradali) viene restituito dopo molto tempo dalla fine dei lavori e senza interessi, a volte senza alcuna informativa sulla disponibilità del rimborso.



ANACI

Associazione Nazionale
Amministratori
Condominiali e Immobiliari

Peraltro non si è a conoscenza se gli stessi depositi cauzionali vengano richiesti alle aziende erogatrici di servizi pubblici che eseguono cavi stradali per effettuare interventi di manutenzione delle rispettive reti di distribuzione. In effetti la mancanza di controlli successivi per l'accertamento dell'esecuzione a regola d'arte dei relativi ripristini è la causa dei dissesti di strade e marciapiedi più volte lamentati dai cittadini e denunciati inutilmente attraverso la stampa quotidiana;

- 7) a distanza di quattro anni dalla delibera n. 95 del Consiglio comunale che prescriveva l'installazione di antenne centralizzate sulla copertura degli edifici escludendo installazioni in facciata o sui balconi e terrazze, non è stato ancora approvato il disciplinare delle caratteristiche tecniche con conseguenze negative per la qualità urbana. L'ANACI ha avuto modo di sollecitare ripetutamente l'assessorato per il decoro urbano segnalando anche interventi incontrollati su alcune iscrizioni latine su alcuni edifici che rappresentano un patrimonio culturale da salvaguardare;
- 8) ai fini del pagamento ICI sulle unità immobiliari di proprietà comune (appartamento portiere, autorimessa, ecc.) dovuto separatamente da ogni contitolare, il Ministero delle Finanze ha precisato che "per facilitare l'adempimento dell'obbligo si consente che il versamento sia effettuato dall'amministratore del condominio" ma spesso l'Ufficio Tributi contesta ai condòmini il mancato pagamento della relativa quota parte di imposta. Il Ministero (circolare 118/E del 7/6/2000) ha chiarito che "l'amministrazione comunale, a norma dell'art. 59 primo comma lettera i del D. Lgs. 446/97 può adottare una disposizione regolamentare in base alla quale si considerano correttamente eseguiti i versamenti effettuati dal rappresentante legale". Non risulta che ciò sia stato mai attuato.

Confermando la disponibilità di questa Associazione per ogni utile collaborazione, restiamo in attesa di una cortese attenzione sui temi proposti e di una possibile convocazione.

Roma, 27 marzo 2008

Il Presidente Provinciale
Dott. Carlo Parodi

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

SPORTELLO DEL CONDOMINIO

II	Martedì Via Dire Dava 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

PROFESSIONISTI FIDUCIARI

SICUREZZA SUL LAVORO - VALUTAZIONE RISCHI

- SIRIO - Via F. Bernardini, 30 06-3937 8331
- DOCEO CONSULTING
Via G. Deledda, 2/C 06-4547 3197

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

- Ing. Giuliano DE LEONIBUS
Via A. Banzi, 81 06-5068 4173
- Arch. Mariagrazia Norella SPADARO
Via G. Deledda, 2/C 06-4547 3197

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

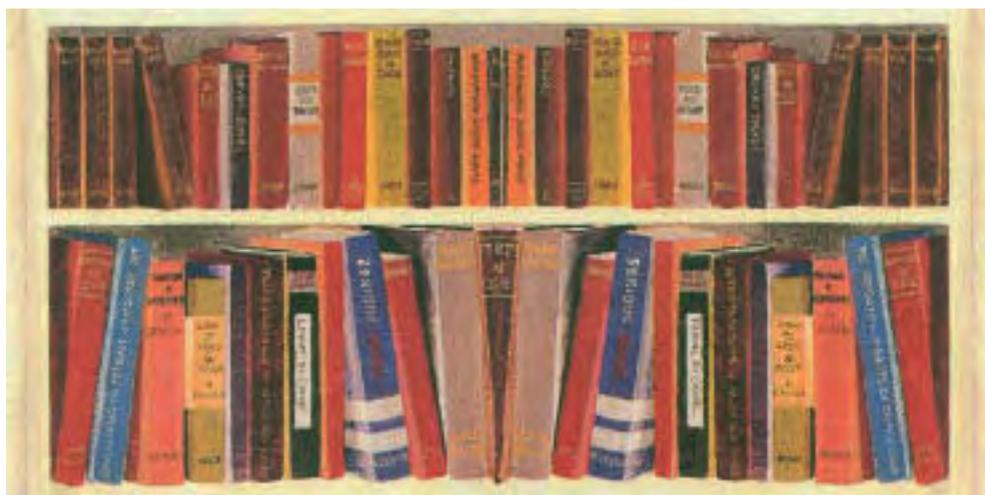
U. Draghi - G. Merello**La fiscalità nel condominio***Maggioli editore - Euro 25,00*

La seconda edizione del volume è aggiornata con i riferimenti alla legge finanziaria 2008; rappresenta una guida esplicitiva e pratica agli adempimenti contabili e fiscali cui sono chiamati gli amministratori condominiali.

Viene presentato un inquadramento del soggetto "condominio" nel sistema fiscale e sono fornite alcune fondamentali indicazioni sulla tenuta della relativa contabilità, con la presentazione dello schema di bilancio condominiale elaborato dall'ANACI di concerto con le associazioni della proprietà, dell'inquinato e dei consumatori.

Vengono poi illustrate dettagliatamente tutte le agevolazioni fiscali (IRPEF ed IVA) ed i relativi adempimenti che hanno ad oggetto il condominio. Particolare attenzione è posta alle regole fiscali inerenti l'attività dell'amministratore di condominio, con gli aggiornamenti sulle ultime novità in materia.

U. Draghi è funzionario dell'Agenzia Entrate Lombardia, G. Merello è il Tesoriere nazionale ANACI.





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.**

(Riferirsi al Manuale Qualità per i processi affidati in outsourcing)

Settore EA : 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 in 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 puntuali e aggiornate circa eventuali variazioni intervenute nello stato della certificazione di cui al presente certificato, si prega di contattare la PMI cert s.r.l. - Largo Giallombardo, 4 - 00145 Roma - al n° telefonico 06/44257399 - e-mail: pmicert@pmicert.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 PALLE DI CANNONE"

di Maurizio Pisoni

La fontana "delle palle di cannone", opera anche questa dell'infaticabile architetto Pietro Lombardi, è situata in Largo di Porta Castello. Il motivo dominante della fontana è costituito da una piramide di palle di pietra simili a quelle che venivano sparate dagli artiglieri del XVI secolo.

Chiara l'allusione alla prossima fortezza di Castel Sant'Angelo e alle sue turbinose vicende storico-militari.

La gigantesca mole fu fatta costruire dall'imperatore Adriano perché servisse da tomba imperiale per sé ed i suoi successori. Trasformata in fortezza nell'alto medioevo, assunse nei secoli



successivi il nome di "Castrum Sancti Angeli", dopo che alla sua sommità fu issata la statua di un angelo.

Era l'ex-voto dei romani per ricordare la visione di San Michele apparso in quel punto nell'atto di rinfoderare la spada a significare con quell'atto che la grazia divina era intervenuta a porre fine alla terribile pestilenza scatenatasi sotto il pontificato di San Gregorio Magno.

Sono sei le statue dell'angelo succedutesi nel corso dei secoli per rimpiazzare le precedenti via via che il tempo e gli agenti atmosferici ne imponevano la sostituzione.

A quella attuale, nel 1798, toccò la sorte di essere verniciata dai francesi in bianco rosso e azzurro, il capo coperto da un berretto frigio, a simboleggiare il "Genio della Francia liberatrice di Roma"!

Il Castello fu prigione e luogo di esecuzioni capitali; nelle sue terribili segrete sotterranee soggiornarono illustri "ospiti": Alessandro Farnese (futuro papa Paolo III), Beatrice Cenci, Giordano Bruno, Benvenuto Cellini, l'ineffabile conte di Cagliostro ed altri ancora. Ma fu soprattutto fortezza inespugnabile: offrì rifugio a Clemente VII, che dai suoi spalti assisté inorridito allo scempio del "sacco di Roma".

In quella che fu la camera sepolcrale di Adriano ora non c'è più il sarcofago di porfido che ne racchiudeva le spoglie. A ricordarlo però ci sono su una lapide i delicati e melanconici versi che il grande imperatore, in procinto di uscire dalla vita, volle dedicare al proprio spirito:

*Animala vagula, blandula,
Hospes comesque corporis,
Quae nunc ahibis in loca,
Pallidula, rigida, nudula,
Nec ut soles dabis jocos?*

*Anima mia, mutevole, dilettevole
ospite e compagna del corpo,
dove andrai ora? In luoghi
oscuri, freddi, spogli,
Né più i consueti scherzi farai.*

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

SINTESI INSERZIONISTI DI QUESTO NUMERO

ORGANISMI NOTIFICATI

ELTI IV di copertina

PULIZIE E AMBIENTE

GREASE GROUP pag. 24

MEDIA WORK pag. 42

PORTALE pag. 26

SOFTWARE CONDOMINIALE

MM Data III di copertina

Studio ISA pag. 10

MANUTENZIONE ASCENSORI

ELEVATOR QUALITY pag. 7

DEL BO pag. 16

EDILIZIA

CIM pag. 18

EDIL CEPI pag. 8

MENSORES pag. 34

RESINE IND.LI II di copertina

VACCA E. pag. 40

RISCALDAMENTO, ENERGIA,

CONTABILIZZAZIONE

CALOR CLIMA pag. 36

Consulting & Service pag. 41

METROTERMICA pag. 22

Multienergy & Service pag. 44

ROSSETTI pag. 30

SICUREZZA

DOCEO pag. 38

SIRIO pag. 11

SERVIZIO POSTA

SAILPOST pag. 20