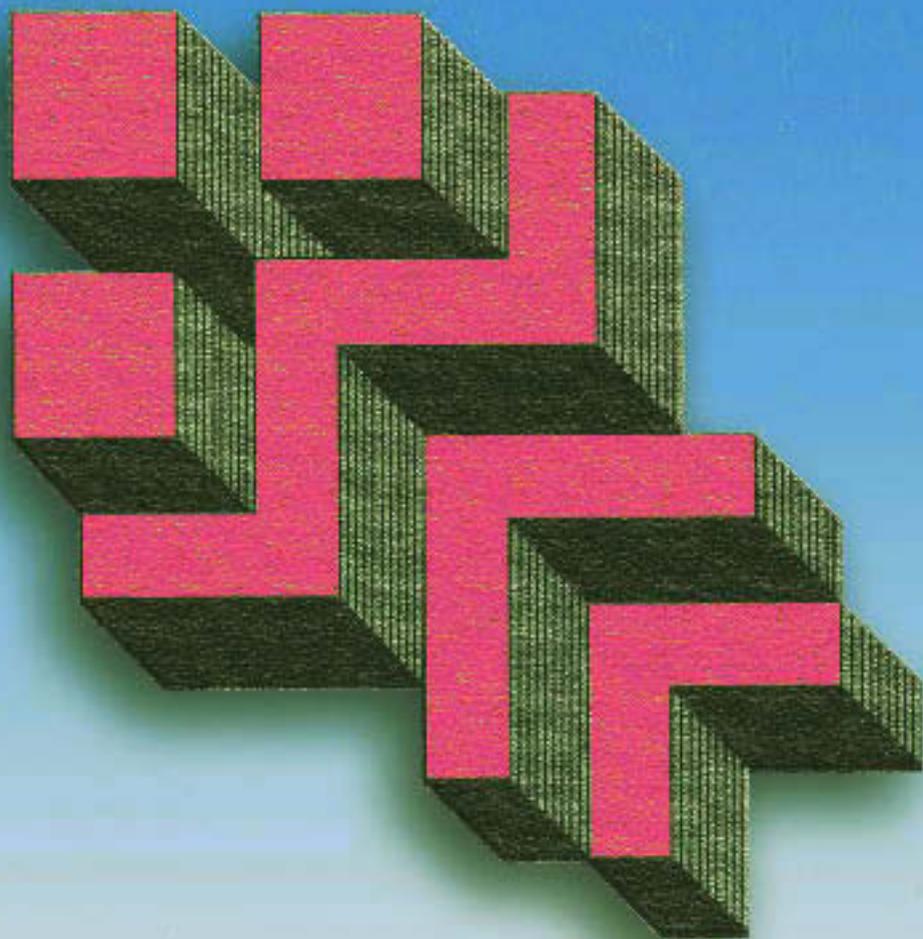


DOSSIER CONDOMINIO

MAGGIO - GIUGNO 2008 - N° 105 - 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@iscali.it

SOMMARIO

MAGGIO - GIUGNO 2008

N. 105

Editoriale di Sarah Pacetti	pag. 3
In morte del condominio (per non parlare del povero amministratore) di Nando Della Corte	pag. 5
Consulenti in sede	pag. 6
Notizie	pag. 14
Il Trust immobiliare di Vito Mariani	pag. 19
Assemblea condominiale e condono edilizio: una nuova ipotesi di nullità di Giovanni D'Aloe	pag. 25
La voce della giurisprudenza di Nunzio Izzo	pag. 33
Il subentro successivo nell'innovazione realizzata da alcuni condomini di Gisella Casamassima	pag. 43
Oggi in Biblioteca	pag. 51
Professionisti fiduciari	pag. 53
Elenco sportelli del condominio presso i Municipi	pag. 56
L'altra Roma: Riti antichi e fatti nuovi di Domenico Augenti	pag. 57

Dossier Condominio

Rivista bimestrale

ANNO XVIII - n. 105 - MAGGIO - GIUGNO 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.*

Mentre andavo a lavorare, a piedi, ero assorta nei miei pensieri, con la mente rivolta all'assemblea che mi attendeva quella sera. Un passo dopo l'altro e continuavo a riflettere sulla realtà che avrei affrontato di lì a poche ore ... anni e anni passati ad apprendere e seguire norme e regole per poi accorgermi, d'un tratto, che non avrei applicato neanche una virgola di quanto avevo appreso e di quanto mi vantavo di aver seguito fino a pochi mesi prima.

Non ricordo come arrivai a studio quel mattino, so solo che mi ritrovai seduta alla mia scrivania a giocherellare con la penna, con il pensiero rivolto ai numeri, i numeri delle presenze e delle delibere che avrei avuto quella sera ...

Tutto è iniziato un anno fa quando sono stata nominata amministratore con un maggioranza di 425 millesimi. Nel momento in cui ne sono stata informata, passato il primo momento di perplessità ed un po' di contrarietà, ho aspettato i canonici trenta giorni prima di ricevere le consegne dall'amministratore uscente. Ricordo ancora che, uscita dal suo studio, ho pensato che sarei riuscita a trovare il modo di coinvolgerli tutti, di avere finalmente delibere valide ... ottimista!

Ho cercato, come al solito, di instaurare un rapporto con ciascuno di loro, ma a differenza delle esperienze passate ho trovato solo, tranne per pochissime persone, un vuoto immenso dall'altra parte.

Ogni assemblea si è svolta sempre senza raggiungere neanche quel minimo previsto dal codice, ed ogni volta i trenta giorni seguenti hanno assunto una forma di estensione del tempo.

... E non è tutto!!!!

Rendiconto e preventivo approvati con 284 millesimi ("l'unanimità degli intervenuti") e per non risvegliare l'attenzione dei condomini assenti, su richiesta dei presenti, tutte le delibere sono prese all'unanimità, a prescindere, poi, se l'unanimità è ... il primo numero che vi viene in mente, pur di "andare avanti". Anche la conferma dell'incarico è approvata con 284 millesimi ... ma il più bello è l'approvazione del bilancio dei lavori dell'ascensore della scala A, sempre con i 284 millesimi, ma con un piccolo particolare: i 284 sono formati anche dai millesimi dei condomini della scala B e di un locale esterno ... pensavate di aver visto tutto?!

Finita l'assemblea, con la plateale manifestazione di soddisfazione e di gradimento dei presenti per l'andamento dell'assemblea e con le congratulazioni per il lavoro svolto, sono tornata a studio e nel silenzio totale ho fissato la foto sulla mia scrivania: un vasto oceano, una baia e una tavola da surf ... ho sorriso ... finalmente vado a casa ... buona notte!

Sarah Pacetti

In morte del condominio (per non parlare del povero amministratore)

di Nando Della Corte

La sentenza n. 9148 dell'8 aprile 2008 resa dalle Sezioni Unite della Corte di Cassazione ha accolto la tesi, finora minoritaria, del Presidente della Sez. II Dott. Corona, la quale esclude la solidarietà passiva dei condomini nei confronti dei creditori terzi fornitori ed appaltatori per l'adempimento delle obbligazioni.

In termini più semplici, secondo il dettato della Suprema Corte il creditore del condominio non è legittimato a chiedere l'intero importo del suo credito ad un singolo condomino, quindi non è legittimato ad "aggredire" esecutivamente l'unità immobiliare del singolo condomino per l'intero importo del suo credito, bensì deve chiedere a ciascun condomino l'importo pro quota, in misura cioè pari alla quota millesimale del condomino.

In buona sostanza il singolo condomino risponde soltanto pro quota del debito del condominio.

La sentenza ha un'efficacia vincolante quasi come quella di una legge perché è stata emessa dalla Corte di Cassazione a Sezioni Unite (con lo scopo di porre fine ad un presunto contrasto giurisprudenziale) e per certi versi è anche ben più incisiva, visto che ha efficacia immediata e retroattiva per i rapporti non definiti.

Un peso e un vincolo quindi ben diverso, nel senso di molto più incisivo, di quello che hanno le comuni sentenze della Corte di Cassazione.

Al sottoscritto in questa sede non interessa in modo particolare commentare (*rectius* censurare) la citata sentenza sulla base dell'analisi delle argomentazioni giuridiche formulate dai Supremi Giudici a sostegno della loro tesi così innovativa.

Lascio il compito agli studiosi ben più autorevoli e competenti del sottoscritto. Noto soltanto che le prime avvisaglie di un vivace dibattito si sono comunque già avute e in particolare attendo con viva curiosità di leggere sul punto gli approfondimenti dell'Avv. Nunzio Izzo, acutissimo precursore e interprete di ogni novità in materia di diritto condominiale. Per la verità l'Avv. Izzo, novello Candido, si è già domandato come, ad esempio, la novità rivoluzionaria della Suprema Corte possa riverberarsi sulla regola della solidarietà passiva nel caso di comproprietari.

Ma, ripeto, qui ed ora le fondamenta giuridiche della sentenza interessano molto relativamente.

CONSULENZE A DISPOSIZIONE DEI SOCI IN SEDE

	MATTINA (11-13)	POMERIGGIO (16-18)
LUNEDI LEGALE FISCALE CONTABILE	Avv. della Corte Avv. Carloni 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.

Infatti a fondamento della sentenza ci saranno (e ci sono) senz'altro brillantissime e sottilissime architetture giuridiche che porteranno con logica giuridica cristallina al risultato che è davanti agli occhi di noi tutti.

Ma già sappiamo che vi erano, vi sono e vi saranno percorsi giuridici altrettanti brillanti ed acuti che portano però a soluzioni diametralmente opposte a quelle scelte dalla Suprema Corte.

Noi tutti ricordiamo come per anni, con argomenti chiari, logici e inoppugnabili, la Corte di Cassazione ci abbia insegnato che la mancata convocazione anche di un solo condomino fosse motivo di nullità della delibera.

Poi, con argomenti altrettanto chiari, logici e inoppugnabili, sempre la Corte di Cassazione ci ha insegnato che non era vero, in quanto la mancata convocazione di un condomino è motivo di annullabilità e non di nullità della delibera.

In altre parole sappiamo tutti che molto spesso la scienza giuridica non è una scienza esatta, tutt'altro, e che i risultati giuridici - e tra questi in primis le sentenze - ai quali si giunge dipendono da precise scelte soggettive.

Ed allora non posso non domandarmi, e lo confesso me lo domando con disappunto vivissimo fino allo sconcerto, se i Soloni, chiusi nella loro torre d'avorio, quando elaborano le loro teorie bellissime ed innovative, si pongano mai la domanda banale di quali saranno le conseguenze pratiche delle loro scelte.

Perché le loro scelte non rimangono dotte disquisizioni tra studiosi, non sono vivaci e simpatiche baruffe tra eruditi di un circolo esclusivo base di pandette e codicilli, ma sono scelte importanti, decisive, che incidono la pelle di noi amministratori, avvocati, fornitori che operiamo ogni giorno nelle assemblee condominiali e nelle aule di giustizia, che sono anche le aule dei Giudici di Pace di Ostia, di Zagarolo o di Montelibretti.

Le auliche dissertazioni noi le dobbiamo trasformare giorno per giorno in fatti concreti.

Le scelte dei Supremi Giudici in campo di diritto condominiale hanno diretta e immediata ripercussione sulla vita lavorativa ed economica di milioni di persone. Non è un'esagerazione. E' una banalissima, quotidiana constatazione. L' "*universo condominio* " in Italia muove milioni di euro ogni giorno.

I conti sono presto fatti e noti a tutti, almeno così credevo. Le persone che in Italia vivono in condominio sono milioni. Persone giustamente attente a come si spendono i loro soldi. Le ditte che forniscono beni e servizi sono infinite ed i lavori di appalto sono infiniti e i costi sempre più rilevanti.

Quando i Dotti e i Sapianti riuniti in conclave decidono di scardinare dalle fondamenta un sistema, azzerandolo, almeno si sono posti la domanda di quale sarebbero state le conseguenze di tale decisione?

Non temo di essere un allarmista.

Affermo a piena voce che la sentenza in commento della Suprema Corte di Cassazione a Sezioni Unite avrà le conseguenze di un terremoto nella vita del condominio, conseguenze di tali vastità e rilevanza che non possono ancora essere percepite nella loro totalità.

Le conseguenze più estreme portano alla morte stessa per inutilità del concetto di "condominio".

Faccio cenno brevemente e alla rinfusa ai primi problemi che si porranno.

Le ditte fornitrici perché d'ora in avanti dovrebbero sottoscrivere un contratto *sic et simpliciter* con il condominio in persona dell'amministratore?

Per tutelarsi posso immaginare che le ditte chiederanno una garanzia fideiussoria, la quale (se si trova la banca o l'istituto assicurativo che la presti ad un condominio) ha costi elevatissimi che ricadranno sul condominio, ovvero più esattamente sui condomini ligi che hanno sempre pagato puntualmente e che pagheranno anche la polizza fideiussoria.

E non voglio neppure pensare alle maggioranze (unanimità?) necessarie per la stipula di una polizza fideiussoria.

Oppure la ditta chiederà anche ai singoli condomini di sottoscrivere in proprio il contratto di appalto e/o di fornitura, a garanzia dell'adempimento, e comunque introdurrà, con clausola contrattuale, il vincolo della solidarietà.

E il sottoscritto, se interpellato come avvocato da un fornitore, non potrò che suggerire tale strada.

Ma, in tale linea evolutiva si può anche facilmente immaginare che la ditta scavalcherà il condominio, oramai figura inutile, e tratterà e sottoscriverà il contratto direttamente ed unicamente con i singoli condomini.

Procedura immagino "semplicissima" in un supercondominio di trecento o cinquecento condomini.

Una meraviglia di semplicità il lavoro di coordinare le scelte contrattuali.

Ed ancora. In tale caso quale sarà il compito e soprattutto quali saranno le responsabilità dell'amministratore, tenuto conto che il condominio da lui rappresentato sarà "terzo" rispetto al contratto sottoscritto in proprio e direttamente dai condomini?

Ed ammettiamo pure che in qualche modo miracolistico si arrivi non so come alla sottoscrizione del contratto di appalto, ma che poi la società appaltatrice debba agire esecutivamente per ottenere il pagamento delle sue spettanze.

Allora la società dovrà conoscere nomi, cognomi, indirizzi e quote millesimali dei condomini.

Chi e perché glieli comunicherà? Quando: prima o durante l'esecuzione del contratto? E la legge sulla privacy? Dopo tante fatiche e dibattiti la buttiamo pari pari nel cestino.

E se i condomini fossero centosessanta e tutti fossero morosi, la società creditrice dovrà semplicemente dare avvio a centosessanta distinte procedure esecutive. Per i nostri Tribunali una bazzecola.

Ma se il condomino Tizio è in regola con i pagamenti condominiali, mentre Caio e Sempronio sono morosi, la società appaltatrice dovrà agire nei loro confronti e non nei confronti di Tizio. Sempre che abbia avuto dalla propria agenzia investigativa (o dall'amministratore?) le notizie al riguardo.

E l'agenzia investigativa chi la paga? Semplice, sempre il condomino ligio che se la trova come costo aggiuntivo nel contratto di appalto.

Sarà divertente poi l'intreccio processuale che si potrà verificare se Sempronio, negando a suo tempo di essere moroso, abbia dato avvio ad un giudizio contro il condominio (penso al banale e comunissimo caso di opposizione a decreto ingiuntivo). La società creditrice del condominio allora attenderà pazientemente l'esito del giudizio tra Sempronio e il condominio, o agirà ugualmente esecutivamente, creando così un viluppo giudiziario non da poco.

E tutte le esecuzioni che sono già pendenti contro i singoli condomini per l'intero? Azzeriamo tutto e mettiamo in moto nuovi, infiniti procedimenti?

Ed esempi, tutti da far rizzare i capelli, se ne potrebbero fare ancora moltissimi.

Ma allora chiedo ai Dotti e ai Sapienti e al Presidente Dottor Corona, perché non fare l'unico vero sforzo di interpretazione in senso veramente costruttivo, vale a dire riconoscere ciò che è davanti agli occhi di tutti da sempre.

Il condominio è un mondo a sé stante. Un "unicum".

Per cercare di descriverlo è stata definito "ente di gestione". Ma che cosa sia in concreto l'ente di gestione rimane un mistero. Nessun articolo del codice civile infatti lo prevede e lo disciplina. Quali siano le caratteristiche giuridiche dell'ente di gestione condominio non è dato sapere.

Ed allora è arrivato il momento di accettare la realtà: il condominio ha struttura, caratteristiche e finalità proprie. Quindi per il condominio valgono e debbono valere regole proprie, specifiche, tagliate su misura come un abito di alta sartoria. Le analogie e le assimilazioni con altri istituti giuridici non funzionano o funzionano male. Anche la frequente assimilazione dell'attività professionale dell'amministratore con quella disciplinata dal contratto di mandato va bene per alcuni aspetti significativi, ma per altri è palesemente insufficiente.

Il legislatore e la magistratura nel loro operare dovrebbero tenere sempre conto di questa peculiarità del condominio.

Accettato questo principio lapalissiano, tutto ne consegue coerentemente, ed allora non vi è dubbio alcuno che il principio della solidarietà passiva dei condomini a fronte delle obbligazioni contrattuali del condominio è essenziale per la vita stessa del condominio.

La parola condominio sottolinea proprio la condivisione degli interessi e degli obblighi che ruotano attorno alla domus comune.

Eliminare la condivisione vuol dire eliminare la ragione stessa di vita del condominio.

AGGIORNAMENTO ISTAT - VARIAZIONI ANNUALI

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
Febbraio 2007 - Febbraio 2008	2,9% (75% = 2,175%)	G.U. 21/3/2008	n. 69
Marzo 2007 - Marzo 2008	3,3% (75% = 2,475%)	G.U. 18/4/2008	n. 92

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)

NUOVE REGOLE PER INCENTIVI RISPARMIO ENERGETICO

Con decreto interministeriale 7/4/2008 (in G.U. n. 97 del 24/4/2008) sono state aggiornate le regole per accedere alle detrazioni fiscali per le spese di riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente (55%) a modifica del DM 19/2/2007.

CCNL DIPENDENTI PROPRIETARI DI FABBRICATI

Con decorrenza 1/4/2008 è stato definito il nuovo contratto nazionale di lavoro Confedilizia-Sindacati confederali (testo integrale disponibile sul sito). Gli aumenti salariali sono scaglionati in quattro periodi fino al 31 dicembre 2010, con la definizione di una indennità di vacanza salariale (1/1/2007-31/3/2008). L'aggiornamento dell'altro contratto di lavoro Federproprietà-UPPI-CONFISAL avrà decorrenza dal 1/7/2008 ed è in corso di sottoscrizione.

TESTO UNICO SICUREZZA SUL LAVORO

E' stato pubblicato sulla G.U. n. 101 del 30 aprile 2008 (supplemento n. 101/L) il D.Lgs. n. 81/2008 (tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro); il campo di applicazione per i dipendenti condominiali sembra ancora limitato alla formazione ed informazione (art. 3 comma 9).

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.

Il Trust immobiliare

di Vito Mariani

DEFINIZIONE:

Il Trust, riconosciuto in Italia con legge 364 del 16 ottobre 1989, (che recepisce la Convenzione dell'Aja del 1985), entrata in vigore il 1° Gennaio 1992, è un istituto assai duttile che nasce dal pragmatismo del mondo anglosassone, e, grazie alla sua poliformia e flessibilità, può essere utilizzato per varie finalità, anche se denota la massima vocazione per la tutela dei *patrimoni immobiliari*.

Definiamo il Trust come uno strumento giuridico in base al quale un soggetto, denominato disponente, "pone sotto il controllo" di un Trustee (persona fisica o giuridica di fiducia del disponente), beni di qualsiasi natura, affinché questi vengano gestiti nell'esclusivo interesse dei beneficiari, soggetti individuati dal disponente, e che possono coincidere con lo stesso. I diritti dei beneficiari nonché la stessa strutturazione della posizione beneficiaria può essere variamente articolata e determinata, a seguito di eventi e circostanze che appaiono significativi relativamente al singolo Trust.

I beni in Trust non appartengono al Trustee, che ne è titolare ai soli fini della gestione, né appartengono più al patrimonio del disponente (che però può avvalersene e fruire di tutte le utilità da essi ritraibili), appunto perché costituiscono una massa "autonoma", finalizzata al soddisfacimento della pianificazione giuridico-economica secondo le modalità stabilite dal disponente, nell'atto istitutivo o successivamente.

L'indole del Trust collima con la gestione della proprietà nell'interesse altrui; difatti, il proprietario-disponente isola dal proprio patrimonio alcuni beni, per indefinite ragioni, di opportunità e necessità, affinché, grazie alle caratteristiche che esporremo, vengano amministrate nell'interesse dei beneficiari in conformità alla pianificazione giuridico patrimoniale disegnata.

Caratteristica del Trust è la *segregazione patrimoniale*, la quale postula che i beni in Trust non sono *aggregabili*, per tutta la sua durata, da alcun soggetto, ed in particolare dai creditori del disponente, del Trustee, del beneficiario. Le vicende patrimoniali dei menzionati soggetti non incidono negativamente sulla sorte dei beni in Trust. In particolare il patrimonio in Trust non si confonde con quello del Trustee, come accade nel negozio fiduciario, ed è insensibile ad un eventuale suo fallimento.



La segregazione patrimoniale è presupposto per la realizzazione del *disegno economico-giuridico* o "*vincolo di destinazione*", il quale comporta che i beni in Trust sono finalizzati unicamente al soddisfacimento della programmazione agognata, in conformità alle modalità definite dal disponente nell'atto istitutivo di Trust o successivamente.

L'elemento cardine del Trust è pertanto la volontà dei Disponenti, i quali possono contemplare nell'atto istitutivo, sia nel periodo in cui sono in vita, sia per quando avranno cessato di vivere, tutte le previsioni che desiderano e che ritengono utili in relazione allo scopo prefissato

Pertanto la finalità protettiva non si limita alla salvaguardia degli interessi patrimoniali, ma può estendersi alla soddisfazione di bisogni personali, graduandoli in relazione alle esigenze del singolo Trust.

CARATTERISTICHE:

Reddito e capitale

Il **reddito** prodotto dai beni in Trust (canoni di locazione, affitto, ecc.), durante la durata dello stesso, può essere devoluto ai beneficiari in conformità alla volontà del disponente e secondo le più svariate modalità; di frequente: *secondo una periodicità* (es. mensilmente), *in relazione alle esigenze del beneficiario* (es. fino all'autosufficienza economica, per mantenere un certo tenore di vita, per curarsi, ecc.), *in corrispondenza di termini e/o condizioni* (es. contrarre matrimonio, generare prole..), *al verificarsi di eventi od*

in relazione a controprestazioni (proseguire una certa attività, conseguire la laurea, non aver mostrato comportamenti particolarmente deprecabili), ecc.

Il **capitale** è assegnato ai beneficiari secondo i criteri programmati dal disponente, al termine finale del Trust, o antecedentemente ad esso, alla stessa stregua di quanto accade per il reddito.

I beneficiari

Attesa la flessibilità che connota il Trust è possibile come già prospettato, delineare variamente la posizione dei beneficiari; in particolare sarà possibile:

- nominare *beneficiari vitalizi* e prevedere quali siano i *beneficiari ulteriori*, anche in catena di successione;
- nominare *singole persone* o *categorie* (es. Caio o Sempronia, o i discendenti di Tizio, gli eredi legittimi);
- *escludere* taluno dal novero dei beneficiari o nominarne *ulteriori*;
- *riservarsi di individuare* i beneficiari, i quali verranno nominati dal disponente, se in vita, o dalla persona all'uopo incaricata dal disponente.

Le "Garanzie"

Spesso, nella prassi si accosta il Trustee ad un comune fiduciario: niente di più errato. Difatti le obbligazioni fiduciarie del Trustee devono essere coniugate con il "sistema di garanzie" presente nel Trust, che consentono di asseverare che la programmazione pianificata dal disponente sarà realizzata secondo i canoni delineati. Al-ludo, in particolare, alla possibilità di predisporre meccanismi diretti a coadiuvare ed a pilotare l'operato del Trustee, quali:

- attivare procedure "ad hoc " alle quali il Trustee è tenuto a conformarsi (per es. priam di alienare beni immobili);
- alla necessità per il Trustee stesso di ottenere, per atti particolarmente qualificati, in via preventiva, pareri, anche vincolanti (per es. per determinare il prezzo di una vendita..);
- alla facoltà attribuita al disponente di impartire direttive alle quali il Trustee dovrà ottemperare,
- di nominare soggetti (c.d. Protector) cui attribuire un ruolo, di vigilanza, di controllo, di consultazione, anche obbligatoria.

CASISTICA:

Attese le menzionate premesse, lo strumento del Trust consentirà di programmare pianificazioni patrimoniali, con il beneficio della protezione assoluta del patrimonio, una serie indefinita di ipotesi; a mero titolo esemplificativo possiamo delineare alcuni ambiti di applicazione essendo consapevoli che nella prassi spesso essi si interfacciano creando posizioni intermedie.

A) FAMIGLIA-RAPPORTI PERSONALI

Il ricorso al Trust permetterà di:

- a) *isolare il patrimonio personale e familiare rendendolo intangibile a fronte del sorgere di pregiudizi derivanti dall'attività lavorativa, o da pretese e rivendicazioni di natura privata;*
- b) *mantenere integra una parte del patrimonio garantendo alla famiglia le risorse per la propria sussistenza, mantenimento e proliferazione (in sostituzione al fondo patrimoniale, art.167 c.c., rivelatosi inadeguato);*
- c) *"segregare" beni per sovvenire soggetti verso i quali si nutrono sentimenti affettivi, familiari o non familiari, personalizzando la distribuzione dei valori;*
- d) *ottimizzare la devoluzione ereditaria ed il passaggio generazionale di beni, mantenendo unitario il patrimonio, e realizzando una pianificazione più efficiente anche fiscalmente;*
- e) *proteggere beni per prevenire richieste esorbitanti in occasione di separazione e divorzi;*
- f) *mantenere l'anonimato nella titolarità del patrimonio.*

In tutte le ipotesi prospettate, i beni tempestivamente protetti in un Trust:

- 1) rimarranno insensibili rispetto alle vicende dei soggetti costitutivi del Trust ed intangibili a fronte del sorgere di responsabilità debitorie o da pretese a vario titolo di terzi e pertanto non saranno "aggredibili" da alcun soggetto, ai quali il Trust sarà validamente opponibile (segregazione patrimoniale);
- 2) continueranno a produrre reddito destinato a soddisfare i beneficiari, o ad assolvere funzioni specifiche, al pari dei cespiti annoverati fra il capitale;
- 3) saranno assegnati ai beneficiari al momento ritenuto opportuno.

B) IMPRESA -LAVORO

Anche in quest'ottica, il meccanismo della "segregazione" permetterà di selezionare interessi e di darvi protezione in una serie indefinita di circostanze, individuabili e modellabili dallo stesso disponente, con risvolti impensabili in un'ottica "pre-trust"; così sarà possibile:

- 1) *segregare proprietà immobiliari dall'attività meramente gestoria*
- 2) *gestire separatamente parte del proprio patrimonio imprenditoriale senza che esso possa essere coinvolto da altre vicende lavorative, familiari o personali*
- 3) *amministrare cespiti patrimoniali indivisi, beni in comunione, multiproprietà*
- 4) *mantenere l'anonimato negli affari.*

Il reddito sarà devoluto ed il capitale assegnato in base ai parametri configurati.



Assemblea condominiale e condono edilizio: una nuova ipotesi di nullità

di Giovanni D'Aloe

Con la recente sentenza del 27.7.2007, n. 16641, la seconda Sezione della S.C. di Cassazione (Pres. Elefante, rel. Trombetta) ha aggiunto una nuova fattispecie di nullità assoluta dell'assemblea a quelle – ormai assai ridotte – già riconosciute; dichiarandola, per giunta, non soggetta a prescrizione e travalicante la stessa unanimità dei condomini.

Riteniamo dunque doveroso esaminare a fondo la questione.

La delibera impugnata autorizzava i condomini – tra i quali lo stesso ricorrente – a collegare i rispettivi locali sottotetto (già destinati a lavanderie-stenditoio) ai servizi comuni (idrico-igienico, elettrico, sanitario, gas); rendendo così possibile la trasformazione di detti locali in unità abitative, al fine dichiarato di ottenere il condono – richiesto in precedenza da tutti i condomini, ivi compreso il ricorrente – per il mutamento della destinazione d'uso.

Il Tribunale di S. Maria Capua Vetere dichiarava la nullità della delibera sia perché creava servitù a carico dei locali attraverso i quali sarebbero passati i tubi: sia per l'illiceità del fine di creare lo strumento per rendere condominiale l'illecito penale edilizio relativo ad unità altrimenti non condominiali, escludendo che la sopravvenuta concessione in sanatoria facesse venir meno l'illegittimità della delibera, sussistente all'epoca in cui fu adottata.

La Corte di appello di Napoli riformava la suddetta sentenza, sostenendo che l'autorizzazione di cui alla delibera, risolvendosi nella rimozione di un limite interno al condominio e di natura privatistica, non aveva rilevanza e portata esterna nel senso dell'interesse generale, né era di per sé intrinsecamente illegittima, in quanto adottata sul presupposto dell'assunzione da parte dell'assegnatario di autonoma responsabilità nella trasformazione della destinazione d'uso del locale, entro i limiti e i divieti delle leggi speciali; tenuto conto che la sanatoria era stata ottenuta nel rispetto della normativa in materia.

La Corte di Cassazione, con la sentenza in esame, così motivava:

"ritiene il Collegio che qualora una delibera condominiale attivamente determini un illecito edilizio consentendo, attraverso l'autorizzazione a collegarsi ai servizi primari comuni (acqua, luce, gas, scarichi fognari, etc.), la trasformazione dei locali sottotetti in vani abitabili, in violazione delle norme contenute nello strumento urbanistico in vigore, simile delibera ha sostanzialmente un contenuto (ossia un fine) illecito; e, come tale, è affetta da nullità assoluta per illiceità dell'oggetto (cfr. Cass. Sez. Unite 7.3.2005, n. 4806).

In tal caso, la delibera condominiale non può considerarsi valida neppure per effetto di successivo condono edilizio, perché, in base ai principi che regolano la successione delle leggi nel tempo, la sua illiceità (e conseguente nullità) va verificata con riferimento alle norme edilizie in vigore nel momento della sua approvazione (v. Cass. 21.2.1995, n. 1877).

La nullità della delibera condominiale per illiceità dell'oggetto può essere fatta valere, in ogni tempo, da chiunque vi ha interesse (art. 1421 c.c.) e, pertanto, anche dal condomino che deduca pregiudizio per il bene comune o esclusivo, ancorché si sia valso della sanatoria edilizia (condono)."

Le due sentenze sopra citate, invero, non possono costituire precedenti: in quanto la prima, a Sezioni Unite, limita le ipotesi di nullità alle delibere *"prive degli elementi essenziali, quelle con oggetto impossibile o illecito (contrario all'ordine pubblico, alla morale o al buon costume) o che non rientra nella competenza dell'assemblea, quelle che incidono sui diritti individuali sulle cose o servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condomini nonché delle delibere comunque invalide in relazione all'oggetto."*, dichiarando annullabili tutte le altre.

La seconda, invece, si limita ad affermare che *"l'illiceità (e la conseguente invalidità) del contratto deve essere riferita alle norme in vigore nel momento della sua conclusione e, pertanto, il negozio giuridico nullo all'epoca della sua perfezione, perché contrario a norme imperative, non può divenire valido e acquistare efficacia per effetto della semplice abrogazione di tali disposizioni"*.

La sentenza in esame costituisce, pertanto, una novità assoluta, della quale occorrerà tener conto in tutte le ipotesi di violazione di norme edilizie di natura pubblicistica; tra le quali vanno annoverate, a nostro avviso, anche quelle relative alle distanze tra le costruzioni, quelle attinenti alle lottizzazioni e via dicendo.

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.

ANACI A ROMA

LE ATTIVITÀ

SERVIZI E INFORMAZIONI

DOCUMENTI E NORMATIVA

UFFICIO STAMPA



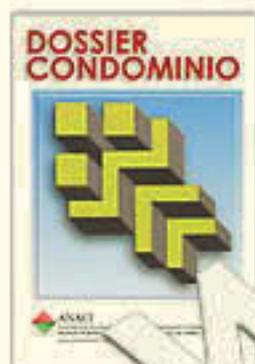
Corsi Professionali per l'avviamento e qualificazione dell'attività di Amministratore Condominiale



Vuoi scoprire l'Amministratore più vicina?



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

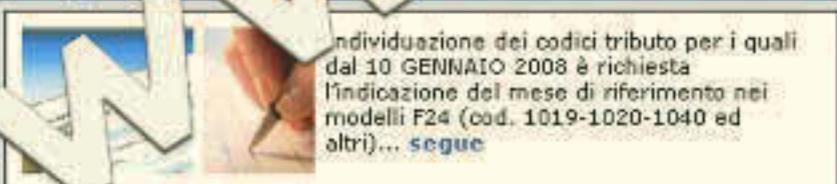
09/07/2007:

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 (aggiornamento)

Leggi...





Mensores srl

MEDIA WORK
Multiservizi

Edil Cepic



Software
Gestione
Condominio
GRATIS

Fast post

Immobiliari - sigla nella quale è racchiuso il pe...
miniali italiani, è nata nel gennaio del 1995, dalla fusione de...
provincie italiane, raccoglie oltre settemila ass...
minari e convegni, all'assistenza e consul...
za giovani, vogliono conoscere più da vicino...
attività... l'amministratore di

operatori del settore dell'amministrazione immobiliare e condominiale.

l'indica... del m... di r...mento

so... Past... Aurelia n. 208

la della Proprietà il "modello tipo di



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



diplomati del 42° corso ANAC 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

Histats.com

it

Cerca

Spertello 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



La voce della giurisprudenza

di Nunzio Izzo

Vietata l'apertura nel muro comune per unificare unità immobiliari di condominii diversi

Cassazione sezione seconda 21 aprile 2008 n. 10324

Pres. Pontorieri – Rel. Mazzacane

La Corte riconferma il principio consolidato che, in tal caso, viene costituita una vera e propria servitù sulla parte comune dell'immobile, cosa che non può fare senza il consenso di tutti gli altri proprietari. Viene ribadito che i muri perimetrali di un edificio condominiale sono destinati al servizio esclusivo della costruzione di cui costituiscono parte organica per funzione e destinazione.

Vedi in senso conforme da ultimo Cass. 19 dicembre 2007, n.26795 in *Dossier* n.104.

Vietato rimuovere privatamente i motorini parcheggiati sotto un portico condominiale gravato da servitù di pubblico passaggio

Cassazione sezione seconda, 21 aprile 2008, n. 10323

Pres. Elefante – Rel. De Julio

In esecuzione del contratto di prestazione d'opera stipulato con un condominio, una ditta privata rimuoveva un ciclomotore che era stato parcheggiato abusivamente nel portico condominiale nonostante la presenza di appositi cartelli con l'indicazione di "proprietà privata - divieto di sosta" e con l'avvertimento che i motoveicoli sarebbero stati rimossi a spese dei trasgressori. Il proprietario lo ritirava, pagando le spese per la rimozione, ma ricorreva al Giudice di Pace assumendo che la rimozione poteva essere effettuata solo dall'autorità amministrativa e chiedendo il risarcimento danni. La sentenza del G.di P. che condannava la società di rimozione alla restituzione della somma pagata con interessi e spese legali è stata confermata dalla Cassazione. La Corte, sottolineando che «il giudice di pace non ha affatto omissis l'esame del provvedimento condominiale che autorizzava l'amministratore ad incaricare il Centro Soccorso di rimuovere i veicoli parcheggiati sotto il portico», ha confermato la sentenza impugnata, osservando che si verte «su questione riguardante la rimozione, senza intervento della polizia municipale, di un motociclo da un portico "gravato da una servitù di pubblico passaggio", che è cosa ben diversa dal domicilio».

L'avviso di convocazione presso un parente abitante nell'edificio è regolare se questa era la prassi

Cassazione sezione seconda, 1° aprile 2008, n.8449

Pres. Corona – Rel. Colarusso

L'avviso di convocazione dell'assemblea era sempre inviato alla sorella, condomina abitante nello stesso edificio, il marito della quale era stato presente all'assemblea e riferiva (come teste) che vi aveva partecipato, sottoscrivendo il relativo verbale, al solo scopo di comunicarne l'esito al cognato che aveva impugnato la delibera solo dopo la notifica del decreto ingiuntivo per il pagamento delle spese per lavori straordinari, assumendo di averne avuto conoscenza soltanto con tale ingiunzione.

Il Tribunale rigettava la domanda di nullità della delibera che veniva accolta, però, dal giudice di appello che privilegiava la forma scritta che riteneva necessaria sia dell'avviso che della delega.

Rigettato il motivo di decadenza dell'impugnativa della delibera per il decorso del termine di 30 gg. che ha natura non processuale ma sostanziale e, quindi, non essendo sottratto alla disponibilità delle parti, la decadenza, non può essere rilevata di ufficio dal giudice (Cass. 4009/95; Cass. 15131/2001), la Corte ha cassato la sentenza di appello, osservando che non è previsto alcun obbligo di forma per l'invito a partecipare all'assemblea, «tanto che, secondo la giurisprudenza di questa Corte e la prevalente dottrina, la comunicazione può essere fatta anche oralmente, in base al principio di libertà delle forme, laddove queste non siano prescritte dalla legge o convenute dalle parti, ai sensi degli artt. 1350 e 1352



c.c. (Cass. 875/1999; Cass. 2450/1994) ovvero, in materia di condominio, quando tale principio non sia derogato dal regolamento che imponga particolari modalità di notifica, in mancanza delle quali l'assemblea non può essere ritenuta regolarmente costituita (Cass. 1515/1988)»

Ciò premesso, la Corte prosegue affermando che «qualora sia accertata, in sede di merito, l'esistenza di una prassi (correttamente intesa come regolare ripetersi di comportamenti precedentemente accettati nello svolgimento di analoghi rapporti) in base alla quale l'avviso di convocazione di assemblea condominiale, destinato ad uno dei condomini non abitanti nell'edificio condominiale, viene consegnato ad altro condomino, suo congiunto, tale prassi, contrariamente a quanto opinato dal giudice di appello, non può ritenersi illegittima, in base al principio di diritto (dianzi) enunciato, con la conseguenza che l'avvenuta consegna dell'avviso di convocazione al congiunto, deve ritenersi regolare essendo l'atto - recapitato in tal guisa e pervenuto nella sfera di normale ed abituale conoscibilità del destinatario - idoneo a creare nello stesso una situazione giuridica di oggettiva conoscibilità con l'uso della normale diligenza, sua e del consegnatario designato, conforme alla clausola generale di buona fede, che regola i rapporti giuridici intersoggettivi ed impedisce, rendendolo illegittimo ed immeritevole di tutela, ogni abuso di diritto».

Rendere pubblica la morosità del condomino può configurare il reato di diffamazione

Cassazione sezione quinta penale 31 marzo 2008 n. 13540

Pres. Pizzuti - Rel. Ferrua

Nella fattispecie era stato affisso all'interno della bacheca del condominio denominato "dei giovani pescatori" un cartello con scritto: "si avvisano i sigg. condomini che la signora M.M. non vuole pagare la quota dell'acqua da lei consumata". La condolina riteneva offesa la sua reputazione, mentre l'incolpato si difendeva assumendo la mancata prova che terzi soggetti potessero avere preso conoscenza del "comunicato". La Corte ha confermato la sentenza di condanna in appello che aveva riformato l'assoluzione del primo giudice, osservando che «Integra il delitto di diffamazione il comunicato, redatto all'esito di un'assemblea condominiale, con cui un condomino venga indicato come moroso nel pagamento delle spese, qualora esso venga affisso in un luogo accessibile - non già ai soli condomini dell'edificio per i quali può sussistere un interesse giuridicamente apprezzabile alla conoscenza dei fatti - ma ad un numero indeterminato di altri soggetti: in tal caso, invero, il requisito della comunicazione con più persone si può ritenere *in re ipsa* (si veda: Cass. 18/9/07 n. 35543 Rv. 237728)».

Responsabile il condomino se il cane abbaia*Cassazione sezione seconda, 26 marzo 2008 n. 7856**Pres. Corona - Rel. Triola*

Il Giudice di pace ingiungeva ai convenuti di osservare scrupolosamente il regolamento condominiale, evitando l'abbaiare del loro cane e li diffidava dal tenere all'interno della propria abitazione riunioni che potessero arrecare disturbo per il numero dei partecipanti; rigettava, però, la domanda di risarcimento dei danni. Il Tribunale di Pistoia, sezione distaccata di Monsummano Terme, rigettava gli appelli ed osservava che «era evidente che la natura dell'animale non poteva essere coartata al punto da impedirgli del tutto di abbaiare e che episodi saltuari di disturbo da parte del cane potevano e dovevano essere tollerati dai vicini, in nome dei principi del vivere civile».

La Corte ha rigettato tutti i motivi di gravame confermando che «nella specie sussistesse la violazione del regolamento del condominio per il continuo ed ingiustificato abbaiare del cane, anche volendo tenere conto della natura dell'animale che non poteva essere coartata; fino ad impedirgli di abbaiare del tutto». Statuizione, però, che può risultare, in fatto, del tutto inutile ed al limite dell'inammissibilità del gravame per carenza di interesse, atteso che non comporta nessuna sanzione a carico dell'inadempiente ovvero alcun risarcimento di danni che, verosimilmente, non è stato fatto oggetto dell'impugnazione e che, probabilmente, non potrà più essere richiesto per l'impedimento del giudicato sul rigetto della domanda di risarcimento, salvo che l'inottemperanza alla diffida giudiziale venga posta a fondamento di un successivo giudizio. Un'amara considerazione "tanto rumore per nulla e tanto spreco di «giustizia»".

La delibera dell'assemblea condominiale può essere impugnata sia con ricorso che con atto di citazione.*Tribunale di Trani, sez. dist. Barletta dr.Frivoli 21 marzo 2008 n.89*

La sentenza richiama l'orientamento giurisprudenziale secondo il quale «l'impugnazione della delibera dell'assemblea di condominio può avvenire indifferentemente con ricorso o con atto di citazione e, in quest'ultima ipotesi, per verificare l'impedimento della decadenza previsto dall'art. 1137 c.c. va presa in considerazione soltanto la data della notifica dell'atto introduttivo del giudizio, essendo ultronea a tal fine quella del successivo deposito del medesimo atto in cancelleria, mediante l'iscrizione a ruolo della relativa causa» (cfr Cass. Sez. II 11/04/2006 n. 8440). In proposito vedi *Dossier* n.84 e 94 e sulla questione, più ampiamente, lo scritto «L'impugnativa della delibera condominiale deve essere fatta con citazione», in *Immobili & Diritto*, n.1, 2006, pag.33, in nota a Cass. 30 luglio 2004 n.14560.

Inesigibile il credito per consumo di energia elettrica se viene contestata la bolletta

Tribunale di Nola, giud. un. Scermino 28 febbraio 2008

Questione di particolare interesse anche per il condominio, in relazione al diffondersi della prassi di sospendere l'erogazione di acqua ed energia elettrica. L'ENEL veniva citato in giudizio da tale Ciccarelli per la restituzione di quanto pagato in esecuzione della bolletta con causale "addebito fornitura cessata" che, afferiva, più esattamente, una bolletta dell'anno precedente non pagata perché contestata. Il G.di P. respingeva la domanda che è stata, invece, accolta dal giudice di appello. L'Ente si è difeso affermando che la somma poteva considerarsi come dovuta «seppur per differente causale (pregressi consumi e non "addebito fornitura cessata"» per cui «il pagamento ottenuto dalla società, non avrebbe integrato in ogni caso un indebito».

Il Tribunale ha precisato che «non si trattava di stabilire.....se i consumi disconosciuti fossero stati effettuati o meno, ma se il relativo importo potesse essere riscosso con queste forme e modalità da parte dell'Enel s.p.a., cioè mediante "un silente riaddebito" dei relativi costi in una bolletta successiva e sotto una voce differente ("addebito fornitura cessata"). Pertanto, siccome «è fatto notorio che, secondo le condizioni generali del contratto di fornitura di energia elettrica utilizzate dalla società erogatrice, quando un cliente presenti reclamo relativamente all'importo esposto in una bolletta (come nella fattispecie), il fornitore sospende la riscossione della stessa, fino a quando non abbia reso i chiarimenti richiesti: il tutto, peraltro, con eventuale rischio di oneri di mora e spese aggiuntive a carico del cliente, laddove la contestazione risulti infondata». Conseguentemente «secondo la regolamentazione del rapporto di somministrazione, una contestazione comunicata da parte di un cliente alla società fornitrice dell'energia integra una causa di temporanea inesigibilità del credito dell'Enel s.p.a. fino alla definizione del reclamo avanzato».

Pertanto il giudice di appello ha statuito che «fino a quando l'Enel s.p.a. non renda per iscritto le delucidazioni richieste, essa non può riscuotere gli importi contestati, né questi ultimi possono essere considerati dovuti. Il che, a ben vedere, risponde ad una ragionevole *ratio* di tutela minima del consumatore, il quale non può trovarsi esposto ad un pagamento sempre immediato ed incondizionato delle somme indicate in bolletta, quando gli importi pretesi dall'Enel sono pur sempre espressi da atti di formazione esclusivamente unilaterale (le bollette), rispetto alle quali il cliente si trova in posizione di totale estraneità e soggezione». Nel caso di specie sono stati riconosciuti gli interessi legali sulla somma versata fin dal pagamento e non dalla domanda giudiziale, in ragione di un «comportamento oggettivamente connotato da un gravissimo difetto di trasparenza, come tale rivelatore – se non di frode –

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

quantomeno di mala fede dell'accipiens (*ex multis, Cassazione civile, sez. III, 10 marzo 2005, n. 5330*)».

Legittimo il rifiuto di autorizzare il distacco dal riscaldamento centralizzato se è vietato da norma regionale.

Tribunale di Verbania, sezione dist.. Domodossola, dr. Montefusco 9 gennaio 2008 n.3

Interessante sentenza che ha dichiarato inammissibile l'impugnazione della delibera perché «già al momento della proposizione del ricorso l'ordinamento non riconosceva più ai ricorrenti il diritto di distaccarsi dall'impianto di riscaldamento condominiale, essendo intervenuta successivamente alla decisione impugnata la Delibera del Consiglio Regionale del Piemonte dell'11/01/2007 n. 98-1247 che ha vietato l'intervento in questione negli edifici con numero di unità abitative superiori a 4 (come nel caso di specie)». Pertanto, la giurisprudenza formatasi in merito al distacco unilaterale dall'impianto di riscaldamento centralizzato deve essere rivista in relazione alle limitazioni introdotte con il D.lgs. n.311 del 2006 che, con la sostituzione dell'art.26 della legge n.10 del 1991, richiede, ora, per la legittimità dell'intervento sul relativo impianto comune l'attestato di certificazione energetica, fornendo, inoltre, la definizione di «ristrutturazione di un impianto termico» che comprende il predetto distacco (all. A, punto 13), per il quale occorre, poi, procedere al calcolo del rendimento globale medio stagionale (all.I) per il rispetto dei nuovi limiti (all.C, punto 3), oltre al possesso delle relative autorizzazioni amministrative per i relativi lavori.



Il subentro successivo nell'innovazione realizzata da alcuni condomini

di Gisella Casamassima

Nel condominio si presuppone la compresenza di beni di proprietà esclusiva e di beni comuni, questi ultimi asserviti funzionalmente ai primi.

Qualora – successivamente alla costruzione dell'immobile in condominio – si vogliano introdurre altri e nuovi impianti o servizi destinati al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni si parla di "innovazioni".

L'articolo 1120 c.c. disciplina le innovazioni, stabilendo le maggioranze necessarie perché l'Assemblea possa validamente deliberarle (maggioranza dei partecipanti al condominio e due terzi del valore millesimale dell'edificio) ed i limiti di liceità delle stesse (sono vietate le innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino).

L'articolo 1121 c.c. individua le varie specie di innovazioni, introducendo i concetti di gravosità e voluttuarietà che determinano conseguenze in merito alla ripartizione delle spese.

Ulteriore specificazione riguarda la possibilità che tali innovazioni voluttuarie o gravose siano o meno suscettibili di utilizzazione separata, consentendosi ai condomini non immediatamente aderenti l'esenzione dalla partecipazione alle spese per entrambi le fattispecie e riconoscendo ai condomini non immediatamente interessati a quelle suscettibili di utilizzazione separata – per sé ed i propri aventi causa, a qualsiasi titolo ed in qualsiasi tempo – il diritto di subentrare nella comproprietà di tali innovazioni, stabilendone le modalità.

La dottrina e la giurisprudenza hanno individuato l'innovazione in un quid novum che alteri, in tutto o in parte, nella materia o nella forma ovvero nella destinazione di fatto o di diritto, la cosa comune, eccedendo il limite della mera conservazione e dell'ordinaria manutenzione del bene preesistente. Si è anche andata profilando una specifica distinzione tra le innovazioni in senso stretto e le modificazioni delle cose comuni.

Procedendo con ordine, si può affermare in primo luogo che ciò che caratterizza le innovazioni rispetto alla manutenzione

ordinaria o straordinaria è la mancanza del requisito della necessità degli interventi. Infatti, mentre gli interventi manutentivi in senso stretto sono finalizzati alla conservazione del bene ed al perdurare della sua efficienza, le innovazioni sono frutto della mera volontà dei condomini di acquisire qualcosa in più.

Per questo, mentre le manutenzioni ordinarie sono addirittura obbligatorie e di esclusiva competenza dell'Amministratore, le manutenzioni straordinarie (cioè quelle determinate da eventi eccezionali, che debbono perciò essere valutate più nel dettaglio dai condomini titolari del diritto di proprietà, a meno che non rivestano carattere di urgenza, per cui rientrano nuovamente nella competenza dell'Amministratore) e le innovazioni rientrano nella competenza esclusiva dell'Assemblea.

Le innovazioni si differenziano anche dalla semplice modifica della cosa comune prevista dall'art. 1102 c.c., perché quest'ultima, lasciando immutate la consistenza e la destinazione della cosa comune, in modo da non turbare i concorrenti interessi degli altri condomini, non è altro che espressione del diritto all'uso più intenso della cosa comune da parte del singolo condomino, e quindi non necessita di delibera assembleare, necessaria – invece – quando si tratti di addebitare ai condomini spese per la realizzazione.

Concentrandoci sulle innovazioni gravose o voluttuarie di cui all'articolo 1121 c.c., il criterio che le individua, sulla base di una costante giurisprudenza è quello obiettivo, valutandosi dunque tali qualità in rapporto alle particolari condizioni e all'importanza dell'edificio, indipendentemente da ogni rilievo sulle persone dei condomini che lo compongono (Cass. 18/8/93 n. 8746).

Il Salis sostenne che va tenuta in debito conto anche la condizione finanziaria di coloro che devono sopportare tale opera (criterio soggettivo), in quanto - essendo l'innovazione di per sé non necessaria - non dovrebbe essere possibile imporre opere di miglioramento il cui costo importi una spesa onerosa rispetto alla specifica situazione economica di alcuni condomini o rispetto all'utilità che gli stessi ne possano trarre.

Proprio perché non è possibile obbligare i condomini non interessati a sostenere le spese di tali innovazioni definite gravose o voluttuarie, la legge consente ai condomini richiedenti di realizzarle accollandosene l'intero onere. Perciò, esse sono consentite al gruppo di condomini interessato, sempre nei limiti di liceità di cui all'articolo 1122 c.c., anche in mancanza di una adesione della maggioranza, in quanto i costi restano ad esclusivo carico di coloro che le hanno volute.

Nel caso in cui l'opera sia suscettibile di utilizzazione separata, il condomino non partecipante alle spese di realizzazione non utilizzerà l'innovazione ma acquisirà comunque il diritto di partecipare ai vantaggi di essa (per sé ed i propri aventi causa in qualsiasi tempo), contribuendo nelle spese di esecuzione e di manutenzione.

Si tratta di un diritto potestativo (Cass. 18/8/93 n. 8746) da esercitare mediante dichiarazione unilaterale recettizia, da prodursi in forma scritta, trattandosi di acquisire la contitolarità di un diritto reale. In assenza di diversa specifica previsione normativa, si può desumere dalla lettera dell'articolo 1121 c.c. che tale acquisto si perfezioni con la corresponsione del contributo.

Stando al dettato letterale dell'art. 1121 2° comma c.c. ed al confronto con il diverso tenore letterale dell'art. 875, 1° comma che parla di pagamento del "valore" della metà del suolo e del muro da rendere comuni, il contributo dei subentranti sarebbe un debito di valuta e non di valore, riferendosi l'articolo in parola alle "spese" sostenute dagli originari proprietari senza alcuna specificazione e senza alcuna differenza tra coloro che hanno sostenuto le spese di realizzazione dell'innovazione e coloro che subentrano in secondo tempo.

Se ci si limitasse a ridistribuire l'originaria spesa divisa, per esempio, tra sole tre persone in quattro, per far contribuire il nuovo condomino subentrante, questo nuovo proprietario pagherebbe in maniera equa la sua parte solo a condizione che essa intervenga subito dopo la realizzazione.

Dal momento della realizzazione a quello in cui uno o più condomini (anche in più tempi diversi) decidano di voler partecipare ai vantaggi della innovazione, infatti, potrebbe trascorrere un lungo periodo di tempo, per cui la somma impiegata all'origine potrebbe essere ormai svalutata per effetto dell'inflazione e – in ogni caso – dovrebbero considerarsi gli interessi per l'aver sborsato gli originari proprietari la somma molto tempo prima.

D'altra parte l'opera per effetto dell'uso prolungato nel tempo sarà certamente sminuita nel suo valore a nuovo o obsoleta.



La giurisprudenza per addivenire alla corretta quantificazione di quello che il codice genericamente indica come contribuzione alle spese di esecuzione e manutenzione e valutare – quindi – in maniera equa il valore di contribuzione del condomino subentrante, ha introdotto proprio questi elementi ulteriori che debbono “ragguagliare” il contributo successivo al valore iniziale (Tribunale di Genova, sentenza 21/5/84: *debbono tenersi in conto la rivalutazione delle spese di esecuzione e manutenzione straordinaria secondo gli indici ISTAT, nonché un correttivo che valuti il logoramento del bene e la sua obsolescenza*; e Cass. 18/8/93 n. 8746).

Diversamente infatti si produrrebbe una iniqua disparità tra i costi sostenuti ed vantaggi conseguiti tra i primi proprietari e i successori. In sostanza, un indebito arricchimento da parte degli uni o degli altri.

Da questo breve excursus si possono trarre alcune conclusioni in merito alla logica della materia condominiale ed alla capacità di contemperare i diversi interessi che vi si affacciano.

Da un lato, infatti, si riconosce l'obbligo della manutenzione ordinaria per garantire a tutti indistintamente i comproprietari la prosecuzione in efficienza della vita del bene comune, perché esso è strumentale e funzionale al bene privato. Nessuno può dunque stabilire che non si effettui manutenzione sul bene comune, perché tale mancata manutenzione porterebbe danno agli altri.

Dall'altro, si garantisce al singolo la possibilità di usare in maniera più intensa e di apportare modifiche alle cose comuni per il proprio miglior godimento, senza però alterarne la destinazione d'uso o limitarne il concorrente uso degli altri condomini e senza bisogno dell'autorizzazione dell'assemblea.

Da una parte, si stabilisce la necessità di sottoporre al vaglio dell'assemblea l'innovazione che più condomini vogliano introdurre, vietando quelle che possano compromettere l'interesse anche di un solo condomino e sottoponendo quelle lecite ad una maggioranza qualificata, attesa la loro non necessità.

Dall'altra, si garantisce al singolo, la possibilità di sottrarsi alle spese deliberate dalla maggioranza, nel caso in cui esse rivestano carattere gravoso o voluttuario.

Da una parte, per dette spese gravose e voluttuarie, anche nel caso in cui una maggioranza non si formi, sempre nei limiti del rispetto dei diritti di ogni condomino, si riconosce la possibilità alla minoranza (gruppo minoritario di condomini) di realizzare l'innovazione, accollandosene le spese, e di decidere in futuro sulle sorti di tale innovazione, che viene a costituire un condominio parziale.

Dall'altra, qualora l'innovazione gravosa o voluttuaria sia suscettibile di utilizzazione separata, si riconosce a coloro che la realizzano la possibilità di escludere l'utilizzazione da parte di quanti abbiano inteso rinunciare, fermo rimanendo il diritto di questi ultimi, di subentrare in qualsiasi tempo nella comproprie-

tà, pagando gli oneri di installazione e manutenzione, con i correttivi in senso equitativo valutati dalla giurisprudenza.

Riassunte così le cose, tutto sembrerebbe organicamente definito e chiaro. E invece – come del resto in ogni altro campo – le fattispecie che si verificano nella realtà sono sempre più cariche di distinguo e di particolarità al punto da determinare varie pronunce in relazione ai vari aspetti che ci interessano.

Così:

- Cass. 10/5/67 n. 954: costituisce innovazione consentita l'installazione dell'impianto di ascensore anche se in conseguenza di tale impianto il proprietario del piano terra non possa più godere dell'androne come per il passato;
- Cass. 11/1/68 n.62: non può parlarsi di innovazione gravosa o voluttuaria, ai fini dell'applicazione dell'articolo 1121 c.c., in

SEMINARI 2008

Casa Bonus Pastor. Orario 9.30 – 13.00

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'automia processuale dell'amministratore.

SEMINARI GRUPPO GIOVANI

Sede Via Salandra. Orario 9.30 – 13.00

18 giugno

CAPORILLI - DE VITA

Contabilità.

16 ottobre

SPADARO - TROIANI

Tecnica.

20 novembre

PELLICANO' - ZANCHETTA

Fiscalità.

materia di condominio negli edifici, qualora l'adozione della misura (nella specie, sostituzione della cabina ascensore con altra più funzionale, ma dello stesso tipo della precedente) sia imposta dall'antieconomicità delle ordinarie riparazioni;

- Cass. 17/4/69 n. 1215: il condomino che non voglia partecipare alla spesa per opere molto dispendiose deliberate dal condominio deve manifestare il suo dissenso in proposito in assemblea o comunque nei modi e nei termini previsti per l'impugnazione delle delibere
- Cass. 18/11/1971 n. 3314: l'ascensore - quando non sia installato originariamente nell'edificio all'atto della sua costruzione e vi venga installato successivamente per iniziativa di tutti o parte dei condomini - non costituisce proprietà comune, bensì appartiene in proprietà a quei condomini che l'hanno impiantato a loro spese, salva la facoltà degli altri condomini, prevista dall'articolo 1121 ultimo comma c.c di partecipare successivamente all'innovazione;
- Cass. 10/11/1976 n. 4238: il condomino di edificio, il quale, ai sensi dell'art. 1121, 3° comma, dichiara di voler beneficiare di un'innovazione gravosa (nella specie impianto centrale di riscaldamento), in precedenza deliberata senza il suo consenso, implicitamente accetta tutti gli obblighi derivanti dalle decisioni assembleari relative a tale innovazione e viene a porsi sullo stesso piano degli altri condomini. Ne consegue che gli oneri per l'esecuzione dell'innovazione e l'estensione della medesima in favore di detto partecipante, ancorché derivanti da opere direttamente richieste da quest'ultimo, configurano, dopo quella dichiarazione, spese condominiali, la cui ripartizione in quote anche per la parte a carico del predetto partecipante, rientra fra le specifiche competenze dell'assemblea;
- Cass. 5/4/1977 n. 1300: L'applicazione di un ascensore nella tromba delle scale dell'edificio condominiale, a spese di un condomino che metta l'ascensore a disposizione di tutti i condomini, non costituisce innovazione, quale prevista dall'articolo 1120 c.c., ma rientra nell'ambito del precedente articolo 1102 c.c., secondo cui ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto, ed - a tal fine - può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa comune;
- Cass. 9/4/1980 n. 2280: costituisce innovazione la sostituzione con spostamento dell'impianto di riscaldamento. La delibera con la quale l'assemblea decide di demolire e asportare l'impianto di riscaldamento e di ricostruirlo ex novo in luogo diverso e con caratteristiche del tutto differenti, anche se ispirata dalla necessità di adeguare l'impianto alle prescrizioni della legge 13/7/66 n. 651, recante provvedimenti contro l'inquinamento atmosferico, deve pur sempre ritenersi relativa a vere e proprie innovazioni e non ad opere di manutenzione straordinaria;

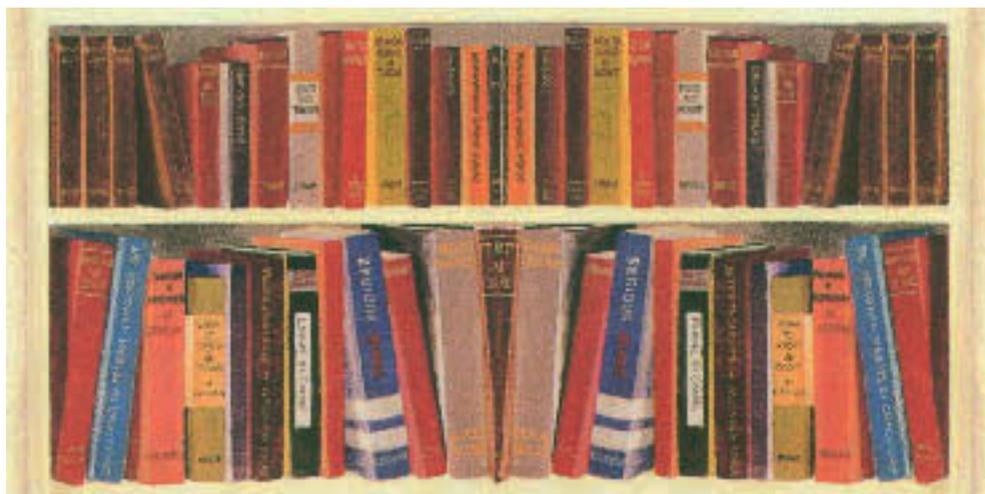
- Cass. 23/4/81 n. 2408: l'onere della prova degli estremi di onerosità o gravosità grava sul condomino interessato, verendosi in tema di deroga alla disciplina generale della ripartizione delle spese condominiali;
- Cass. 18/1/1981 n. 428: la valutazione sulla gravosità e voluttuarietà delle innovazioni integra un accertamento di fatto devoluto al Giudice di merito ed incensurabile in sede di legittimità se sorretto da motivazione congrua;
- Pretura Taranto 27/5/86: non costituisce innovazione gravosa o voluttuaria, ai sensi dell'articolo 1121 c.c., il rivestimento in travertino della facciata dello stabile condominiale fino all'altezza di m. 2.65 e a maggior ragione non costituisce innovazione gravosa o voluttuaria il rifacimento del rivestimento in marmo già esistente;
- Cass. 4/7/2001 n. 9033: la limitazione per alcuni condomini della originaria possibilità di utilizzazione delle scale e dell'andito occupati dall'impianto di ascensore collocato a cura e spese di altri condomini, non rende l'innovazione lesiva del divieto posto dall'art. 1120,2 comma c.c., ove risulti che dalla stessa non derivi, sotto il profilo del minor godimento della cosa comune alcun pregiudizio, non essendo necessariamente previsto che dall'innovazione debba derivare per il condomino dissenziente un vantaggio compensativo.
- Cass. 29/7/04, n. 14384: in tema di deliberazioni condominiali, l'installazione di un ascensore, rientrando fra le opere dirette ad eliminare le barriere architettoniche di cui all'art. 27, I comma, legge 118/71 e all'art. 1, I comma d.p.r. 384/78, costituisce innovazione che, ai sensi dell'art. 2 legge 13/89, è approvata dall'assemblea con la maggioranza prescritta rispettivamente dall'art. 1136 II e III comma c.c.; tutto ciò ferma rimanendo la previsione del III comma dell'art. 2 legge 13/89, che fa salvo il disposto degli artt. 1120 II comma e 1121 III comma c.c.
- Cass. 27/12/2004, n. 2406: la norma di cui all'articolo 1120 c.c. nel prescrivere che le innovazioni della cosa comune siano approvate dai condomini con determinate maggioranze, tende a disciplinare l'approvazione di quelle innovazioni che comportano oneri di spesa per tutti i condomini; ma, ove non debba provvedersi a tale ripartizione per essere stata la spesa relativa alle innovazioni di cui si tratta interamente assunta a proprio carico da un condomino, trova applicazione la norma generale di cui all'art. 1102 c.c., che contempla anche le innovazioni, ed in forza della quale ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, a condizione che non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri condomini di farne uguale uso secondo il loro diritto, e - pertanto - può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa comune (fattispecie relativa al prolungamento della corsa dell'ascensore che esauriva la sua funzione al terzo fino al quarto piano dello stabile).

OGGI IN BIBLIOTECA

Recensioni

DANIELE GALOPPA - GIUSEPPE SEMERARO**Calcolo delle tabelle millesimali***EPC Libri - Euro 59,00*

Il libro fornisce le conoscenze di base del condominio e della ripartizione delle spese condominiali con un linguaggio comune e con uno stile squisitamente operativo, non meno importante è il software professionale allegato al volume, innovativo nel panorama del calcolo delle tabelle millesimali, sia per la semplicità d'uso sia per la completezza di dati e riferimenti che lo rendono totalmente affidabile. Dall'acquisizione degli elaborati grafici, il software misura le superfici dei vani, le trasforma in superfici "virtualizzate", e consente di calcolare, mediante l'applicazione di opportuni coefficienti (di piano, di destinazione, di luminosità, di prospetto e veduta, di rumorosità, di inquinamento atmosferico percepito), le tabelle millesimali. I dati ottenuti, insieme alla relazione tecnica di accompagnamento, sono stampabili o esportabili in formato rtf. L'opera è completata da un'appendice con i testi legislativi di riferimento e da una raccolta giurisprudenziale, riferite alle più disparate tematiche condominiali.



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.

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

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O



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 Member Quality for processes related to outsourcing

Settore BA : 37

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

The approval is subject to the Company maintaining its Quality Management System to required 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 appuntamenti: Central Services, informazioni presso il centro di certificazione o il punto centrale della PMI cert s.r.l. - Largo Raffaello 4 - 00196 Roma - Tel. numero 06-44257995 - Email: 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

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

SPORTELLO DEL CONDOMINIO

II	Martedì	14,30-17,30	
Via Dire Daut 11	00199	Tabarrini - Gonnellini Di Marcantonio	
III	Martedì	16,00-18,00	
Via Goito 35	00185	Boldrini - Donati - Pistacchi	
V	Giovedì	14,30-16,00	
Via Tiburtina 1163	00131	Della Corte - Gamberoni Cardarelli - Buccella	
VII	Mercoledì	10,00-12,30	
Via Prenestina 510	00171	Adamo - 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

L'ALTRA ROMA

RITI ANTICHI E FATTI NUOVI

di Domenico Augenti

Non ho mai perso l'abitudine di andare ogni mese a rovistare in un libro sull'antico calendario di età romana quali ricorrenze i nostri antenati festeggiavano in quello stesso mese. Così a metà febbraio mi sono imbattuto nella festa dei *Lupercalia*, tanto antica che il significato del rito sfuggiva già agli stessi Romani. La festa, anticamente detta *Februatio* (festa della purificazione), viene celebrata fin quando nell'anno 494 d.C. il papa Gelasio la trasforma in quella della purificazione della Vergine Maria. Le antiche fonti riferiscono che sacerdoti detti Luperci, iniziano i riti nel Lupercale, una grotta del Palatino, dove la tradizione vuole che la lupa abbia allattato Romolo e Remo. Sacrificate alcune capre, i Luperci toccano con il sangue degli animali la fronte di due nobili fanciulli per detergerla poi con un batuffolo di lana imbevuto di latte. Dopo la pulitura i giovani patrizi si mettono a ridere, mentre i Luperci danno inizio a un rito di fecondità.



Febbraio dal Mosaico dei mesi da Thysdrus (Tunisia)
III sec. d.C. Museo di Sousse

Tagliano a strisce le pelli delle capre e nudi, unti e ubriachi vengono giù di corsa dal Palatino agitando le cinghie e percuotendo tutti quanti si fanno loro incontro. Frustano in particolare le donne giovani, che protendono le mani per farsi colpire sulle palme e si voltano per ricevere la frusta sulla schiena, certe che quelle sferzate garantiscono un felice concepimento e un fortunato parto.

Col tempo la leggendaria grotta diventa un vero santuario, restaurato anche da Augusto, come afferma lo stesso imperatore. Sapevo che gli archeologi hanno lungamente e inutilmente cercato tracce della grotta e del santuario sul Palatino. Ma più tardi, passando davanti al giornalaio, la mia attenzione è improvvisamente catturata dal titolo a grandi caratteri di una rivista: *Scoperta la grotta di Romolo e Remo*. A casa divoro avidamente la notizia e apprendo che nel corso dei lavori di restauro della casa di Augusto sul Palatino, il laser scanner della sonda degli archeologi, infilato in un foro di 30 centimetri di diametro, ha incontrato a nove metri sotto terra un grande vuoto e più in basso di altri sette metri e mezzo ha visto un pavimento in coccio pesto. E' stata così trovata una struttura sotterranea larga sette metri. Per portarla interamente alla luce ci vorrà molto lavoro, ma alla sonda è già comparsa una volta a cassettoni e un mosaico geometrico che ha al centro un'aquila bianca su fondo azzurro e tutt'attorno si sono mostrate pareti circolari con nicchie e conchiglie. L'arcaica grotta-santuario forse c'era davvero.

* * *

La notizia che qualche giorno fa un satellite spia impazzito stava per precipitare sulla terra ha impressionato la gente per quel tanto che meritava. Molti si sono detti sicuri che ogni pericolo sarebbe stato scongiurato da chi lo aveva provocato e così fortunatamente è stato. Il giornale diceva: "Il satellite grande quanto un piccolo autobus e pesante nove tonnellate era destinato a cadere a terra, in un punto non precisato tra la fine di febbraio e l'inizio di marzo. Di qui la necessità di distruggerlo, decisione presa dalla stessa Casa Bianca. Rifletto che nessuno può negare con certezza che nell'universo sterminato possano vagare satelliti spia inviati dal nostro o da altri mondi, finiti fuori controllo e dispersi negli spazi siderali per una loro fallita distruzione. Questi pensieri accompagnano la mia lettura delle antiche ricorrenze del mese di marzo. Ed ecco che nel primo giorno di questo mese incontro le *Feriae Marti*, una festa che prevede una curiosa processione religiosa, compiuta nel Foro dai sacerdoti Salii che indossano una caratteristica divisa militare e trasportano degli strani scudi che loro percuotono, saltando ritmicamente e accompagnandosi con misteriosi canti.



*Gemma con raffigurazione dei Salii che trasportano gli scudi sacri.
Età repubblicana. Firenze, Museo Naz. Archeologico*

Narra Ovidio - che interrompe il suo racconto per affermare: "*credetemi dico cose prodigiose, ma vere*"- che tra un urlo di stupore del popolo era caduto dal cielo uno scudo, mandato da Giove. Il re Numa Pompilio aveva fatto immediatamente fabbricare altri dieci scudi uguali a quello per occultare l'originale oggetto sacro agli occhi dei ladri e aveva affidato gli undici scudi ai sacerdoti Salii. Questa volta lascio il libro un poco sconcertato, ma meno scettico.

Per la gente del tempo antico quell'oggetto metallico caduto dal cielo sarà pure stato uno scudo inviato da Giove, ma io sono convinto che si è trattato del frammento di un satellite spia impazzito arrivato qui da noi da chissà dove.

SINTESI INSERZIONISTI DI QUESTO NUMERO

ORGANISMI NOTIFICATI

ELTI IV di copertina

PULIZIE E AMBIENTE

GREASE GROUP pag. 26

MEDIA WORK pag. 44

PORTALE pag. 28

SOFTWARE CONDOMINIALE

MM Data III di copertina

Studio ISA pag. 8

MANUTENZIONE ASCENSORI

ELEVATOR QUALITY pag. 7

DEL BO pag. 10

EDILIZIA

CIM pag. 16

EDIL CEPI pag. 4

MENSORES pag. 36

RESINE IND.LI II di copertina

S.A.C.E. pag. 40

VACCA E. pag. 42

RISCALDAMENTO, ENERGIA,

CONTABILIZZAZIONE

CALOR CLIMA pag. 38

Consulting & Service pag. 52

METROTERMICA pag. 22

Multienergy & Service pag. 18

ROSSETTI pag. 32

SICUREZZA

DOCEO pag. 12

SIRIO pag. 21