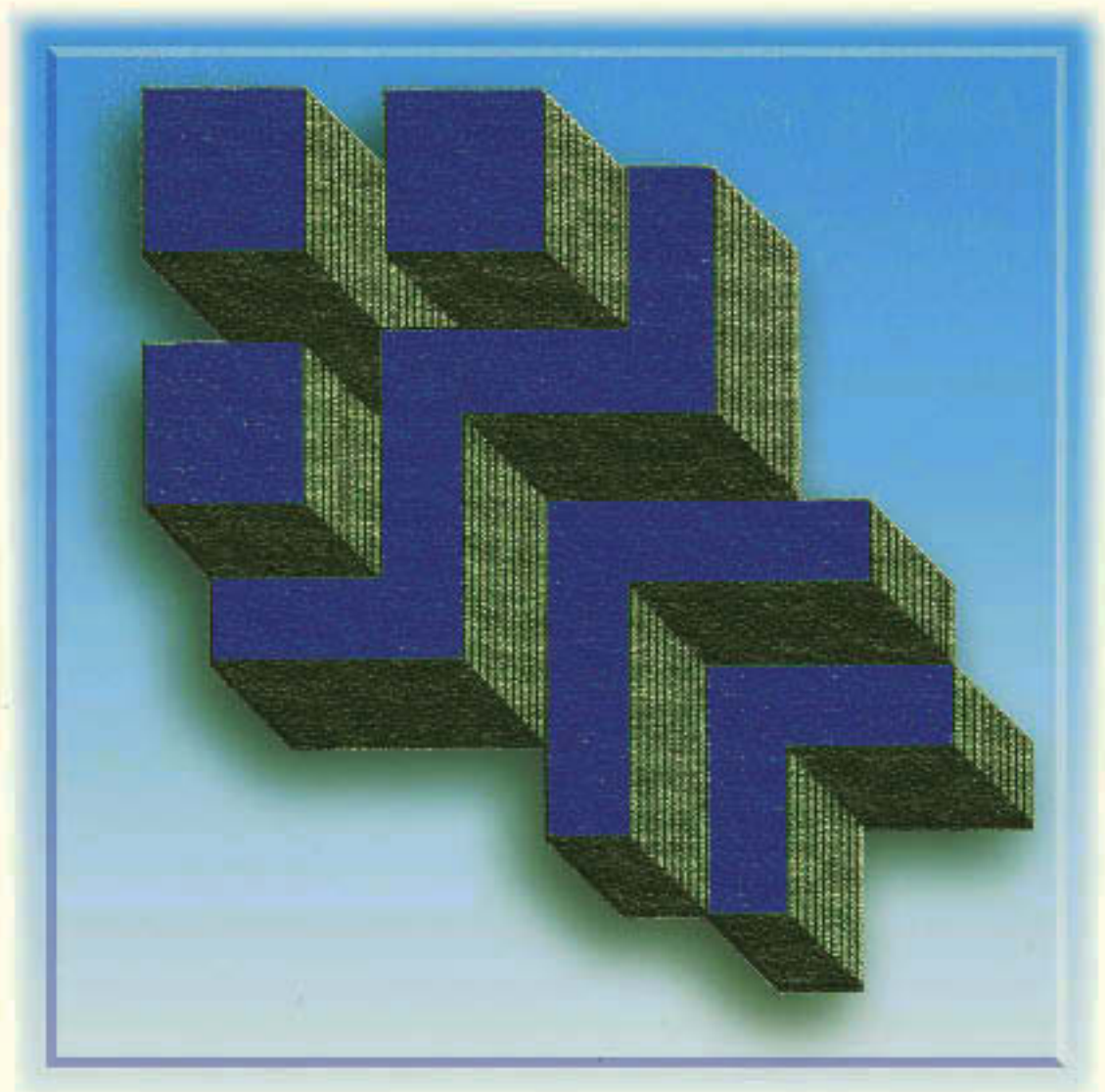


DOSSIER CONDOMINIO

LUGLIO - AGOSTO 2008 - N° 106 - 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

LUGLIO - AGOSTO 2008

N. 106

Editoriale: "L'ANACI come missione per crescere insieme" di Andrea Finizio	pag. 3
La nuova tendenza legislativa: Il superamento del principio della doppia maggioranza di Fabio De Palo	pag. 5
Consulenti in sede	pag. 6
Notizie	pag. 18
Contro l'AceA Ato 2 azione collettiva risarcitoria?	pag. 23
La voce della giurisprudenza di Nunzio Izzo	pag. 35
L'amministratore di condominio.... socialmente utile di Carlo Parodi	pag. 47
Oggi in Biblioteca	pag. 49
Professionisti fiduciari	pag. 51
Elenco sportelli del condominio presso i Municipi	pag. 52
L'altra Roma: Villa Ada	pag. 53

Dossier Condominio

Rivista bimestrale

ANNO XVIII - n. 106 - LUGLIO - AGOSTO 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.*

L'ANACI COME MISSIONE PER CRESCERE INSIEME

In fondo al nostro retropensiero, talvolta pensiamo e speriamo di voler diventare protagonisti di una realtà fortemente aggregativa e identificativa.

Da un certo punto di vista, è il senso di aggregazione che alberga nella maggior parte dei liberi professionisti e non solo, che trova sfogo nella necessità di appartenere a un gruppo di persone che condividono le nostre aspirazioni, le nostre problematiche e la nostra quotidianità.

Sto parlando del complesso e variegato mondo dell'associazionismo di cui è intrisa la società civile ad ogni livello.

Nel momento in cui un libero professionista si iscrive ad una associazione di categoria, vengono a confluire dentro il singolo soggetto una serie di sentimenti, di aspirazioni, di speranze e anche di pretese nei confronti dell'associazione.

Ma in un momento successivo, acquisita la realtà della vita associativa, deve aggiungersi ed integrarsi anche uno stimolo altruistico nel quale trova spazio la disponibilità dell'associato a "dare" all'associazione senza minimamente pensare, neanche per un momento, ad un tornaconto, ad un corrispettivo da avere in cambio. E' un "click" che schiocca dentro la nostra testa.

Da quel momento diventiamo missionari. Ma anche tifosi, quasi ultras, della nostra realtà associativa, per la quale siamo pronti anche a combattere ideologicamente.

La nostra associazione diventa una seconda casa, una seconda famiglia, con tutto ciò che ne consegue dal punto di vista positivo, ma anche da quello negativo.

L'ANACI rappresenta per gli amministratori di condominio quel punto di riferimento di cui stiamo parlando, fa fare quel "click" nella nostra testa.

L'ANACI ci coinvolge, facendoci diventare missionari.

Ci fa diventare ultras della nostra associazione, trascinando il nostro "dare" all'ANACI verso confini mai prima definiti, mai prima prevedibili. Solo ad un certo punto del nostro cammino associativo, ci renderemo conto della strada percorsa, degli amici incontrati e acquisiti e delle cose fatte da noi ed assieme a loro.

In quel preciso istante comprenderemo quanto siamo stati bene dentro di noi e assieme agli altri; ed è proprio allora che valuteremo obiettivamente e serenamente quanto siamo cresciuti. In tutti i sensi.

E ci accorgeremo che quel "click" ideologico schioccato nella nostra testa, in realtà è schioccato nel nostro cuore e non ci abbandonerà più per tutto il percorso associativo che vorremo seguire liberamente, da missionari quasi ultras.

Andrea Finizio

La nuova tendenza legislativa: Il superamento del principio della doppia maggioranza

di Fabio De Palo

BREVE PREMESA SUL PRINCIPIO MAGGIORITARIO EMERGENTE DALL'ART. 1136 c.c.

Le delibere costituiscono l'espressione tipica mediante la quale si manifesta la volontà dell'organo assembleare – all'interno del condominio – nella disciplina e gestione di beni e servizi comuni.

Il relativo procedimento di formazione – per ovvie ragioni di funzionalità – è svincolato dal principio consensualistico vigente in materia contrattuale e soggiace – invece – al principio maggioritario: il requisito dell' "unanimità" comporterebbe infatti – nella gran parte dei casi – una sostanziale paralisi della gestione condominiale.

La nota disciplina generale di riferimento è quella dell'art. 1136 c.c. – che non può essere derogata in sede regolamentare e nemmeno in base all'accordo di tutti i condomini – e si fonda su un duplice criterio di rilevanza: il numero dei partecipanti al condominio (criterio personale) ed il loro valore rappresentativo espresso – di norma – in termini di quote millesimali (criterio reale).

Tale sistema "misto" esprime l'esigenza di un bilanciamento per evitare che pochi condomini maggiormente rappresentativi sul piano millesimale – più interessati ai profili gestionali delle cose comuni – possano indiscriminatamente soverchiare tutti gli altri e – in senso opposto – che molti condomini poco rappresentativi su detto piano riescano a condizionare – magari imponendo scelte economiche per loro assai più impegnative – l'esiguo numero dei soggetti titolari della maggior quota.

Si definiscono *quorum* le consistenze minime indispensabili – in termini personali e reali – affinché la volontà rappresentata nella riunione possa essere validamente ricondotta all'organo collegiale.

L'art. 1136 c.c. – secondo una condivisibile interpretazione (cfr. Cass. 28.1.1997, n. 850) – prevede un doppio *quorum* costitutivo di portata generale per la sola assemblea in prima convocazione (1° comma) e diversi doppi *quorum* deliberativi – di varia consistenza – a seconda dello "stato" di convocazione (2° e 3° comma) o delle materie sottoposte all'esame dell'organo collegiale (4° e 5° comma).

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 Dott. Zuzzo 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 TECNICA	Avv. Galdi Avv. Gonnellini Dott. Silvestri Dott. Tabarrini Dott. Ribilotta	Avv. Felli Dott. Grasselli Geom. D. Ferrantino Ing. Morelli
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.

I *quorum* deliberativi contemplati dal 3° comma per l'assemblea di seconda convocazione (1/3 dei partecipanti al condominio e 1/3 del valore dell'edificio) riguardano essenzialmente l'ordinaria amministrazione – ivi comprese le approvazioni di bilanci e riparti – la gestione dei servizi comuni nonché le opere di manutenzione o di riparazione (anche a carattere straordinario) che non siano di rilevante entità: è opportuno sin d'ora segnalare che – nella prassi – tali *quorum* vengono talvolta impropriamente definiti in termini di maggioranza *semplice* (contrapposta alla maggioranza *qualificata* prevista da commi successivi).

E' bene anche rammentare che le innovazioni – nei limiti in cui esse sono consentite dal primo comma dell'art. 1120 c.c. – devono invece riportare un numero di voti favorevoli "che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al condominio e i due terzi del valore dell'edificio" (5° comma).

Il raggiungimento dei *quorum* deliberativi rimane comunque subordinato – ai fini di una valida riconducibilità della delibera alla volontà assembleare – al principio maggioritario nella sua doppia valenza: è pur sempre necessario che i condomini dissenzienti siano inferiori – per numero e valore – ai condomini che hanno espresso voto favorevole (si rimanda, per un lontano precedente, a Cass. 11.1.1966, n. 202).

È dunque necessario – con specifico riferimento ai *quorum* deliberativi previsti dal terzo comma dell'art. 1136 c.c. – che i condomini contrari non rappresentino un valore proprietario maggiore rispetto a coloro che abbiano votato a favore (la Suprema Corte ha avuto modo di affermare – in proposito – che l'intero art. 1136 c.c. privilegia il criterio della maggioranza del valore dell'edificio quale strumento coerente per soddisfare le esigenze condominiali: cfr. Cass. 5.4.2004, n. 6625).

LA RIDUZIONE DEI QUORUM NELLA LEGISLAZIONE SPECIALE

Il generale meccanismo deliberativo fondato su tale criterio misto – per cui assumono contemporaneo rilievo il numero dei partecipanti e la quota degli interessi da essi rappresentati – rappresenta una soluzione compromissoria che nella prassi si è rivelata spesso inidonea ad assicurare la esigenza di un "indirizzo" delle scelte condominiali verso scopi superiori di interesse generale (il cui perseguimento è stato imposto – in diversi casi – con direttive comunitarie).

Una prima tendenza normativa – all'interno del tradizionale criterio misto – è stata quella di prevedere una riduzione dei *quorum* deliberativi che sarebbero stati altrimenti necessari – con riguardo all'oggetto – sulla base della disciplina generale ex art. 1136 c.c.: la legislazione speciale ha in sostanza stabilito che particolari interventi da realizzare nell'edificio condominiale – riconducibili alla categoria delle innovazioni – possano essere validamente deliberati con *quorum* inferiori a quelli previsti dal 5° comma di tale articolo e che – per tale ragione – si definiscono *agevolati*.

Un primo intervento – in tal senso – è stato realizzato con la L. 9.1.1989, n. 13.

L'art. 2, 1° comma, stabilisce appunto che le *innovazioni* da attuare negli edifici già esistenti "dirette ad eliminare le barriere architettoniche" possano essere approvate "*in prima o in seconda convocazione, con le maggioranze previste dall'art. 1136, 2° e 3° comma, c.c.*".

Si prevedono – dunque – i *quorum* contemplati per le deliberazioni di "ordinaria amministrazione" – di prima o seconda convocazione – onde consentire ai portatori di *handicap* un più facile accesso ed utilizzo delle strutture comuni.

Altra ipotesi – di notevole portata – è quella disciplinata dalla L. 24.3.1989 n. 122 (meglio nota come legge Tognoli).

L'art. 9, 3° comma, stabilisce che la realizzazione – nel sottosuolo dell'edificio o in locali siti al piano terreno – di parcheggi da destinare a pertinenze delle singole unità immobiliari possa essere approvata "*in prima o in seconda convocazione, con la mag-*

gioranza prevista dall'art. 1136, secondo comma, c.c." (maggioranza degli intervenuti che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio): si tratta – in questo caso – degli stessi *quorum* previsti dal codice per "la ricostruzione dell'edificio" e per le "riparazioni straordinarie di notevole entità".

Deve però rilevarsi che questa volta la norma ha inteso mantenere in ogni caso – anche per la seconda convocazione – lo stesso *quorum* deliberativo previsto per la prima.

Ulteriore fattispecie è quella disciplinata dalla L. 17.2.1992 n. 179 in materia di edilizia residenziale pubblica.

L'art. 15, 1° comma – nell'inserire un nuovo capoverso nell'art. 30 della L. 457/1978 – afferma che gli interventi di recupero relativi ad uno stabile in condominio possono esser approvati dalla "*maggioranza dei condomini che comunque rappresentino almeno la metà del valore dell'edificio*": si contempla – questa volta – un doppio *quorum* deliberativo estraneo alle varie ipotesi disciplinate dall'art. 1136 c.c. (il cui 2° comma – come detto – fa riferimento alla maggioranza degli intervenuti in assemblea e non a quella dei *partecipanti* al condominio).

Un'ultima ipotesi – nel quadro della medesima tendenza legislativa – è disciplinata nella L. 20.3.2001 n. 66 che ha convertito con modificazioni il d.l. 23.1.2001 n. 5 (recante "disposizioni urgenti per il differimento di termini in materia di trasmissioni radiotelevisive analogiche e digitali, nonché per il risanamento di impianti radiotelevisivi").

L'art. 2 *bis*, 13° comma, prevede che per l'approvazione delle delibere aventi ad oggetto le opere di installazione di nuovi impianti radiotelevisivi volti a favorire lo sviluppo e la diffusione delle nuove tecnologie di radiodiffusione da satellite – espressamente qualificate come innovazioni necessarie ex art. 1120 c.c. – "*si applica l'art. 1136, terzo comma, dello stesso codice*".

Sembra di poter oltretutto ritenere che in questo caso – al contrario di quello disciplinato dalla L. 13/1989 in materia di barriere architettoniche – i *quorum* deliberativi agevolati (un terzo dei partecipanti ed un terzo dei millesimi) siano sufficienti anche in sede di prima convocazione: la norma infatti – a differenza dell'altra – appare intenzionalmente non distinguere fra le due ipotesi.

L'ABBANDONO DEL DOPPIO QUORUM NELLA LEGISLAZIONE SPECIALE

Una parallela e più innovativa tendenza del legislatore – peraltro oggetto di letture più controverse – è giunta al punto di escludere l'applicabilità – per le delibere da adottare in specifici settori – del tradizionale criterio misto come sopra definito.

Si tratta di una scelta operata – in particolare – con la L. 9.1.1991 n. 10 recante “norme per l’attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell’energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia”.

Tale legge è stata ispirata dalla necessità di favorire il risparmio energetico mediante opere – in molti casi coinvolgenti parti condominiali – finalizzate al contenimento dei consumi e all’utilizzo di fonti alternative di energia.

Essa ha innanzitutto comportato una rilevante novità – nella nostra prospettiva – per le frequenti ipotesi di trasformazione dell’impianto di riscaldamento centralizzato in impianti autonomi a gas metano.

L’art. 26, 2° comma, ha stabilito che “per gli interventi in parti comuni degli edifici volti al contenimento del consumo energetico degli edifici stessi e all’utilizzazione delle fonti di energia alternative di cui all’art. 1, ivi compresi quelli di cui all’art. 8, sono valide le relative decisioni *prese a maggioranza delle quote millesimali*”.

Fra gli interventi “di cui all’art. 8” è appunto prevista – nella lettera g – “la trasformazione di impianti centralizzati di riscaldamento in impianti unifamiliari a gas per il riscaldamento e la produzione di acqua sanitaria dotati di sistema automatico di regolazione della temperatura, inseriti in edifici composti di più unità immobiliari, con determinazione dei consumi per le singole unità immobiliari...”.



A tal fine – ove si tratti di un condominio – l'art. 28 stabilisce che l'amministratore debba depositare in Comune il progetto delle opere corredato da una relazione tecnica sottoscritta dal progettista che ne attesti la rispondenza alle prescrizioni della legge (la Suprema Corte – dopo alcune decisioni di merito contrapposte – ha peraltro chiarito che si tratta di elaborati necessari soltanto nella fase attuativa – di inizio lavori – e non anche in quella deliberativa di approvazione dell'intervento: è questo il consolidato orientamento inaugurato da Cass. 1.7.1997, n. 5843).

Nella medesima prospettiva di incentivazione, l'art. 26, 5° comma, ha sancito che l'adozione del sistema di "contabilizzazione separata del calore" – ed il conseguente riparto degli oneri di riscaldamento in base al consumo registrato – possano essere approvati dall'assemblea *"a maggioranza, in deroga agli artt. 1120 e 1136 c.c."*.

Quest'ultimo è un sistema ormai piuttosto diffuso che consente ai singoli condomini – pur mantenendo la funzionalità dell'impianto centralizzato di riscaldamento – di gestire autonomamente il servizio secondo le proprie necessità e di registrarne mediante appositi contatori i relativi consumi individuali (che gli vengono così addebitati, ad esclusione di una quota forfetaria stabilita in sede assembleare e riconducibile ai costi fissi di gestione).

In tale quadro normativo, e' sopraggiunto l'art. 7, comma 1 bis, del decreto legislativo 29.12.2006 n. 311 che ha sostituito la citata disposizione dell'art. 26, 2° comma, L. 10/1991 (a decorrere dal 2.2.2007) prevedendo che – per i medesimi interventi volti al contenimento del consumo energetico ed all'utilizzazione delle fonti di energia di cui all'articolo 1 di quest'ultima legge, individuati però attraverso un attestato di certificazione energetica o una diagnosi energetica realizzata da un tecnico abilitato – le decisioni condominiali siano valide se adottate *"con la maggioranza semplice delle quote millesimali"*.

E' bene innanzitutto premettere che – per entrambe le ipotesi in esame – può ritenersi probabilmente superato ogni distinguo fra prima e seconda convocazione assembleare: si tratta di una conclusione – pur meritevole di maggiori approfondimenti – fondata sulla deroga integrale all'art. 1136 c.c. contenuta – in modo espresso – dal 5° comma dell'art. 26 della L. 10/1991 e – in modo implicito – dal 2° comma della medesima legge (nonché – oggi – dal comma 1 bis dell'art. 7 del Dlgs. 311/2006).

Si tratta allora di stabilire – sulla base delle equivoche espressioni normative utilizzate dal legislatore – quali siano le maggioranze deliberative attualmente necessarie per le due fattispecie, tenuto conto – quanto alla prima – della sopraggiunta novella legislativa.

Un'interpretazione consolidata – da cui conviene iniziare – è quella per cui la “maggioranza delle quote millesimali” laconicamente indicata dal previgente art. 26, 2° comma, L. 10/1991 – nel comportare il superamento del tradizionale criterio misto (attraverso l'esclusione di ogni *quorum* personale) – ha mantenuto comunque la necessità di fare riferimento al *valore dell'intero edificio* – per il *quorum* reale deliberativo – e di raggiungere dunque una rappresentanza almeno pari a 501 millesimi.

Si è molto discusso in dottrina – partendo da tale premessa – riguardo al significato da attribuire al nuovo dato letterale contenuto nel testo introdotto dall'art. 7 del Dlgs. 311/2006, che qualifica tale maggioranza millesimale come “*semplice*”.

La maggior parte degli autori – facendo leva sull'improprio utilizzo di un termine atecnico e di per sé equivoco – afferma che la novella non abbia comportato alcuna novità nel computo della maggioranza necessaria e – in sostanza – abbia inteso solo ribadire l'irrilevanza del *quorum* personale (PETROLATI, in *Dossier*

Condominio n. 101/2007; CELESTE, in *Amministrare Immobili* n. 117/2007; PARODI, in *Consulente Immobiliare* n. 798/2007).

Altri autori – valorizzando l’aggiunta letterale – hanno invece offerto interpretazioni variamente innovative della norma nel senso – comunque – di un’agevolazione del *quorum* reale richiesto dalla disposizione previgente.

Si è ritenuto in tale direzione – seppure con perplessità – che la nuova espressione abbia inteso richiamare la maggioranza prevista dal 3° comma dell’art. 1136 c.c. (almeno un terzo dei millesimi rapportati all’intero valore dell’edificio) o stabilire comunque un *quorum* più basso di 501 millesimi (CORREALE, in *IL SOLE 24 ORE* del 24.2.2007 e del 19.3.2007).

Si è infine affermato – conferendo valenza ancora maggiore alla novità letterale – che la maggioranza “semplice” per i suddetti interventi è quella che si forma in assemblea – sia in prima che in seconda convocazione – con esclusivo riferimento alle quote millesimali dei *condomini presenti* e non più con riguardo al valore dell’intero edificio (IZZO, in *Immobili e Diritto* n. 5/2007).

Una soluzione simmetrica – sul versante del *quorum* personale – era stata offerta da quest’ultima dottrina per l’altra norma richiamata (art. 26, 5° comma, L. 10/91) – tuttora vigente nella sua formulazione originaria – disciplinante la maggioranza necessaria per l’adozione del sistema di contabilizzazione separata del calore: la maggioranza “in deroga agli artt. 1120 e 1136 c.c.” – nell’assemblea in seconda convocazione – è semplicemente quella degli *intervenuti* alla riunione (cfr. IZZO, in *Rassegna locazioni e condominio*, 1995).

Ciò significa – da un lato – escludere per quest’ultima fattispecie la rilevanza del *quorum* reale e – dall’altro – sganciare il *quorum* personale dal numero complessivo dei partecipanti al condominio (sembra opportuno ricordare che tale lettura è stata offerta – proprio dallo scrivente – nell’unico precedente giurisprudenziale edito sulla questione: cfr. Tribunale Roma 11.12.2000, in *Archivio delle locazioni*, 2001).

Le condivisibili e innovative conclusioni appena riferite hanno il pregio – a fronte di un’indiscutibile ambiguità terminologica del legislatore e di una sua carente visione sistematica della materia – di far convergere entrambe le fattispecie normative appena esaminate verso il comune obiettivo (che sembra incentivato dagli ultimi interventi legislativi) di “responsabilizzare” i condomini nel senso di una loro partecipazione effettiva alle scelte assembleari in quei settori ove – accanto agli interessi privati – si affianchino finalità di interesse pubblicistico (quale è, nella fattispecie, il risparmio energetico): in entrambi i casi, le maggioranze vengono coerentemente calcolate con rispetto riguardo ai soli millesimi – o alle sole “teste” – *attivamente* coinvolti nella decisione.

La maggioranza *semplice* – in definitiva – si contrappone alla maggioranza qualificata prevista dall'art. 1136 c.c. in tutte le sue ipotesi e si caratterizza per la mancanza di *quorum* astrattamente prestabiliti dal legislatore.

Nel nuovo assetto normativo – riguardante anche la trasformazione dell'impianto centralizzato di riscaldamento in impianti unifamiliari – la forte agevolazione della maggioranza appare comunque "controbilanciata" dall'ineludibile elaborazione preventiva – rispetto alla seduta assembleare – del progetto di un tecnico abilitato che ne certifichi gli effetti in termini di risparmio energetico: ciò che dovrebbe indurre a superare il vigente orientamento giurisprudenziale – di cui si è riferito – in ordine alla necessità del progetto solo in fase attuativa.

Ad ulteriore conforto dell'interpretazione qui condivisa deve rilevarsi – sul piano strettamente sistematico – quanto segue:

- l'art. 26, 5° comma, della L. 10/91 afferma espressamente che la decisione "a maggioranza" ivi stabilita comporta una *deroga* all'art. 1136 c.c. (ciò che induce ad escludere *integralmente* l'applicabilità dei *quorum* previsti all'interno di quella norma e richiamati invece – di volta in volta – dalle disposizioni contenute nelle altre leggi speciali di cui sopra);
- l'art. 7, comma 1 *bis*, del Dlgs. 311/2006 – non abrogando il 5° comma dell'art. 26 e omettendo di operare uno specifico rinvio ad alcuna delle maggioranze contemplate dall'art. 1136 c.c. – ha inteso uniformarsi alla medesima scelta di fondo e – nell'alveo generale della norma sostituita – ha solo confermato che in questo caso rileva la maggioranza (appunto semplice) delle quote rappresentate dai condomini intervenuti, e non quella per teste;
- la circostanza che nelle due ipotesi le maggioranze si basino su criteri non omogenei – uno personale e l'altro reale – può ben spiegarsi per la differente portata dei lavori – e del conseguente impegno economico – oggetto delle rispettive delibere (le complesse e onerose opere di trasformazione contemplate anche dalla recente novella legislativa per il contenimento del consumo energetico giustificano senz'altro – rispetto ai modesti interventi implicati dal sistema di contabilizzazione separata del calore – una specifica considerazione dei "valori" rappresentati dai condomini intervenuti all'assemblea).

La maggioranza millesimale "semplice" contemplata dalla novella – nel senso appena riferito – porta a ritenere irrilevante – in definitiva – l'eventuale prevalenza numerica in assemblea di condomini contrari aventi – in termini di valore – una minor rappresentanza complessiva.

Deve coerentemente affermarsi – seppure con qualche dubbio – che nell'ipotesi disciplinata dall'art. 26, 5° comma, L. 10/91 la maggioranza numerica degli intervenuti in assemblea possa comunque imporre la sua volontà deliberativa ad una minoranza numerica più rappresentativa sul piano millesimale: ciò – evidentemente – nell'ottica di una totale estraneità della fattispecie al paradigma normativo dell'art. 1136 c.c.

Certo è che si avverte l'esigenza di un intervento legislativo organico o – quantomeno – chiarificatore delle fattispecie più controverse come sollecitato dal Centro Studi Anaci con l'interpretazione autentica dell'art. 7, comma 1 bis, del Dlgs. 311/2006 nel senso ritenuto in questa sede più consono.

E' opportuno comunque ricordare – in un contesto normativo così frammentato e oggetto di difformi interpretazioni dottrinali – che la violazione delle norme sulle maggioranze assembleari attiene al procedimento formativo della volontà dell'organo collegiale e pertanto comporta la semplice annullabilità – e non la radicale nullità – delle delibere condominiali (per tutte, cfr. Cass. 2.10.2000, n. 13013): è dunque opportuno – per la stabilità delle scelte gestionali compiute dall'assemblea – che ogni amministratore curi con tempestività e rigore formale la comunicazione dei verbali ai condomini assenti al fine di consentire l'utile decorso del termine decadenziale previsto – per l'impugnativa – dall'art. 1137 c.c.



AGGIORNAMENTO ISTAT - VARIAZIONI ANNUALI

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
Aprile 2007 - Aprile 2008	3,3% (75% = 2,475%)	G.U. 20/5/2008	n. 117
Maggio 2007 - Maggio 2008	3,5% (75% = 2,625%)	G.U. 19/6/2008	n. 142

SERVIZIO PAGHE E CONTRIBUTI

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

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

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

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

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

COEFFICIENTI DI RIVALUTAZIONE TFR

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

MISURA INTERESSI LEGALI

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

CONTRIBUTI INPS DIPENDENTI CONDOMINIALI

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

CCNL DIPENDENTI CONDOMINIALI

Il 10 giugno 2008 è stato rinnovato da Federproprietà, UPPI, CONFAPPI, ASPPI e CONFISAL il contratto nazionale di lavoro per i dipendenti da proprietari di fabbricati con decorrenza 1/7/2008 e scadenza il 30 giugno 2011, eccettuata la parte economica da aggiornare al 1° luglio 2009. Per il periodo di vacanza contrattuale (1/7/2007-30/6/2008) è prevista la corresponsione di una indennità una tantum di euro 288,00 per i portieri, mentre per pulitori e manutentori l'indennità è raggugliata alle ore di servizio (euro 1,66/H). Il testo aggiornato del CCNL è disponibile sul sito www.anaciroma.it.

EXPOEDILIZIA 2008

L'ANACI sarà presente con uno stand informativo per i visitatori, alla manifestazione che avrà luogo alla Nuova Fiera di Roma dal 13 al 16 novembre prossimi. E' in fase organizzativa un convegno per l'approfondimento delle problematiche relative agli impianti fotovoltaici realizzabili nell'ambito condominiale, un argomento di grande attualità.

PROPOSTA ABOLIZIONE QUADRO AC

E' stata presentata dall'On. Luigi Vitali una proposta di legge (A.C. 542) intesa all'abrogazione della norma concernente l'obbligo a carico degli amministratori di condominio di comunicare all'anagrafe tributaria l'ammontare dei beni e servizi acquistati dal condominio, tenuto conto che di recente l'obbligo è stato abolito anche per tutti i titolari di partita IVA.

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.

Contro l'Acea Ato 2 azione collettiva risarcitoria?

L'Azienda monopolistica che distribuisce l'acqua a Roma non rispetta gli impegni della propria Carta dei servizi fornendo un servizio insoddisfacente e senza iniziative per conseguire il possibile risparmio della risorsa idrica; l'Azienda per il controllo e la qualità dei servizi pubblici locali del Comune di Roma non ha poteri per la soluzione delle controversie ed il Garante regionale non riesce a svolgere una concreta attività di conciliazione. Restiamo quindi in paziente attesa dell'Autorità per il servizio idrico, richiama a gran voce al nuovo quadro politico istituzionale.

Dalla relazione 2007 del Comitato per la vigilanza delle risorse idriche al Parlamento

Informazione e partecipazione degli utenti

L'utente è l'elemento centrale del Servizio Idrico Integrato, in quanto tutte le attività devono concorrere al soddisfacimento dei suoi bisogni di approvvigionamento d'acqua e delle sue aspettative. Concorrono in modo determinante a questo fine la corretta informazione e il coinvolgimento dell'utente nei processi decisionali, in modo da raggiungere soddisfacenti livelli di chiarezza e di trasparenza, in definitiva di reciprocità nei rapporti con gli Enti d'ambito e con i gestori, così come previsto dalla Direttiva quadro sulle acque della UE e dalle conseguenti normative nazionali.

Rispetto a questa fondamentale esigenza la situazione è ancora insoddisfacente, in quanto i principi enunciati non hanno ancora raggiunto un soddisfacente livello di specificazione e di incorporazione nelle norme vigenti e la cultura prevalente di tutti i soggetti non li ha ancora adeguatamente recepiti, tanto che prevale un clima di incomunicabilità, che porta inevitabilmente alla diffidenza e al sospetto, frequentemente immotivati. Questa situazione si riflette in una immagine complessivamente negativa del sistema dei servizi idrici, che oscura i buoni risultati, seppur ancora incompleti, finora raggiunti. Rispetto a questo ordine di problemi, le principali criticità sono illustrate nel seguito.

Costituzione non partecipata della Carta dei servizi

La Convenzione di gestione stipulata tra Ente d'ambito e gestore comprende la carta dei servizi che è parte integrante del

contratto di somministrazione stipulato con l'utenza. La "Carta dei Servizi" è una sorta di "patto-contratto", che l'ente pubblico/privato gestore di servizi pubblici stipula con i suoi utenti, dichiarando di rispettare precisi parametri di qualità, modalità e tempi del servizio, di attivare un sistema di gestione dei reclami ed eventuale rimborso degli utenti. Attualmente, a livello nazionale, la partecipazione dell'utenza non è realizzata come auspicato dalla normativa, in quanto si registra un'elevata asimmetria informativa proprio tra cittadini e soggetti gestori. La maggior parte degli utenti non conosce la carta dei servizi e la possibilità che essa offre loro di tutelare i propri diritti. Le leggi vigenti prevedono anche la possibilità di costituire appositi organismi di garanzia a tutela di interessi degli utenti, a livello di ambito regionale. A titolo esemplificativo si citano le iniziative della regione Lazio e della regione Emilia Romagna, anche se le esperienze non hanno dato sempre i risultati attesi.

Ampie possibilità di miglioramento sono offerte dal D.Lgs. 206/2005, che stabilisce alcuni principi, demandando alle leggi di settore la definizione delle modalità di attuazione della carta dei servizi.

Asimmetria informativa tra erogatore e utente del servizio

Importante esempio di scarsa informazione e di insufficiente coinvolgimento dell'utenza è costituito dal modo con cui vengono presentate le bollette.

Spesso il cittadino non sa quali servizi paga con la tariffa, poiché la descrizione non è chiara. Altrettanto non è chiaro a quale miglioramento del servizio, presente o futuro, corrispondano gli aumenti tariffari.

I contenuti delle bollette dovrebbero essere perciò concordati tra Enti d'ambito, Gestore e rappresentanze degli utenti sulla base di un modello tipo che il Comitato dovrà predisporre e la bolletta dovrebbe fornire più chiari elementi di informazione su:

- tariffe e fasce di consumo;
- modalità per reperire informazioni su carta dei servizi e qualità dell'acqua;
- procedure di segnalazione e di reclamo;
- modalità di accesso all'informazione sugli argomenti più controversi come:
 - fatturazioni in acconto e conguagli
 - modalità di pagamento e costi accessori
 - oneri di allacciamento e accessori.

Tutela del cittadino/utente: procedure di soluzione delle controversie

Nuoce al miglioramento dei rapporti tra erogatore e utente dei servizi la prospettiva che la soluzione delle controversie debba quasi necessariamente sfociare in un contenzioso in sede di giustizia civile, i cui processi sono notoriamente lunghi e faticosi, ponendo normalmente l'utente in una condizione di inferiorità rispetto all'avversario.

Nel corso delle ultime legislature, sono state realizzate alcune riforme processuali ed ordinamentali finalizzate a recuperare una certa efficienza dell'apparato giudiziario anche introducendo momenti di natura conciliativa e si è iniziato ad immaginare un intervento legislativo diretto a colmare la mancanza di procedure stragiudiziali, distinte dall'arbitrato, che consentano alle parti di giungere ad una soluzione conciliativa ancor prima di ricorrere al giudice, sul quale invece continua a gravare l'intero contenzioso civile.

Il ricorso alle procedure extragiudiziali, sia arbitrali sia conciliative, è riproposto dall'Unione Europea in relazione alla liberalizzazione dei servizi pubblici, il cui livello qualitativo non può prescindere dalle modalità di offerta ed erogazione.

Le imprese, specie se ex monopoliste, devono quindi adeguarsi alle esigenze dell'utenza, allineando il proprio servizio all' evo-

luzione della domanda, ivi comprese le aspettative di gestione del contenzioso. A questo fine è auspicabile che le convenzioni di affidamento siano precise nel prevedere adeguate penalità a carico del gestore, a fronte del mancato rispetto di quanto stabilito dalla carta dei servizi.

Al contempo continuano a essere scarsamente conosciute le modalità di accesso alle procedure indennizzatorie: a fronte del mancato rispetto degli standard soggetti a rimborso individuati dalle carte dei servizi, si riscontrano tanto modalità di rimborso automatico, quanto a istanza dell'utente. Le modalità di rimborso, ove non automatiche, quasi mai sono attivate dagli utenti, che – per l'appunto – le ignorano.

Per la prima volta in una Autorità di ATO, in considerazione dei numerosi reclami degli utenti, è stata sperimentata la Conciliazione Paritetica, ove la controversia è curata da una Commissione formata da due conciliatori di cui uno in rappresentanza del Gestore del SII ed uno delle Associazioni in rappresentanza degli utenti.

Per realizzare un obiettivo tanto opportuno appare indispensabile diffondere una vera cultura negoziale collettiva, nella convinzione che nelle società post-moderne e "globalizzate" vadano incentivate forme di mediazione degli interessi, pubblici o privati, finalizzate a garantire una migliore qualità della vita dei cittadini, sia come singoli sia come collettività.

Peraltro, la Legge Finanziaria 2008 affronta un'altra problematica legata al coinvolgimento degli utenti, in quanto istituisce e disciplina l'"azione collettiva risarcitoria" a tutela dei consumatori, quale nuovo strumento generale di tutela nel quadro delle misure nazionali volte alla disciplina dei diritti dei consumatori e degli utenti, conformemente ai principi stabiliti dalla normativa comunitaria volti ad innalzare i livelli di tutela.

Class Action - Legge 24.12.2007, n. 244 (Finanziaria 2008)

Art. 2 – comma 445

Le disposizioni di cui ai commi da 446 a 449 istituiscono e disciplinano l'azione collettiva risarcitoria a tutela dei consumatori, quale nuovo strumento generale di tutela nel quadro delle misure nazionali volte alla disciplina dei diritti dei consumatori e degli utenti, conformemente ai principi stabiliti dalla normativa comunitaria volti ad innalzare i livelli di tutela.

Art. 2 - comma 446

Dopo l'art. 140 del Codice del consumo, di cui al D.Lgs. 6/9/2005, n. 206, è inserito il seguente: art. 140 bis (Azione collettiva risarcitoria).

1. Le associazioni di cui al comma 1 dell'art. 139 e gli altri sog-

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 il Ministero delle Finanze 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 (a.d.p.)

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



Mensores srl



MEDIA WORK
Multiservizi

EdilCepic



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...
e province 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.



diplomat 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

www.Histats.com

it

Cerca

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



getti di cui al comma 2 del presente articolo sono legittimati ad agire a tutela degli interessi collettivi dei consumatori e degli utenti richiedendo al tribunale del luogo in cui ha sede l'impresa l'accertamento del diritto al risarcimento del danno e alla restituzione delle somme spettanti ai singoli consumatori o utenti nell'ambito di rapporti giuridici relativi a contratti stipulati ai sensi dell'art. 1342 c.c, ovvero in conseguenza di atti illeciti extracontrattuali, di pratiche commerciali scorrette o di comportamenti anticoncorrenziali, quando sono lesi i diritti di una pluralità di consumatori ed utenti.

2. Sono legittimati ad agire ai sensi del comma 1 anche associazioni e comitati che sono adeguatamente rappresentativi degli interessi collettivi fatti valere. I consumatori o utenti che intendono avvalersi della tutela prevista dal presente articolo devono comunicare per iscritto al proponente la propria adesione all'azione collettiva. L'adesione può essere comunicata anche nel giudizio di appello, fino all'udienza di precisazione delle conclusioni. Nel giudizio promosso ai sensi del comma 1 è sempre ammesso l'intervento dei singoli consumatori o utenti per proporre domande aventi il medesimo oggetto. L'esercizio dell'azione collettiva di cui al comma 1 o, se successiva, l'adesione all'azione collettiva, produce gli effetti interruttivi della prescrizione ai sensi dell'art. 2945 c.c.
3. Alla prima udienza il tribunale, sentite le parti e assunte quando occorre sommarie informazioni, pronuncia sull'ammissibilità della domanda, con ordinanza reclamabile davanti alla Corte d'appello, che pronuncia in Camera di consiglio. La domanda è dichiarata inammissibile quando è manifestamente infondata, quando sussiste un conflitto di interessi, ovvero quando il giudice non ravvisa un interesse collettivo suscettibile di adeguata tutela ai sensi del presente articolo. Il giudice può differire la pronuncia sull'ammissibilità della domanda quando sul medesimo oggetto è in corso un'istruttoria davanti ad un'autorità indipendente. Se ritiene ammissibile la domanda il giudice dispone, a cura di chi ha proposto l'azione collettiva, che venga data idonea pubblicità dei contenuti dell'azione proposta e dà i provvedimenti per la prosecuzione del giudizio.
4. Se accoglie la domanda, il giudice determina i criteri in base ai quali liquidare la somma da corrispondere o da restituire ai singoli consumatori o utenti che hanno aderito all'azione collettiva o che sono intervenuti nel giudizio. Se possibile allo stato degli atti, il giudice determina la somma minima da corrispondere a ciascun consumatore o utente. Nei sessanta giorni successivi alla notificazione della sentenza, l'impresa propone il pagamento di una somma, con atto sottoscritto, comunicato a ciascun avente diritto e depositato in cancelleria.

- ria. La proposta in qualsiasi forma accettata dal consumatore o utente costituisce titolo esecutivo.
5. La sentenza che definisce il giudizio promosso ai sensi del comma 1 fa stato anche nei confronti dei consumatori ed utenti che hanno aderito all'azione collettiva. E' fatta salva l'azione individuale dei consumatori o utenti che non aderiscono all'azione collettiva o non intervengono nel giudizio promosso ai sensi del comma 1.
 6. Se l'impresa non comunica la proposta entro il termine di cui al comma 4 o non vi è stata accettazione nel termine di sessanta giorni dalla comunicazione della stessa, il presidente del tribunale competente ai sensi del comma 1 costituisce in'unica camera di conciliazione per la determinazione delle somme da corrispondere o da restituire ai consumatori o utenti che hanno aderito all'azione collettiva o sono intervenuti ai sensi del comma 2 e che ne fanno domanda. La camera di conciliazione è composta da un avvocato indicato dall'impresa convenuta ed è presieduta da un avvocato nominato dal presidente del tribunale tra gli iscritti all'albo speciale per le giurisdizioni superiori. La camera di conciliazione quantifica, con verbale sottoscritto dal presidente, i modi, i termini e l'ammontare da corrispondere ai singoli consumatori o utenti. Il verbale di conciliazione costituisce titolo esecutivo. In alternativa, su concorde richiesta del promotore dell'azione collettiva e dell'impresa convenuta, il presidente del tribunale di-spone che la composizione non contenziosa abbia luogo presso uno degli organismi di conciliazione di cui all'art. 38 del D. Lgs. 17/1/2003, n.5 e successive modificazioni, operante presso il comune in cui ha sede il tribunale. Si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni degli artt. 39 e 40 del citato decreto.

Art. 2 - comma 447

Le disposizioni di cui ai commi da 445 a 449 diventano efficaci decorso un anno dalla data di entrata in vigore della presente legge (così modificato dall'art. 36 del DL n.112/2008 al fine di individuare strumenti di tutela nei confronti delle pubbliche amministrazioni).

Art. 2 - comma 448

All'art. 50 bis, primo comma c.p.c. dopo il numero 7 è aggiunto il seguente 7 bis: "nelle cause di cui all'art. 140 bis del Codice del consumo, di cui al D.Lgs.6/9/2005, n 206.

Art. 2 - comma 449

Al Codice del consumo, di cui al D.Lgs. 6/9/2005, n. 206, la rubrica del titolo II della parte V è sostituita dalla seguente: "Accesso alla giustizia".

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.

La voce della giurisprudenza

di Nunzio Izzo

La rinuncia all'usucapione vale solo se proviene dal possessore o da un suo procuratore

Cassazione sezione seconda, 26 marzo 2008 n.7847
Pres. Vella – Rel. Mensitieri

In relazione alle frequenti prospettazioni di rinuncia all'usucapione per occupazione abusiva di aree condominiali per l'installazione di manufatti per servizi telefonici o altri, risulta di grande interesse la sentenza in epigrafe con riguardo – si badi bene – alla sola interruzione (non l'esclusione) del termine necessario per l'usucapione ex art. 1165 c.c., per il fatto del riconoscimento del diritto. La Cassazione osserva che correttamente il giudice del merito «ha ritenuto costituire "ius receptum" il principio per cui in tema di usucapione il rinvio dell'art. 1165 c.c., alle norme sulla prescrizione in generale ed in particolare a quelle relative alle cause di sospensione ed interruzione, incontra il limite della compatibilità di queste con la natura stessa dell'usucapione, con la conseguenza che non è consentito attribuire efficacia interruttiva del possesso se non ad atti che comportino per il possessore la perdita materiale del potere di fatto sulla cosa oppure ad atti giudiziali, siccome diretti ad ottenere "ope iudicis" la privazione del possesso nei confronti del possessore usucapiente, tal che non rivestono la idoneità ad interrompere il termine utile per la prescrizione acquisitiva, diversamente da quanto avviene in tema di prescrizione estintiva dei diritti di obbligazione, la diffida o la messa in mora, per la ragione che può esercitarsi il possesso anche in aperto contrasto con la volontà del titolare (Cass. n. 14917/2001, cui adde Cass. n. 9845/2003). Del pari condivisibile è il richiamo del giudice d'appello al principio secondo cui il sistema codicistico riconosce altresì efficacia interruttiva del termine necessario ad usucapire al riconoscimento del diritto del proprietario da parte del possessore e/o esercente lo "ius in re aliena", sempreché esso non si esaurisca in una semplice dichiarazione di scienza, ossia in una mera espressione della consapevolezza della alienità della proprietà ovvero della sua libertà dal diritto da esso dichiarato esercitato, ma contenga la manifestazione di volontà di dismettere il possesso della "res" ovvero l'esercizio del diritto, comunque l'espressione di una volontà attributiva di detto diritto al suo titolare (Cass. n. 2590/97, cui adde Cass. n. 18207/2004, n. 14654/2006).».

Il Comune può essere corresponsabile per il furto in appartamento da impalcature per lavori

Cassazione sezione terza 22 febbraio 2008 n.4591.

Pres. Nicastro - Rel. Spirito

Una condomina citò in giudizio il Comune per essere risarcita in conseguenza del furto subito all'interno del suo palazzo, a ridosso del quale l'ente aveva innalzato delle impalcature attraverso le quali - ella sosteneva - ignoti avevano avuto accesso all'immobile, asportando suppellettili, quadri ed arredi. Il Tribunale respinse la domanda, assumendo che era responsabile esclusivamente la ditta appaltatrice non evocata in giudizio, mentre il giudice di appello rigettò la domanda perché la pretesa era stata fatta valere ai sensi dell'art.2043 c.c. e non ai sensi dell'art.2051 c.c. per difetto di custodia del Comune. La Corte ha cassato la sentenza rilevando che «in tema di appalto di opere pubbliche, che gli specifici poteri di ingerenza della p.a. nella esecuzione dei lavori, con la facoltà, a mezzo del direttore, di disporre varianti e di sospendere i lavori stessi, ove potenzialmente dannosi per i terzi, escludono ogni esenzione da responsabilità per l'ente committente (Cass. 5 ottobre 2000, n. 13266). Nel caso specifico, poi, il giudice doveva necessariamente valutare che così poderose strutture poste a servizio delle opere da svolgersi sull'edificio comunale, con restrizione della pubblica via, formazione di tunnel di passaggio ed appoggi su edifici privati non potevano sfuggire al potere d'autorizzazione e di controllo dell'amministrazione municipale. Si tratta, insomma, di quella doverosa ingerenza (alla quale, peraltro, fa riferimento lo stesso giudice) che esclude l'esonero di responsabilità per la stazione appaltante. Considerazione, questa, che doveva condurre a valutare l'eventuale corresponsabilità della p.a. nella realizzazione e nella manutenzione dei ponteggi».

Non è sopraelevazione la trasformazione del tetto per attrarlo nel proprio uso esclusivo

Cassazione sezione seconda, 7 febbraio 2008 n.2865

Pres. Corona - Rel. Bertuzzi

Importante sentenza sulla differenziazione tra "sopraelevazione" consentita che obbliga al pagamento dell'indennità, con la modifica delle tabelle millesimali ed "uso illegittimo della cosa comune" per un intervento edilizio da parte del condomino dell'ultimo piano.

La Corte precisa che «la nozione di sopraelevazione presa in considerazione dall'art. 1127 c.c., trova applicazione nei casi in cui il proprietario dell'ultimo piano dell'edificio condominiale esegua nuovi piani o nuove fabbriche ovvero trasformi locali preesistenti aumentandone le superfici e le volumetrie, non anche quando egli inter-

venga con opere di trasformazione del tetto che, per le loro caratteristiche strutturali, siano idonee a sottrarre il bene comune alla sua destinazione in favore degli altri condomini e ad attrarlo nell'uso esclusivo del singolo condomino (Cass. n. 1737 del 2005; Cass. n. 4466 del 1997). La *ratio* giustificatrice della norma che, sia pure a determinate condizioni, conferisce ai proprietario dell'ultimo piano dell'edificio condominiale il diritto di sopraelevazione va ricercata nel fatto che la sopraelevazione sfrutta lo spazio sovrastante l'edificio ed occupa la colonna d'aria su cui esso insiste, situazione ben diversa da quella in cui egli trasformi il tetto dell'edificio, eseguendo opere e manufatti tali da sottrarlo anche in parte alla sua destinazione e ad attrarlo nella sfera della sua disponibilità esclusiva».

Evidenziata la rilevanza dell'accertamento di fatto, incensurabile in sede di legittimità, viene sottolineato che le opere denunciate sono senz'altro «lesive del diritto degli altri condomini di fare uso della cosa comune, rappresentando un principio del tutto pacifico in giurisprudenza che la nozione di pari uso della cosa comune cui fa riferimento l'art. 1102 c.c. - applicabile in materia di condominio degli edifici in virtù del rinvio operato dall'art. 1139 c.c., anche se non va intesa in senso di uso identico e contemporaneo, implica il divieto per il singolo condomino di trarre dalla cosa comune una utilizzazione incompatibile con il diritto degli altri condomini (Cass. n. 13621 del 2004; Cass. n. 8808 del 2003), situazione che evidentemente si verifica nel caso in cui egli si appropri del bene comune o di parte di esso, attraendolo, mediante un'opera di trasformazione, nella sfera della sua disponibilità o proprietà esclusiva», così come arrecato un pregiudizio all'aspetto architettonico perché «hanno prodotto una "asimmetrica variazione non soltanto dell'originario stato del tetto ma anche dei prospetti delle facciate", individuando altresì in esse "un diverso stile da quello preesistente, con un mutamento peggiorativo dell'aspetto architettonico complessivo, visivamente percepibile"» da valutare, non con riferimento allo stile architettonico seguito prevalentemente nella zona, bensì «avendo esclusivo riguardo alle caratteristiche stilistiche visivamente percepibili dell'immobile condominiale, inteso come struttura dotata di un aspetto autonomo, al fine di verificare se la nuova opera si armonizzi con le stesse ovvero se ne discosti in misura apprezzabile».

Il condominio non risarcisce il danno per la caduta sulle scale bagnate se il pericolo è evidente

Cassazione sezione terza 19 giugno 2008 n.16607

Presidente Fantacchiotti - Relatore Federico

La Corte ha confermato il rigetto della domanda di risarcimento danni, ai sensi degli artt. 2051 e 2043 c.c., di una signora che era scivolata nell'atrio dell'edificio a causa della cera applicata dal custode dello stabile, combinata con l'acqua piovana trasportata

dal passaggio degli altri coabitanti dello stabile. E' stato ribadito il principio che «la responsabilità del custode ex art. 2051 c.c. è esclusa soltanto quando il danno sia eziologicamente riconducibile non alla cosa, ma al fortuito senza che rilevi che questo sia costituito da un comportamento umano, nel fatto cioè dello stesso danneggiato o di un terzo (Cass. 13.5.1999, n. 4757; v. anche Cass. 26.3.2002, n. 4308)», rilevandosi, nel caso di specie, la sussistenza di un comportamento colposo della vittima che, «in base alla sua stessa prospettazione dei fatti (la Tizzoni aveva, infatti, dichiarato in primo grado che, prima di assicurare la presa ai corrimani delle scale, aveva alzato il piede sinistro sul primo gradino, rendendo così più instabile il proprio equilibrio e rovinando a terra), pur potendo verificare in condizioni di normale visibilità che il pavimento, appariva in condizioni di percepibile scivolosità, non aveva prestato la normale diligenza e la dovuta particolare attenzione alla situazione anomala dei luoghi».

La sentenza in epigrafe osserva che nella specie l'evento dannoso era stato cagionato esclusivamente da caso fortuito (rappresentato da un fatto imputabile alla stessa persona danneggiata), che per sua intrinseca natura risulta idoneo ad interrompere il collegamento causale tra la cosa ed il danno (v. Cass. 17.1. 2001, n. 584).

Quando è legittima la videosorveglianza

*Cassazione sezione quinta penale 5 giugno 2008 n. 22602
Presidente Calabrese - Relatore Fumo*

Con una sentenza che ha suscitato immediato clamore giornalistico perché sembra eliminare molti ostacoli alla videosorveglianza nell'ambito condominiale, la Corte afferma che sono "probatoriamente utilizzabili le videoregistrazioni effettuate dalla parte offesa da reiterati atti vandalici e di danneggiamento ai danni della porta del proprio appartamento, della porta dell'attiguo garage e della cassetta postale antistante l'ingresso dell'appartamento, dal momento che l'area interessata dalle videoregistrazioni, operate con telecamera sita all'interno dell'appartamento, ricade nella fruizione di un numero indifferenziato di persone e non attiene alla sfera di privata dimora di un singolo soggetto", facendo, comunque, un puntuale elenco dei luoghi nei quali si può spingere l'occhio delle telecamere.

Chi subisce danneggiamenti alla porta di casa può utilizzare sul piano probatorio le immagini registrate da una telecamera anti-vandali installata all'interno dell'appartamento, a patto che l'area interessata dalle riprese non rientri nella sfera di privata dimora di un singolo soggetto.

A seguito di tale sentenza il Garante della privacy (cfr Newsletter n. 308 del 17 giugno 2008 - Notiziario settimanale) ha segnalato al Parlamento e al Governo l'opportunità di valutare

l'adozione di una disciplina che regoli alcuni aspetti relativi al trattamento dei dati personali determinati dall'installazione di impianti di videosorveglianza nei condomini, materia allo stato non disciplinata specificamente.

Il rifiuto del rilascio della documentazione comporta l'annullabilità della delibera

*Cassazione sezione seconda 19 maggio 2008 n.12650
Presidente Corona - Relatore Triola*

Un amministratore di un condominio si era opposto alla pretesa indiscriminata di un condomino di estrarre copia integrale di tutta la documentazione condominiale, ritenendo sufficiente l'aver consentito al medesimo di prendere visione di tutta la documentazione amministrativa e contabile del condominio pochi giorni prima che si riunisse l'assemblea. Entrambi i giudici del merito avevano respinto l'impugnazione del condomino che asseriva la violazione del suo diritto di informazione prima dell'approvazione del rendiconto, ma la Cassazione ha accolto, invece, il ricorso del condomino che ha invocato la sentenza della Corte 11 settembre 2003 n.



13350 "emessa tra le stesse parti", la quale aveva affermato il principio di diritto che la violazione del diritto di ciascun condomino di esaminare a sua richiesta, secondo adeguate modalità di tempo e di luogo, la documentazione attinente ad argomenti posti all'ordine del giorno di una successiva assemblea condominiale determina l'annullabilità delle delibere ivi successivamente approvate, riguardanti la suddetta documentazione, in quanto la lesione del suddetto diritto all'informazione incide sul procedimento di formazione delle maggioranze assembleari.

La Corte ha osservato che il predetto principio è stato ribadito dalla successiva sentenza 28 gennaio 2004 n. 1544, secondo la quale «in tema di approvazione del bilancio da parte dell'assemblea condominiale, benchè l'amministratore del condominio non abbia l'obbligo di depositare la documentazione giustificativa del bilancio negli edifici, egli è tuttavia tenuto a permettere ai condomini che ne facciano richiesta di prendere visione ed estrarre copia, a loro spese, della documentazione contabile, gravando sui condomini l'onere di dimostrare che l'amministratore non ha loro consentito di esercitare tale facoltà. Ne consegue che erroneamente la sentenza impugnata ha affermato che l'eventuale rifiuto dell'amministratore di consentire all'attuale ricorrente di estrarre copia della documentazione contabile non avrebbe influito sulla validità della assemblea di approvazione del bilancio». Nella fattispecie la prova dell'ostacolo frapposto emergeva dalla comparsa di costituzione e risposta del condominio, nella quale veniva espressamente ammesso il rifiuto opposto dall'amministratore di rilascio di tutta la documentazione contabile.

Trattasi di una questione che può ritenersi pacifica, atteso che l'amministratore è mero custode della documentazione relativa alla gestione condominiale che può essere consultata in ogni tempo dai condomini (Cass. 29 novembre 2001, n.15159).

Per la rottura di una condotta idrica comunale il Comune deve la riparazione ma non i danni

Cassazione sezione terza 6 maggio 2008 n. 11053

Presidente Petti – Relatore Spirito

A seguito della rottura della tubazione dell'acquedotto comunale, era stato chiesto il risarcimento danni per il ripristino della pavimentazione del cortile interno dell'edificio; ripristino reso necessario a seguito dell'escavazione eseguita da un'impresa del comune, su richiesta dell'attrice, per la riparazione di una condotta idrica comunale. La sentenza esclude che nella specie si versi in ipotesi di responsabilità da fatto illecito; circostanza, questa, sufficiente ad escludere l'applicabilità della disposizione dell'art. 2053 c.c., che è inserita nel sistema della responsabilità aquiliana, così come quella dell'art.2043 c.c.

L'amministratore di condominio.... socialmente utile

di Carlo Parodi

Sono stato invitato a partecipare il 12 marzo scorso in rappresentanza dell'ANACI alla trasmissione televisiva "Cominciamo bene" nel corso della quale il conduttore Fabrizio Frizzi ha raccontato la storia della signora Stefania Sabelli impossibilitata a far uscire il marito affetto da una gravissima infermità (sclerosi laterale amiotrofica), in quanto la sua carrozzina elettronica di tipo particolare non poteva superare la barriera architettonica rappresentata da una scala di nove gradini e dalla documentata impossibilità di realizzare una struttura idonea a consentire il tempestivo intervento di unità di soccorso o la semplice ...passeggiata fuori dell'abitazione.

La soluzione del problema era stata individuata nella possibilità di realizzare, attraverso il giardino privato annesso alla sua abitazione, già fornito di una rampa adeguata al passaggio della carrozzina, un'apertura attraverso il muro di confine con l'adiacente androne esterno del Condominio di Via G. Troiani 28 che avrebbe garantito, con una spesa modesta a carico dei coniugi Sabelli, l'accesso facilitato alla pubblica via.

Ma l'assemblea del condominio interessato aveva deciso di non votare in merito all'argomento posto all'ordine del giorno "richiesta di apertura provvisoria sul muro condominiale adiacente per permettere al Sig. Sabelli di uscire" in attesa della garanzia di un legale e di una fideiussione di cinquantamila euro (!!!) La circostanza che l'amministratore dei due stabili contigui (Via G. Troiani 28 e 30) fosse lo stesso non aveva contribuito a superare gli ostacoli posti da un errato concetto della convivenza.

Interrogato da Frizzi sul mio punto di vista in merito alla vicenda, accuratamente presentata anche con riprese televisive per chiarire lo stato dei luoghi, ho evidenziato che l'assenza di professionalità dell'amministratore non aveva consentito di assicurare al Sig. Sabelli una normale vita di relazione utilizzando l'evoluzione giurisprudenziale in nome della solidarietà. Ho segnalato infatti che la Corte Costituzionale (sentenza n. 167 del 10 maggio 1999 della quale la rivista Dossier Condominio ha dato tempestivamente notizia per l'informazione degli associati), ha chiarito che, "per le esigenze di accessibilità degli edifici destinati ad uso abitativo, può essere richiesta la costituzione di una



servitù di passaggio coattivo ex art. 1052 c.c. quando l'accesso esistente alla via pubblica sia inadatto o insufficiente".

Ho anche promesso a nome dell'ANACI un concreto interessamento con la collaborazione dei nostri consulenti legali e tecnici, che hanno subito contribuito amichevolmente a predisporre e presentare, d'accordo con i signori Sabelli, un documentato ricorso al Tribunale di Roma ex art. 700 c.p.c. per ottenere l'autorizzazione all'apertura del vano di novanta centimetri nel muro divisorio tra i due condomini per la creazione di un passaggio carrabile per gli idonei supporti di movimento del Sig. Sabelli.

E' stata sufficiente una sola udienza perché l'assemblea straordinaria del condominio di Via Troiani 28, in data 20 maggio 2008 fosse costretta ad autorizzare l'apertura anzidetta con l'accordo dei due legali di parte in merito alle condizioni della limitata servitù (oneri a carico dei Sigg. Sabelli, utilizzo esclusivo per gli stessi, ripristino quando verrà meno l'esigenza).

Il cancelletto è stato già realizzato e nell'ultima trasmissione di "Cominciamo bene" del 30 maggio scorso RaiTre ha ringraziato l'ANACI per l'impegno ai fini del completamento dell'iniziativa che evidenzia ancora una volta il ruolo sociale dell'amministratore professionista. Grazie in particolare agli avvocati Boldrini e Della Corte ed all'ing. Gennaioli per il contributo determinante ai fini della riuscita di un'iniziativa che sottolinea la necessità della solidarietà nel condominio moderno.

OGGI IN BIBLIOTECA

Recensioni

L'EVOLUZIONE DEL CONDOMINIO

**R. Corona - M. Costantino - M. Tamponi - M. Boni
G. Benedetti - A. Luminoso - R. Triola - A. Scarpa
M. De Tilla - N. Izzo - E.A. Correale - E. Marmocchi
S. Patti - F. Tassinari - M. Corona - A. Celeste - L. Salciarini**

Il Sole 24 Ore - euro 35,00

L'amministrazione del condominio necessita, nel suo percorso, di maggiori e nuove conoscenze in quanto deve offrire servizi sempre più rispondenti alle esigenze della società contemporanea.

Per la difficoltà della materia e per la molteplicità dei compiti, fortemente articolati, è inevitabile che l'amministrazione debba essere tenuta da un professionista coscienzioso e preparato.

Il volume, che trae origine dall'incontro organizzato dall'ANACI in memoria del prof. Lino Salis, affronta con chiarezza i temi più complessi della gestione condominiale con gli interventi dei maggiori esperti della materia, magistrati, avvocati, notai, docenti universitari. In questo senso, quindi, l'opera si pone come un importante contributo per l'aggiornamento della professionalità degli amministratori immobiliari, affinché la loro funzione di interpreti della normativa vigente possa essere espletata nel modo migliore.



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

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

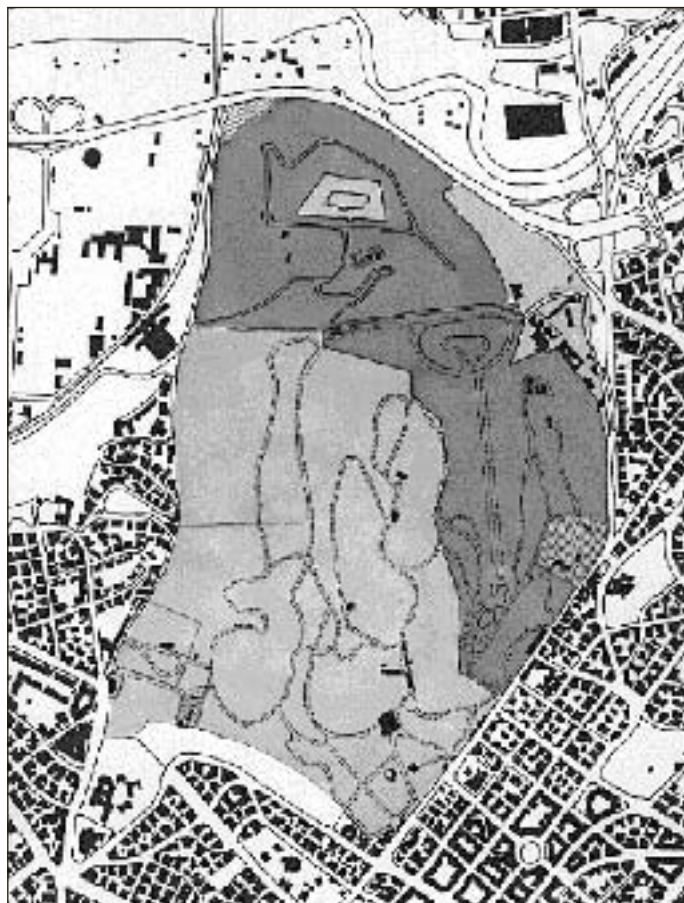
SPORTELLO DEL CONDOMINIO

II	Martedì Via Dire Dauri 11	14,30-17,30 00199	Tabarrini - Gonnellini Di Marcantonio
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 - Gamberoni Cardarelli - Buccella
VI	Giovedì Via Torre Annunziata 1	9,30-12,30 00177	Arturi - Gamberoni - Murzilli
VII	Mercoledì Via Prenestina 510	10,00-12,30 00171	Adamo - Buffa - Orabona Sammarco
IX	Martedì Via T. Fortificocca 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 (comune)	Lunedì	10,00-12,00	Patti - Sebastiani

L'ALTRA ROMA

VILLA ADA

Villa Ada è conosciuta dalla popolazione romana soprattutto come residenza dei Savoia, ma la sua storia è molto più ricca. Attualmente i numerosi edifici che ospita sono i testimoni più significativi degli usi che i diversi proprietari hanno fatto della villa nelle varie epoche. In effetti tali edifici ad oggi continuano ad ospitare diverse funzioni e attività: ad esempio il Casale detto "La Finziera", sull'omonimo colle, è sede del Wwf; il Fienile è



adibito a centro ippico della società Cascianese. Tra gli altri sono ancora oggi visibili la villa Polissena, le Scuderie reali, la Villa Reale, il Casino Pallavicini, il Tempio di Flora, le Tribune, oltre a edifici ubicati lungo il muro di cinta a confine con la via Salaria: fabbriche rurali e residenziali, oggi di proprietà del Demanio dello Stato, di privati e del Comune.

Estesa lungo la via Salaria, tra via Panama e Monte Antenne, la villa era nata nel Seicento come proprietà del Collegio Irlandese che successivamente ne cedette una parte a diverse famiglie confinanti tra loro. Alla metà del Settecento l'intero complesso divenne proprietà del principe Luigi Pallavicini che lo unificò in un'unica villa che nel 1839 passò ai Potenziani. Vittorio Emanuele II la acquistò nel 1872 e la adibì a parco e riserva di caccia, e vi fece costruire vari immobili destinati a ospitare la famiglia reale e la corte.

In quest'epoca la villa fu ampliata fino a Monte Antenne e fino ad includere anche le proprietà del Collegio Irlandese. Alla sua morte nel 1878 fu venduta da Umberto I al conte svizzero Teller, che gli diede il nome di sua moglie Ada, denominazione poi prevalsa nell'uso comune. Successivamente passò alla Banca Romana, fondata nel 1835, e dopo il grave scandalo finanziario che coinvolse l'istituto di credito fu confiscata dal Demanio. Vittorio Emanuele III nel 1904 la acquistò nuovamente per farne la sua residenza, che tenne fino alla seconda guerra mondiale. Il 26 luglio 1943 la villa ha visto lo svolgersi di un momento epocale della storia d'Italia, l'arresto di Benito Mussolini, voluto da Vittorio Emanuele III e dal Maresciallo Badoglio. La tenuta intanto, per effetto di acquisizioni successive, si era ampliata fino a raggiungere le dimensioni di 180 ettari, dal carattere prevalentemente rurale. Nel 1951 il Comune di Roma approvò un piano che ne prevedeva l'esproprio totale e la destinazione a parco pubblico. Il provvedimento provocò accese vertenze giudiziarie promosse dagli eredi Savoia che si conclusero nel 1957 con una divisione consensuale della villa tra il Demanio statale e gli stessi Savoia.

Attualmente la villa ha assommato alla sua superficie demaniale quella di monte Antenne ed è aperta al pubblico, mentre l'edificio principale ospita l'Ambasciata della Repubblica Araba d'Egitto in Italia. Un'ala della villa fu destinata a residenza della principessa Mafalda di Savoia, dopo il suo matrimonio con il principe d'Assia prendendo il nome di villa Polissena (dal nome di un'antenata del principe). Quando nel 1987 gli eredi dei Savoia hanno ceduto la loro parte ai privati, il Comune ha dato l'avvio delle procedure per l'esproprio avvalendosi delle disposizioni della legge per Roma Capitale.



Organismo
di Certificazione
di Sistemi di Gestione

CERTIFICATO

CERTIFICATE n° B 1027

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

FORM.A.C.I.

Via A. Salandra 1/A - 00197 ROMA

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

UNI EN ISO 9001 : 2000

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

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

(Delivery of courses Quality for professional activities in real estate)

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 visitate il sito www.pmi-cert.it oppure telefonate al numero verde 800 40 40 40 o al numero verde 800 40 40 40. PMI cert s.r.l. - Via Salaria 1/A - 00197 Roma - Tel. 06/4425799 - Fax 06/4425799

SINTESI INSERZIONISTI DI QUESTO NUMERO

ORGANISMI NOTIFICATI

ELTI IV di copertina

PULIZIE E AMBIENTE

GREASE GROUP pag. 26

MEDIA WORK pag. 48

PORTALE pag. 32

SOFTWARE CONDOMINIALE

MM Data III di copertina

Studio ISA pag. 8

MANUTENZIONE ASCENSORI

ELEVATOR QUALITY pag. 7

DEL BO pag. 20

EDILIZIA

CIM pag. 12

EDIL CEPI pag. 4

MENSORES pag. 38

RESINE IND.LI II di copertina

S.A.C.E. pag. 42

VACCA E. pag. 44

RISCALDAMENTO, ENERGIA, CONTABILIZZAZIONE

CALOR CLIMA pag. 40

Consulting & Service pag. 50

METROTERMICA pag. 22

Multienergy & Service pag. 36

ROSSETTI pag. 34

SICUREZZA

DOCEO pag. 14

SIRIO pag. 25

SEMINARI 2008

Casa Bonus Pastor. Orario 9.30 – 13.00

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

16 ottobre **SPADARO - TROIANI**

Tecnica.

20 novembre **PELLICANO' - ZANCHETTA**

Fiscalità.