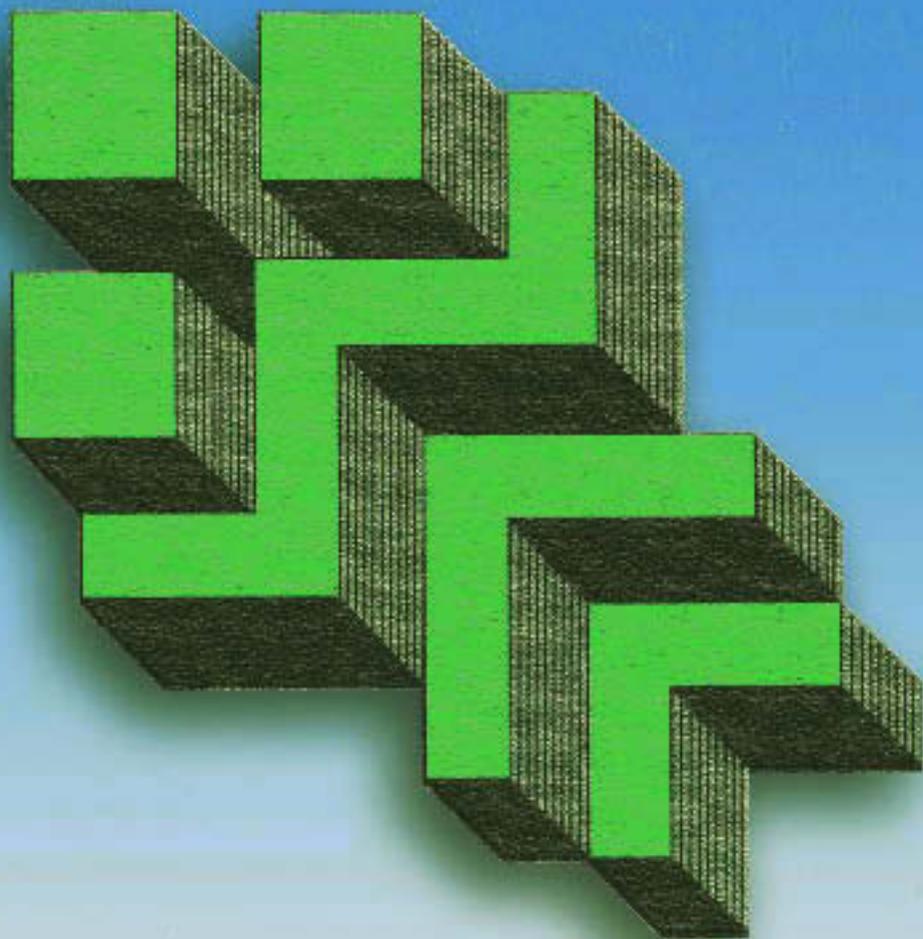


DOSSIER CONDOMINIO



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

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

www.anaciroma.it - anaciroma@iscali.it

SOMMARIO

SETTEMBRE - OTTOBRE 2008

N. 107

Editoriale: di Massimiliano Marzoni	pag. 3
Consulenti in sede	pag. 6
Barriere architettoniche nel condominio (prima parte) di N. Gennaioli, F. Masotta, G. Capodiferro.....	pag. 7
Proselitismo e fidelizzazione associativa: l'analisi della crescita degli associati di Carlo Parodi	pag. 23
Notizie	pag. 26
Alberi nel condominio: dal lassismo alla fobia di Marco Bascietto e Bruno De Cinti	pag. 35
La voce della giurisprudenza di Nunzio Izzo.....	pag. 41
Oggi in Biblioteca	pag. 53
Professionisti fiduciari	pag. 55
L'altra Roma: Nerone: sul Pincio, sulla Cassia, sulla Nomentana... di Sandro Bari	pag. 57
Elenco sportelli del condominio presso i Municipi	pag. 60

Dossier Condominio

Rivista bimestrale

ANNO XVIII - n. 107 - SETTEMBRE - OTTOBRE 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.*

E' da poco iniziata una nuova stagione lavorativa che segna per me una data storica: sono esattamente venti anni che svolgo la professione di amministratore di condominio. Considerato che da pochi mesi ho compiuto quaranta anni e che, quindi, la metà della mia esistenza l'ho dedicata a svolgere detta attività, viene quasi naturale fare delle riflessioni e tracciare un bilancio su quello che è stato il risultato di questo lungo periodo ma, soprattutto, individuare le strade idonee da intraprendere ai fini di poter soddisfare le esigenze e le richieste della propria clientela.

E' senza dubbio questo uno dei fini al quale maggiormente ambisce chi esercita la mia stessa professione ma al tempo stesso occorre riconoscere le difficoltà esistenti per entrare in possesso degli strumenti idonei che ti consentirebbero di arrivarci.

Proprio in questo periodo, ogni anno, in occasione della ripresa dell'attività dello studio mi pongo il seguente quesito: quale è il miglior servizio nell'ambito professionale che posso fornire ai miei clienti per essere da loro considerato un bravo amministratore? Devo ammetterlo, ancora non sono riuscito a darmi una risposta!

E non perché questa sia di rilevante difficoltà ma per il fatto che le esigenze del cliente comportano un considerevole impegno lavorativo da procurare difficoltà nel portare a termine le innumerevoli mansioni che l'attività stessa prevede. Il condomino nulla o poco sa di quelli che sono gli adempimenti e le responsabilità che quotidianamente affronta l'amministratore.

Penso di non essere troppo distante dalla verità quando affermo che per i condomini è essenziale che l'amministratore garantisca la presenza nel condominio e fornisca la propria disponibilità e reperibilità per poter soddisfare qualsiasi tipologia di richiesta, a volte anche qualcuna che esula dalle sue competenze. In questo qualsiasi collega che gestisce anche un numero minimo di condomini ha sicuramente delle difficoltà, almeno credo, a soddisfare la propria clientela per il solo motivo di dover necessariamente destinare l'impegno a quei molteplici adempimenti previsti che purtroppo, come già in precedenza affermato, la maggior parte dei clienti nemmeno conosce.

In sintesi chi svolge la professione di amministratore di condominio si trova a dover gestire una situazione piuttosto complessa tra quello che chiede il condomino e quanto impongono gli organi istituzionali nell'ambito degli adempimenti da ottemperare. Ed a volte capita che le due parti vanno anche in direzioni opposte! Quante volte accade di mettere all'ordine del giorno un argomento che prevede la messa a norma di un qualsiasi bene di

proprietà del condominio (ascensore, caldaia, autorimessa,...) e l'assemblea non prende alcuna decisione disattendendo così quanto impone la legge e lasciando l'amministratore in una posizione di forte disagio, quella di rimanere il solo e l'unico a doverosi accollare tutte le eventuali conseguenze derivanti dal mancato adempimento. Ecco spiegato il motivo per il quale non sono ancora riuscito a rispondere al quesito che da anni mi tormenta e malgrado spesso lo sconforto ed il pessimismo prendano in me il sopravvento per la preoccupazione che questa professione non avrà mai il giusto riconoscimento che, invece, le appartiene, contrariamente non ho mai avuto dubbi su quale fosse la strada da intraprendere.

Già alcuni anni fa, in occasione di un precedente articolo, scrivevo che in un prossimo futuro sarebbero stati gli stessi condomini a richiedere come loro amministratore un professionista qualificato e preparato aggiungendo che coloro che avessero esercitato la professione in maniera approssimativa, non curanti degli adempimenti e delle normative tecniche e fiscali vigenti sarebbero stati automaticamente esclusi dal mercato, mercato che avrebbe dettato le sue leggi stabilendo la qualità ed il valore del professionista.

Ed è proprio in questa direzione che dobbiamo rivolgere la nostra attenzione, nel voler sempre più accrescere il nostro bagaglio culturale che permetta di acquisire quella profonda conoscenza della materia che si ottiene solamente frequentando prima degli specifici corsi di formazione e poi i continui aggiornamenti, entrambi strumenti indispensabili per cercare di raggiungere quel fine basato a fornire un servizio di alta qualità. In questo un grande riconoscimento va sicuramente rivolto all'Anaci che oltre ad essere da anni l'associazione più rappresentativa nei rapporti con le istituzioni è quella che cura maggiormente la formazione dei propri associati oltre a garantirne la crescita culturale grazie ai continui corsi di aggiornamento.

Sono passati sei anni da quel mio articolo e poco o nulla è accaduto di quel che avevo previsto; e chissà quanti altri ancora ne dovranno passare! Si dovranno affrontare altri lunghi periodi in cui lo sconforto ed il pessimismo prevarranno incidendo in maniera determinante sugli stati d'animo ma proprio in quei momenti dovremo ricordare che, per fortuna, esiste l'Anaci che già da diverso tempo ha acceso i suoi indicatori luminosi per gli associati; la strada da percorrere avrà come vantaggio, per chi la seguirà, quello di essere in prima fila e quindi un privilegiato nel momento che la qualità e la professionalità saranno i requisiti fondamentali che il mercato richiederà agli amministratori chiamati a gestire i condomini.

Massimiliano Marzoni

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. Zucco 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 Avv. 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.

Barriere architettoniche nel condominio

(prima parte)

di N. Gennaioli, F. Masotta, G. Capodiferro

Molte persone con ridotte capacità motorie, visive o uditive, si trovano, purtroppo, ad essere ancora in parte discriminate, poiché uno scalino o la larghezza di una porta sono loro di impedimento nelle varie occasioni di vita sociale.

Quali sono e come si possono superare quegli ostacoli che non permettono ad una persona di compiere autonomamente qualsiasi attività (studio, lavoro, tempo libero, accesso ad edifici pubblici, etc.)?

Le barriere architettoniche possono essere rappresentate da elementi architettonici (parcheggi, porte, scale, corridoi), da oggetti ed arredi (lavandini, armadi, tazze WC), da mancanza di taluni accorgimenti (corrimano, segnaletica opportuna) o da elementi che possono essere causa di infortuni (materiali sdrucchiolevoli, porte in vetro non evidenziate, spigoli vivi...).

Nelle nostre città italiane sono ancora presenti tante barriere architettoniche, malgrado le leggi che ne impongono l'eliminazione.

E' necessario, perciò, insistere contemporaneamente nell'opera d'informazione e in quella di sensibilizzazione, allo scopo di ridurre le vere barriere, quelle psicologiche, che mantengono lo stato di emarginazione sociale, civile e lavorativa dei soggetti disabili.

Tener conto del problema in fase di progettazione non comporta quasi mai costi aggiuntivi rispetto alla realizzazione di strutture con barriere; l'intervento successivo, quello per la loro eliminazione, implica, invece, costi aggiuntivi e i risultati spesso risultano insoddisfacenti!

* * *

Il principio costituzionale della funzione sociale della proprietà privata è contenuto nell'art. 42 della Costituzione Italiana.

La proprietà privata è riconosciuta e garantita dalla legge, che ne determina i modi di acquisto, di godimento e i limiti allo scopo di assicurarne la funzione sociale e di renderla accessibile a tutti.

I provvedimenti statali in materia di eliminazione delle barriere architettoniche vengono introdotti circa 20 anni dopo la promulgazione della Costituzione, e sono rappresentati da:

- Circolare LLPP 20 gennaio 1967 n. 425 (Standards residenziali - Aspetti qualitativi - Barriere architettoniche)

- Circolare Ministero Lavori Pubblici 19.06.1968 n. 4809 (Norme per assicurare la utilizzazione degli edifici sociali da parte dei minorati fisici e per migliorarne la godibilità generale)
- Legge 30.03.1971 n. 118 (Conversione in legge del DL 30/1/1971, n. 5 e nuove norme in favore dei mutilati ed invalidi civili)
- D.P.R. 27.04.1978 n. 384 (Regolamento di attuazione dell'art. 27 della legge 30 marzo 1971, n. 118, a favore dei mutilati e invalidi civili, in materia di barriere architettoniche e di trasporti pubblici)
- D.P.R. 24.07.1996 n. 503 (Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici)

La legge 118/71 e relativi regolamenti di attuazione presentano limiti decisivi sotto un duplice profilo:

- vi sono considerati solo gli edifici di interesse pubblico e tra questi soltanto quelli di nuova costruzione (giòva ricordare la pronuncia della Corte Costituzionale 9.4.1970 n. 56 secondo la quale un locale deve considerarsi pubblico quando si accerti che in esso si svolge un'attività professionalmente organizzata a scopo di lucro, diretta allo scambio e/o alla produzione di beni e servizi);
- non è previsto un regime sanzionatorio favorendo di certo una scarsa attenzione al problema.

La normativa quindi escludeva gli edifici privati.

Il legislatore si scosse dal torpore in cui era caduto solo con l'approvazione della Legge Finanziaria 1986 (L.28.2.1986 n. 41) e con la Finanziaria 1988 (L. 11.3.1988 n. 67), ma è solo con la promulgazione della Legge 9.01.1989 n. 13 che viene colmato l'enorme vuoto normativo che riguarda gli edifici privati, e che pertanto riguarda più da vicino la professione dell'amministratore di condominio:

- Legge 9 gennaio 1989 n. 13 (Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati)
- DM LLPP 14 giugno 1989 n. 236 (Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche)
- Circolare LLPP 22 giugno 1989 n. 1669 (Circolare esplicativa della legge 9 gennaio 1989, n. 13)
- Legge 5 febbraio 1992 n. 104 (Legge-quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate)
- D.P.R. 6.6.2001 n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), nel quale confluiscono senza modifiche tutti gli articoli fondamentali della L. 13/89.

L'art. 2 del D.M. 14.06.1989 n. 236 (per gli edifici e spazi pubblici ripreso dall'art. 1 del D.P.R. 503/96), precisa che per esse si intendono:

- a) gli ostacoli fisici che sono fonte di disagio per la mobilità di chiunque ed in particolare di coloro che, per qualsiasi causa, hanno una capacità motoria ridotta o impedita in forma permanente o temporanea;
- b) gli ostacoli che limitano o impediscono a chiunque la comoda e sicura utilizzazione di parti, attrezzature o componenti;
- c) la mancanza di accorgimenti e segnalazioni che permettono l'orientamento e la riconoscibilità dei luoghi e delle fonti di pericolo per chiunque e in particolare per i non vedenti, per gli ipovedenti e per i sordi.

Nella definizione di barriera architettonica viene quindi messo bene in evidenza che il problema relazionale con la città e/o le sue parti e componenti riguarda chiunque, quindi tutti gli individui, salvo poi precisare di prendere in considerazione le esigenze delle persone con impedita o ridotta capacità motoria e dei non vedenti, ipovedenti e sordi.

Facendo invece un ragionamento a contrario, si può ugualmente giungere all'identificazione della nozione di barriera architettonica, ovvero muovendo dall'analisi di un triplice ordine di parametri

di natura tecnica definiti come accessibilità, visitabilità e adattabilità, degli edifici.

Si tratta di "livelli" di eliminazione delle barriere – ossia gradi di misurazione della capacità degli edifici di agevolare le persone affette da handicap – la cui nozione è offerta dall'art. 2 del citato D.M. 14.06.1989 n. 236:

- per *accessibilità* si intende la possibilità, anche per persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di raggiungere l'edificio e le sue singole unità immobiliari e ambientali, di entrarvi agevolmente e di fruirne spazi e attrezzature in condizioni di adeguata sicurezza e autonomia.
- Per *visitabilità* si intende la possibilità, anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di accedere agli spazi di relazione e ad almeno un servizio igienico di ogni unità immobiliare.

Sono spazi di relazione gli spazi di soggiorno o pranzo dell'alloggio e quelli dei luoghi di lavoro, servizio ed incontro, nei quali il cittadino entra in rapporto con la funzione ivi svolta.

- Per *adattabilità* si intende la possibilità di modificare nel tempo lo spazio costruito a costi limitati, allo scopo di renderlo completamente ed agevolmente fruibile anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale.

Oggi, l'amministratore di condominio si trova a fare i conti con un patrimonio edilizio sorto perlopiù nel dopoguerra, in totale assenza di norme tecniche di progettazione che tenessero in minima considerazione norme che, di fatto, per l'edilizia privata sono divenute obbligatorie solo dal 1989.

Nella maggior parte dei casi gli edifici sono adattabili, ovvero possono accogliere le opere fisse o facilmente rimovibili volte all'eliminazione di talune barriere architettoniche.

La legge 13/89 pubblicata in G.U. n. 21 del 26.01.1989 detta le "disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati". Tale legge riguarda i progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici privati e privati aperti al pubblico, ovvero alla loro intera ristrutturazione, ivi compresi quelli di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata. Stabilisce la legge di finanziare mediante contributi, la rimozione di barriere architettoniche nelle abitazioni di privati ed emettere norme in deroga ai regolamenti edilizi per facilitarne l'attuazione.

Ripresa poi negli artt. 77-82 del T.U. 380/01, prescrive: per i nuovi edifici privati e privati aperti al pubblico, ovvero alla loro intera ristrutturazione, ivi compresi quelli di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata, la progettazione deve prevedere:

- a) accorgimenti tecnici idonei alla installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, ivi compresi i servoscala;
- b) idonei accessi alle parti comuni degli edifici e alle singole unità immobiliari;

- c) almeno un accesso in piano, rampe prive di gradini o idonei mezzi di sollevamento;
- d) l'installazione, nel caso di immobili con più di tre livelli fuori terra, di un ascensore per ogni scala principale raggiungibile mediante rampe prive di gradini.

La progettazione deve obbligatoriamente tenere conto degli standards definiti dal D.M. 236/89 che definisce i concetti già visti di accessibilità, visitabilità ed adattabilità.

È fatto obbligo di allegare al progetto la dichiarazione del professionista abilitato di conformità degli elaborati alle disposizioni adottate dalla legge.

Per gli edifici privati è prevista invece una forma di incentivazione c.d. reale ed una di tipo economico.

L'art. 78 del T.U. 380/01, 1° comma, stabilisce che:

"le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni da attuare negli edifici privati dirette ad eliminare le barriere architettoniche....., nonché la realizzazione di percorsi attrezzati e la installazione di dispositivi di segnalazione atti a favorire la mobilità dei ciechi all'interno degli edifici privati, sono approvate dall'assemblea del condominio, in prima o in seconda convocazione, con le maggioranze previste dall'articolo 1136, secondo e terzo comma, del codice civile".

Quindi, la prima incentivazione c.d. reale che viene introdotta costituisce una significativa deroga alla disciplina comune dettata dal codice civile in tema di maggioranze assembleari, necessarie



per l'approvazione delle delibere che abbiano per oggetto le innovazioni previste dall'art. 1120, comma 1 (ovvero quelle dirette al miglior godimento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni).

Nell'assemblea di seconda convocazione quindi, si potranno approvare le predette innovazioni con un numero di voti che rappresenti 1/3 dei partecipanti al Condominio e almeno 1/3 del valore dell'edificio, escludendo pertanto il quinto comma dell'art. 1136 (...con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al condominio e i due terzi del valore dell'edificio).

Per favorire l'adeguamento il legislatore ha quindi introdotto un regime differenziato più favorevole, prevedendo – in luogo di più gravosi e qualificati quorum deliberativi – che le innovazioni (ovviamente non integranti innovazioni vietate, approvabili solo all'unanimità) possano adottarsi con maggioranze "semplici" previste dal secondo e terzo comma dell'art. 1136 c.c.

Nella materia condominiale quindi, il legislatore ha valutato favorevolmente la causa, al punto da considerarla meritevole non solo di tutela, ma anche di essere agevolata in virtù della obbiettiva funzione volta a promuovere i diritti fondamentali dell'individuo.

I soggetti destinatari non sono solo i c.d. "portatori di handicap" ovvero chi ne esercita la tutela o la potestà (minorati fisici, psichici, soggetti affetti da menomazioni che rendono difficoltoso il raggiungimento della propria abitazione o posto di lavoro per difficoltà di apprendimento, di relazioni o per altre patologie), ma anche altre categorie di soggetti:

- gli anziani che pur non essendo necessariamente soggetti con difficoltà deambulatorie, sono in condizioni fisiche inferiori;
- gli ultrasessantacinquenni che hanno difficoltà nel compimento delle loro attività quotidiane;
- gli invalidi civili;
- portatori di handicap che occupano l'immobile a titolo diverso di quello di proprietà, gli inquilini;
- soggetti esterni frequentatori dello stabile condominiale;
- condomini o anche un gruppo di condomini, perfettamente sani, che desiderano realizzare le opere previste dalla legge per agevolare la visita di parenti o amici che hanno difficoltà di movimento;
- le associazioni costituite per il reinserimento dei disabili.

Se il portatore di handicap occupa l'immobile a titolo di locazione e le innovazioni debbono eseguirsi all'interno dell'alloggio, deve essere acquisito il consenso del locatore. Tale consenso costituisce altresì titolo per eventualmente ottenere, ai sensi dell'art. 1592 c.c., la prescritta indennità per miglioramenti da parte del proprietario. Le spese per l'innovazione sono a carico del conduttore.

Qualora, ferma restando l'occupazione dell'alloggio a titolo di locazione, la modifica sia inerente alle parti di uso comune, sarà

necessaria l'autorizzazione del proprietario, e le spese devono intendersi a carico del portatore di handicap. In mancanza di tale autorizzazione il portatore di handicap potrà, a proprie spese, procedere alla esecuzione dell'opera. Circa l'onere di ripartizione delle spese si distinguono tre situazioni:

- 1) il portatore di handicap è un condomino la cui richiesta interessa parti comuni dell'edificio: l'approvazione dell'assemblea fa sì che le spese vengano supportate da tutti i condomini in misura proporzionale al valore di proprietà di ciascuno. Se l'assemblea non delibera le spese saranno a totale suo carico;
- 2) il portatore di handicap è un conduttore e deve apportare modifiche all'appartamento locato: deve ottenere il consenso del proprietario e caricarsi di tutte le spese;
- 3) portatore di handicap conduttore che deve eseguire le modifiche sulle parti comuni: senza assenso del proprietario, potrà procedere alla realizzazione delle opere a proprie spese.

L'art. 78 del T.U. 380/01, 2° comma, stabilisce un importante principio di autotutela: "Nel caso in cui il condominio rifiuti di assumere, o non assuma entro tre mesi dalla richiesta fatta per iscritto, le deliberazioni di cui al comma 1, i portatori di handicap, ovvero chi ne esercita la tutela o la potestà di cui al titolo IX del libro primo del codice civile, possono installare, a proprie spese, servoscala nonché strutture mobili e facilmente rimovibili e possono anche modificare l'ampiezza delle porte d'accesso, al fine di rendere più agevole l'accesso agli edifici, agli ascensori e alle rampe delle auto-rimesse".



È onere di chi ha interesse alla innovazione formulare al condominio relativa richiesta scritta: da tale momento infatti decorrono i tre mesi oltre i quali, nell'ipotesi di mancata pronuncia in ordine alla richiesta modifica, potrà essere esercitato il diritto di autotutela di cui al comma 2.

Non essendo possibile pretendere che sia il condominio a provvedere all'installazione degli impianti od alle opere necessari alla eliminazione delle barriere architettoniche, spetta al disabile provvedervi a propria cura e spese.

"Servoscala nonché strutture mobili e facilmente rimovibili e possono anche modificare l'ampiezza delle porte d'accesso, al fine di rendere più agevole l'accesso agli edifici, agli ascensori e alle rampe delle autorimesse".

La norma è testualmente circoscritta a interventi di minor impatto come servoscala e strutture mobili.

In via di autotutela, quindi, viene escluso l'ascensore, intervenuto che, invece, il buon senso imporrebbe di ritenere come il mezzo più razionale per l'eliminazione delle barriere architettoniche.

La giurisprudenza - dal canto suo - ha sostanzialmente cercato di aggirare i limiti imposti dalla norma all'autotutela del portatore di handicap, in virtù di un'interpretazione estensiva del diritto di uso concesso a ciascun condomino dall'art. 1102 c.c., reiteratamente invocato per giustificare soprattutto l'installazione dell'ascensore.

Nell'ottica di facilitare l'esecuzione delle opere volte al superamento delle barriere architettoniche l'art. 79 T.U. 380/01 introduce la possibilità di derogare (fatto salvo l'obbligo di rispetto delle distanze di cui agli articoli 873 e 907 del codice civile nell'ipotesi in cui tra le opere da realizzare e i fabbricati alieni non sia interposto alcuno spazio o alcuna area di proprietà o di uso comune) alle norme sulle distanze precisate dai regolamenti edilizi, anche per quanto riguarda le innovazioni incidenti sugli spazi interni ai fabbricati quali cortili, chiostrine o spazi, di uso comune.

Le opere dirette al superamento o alla eliminazione delle barriere architettoniche da eseguirsi su immobili vincolati ai sensi delle leggi n. 1089 e n. 1497 del 1939 sono state oggetto di previsione della legge (leggi abrogate dall'entrata in vigore dal 1° maggio 2004 del Codice dei beni culturali e del paesaggio - D.lgs 22.01.2004 n. 42). In tali disposizioni sono state previste semplificazioni inerenti al rilascio di nullaosta o pareri delle autorità preposte alla tutela dei vincoli.

Fermo restando l'obbligo del preavviso e dell'invio del progetto alle competenti autorità a norma dell'articolo 94, l'esecuzione delle opere edilizie di cui all'articolo 78, da realizzare in ogni caso nel rispetto delle norme antisismiche, di prevenzione degli incendi e degli infortuni, non è soggetta alla autorizzazione di cui all'art.94. L'esecuzione non conforme alla normativa richiamata al comma 1 preclude il collaudo delle opere realizzate. Sono previste semplificazioni delle procedure introdotte dal T.U. dell'edilizia, che inquadra gli interventi diretti al superamento o alla eliminazione delle barriere architettoniche nell'attività di edilizia libera così come definiti dall'art. 6 del DPR 380/01:

1. Salvo più restrittive disposizioni previste dalla disciplina regionale e dagli strumenti urbanistici, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, i seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo:
 - a) interventi di manutenzione ordinaria;
 - b) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio.

Pertanto se gli interventi sono interni all'immobile non è necessario titolo abilitativo (D.I.A. o Permesso di costruire).

Suggeriamo comunque di effettuare una semplice comunicazione dell'esecuzione dell'intervento da protocollare presso il Municipio competente, non soggetta ad alcun costo.

Non è escluso che il soggetto possa presentare la Denuncia di Inizio Attività (ai sensi dell'art. 22 comma 1° TU 380/01): in caso di costruzione di ascensore interno è vivamente consigliata, anche allo scopo di prevenire eventuali interventi ispettivi o repressivi degli organi comunali.

Sono esclusi quindi rampe ed ascensori esterni o comunque di manufatti che alterano la sagoma dell'edificio, che invece sono soggetti a Denuncia di Inizio Attività, in quanto inquadrabili secondo la disciplina vigente in "interventi di restauro e risanamento conservativo", che comprendono appunto, tra gli altri, "l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti".

L'installazione dell'ascensore costituisce uno dei problemi più spinosi che coinvolge la realtà condominiale. Non esiste una regola precisa o una risposta inequivocabile.

Nell'installazione dell'ascensore – indipendentemente dalla lesione di beni comuni (come resecazione di scale e/o pianerottoli) o dall'invasione di beni di proprietà esclusiva (vietate per legge: per esempio l'appropriazione di porzioni di un appartamento) si potrebbero avere inconvenienti anche in ordine:

- a) alla limitazione di aria e luce fornita in precedenza dalla tromba delle scale;
- b) alla necessità di garantire adeguato deflusso in caso di evacuazione per situazioni di emergenza (transito barelle, bare, ipotesi di incendio – a tal proposito i Comandi dei VVF hanno più volte emesso pareri che indicano come larghezza minima della rampa la misura di 80 cm.)
- c) all'opportunità di non deturpare l'aspetto architettonico (oggi però vengono offerte soluzioni assai gradevoli, quali i vani corsa con pareti in vetro infrangibile, che tra l'altro hanno la funzione di non diminuire il senso di profondità del vano scale);
- d) alla necessità di preservare la statica dell'edificio;
- e) alla pretesa di non provocare rumori molesti (attenuati in caso di impianto oleodinamico).

A questo punto, per semplificare la materia, delineiamo un quadro schematico degli interventi a disposizione dei soggetti che intendano realizzare un ascensore in condominio al fine dell'eliminazione e del superamento delle barriere architettoniche. Pertanto:

- 1) Qualora –secondo progetto- le dimensioni della cabina appaiano conformi agli standard di cui ai regolamenti di attuazione, (D.M. 236 /89), l'approvazione dell'opera da parte dell'assemblea condominiale potrà avvenire con le maggioranze più lievi di cui al secondo e terzo comma dell'art. 1136 c.c.;

- 2) Qualora, invece non sia possibile rispettare tali dimensioni, i condomini potranno pur sempre decidere per la realizzazione dell'ascensore, senza tuttavia potersi avvalere del quorum agevolato previsto dal secondo comma dell'art. 78 T.U. 380/01. In tal caso, infatti tornerà ad applicarsi la maggioranza rafforzata di cui al quinto comma dell'art. 1136 c.c.;
- 3) In entrambi i casi – ai sensi dell'art. 1121, primo comma, c.c. l'assemblea potrà decidere che i condomini non intendano trarre vantaggio dal nuovo impianto siano esonerati da qualsiasi contributo nella spesa necessaria;
- 4) Qualora il condominio rifiuti di assumere, o non assuma entro tre mesi dalla richiesta, le opportune deliberazioni, il portatore di handicap (o chi ne esercita la potestà o la tutela) potrà rivolgersi al giudice, il quale verificati in capo al richiedente i presuppo-



sti di fatto di una effettiva necessità di impiantare un ascensore e della fattibilità dell'opera senza eccessivo pregiudizio tanto per il decoro architettonico, la stabilità e la sicurezza del fabbricato quanto per l'uso delle parti comuni dell'edificio, potrà autorizzare l'installazione dell'impianto a spese del solo richiedente. Ferma restando – ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 1121 – la possibilità per gli altri condomini, loro eredi o aventi causa di poter partecipare in qualunque tempo ai relativi vantaggi, contribuendo alle spese di esecuzione e manutenzione dell'opera.

Il soggetto interessato può promuovere tutela d'urgenza, ex art. 700 c.p.c. Tale giudizio non comporta una condanna ad un "facere" per il condominio coinvolto, ma solo un'azione di accertamento che compete al portatore di handicap circa il proprio diritto ad eseguire a proprie spese le opere de quibus.

Provvedimento che però in alcuni casi è stato negato in quanto il condomino o disabile che li richiedeva non risiedeva nel comune in cui si trovava l'immobile, ma ne usufruiva dello stesso in modo saltuario (casa per le vacanze etc.).

(continua)

UN MESSAGGIO SPONTANEO

Salve, colgo l'occasione dell'invio da parte della Segreteria di materiale relativo al corso che stiamo frequentando e che sta per terminare, per formulare a voi tutti un sincero augurio per l'avvio o la conferma della bella professione di amministratore immobiliare; per quanto mi riguarda ho partecipato a questo corso per cultura personale (mi sono regalato il corso anche per la mia condizione di condomino) poiché in realtà sto avviando un'altra attività.

Mi ha fatto piacere trovarmi, per alcuni mesi, in un ambiente di giovani, alcuni già inseriti (per loro fortuna) in studi professionali, altri che hanno voglia di avviare questa attività e soprattutto a questi ultimi formulo il mio augurio più sentito poiché, da padre, capisco che ne hanno più bisogno; se ci sarà l'opportunità o l'occasione di incontri futuri sarà per me gradito incontrarvi di nuovo.

Cordiali saluti a tutti.

Giuseppe Pavone

Proselitismo e fidelizzazione associativa: l'analisi della crescita degli associati

di Carlo Parodi

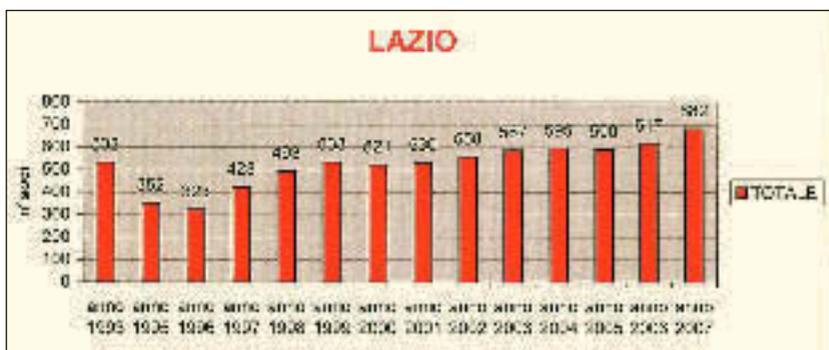
I grafici allegati evidenziano l'andamento degli iscritti prendendo come riferimento iniziale il 1993 (AIACI) ed indicando le variazioni verificatesi dalla costituzione dell'ANACI (1995) al 31 dicembre 2007.

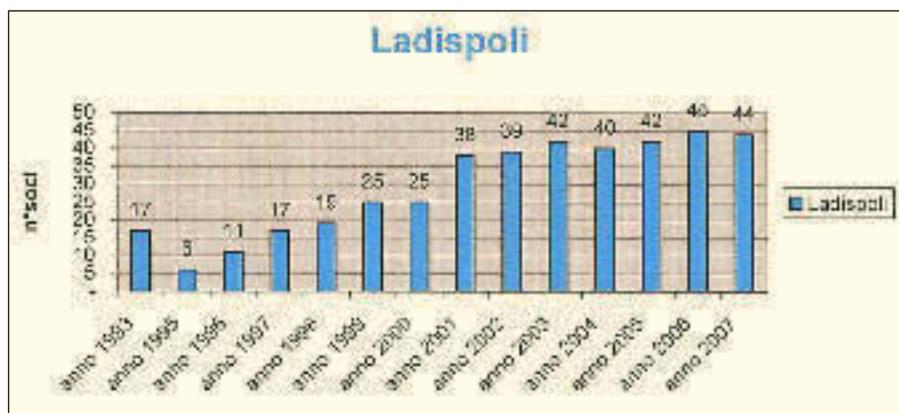
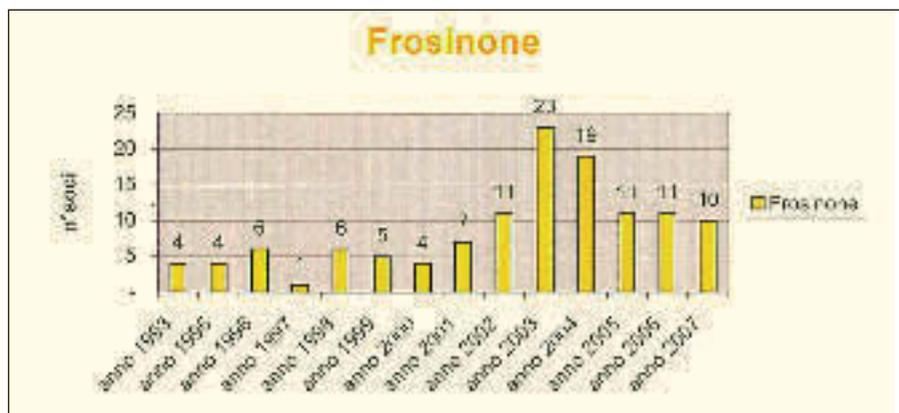
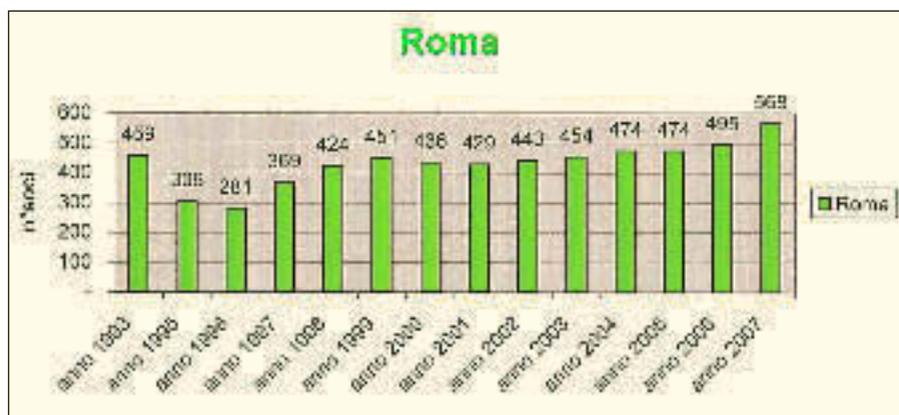
Ai fini di una valutazione per dare un senso alla crescita, è possibile ipotizzare che gli incrementi più significativi nel Lazio si sono registrati nel 1998 (+70 unità) e nel 2007 (+65 unità) in concomitanza con il nuovo ruolo fiscale attribuito al condominio (sostituito d'imposta) e con l'istituzione della ritenuta d'acconto 4% "dedicata" soltanto ai contratti d'appalto dell'ambito condominiale, che hanno reso ancor più professionali le attribuzioni dell'amministratore.

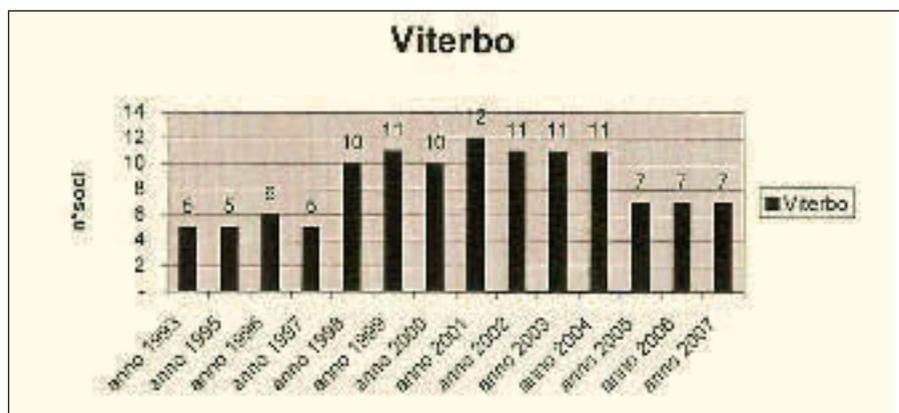
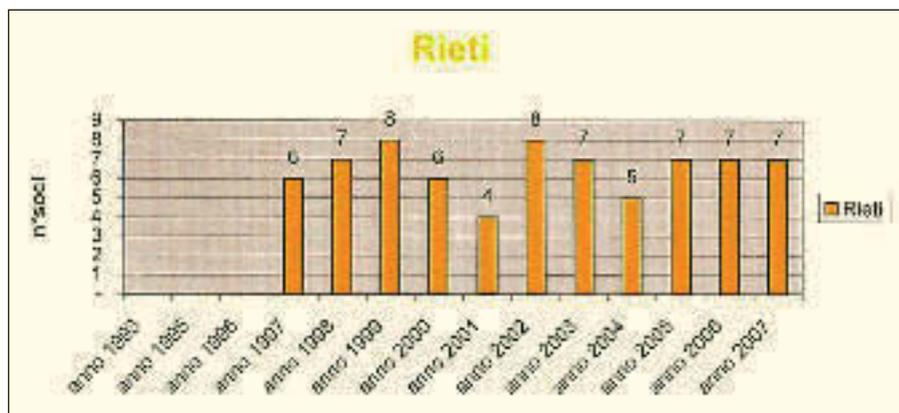
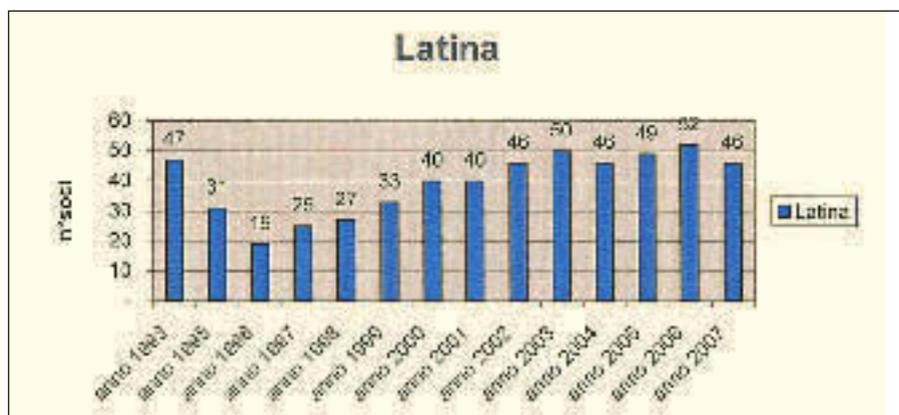
La recente modifica statutaria impegna in particolare i dirigenti delle sedi di Frosinone, Rieti e Viterbo all'obiettivo minimo di dieci iscritti come condizione per l'autonomia operativa nell'ambito provinciale.

La crescita degli iscritti determina una maggiore visibilità esterna ed una significativa valenza dell'ANACI nel settore immobiliare; con la capacità di autoregolarsi seguendo principi deontologici comunemente condivisi, gli iscritti possono trovare nell'Associazione stessa una sede di riconoscimento e di identità collettiva individuando standard qualitativi con i quali confrontarsi per favorire servizi di elevata specializzazione tecnica certificabili.

Ciascun associato può rendersi protagonista di possibili, ulteriori crescite, con un passaparola basato sull'esperienza diretta della vita associativa.







AGGIORNAMENTO ISTAT - VARIAZIONI ANNUALI

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
Giugno 2007 - Giugno 2008	3,8% (75% = 2,850%)	G.U. 22/7/2008	n. 170
Luglio 2007 - Luglio 2008	4,0% (75% = 3,000%)	G.U. 18/8/2008	n. 192

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)

IL LIBRO UNICO DEL LAVORO

Il Ministero del Lavoro ha pubblicato la circolare n. 20 del 21 agosto 2008 con la quale vengono impartite istruzioni sul nuovo documento che dal 1° gennaio 2009 sostituirà libri paga e matricola, secondo quanto disposto dalla "manovra d'estate" (art. 39 D.L. n. 122/2008)

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 (15 novembre ore 9,30) per l'approfondimento delle problematiche relative agli impianti fotovoltaici realizzabili nell'ambito condominiale, un argomento di grande attualità.

ROMAENERGIA ISTITUISCE IL PREMIO "CONDOMINIO SOLARE"

Anaci ha aderito all'iniziativa dell'Agenzia per l'Energia e lo sviluppo sostenibile del Comune di Roma per l'attribuzione di premi ai condomini composti da almeno 50 unità immobiliari che realizzeranno progetti di riqualificazione energetica. La documentazione per partecipare al concorso può essere presentata dal 1° ottobre per 45 gg. consecutivi; maggiori informazioni sul sito www.romaenergia.org (fax 06/89280722).

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

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.





7.000 PROFESSIONISTI PRESENTI SU TUTTO IL TERRITORIO NAZIONALE

PER AVERE piena dignità di professione liberale inserita in un contesto socialmente rilevante

PER MISURARCI con valori di qualità ed assicurare la massima tutela dei clienti amministrati

PER FORNIRE servizi di elevata specializzazione tecnica certificabili da una associazione autoregolamentata in dimensione europea

PER SELEZIONARE le risorse più affidabili verificando il rispetto di corretti comportamenti interpersonali

PER DIVENTARE gli interlocutori privilegiati della pubblica amministrazione nella soluzione di tutte le problematiche inerenti la casa considerato che l'esperienza dell'amministratore condominiale, direttamente a contatto con l'utenza, è determinante affinché normative e controlli possano avere una logica applicativa e quindi efficacia nei risultati

PER SOLLECITARE iniziative sia a livello legislativo che regolamentare intese a garantire trasparenza gestionale, semplificazione fiscale e maggior gettito per l'erario, rappresentatività a livello sindacale

PER PROMUOVERE cultura condominiale e definire la soggettività giuridica del condominio individuando l'amministratore quale protagonista della tutela del patrimonio edilizio privato

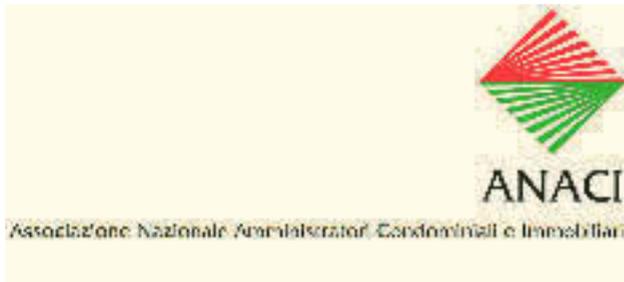


ANACI

Associazione Nazionale Amministratori
Condominiali e Immobiliari

SEZIONE DI ROMA

Via A. Salandra, 1/a • 00187 Roma • Tel. 06 47.46.903 • Fax 06 48.81.348



Prot. 352/2008

Ill.mo
On. Gianni Alemanno
Sindaco di Roma
Campidoglio

In riferimento alle problematiche condominiali a Lei sottoposte con lettera del 4 luglio u.s. mi permetto sollecitare un cortese incontro con una nostra delegazione al fine di concordare possibili collaborazioni utili al nostro ambito e rendere quindi un servizio a tutti i cittadini da Lei rappresentati.

Evidenzio in particolare l'insoddisfacente servizio reso da ACEA Ato2 che non rispetta gli standard di qualità della Carta dei servizi ed a nulla sono valse le comunicazioni al Prof. Leon Presidente dell'Agenzia comunale per la qualità dei servizi locali (praticamente senza potere) ed all'Avv. Lucia Pitzurra, Garante regionale del servizio idrico che svolge "attività di assistenza-tutela non giurisdizionale degli utenti, tendente alla risoluzione tempestiva e bonaria dei problemi posti e delle eventuali controversie insorte".

Nella documentazione che Le allego per opportuna conoscenza è possibile verificare la comunicazione al CO.VI.RI. ed al presidente Acea Fabiani in particolare in ordine alla mancata promozione da parte di ACEA Ato2 della trasformazione delle bocche tarate che sono causa di evitabili sprechi della risorsa idrica. Il Centro studi ANACI ha elaborato l'allegato studio pubblicizzato anche a mezzo stampa dal quale si rilevano i vantaggi della distribuzione idrica a contatore; l'On. Mazzocchi al riguardo ha presentato in data 27/6/2007 l'interrogazione 4-04187.

L'esistenza delle bocche tarate rende impossibile attuare qualsiasi politica di contenimento dei consumi e la clausola del minimo impegnato ancora applicata non consente l'uso razionale della risorsa idrica.

I consulenti legali dell'ANACI inoltre stanno valutando la possibilità della tutela in sede giudiziaria degli associati in conseguenza di ingiustificati distacchi idrici effettuati da ACEAAto2 in attesa di poter utilizzare l'azione risarcitoria collettiva prevista dall'art. 2 comma 447 della legge n. 244/2007.

Nel confermare la disponibilità dell'Associazione per valutare congiuntamente la possibilità di ogni utile collaborazione anche per quanto riguarda il decoro degli stabili in condominio e la diffusione della cultura della raccolta differenziata dei rifiuti, in particolare nei condomini di grandi dimensioni, Le porgo i miei più distinti saluti, grato per l'attenzione che vorrà dare alle riflessioni sopra formulate.

Roma, 3 settembre 2008

Il presidente provinciale
Dott. Carlo Parodi

n. allegati 15

ANACI A ROMA
LE ATTIVITÀ
SERVIZI E INFORMAZIONI
DOCUMENTI E NORMATIVA
UFFICIO STAMPA

sportello dei municipi
corsi di formazione
seminari & convegni
consulenze



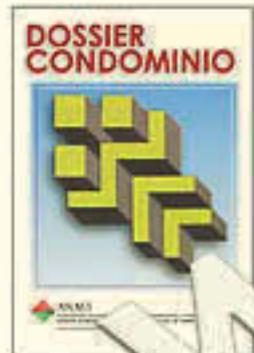
Corsi Professionali per l'avviamento e qualificazione dell'attività di Amministratore Condominiale



Vuoi scoprire l'Amministratore più vicino?



Clicca sulla mappa per accedere all'elenco degli Amministratori Professionisti



ANACI Sede di Roma

L'ANACI - Associazione Nazionale Amministratori Condominiali ha una esperienza di oltre trent'anni di associazionismo degli amministratori di condominio (costituita nel 1970) con l'AIACI (costituita nel 1974), ed è oggi presente in tutte le attività che spaziano dalla formazione all'aggiornamento, dall'organizzazione alla collaborazione con gli enti istituzionali, rivolgendosi a quanti, cittadini o professionisti, sono all'attività dell'amministratore di condominio.

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

Primo Piano

01/09/2008:

crediti. **anaci interpella il garante**
AMMINISTRATORI A RISCHIO PRIVACY SUI DEBITORI MOROSI

20/06/2008:

vademezum - vivere in condominio
Guida informativa per chi acquista un immobile

27/03/2008:

decreto del ministero dello sviluppo economico n. 37 del 22 genn.2008
Con la pubblicazione sulla gazzetta ufficiale N. 61 del 12/03/2008 è stato emanato il riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti

Ultime Notizie

- 20/08/2008: siglato il protocollo d'intesa tra ANACI e il consiglio nazionale dei periti
- 08/07/2008: rinnovato il contratto per i dipendenti ANACI - proprietari di fabbricati
- 04/06/2008: il 10 giugno si svolgerà il quarto seminario (coricelli + genova)

Leggi...

GUIDA DELL'ANACI SULLE DETRAZIONI FISCALI ED IVA AGEVOLATA. Venerdì 18 aprile 2008 sarà in edicola, con il quotidiano Italia Oggi, un fascicolo a pagamento realizzato dal Centro Studi Nazionale...



Associazioni Immobiliari - sigla nella quale è racchiuso il patrimonio storico e patrimoniale dei condomini italiani, è nata nel gennaio del 1995, dall'unione di diverse associazioni in tutte le province italiane, raccoglie oltre settanta associazioni, svolgendo attività di seminari e convegni, all'assistenza e consulenza per i propri associati, in maggioranza giovani, vogliono condurre la vita dell'attività

gli operatori del settore dell'amministrazione immobiliare e condominiale.

per la comunità' impianti
 a) il Regolamento recente
 b) ...



del notariato
 ti (periodo 1 luglio 2008 - 30 giugno 2011)
 esa)



Cerca

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

ROMA 7-10 MAGGIO 2008

3^o CORSO
 di
SECONDO LIVELLO

3° CORSO DI SECONDO LIVELLO- Il 9 e 10 maggio 2008 si è svolto il 3° corso di secondo livello FORMACI-ANACI Roma... segue.



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.

Alberi nel condominio: dal lassismo alla fobia

Istruzioni per una corretta gestione

di Marco Bascietto e Bruno De Cinti

PERCHE CADONO? DI CHI E' LA RESPONSABILITA'?

Spesso si assiste al taglio di alberi senza un reale motivo, per una semplice quanto immotivata paura. Il fenomeno di solito si innesca con lo schianto di una pianta perfettamente verde e rigogliosa. In nome del principio: "se è caduta quella può cadere anche questa" molte altre piante scompaiono. Nella quasi totalità dei casi la perizia di un tecnico abilitato, alla quale raramente il proprietario ricorre, riuscirebbe a risalire alla causa dello schianto ed a dissolvere la paura.

Gli schianti sono dovuti spesso a danneggiamenti apportati all'apparato radicale (passaggio di tubi, costipazione o innalzamento del terreno, pavimentazione, ecc.) anche diversi anni prima della caduta. Il danno creato alla pianta causa l'ingresso di patogeni o crea a questi un ambiente ideale di proliferazione. Perché allora la pianta al momento dello schianto può apparire rigogliosa ed in perfetta salute? Perché, a differenza delle radici fini di suzione (che hanno un ricambio annuale), le radici grosse di ancoraggio risentono del danno ed iniziano lentamente a marcire.

Anche errate potature o la ricerca della luce da parte della pianta (che le fa assumere un portamento contorto ed instabile) possono indurre uno sbilanciamento della chioma e creare un fuoricentro il quale può mettere in crisi l'efficienza meccanica dell'apparato radicale.

Alla luce di quanto detto è facile immaginare come dal solo titolo di possesso o conduzione di una o più piante ne derivi la responsabilità della corretta gestione. Non occorre infatti che si giunga allo schianto o allo stoncamento di un grosso ramo per creare seri problemi, talvolta per giungere ad un contenzioso è sufficiente la semplice caduta di una pigna. Come può allora il responsabile della gestione tutelarsi da eventuali problemi?

Un evento può derivare da motivi imputabili ad una cattiva gestione o da eventi eccezionali ed imprevedibili. Nel primo caso al proprietario possono essere attribuite responsabilità solo se non può provare di aver eseguito una gestione idonea a scongiurare il più possibile i potenziali rischi. Una gestione affidata ad un

professionista abilitato (o ad un arboricoltore da questi supervisionato) solleva il proprietario da ogni responsabilità, sarà poi compito del professionista, se del caso, provare di aver operato diligentemente.

Un esempio di oculata gestione di un parco arboreo condominiale sono i cosiddetti piani di gestione pluriennale. Questi stabiliscono innanzi tutto gli interventi straordinari atti a mettere in sicurezza il patrimonio arboreo del condominio e secondariamente quelli di ordinaria manutenzione, attraverso i quali si applica anche un continuo monitoraggio delle piante.

Esistono tecniche e tecnologie specifiche per garantire la sicurezza dei parchi arborei quali ad esempio sistemi di ancoraggio degli alberi al suolo in grado, in caso di schianto, di contenere e direzionare la caduta della pianta, oppure strumentazioni in grado di diagnosticare, velocemente ed in modo non invasivo, l'integrità del legno.

Il monitoraggio delle piante può rivelarsi infine molto importante per tutelare il proprietario dalle responsabilità derivanti dalla mancata segnalazione al Servizio Fitosanitario Regionale di determinati insetti e funghi dannosi, la cui lotta è, secondo la legislazione nazionale, obbligatoria.

ABBATTIMENTO: COME PROCEDERE.

Se si intende abbattere una pianta d'alto fusto il proprietario o il conduttore deve richiedere il rilascio dell'autorizzazione da parte del Comune. Alla richiesta si allega: motivazione dell'abbattimento, foto dell'albero, fotocopia dello stradario indicante l'esatta posizione rispetto alla strada e fotocopia del documento di identità del richiedente.

Ricordiamo che non è consentito abbattere alberature per effettuare interventi edilizi.

Contestualmente al rilascio dell'autorizzazione viene imposto il reimpianto di un altro esemplare arboreo la cui specie andrà scelta tra quelle disponibili in un apposito elenco. Occorrerà infine inviare al Comune idoneo materiale fotografico comprovante l'avvenuto reimpianto.

Riguardo la motivazione dell'abbattimento, non è obbligatorio che a questa sia allegata una perizia redatta da un professionista abilitato, ma, salvo nei casi in cui la pianta sia secca o palesemente pericolante, se nella richiesta non figura la perizia, la richiesta viene quasi sempre respinta. La perizia di stabilità prevede una serie di rilievi sulla pianta atti a valutare le condizioni di salute ed efficienza dei diversi comparti della stessa, secondo una procedura prestabilita. A seconda dei casi e di cosa si riscontra, tali rilievi possono essere più o meno approfonditi ed estendersi anche all'apparato radicale.

In ogni caso di dubbio circa la stabilità di piante il cui schianto potrebbe creare danni a cose e persone, è bene dunque richiedere una perizia di stabilità; questa oltre a assicurare i frequentatori dei luoghi interessati tutela giuridicamente il conduttore da eventuali responsabilità.



REIMPIANTIAMO SENZA RIAVERE PROBLEMI.

Come scegliere la specie giusta da impiantare? Una palma? Un abete? Un pioppo? Benché gli alberi cittadini, tolti dal loro contesto forestale, vivano in condizioni totalmente diverse, conservano comunque delle predisposizioni genetiche che ne determinano le esigenze ecologiche.

Tra i fattori di cui tenere conto annoveriamo le esigenze ecologiche proprie di ciascuna specie, le condizioni geo-topografiche del sito di impianto, la vicinanza di fabbricati e, naturalmente, le preferenze soggettive. Come regola generale bisognerebbe utilizzare specie indigene, adattate al clima ed alle condizioni ecologiche locali, poiché esse hanno evoluto un equilibrio con gli agenti patogeni locali e con il clima stesso. Un albero con esigenze ecologiche diverse da quelle presenti nel sito di impianto può rapidamente indebolirsi ed essere suscettibile di ammalarsi fino alla morte, con evidenti conseguenze sulla sua stabilità e pericolosità. Questo è il motivo per cui occorre scegliere la specie con ocularietà.

Alcune condizioni ecologiche del sito che guidano la scelta della specie sono:

- **insolazione**, per esempio una specie "eliofila" come il pino domestico (tipico del paesaggio romano), se piantato in zona d'ombra, protenderà il fusto alla ricerca della luce diretta sbilanciando il suo baricentro e costituendo potenziali situazioni di pericolo,
- **suolo**, per esempio un carrubo è ben adattato a suoli aridi ove una betulla soffrirebbe,
- **altitudine e clima**, per esempio un abete rosso (il comune albero di Natale), è incapace di sopravvivere a Roma molti anni dopo l'impianto perché si è evoluto al clima alpino, dove la stagione vegetativa è molto più breve. Quegli esemplari che riescono a vivere a lungo producono legno di bassa resistenza costituendo un pericolo.

Alcune caratteristiche delle specie da considerare sono:

- la velocità di accrescimento;
- la forma e l'ampiezza della chioma;
- il carattere sempreverde o deciduo;
- la presenza di frutti grandi e pesanti (come le pigne del pino) o leggeri e volatili (come quelli del pioppo);

Inoltre va considerato che, anche se la distanza dai fabbricati al momento dell'impianto possa sembrare più che sufficiente, nel giro di qualche anno o decennio l'albero potrebbe raggiungere con la chioma i fabbricati stessi (o sovrastare la pubblica via) o, ove il terreno sia superficiale, con la radice raggiungere il terreno sottostante i muri di recinzione.

In caso di dubbi sulla scelta della specie, ci si può rivolgere ad un arboricoltore esperto o ad un dottore agronomo/forestale.

La voce della giurisprudenza

di Nunzio Izzo

Il giudice di pace è competente anche per i sinistri da circolazione di veicoli su strade private

*Cassazione sezione terza civile, 1° agosto 2008, n.20946
Pres. Vitoria – Rel. Frasca*

«Deve escludersi che l'espressione circolazione di veicoli contenuta nell'art. 7 c.p.c., comma 2, in funzione della individuazione della relativa regola di competenza, si debba intendere nel senso di alludere alla circolazione dei veicoli soltanto su strade pubbliche o di uso pubblico o comunque su strade o aree private con situazione di traffico equiparabile a quella di una strada pubblica. Ne deriva che la regola di competenza è applicabile anche nel caso di circolazione su strada o su area privata, come nella specie (sinistro avvenuto nell'area condominiale antistante un cancello di accesso ai *boxes* condominiali e consistito nell'urto di un'autovettura contro il cancello)».

Questo il principio di diritto enunciato dalla Corte in una controversia nella quale un Condominio aveva proposto istanza di regolamento di competenza avverso la sentenza del Tribunale che aveva declinato la propria competenza a favore di quella del Giudice di Pace per materia con limite di valore su due controversie riunite per ottenere il risarcimento del danno cagionato al cancello di accesso dell'autorimessa condominiale dal veicolo di proprietà della C.S., all'atto in cui, condotto dal marito, nell'accedere all'autorimessa era venuto a collisione con il cancello dall'area condominiale antistante.

In relazione all'art. 7, comma 2, c.p.c. ed alla contraria precedente interpretazione di legittimità dell'espressione "circolazione dei veicoli" in senso difforme dalla nozione di cui all'art. 2054, sia pure con riferimento alla circolazione dei veicoli su rotaie (Cass. (ord.) n. 5455 del 2005 e (ord.) n. 7072 del 2006), la Suprema Corte precisa che «l'uso da parte del legislatore della novella di cui alla L. n. 353 del 1990, del concetto di circolazione del veicolo in senso generico in una norma sulla determinazione dell'ambito di competenza e, quindi, ispirata ad un'esigenza di delimitare in modo certo quell'ambito induce a ritenere ora, a maggior ragione rispetto a quanto era ed è opinabile a proposito dell'art. 2054 c.c., che la genericità non consenta esclusioni. Tanto più se si con-

sidera che la questione dell'uso pubblico o meno della strada dipende da accertamenti di fatto che mal si concilierebbero con l'assurgere a criterio determinativo della competenza».

Rimessa alla Corte costituzione la questione sulla natura tributaria o meno dei canoni per lo scarico e la depurazione delle acque reflue

*Cassazione sezioni unite 25 luglio 2008 n.20501
Pres. Corona - Rel. Botta*

In una controversia concerne la domanda di restituzione delle somme pagate a titolo di servizio depurazione e fognatura da un condominio per inesistenza dell'effettività delle opere di depurazione e fognature, la società convenuta nel costituirsi in giudizio eccepiva preliminarmente il difetto di giurisdizione del giudice ordinario a favore del giudice tributario, appellandosi alla disposizione introdotto con il D.L. n. 203 del 2005, art. 3 bis, convertito con L. n. 248 del 2005, per cui il condominio ha proposto ricorso per regolamento preventivo di giurisdizione.

La Corte ha dichiarato rilevante e non manifestamente infondata la questione di legittimità costituzionale dell'anzidetto art. 3 bis, nella parte in cui devolve alla giurisdizione del giudice tributario le controversie relative alla debenza del canone per lo scarico e la depurazione delle acque reflue per violazione dell'art. 102 Cost., comma 2, sospendendo quindi il giudizio in corso e disponendo la trasmissione degli atti alla Corte Costituzionale.



Le sezioni unite hanno osservato che «il fatto che i canoni relativi al servizio di depurazione e fognatura successivamente al 3 ottobre 2000 siano stati normativamente qualificati, a norma dall'art. 31, comma 28, della L. n. 448 del 1998, come quote tariffarie, componenti del corrispettivo dovuto dall'utente al servizio idrico, non è irrilevante. Infatti, la dichiarata natura non tributaria di siffatti canoni rende dubbia la rispondenza ai principi costituzionali della norma di cui al D.L. n. 203 del 2005, art. 3 bis, convertito con modificazioni con L. n. 248 del 2005, nella parte in cui devolve alla giurisdizione del giudice tributario le controversie relative alla debenza del canone per lo scarico e la depurazione delle acque reflue».

Non rileva la mancanza di autorizzazione amministrativa per il taglio dei rami di un albero di pino posto nella proprietà limitrofa.

*Cassazione sezione seconda civile 10 luglio 2008 n.19305
Pres. Rovelli – Rel. Scherillo*

Un condominio chiedeva la recisione dei rami di un albero di pino posto nella proprietà della convenuta che sporgevano sulla proprietà condominiale, al fine di evitare che gli aghi andassero ad ostruire gli scarichi dei terrazzi e che le pigne, cadendo notevole altezza, costituissero pericolo all'incolumità delle persone.

Il giudice di appello, riformando la sentenza di primo grado, aveva ritenuto che la mancanza dell'autorizzazione amministrativa non era rilevante ai fini della decisione, accogliendo quindi la domanda del condominio e condannando la convenuta a recidere i rami dell'albero protesi sulla proprietà condominiale nonché a pagare le spese dei due gradi di giudizio.

La sentenza è stata confermata dal giudice di legittimità che ha osservato al riguardo: «Nel solco dei principi indicati nella materia in esame dalla Corte Costituzionale (in particolare C. cost. n. 54/94), deve ritenersi che i vincoli della vegetazione imposti dalla legislazione paesaggistica art. 146 mirando alla tutela del paesaggio nel suo complesso quale bene della collettività costituzionalmente garantito, che può essere fatta valere da chiunque vi abbia interesse, operano su un piano diverso da quello della tutela della proprietà individuale assicurata dalle norme codicistiche, la cui applicazione è circoscritta all'ambito dei rapporti privatistici. Tra l'uno e l'altro complesso di norme non è configurabile un rapporto di specialità, trattandosi di sistemi normativi complementari e, quindi, non incompatibili tra loro. Ferma la tutela della proprietà individuale prevista dal codice civile, per cui il proprietario del fondo ha diritto di ottenere dal giudice ordinario la recisione dei rami del vicino che si protendono nella sua proprietà; restano comunque assicurati a protezione del paesaggio i rimedi, da chiun-

que azionabili, previsti dalla legislazione di settore per la tutela del paesaggio».

La Corte sottolinea poi che «Con puntuale richiamo a un precedente specifico di questa Corte (sentenza n. 14445/99), il Tribunale, infatti, ha osservato che le norme a tutela del paesaggio mirano a proteggere una determinata zona nel suo complesso, non già un determinato tipo di piante e, tanto meno, a vietare le potature degli alberi, traendone la conclusione che il problema dell'eventuale caduta del pino per effetto del taglio dei rami avrebbe potuto rilevare solo in sede di esecuzione della sentenza, non già ai fini della decisione sulla domanda di recisione proposta dal condominio e che, comunque, sarebbe stato risolvibile sulla base di un giudizio tecnico riservato alla competente autorità amministrativa alla quale avrebbe dovuto rivolgersi la parte interessata all'esecuzione della potatura».

Il decoro architettonico è un bene comune

*Cassazione sezione seconda civile 4 aprile 2008, n. 8830
Pres. Corona – Rel. Malpica*

La sentenza statuisce che secondo il costante insegnamento di questa corte il decoro architettonico - allorché possa individuarsi nel fabbricato una linea armonica, sia pure estremamente semplice, che ne caratterizzi la fisionomia - è un bene comune il cui mantenimento è tutelato a prescindere dalla validità estetica assoluta delle modifiche che si intendano apportare (cfr. Cass.



30.8.2004, n. 17398); ne consegue che, nella specie, non può essere messa in discussione la lesività dell'intervento edilizio realizzato dal ricorrente, alla stregua dei rilievi formulati dalla corte territoriale, secondo cui l'opera realizzata ha eliminato uno degli archi "interrompendo la omogeneità e linearità del motivo architettonico del piano terreno".

In relazione alla doglianza secondo cui la pronuncia impugnata, nel valutare la lesione all'estetica del fabbricato, non avrebbe dato rilievo alle più devastanti conseguenze derivanti dalla realizzazionedi un intero secondo piano dell'edificio, la Corte ha sottolineato che «se è pur vero che la modifica apportata può non assumere rilievo, sotto il profilo in esame, allorchè sussista già una grave evidente compromissione del decoro architettonico dovuto a precedenti interventi sull'immobile (cfr. Cass. 17.10.2007, n. 21835), nel caso di specie tale compromissione non può essere presa in considerazione perchè, come ammette lo stesso ricorrente, l'intervento edilizio operato dalla controparte è ancora oggetto del giudizio rimesso dalla corte territoriale al tribunale ed è, quindi, ancora suscettibile di integrale rimozione, ove ne ricorrano i presupposti».

In proposito si ricorda che Cass. 14 dicembre 2005 n. 27551 ha statuito che in tema di condominio, per decoro architettonico del fabbricato, ai fini della tutela prevista dall'art. 1120 c.c., deve intendersi l'estetica data dall'insieme delle linee e delle strutture ornamentali che costituiscono la nota dominante ed imprimono alle varie parti dell'edificio, nonché all'edificio stesso nel suo insieme, una sua determinata, armonica, fisionomia, senza che occorra che si tratti di edifici di particolare pregio artistico.

Gli odori nauseabondi di cani e gatti del vicino possono integrare il reato di cui all'art.674 c.p.

*Cassazione sezione terza penale, 27 marzo 2008, n.19206
Pres. De Maio - Rel. Petti*

Il tribunale di Messina ha riconosciuto la ricorrenza del reato di cui all'art. 674 c.p. in capo ad un vicino perché questi, mediante la detenzione nel proprio giardino di trenta gatti e quattro cani, aveva provocato emissioni di gas nauseabondi, provenienti da escrementi ed urine degli animali, atti a creare molestie ai vicini, come confermato dalle testimonianze degli agenti di polizia, i quali avevano affermato e constatato che nell'abitazione delle parti offese si sentiva un «odore nauseabondo provenire dalle aiuole poste a confine con il giardino», probabilmente perchè gli animali facevano lì i loro bisogni.

La cassazione ha confermato la sentenza, osservando perspicuamente, che «le emissioni di gas, vapori o fumo idonei ad imbrattare o cagionare molestie alle persone non sono solo quelli provenienti da attività produttive nei casi non consentiti dalla legge, ma anche tutte quelle esalazioni maleodoranti comunque imputabili all'attività umana, quali ad esempio quelle provenienti dalla presenza nel proprio giardino di numerosi animali senza l'adozione di cautele idonee ad evitare disturbo o molestie ai vicini».

La Corte ha inoltre precisato che «in tema di emissioni idonee a creare molestie alle persone, laddove trattandosi di odori manchi la possibilità di accertare obiettivamente, con adeguati strumenti, l'intensità delle emissioni, il giudizio sull'esistenza e sulla non tollerabilità delle emissioni stesse ben può basarsi sulle dichiarazioni dei testi, quando tali dichiarazioni non si risolvano nell'espressione di valutazioni meramente soggettive o in giudizi di natura tecnica, ma si limitino a riferire quanto oggettivamente percepito dagli stessi dichiaranti, soprattutto se si tratta di persone a diretta conoscenza dei fatti, come i vicini, o particolarmente qualificate, come gli agenti di polizia e gli organi di controllo della USL. (cfr Cass. 99/215147; Cass. 98/210959)».

Per la tempestività dell'impugnazione delle delibere vale la notifica e non l'iscrizione a ruolo

*Cassazione sezione seconda civile, 28 maggio 2008, n.14007
Pres. Corona - Rel. Mazzacane*

Trova conferma la tesi sostenuta (Izzo, L'impugnativa della delibera deve essere fatta con citazione, in Immobili&Diritto 2006,



1, 33) sulla rilevanza della data di notifica della citazione con la quale venga impugnata la delibera e non del successivo deposito per l'iscrizione a ruolo della causa. Vengono confermate così le precedenti sentenze di Cass. sez. II, 11 aprile 2006, n. 8440 e Cass. 30 luglio 2004 n.14560. Al fine di verificare la puntualità dell'azione nel rispetto del termine dei trenta giorni di cui all'articolo 1137 c.c., bisognerà, pertanto, tener conto non della data del successivo deposito in cancelleria (coincidente con l'iscrizione a ruolo della causa) ma di quella della notificazione dell'atto introduttivo del giudizio.

La Corte sottolinea che, in tema di condominio, deve farsi applicazione del principio generale di conservazione degli atti in virtù dell'equipollenza e del conseguimento dello scopo. Il riferimento, infatti, al deposito dell'atto di citazione risulta essere frutto di un eccessivo formalismo, atteso che la rilevanza di tale momento ai fini della tempestività dell'azione, quando l'atto introduttivo è un ricorso, è conseguente «all'impossibilità di imporre alla parte di rispettare un termine per la notificazione dell'atto stesso, atteso che il meccanismo processuale prevede una fase (la fissazione dell'udienza da parte del giudice designato) che non rientra nella disponibilità della parte stessa».

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.

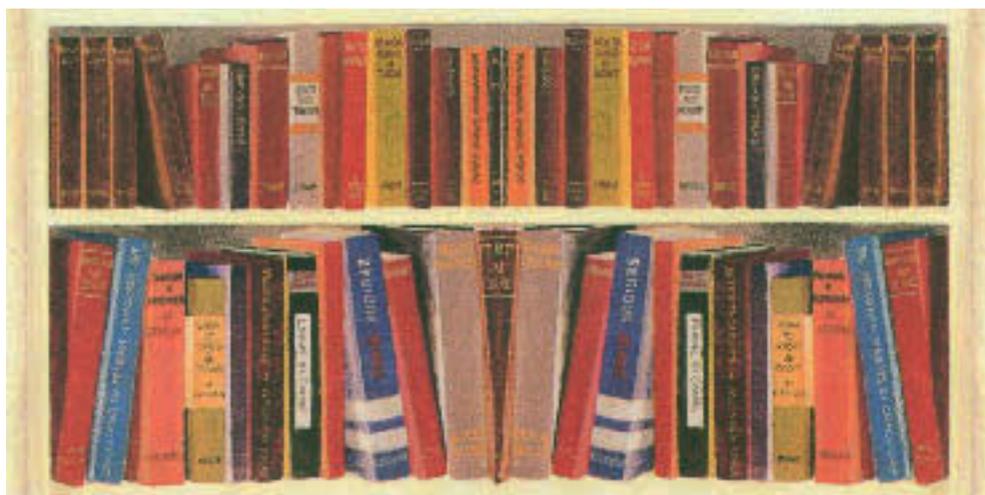
OGGI IN BIBLIOTECA

Recensioni

Marta Serpola**LE LOCAZIONI AD USO ABITATIVO***Giuffrè editore - euro 25,00*

Il volume di 236 pagine, pubblicato dopo un decennio dall'entrata in vigore della legge 9 dicembre 1998, n. 431, vuole essere un efficace strumento d'ausilio per l'operatore che intende muoversi con agilità tra i dubbi e le incertezze sorte con l'applicazione della riforma.

Vengono evidenziate le tematiche più importanti quali il vincolo della forma scritta, il ruolo della registrazione ai fini della validità della locazione, le nuove tipologie contrattuali, la disdetta motivata per il locatore, le locazioni transitorie, il nuovo regime di nullità e la disciplina dei rapporti in corso. Si tratta di argomenti molto dibattuti e dalle soluzioni non univoche; l'opera dedica particolare attenzione all'attività dell'interprete, con numerose citazioni dottrinali e riferimenti giurisprudenziali.



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 Vincenzo Tangorra 9 06-3630 1975
- 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

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.

L'ALTRA ROMA

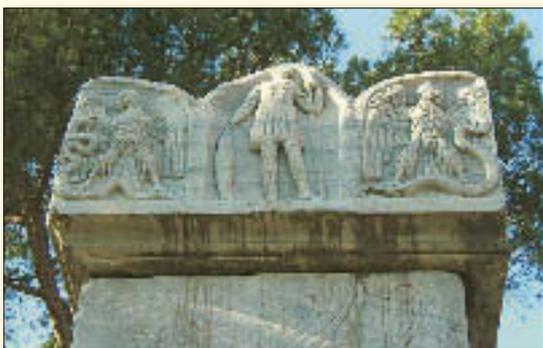
NERONE: sul Pincio, sulla Cassia, sulla Nomentana...

di Sandro Bari

Prendiamo ispirazione dall'articolo "I tesori del Pincio" (in questa rivista n. 101/07 pag. 62), in un momento tragico per il rischio che tale "villa storica", pur se protetta da plurimi vincoli di legge, venga comunque sventrata per inserirvi un mega parcheggio di sette piani, del quale è altamente contestata l'utilità. In tal caso, addio ricordi di Lucullo, di Bonaparte, di D'Annunzio: invece di sentire l'eco dei concerti di Vessella, invece di respirare l'aria dei pini di Roma, cammineremo sopra un contenitore di fuoristrada dei commercianti del Centro aspirandone i gas di scarico dagli areatori.

La denominazione "*Collis Hortulorum*" riportata sulle antiche carte, secondo l'eminente archeologo Romolo A. Staccioli, non è dovuta alle vigne e agli orti che ne caratterizzavano la vegetazione, bensì alle numerose tombe che costellavano in particolare le pendici della collina ed erano cinte da piccoli giardini fioriti (*Hortuli*). Sulla parte settentrionale della collina, secondo le carte, era un monumento funebre denominato "Tomba dei *Domitii*" dove le





fonti situano la sepoltura delle ceneri di Nerone (37 – 68). Pare che lì, sotto le radici di un grande noce (secondo alcuni, un enorme pioppo, *Populus*), lo spirito del contestato imperatore vagasse senza pace,

dando luogo a cerimonie lugubri da parte di streghe e spiriti del male, finché papa Pasquale II nel 1099 non tagliò personalmente la pianta facendovi edificare la chiesa di Santa Maria del Popolo, con l'altare maggiore situato proprio nel punto critico. Ecco quindi spiegate un paio di ipotesi sull'origine del nome della piazza.

Ma Nerone, l'imperatore accusato di tante nefandezze che poi la storia, *more solito*, ha rivalutato, era morto parecchio lontano, suicidatosi con l'aiuto del servo Epafrodito nella villa del liberto Faonte, identificata recentemente sulla via Nomentana, alla Bufalotta, e lì cremato: l'urna con le sue ceneri era stata poi trasportata nella tomba di famiglia al Pincio.

Si narra che tanta fosse la malvagità dell'imperatore, e tanto l'odio e il terrore che soltanto il suo ricordo incuteva nel popolo, che i luoghi più torvi e tetri fossero identificati come la sua tomba. Così avvenne con la famosa Tomba di Nerone sulla via Cassia, luogo che conserva il toponimo nonostante si sappia che si tratta del sepolcro di Vibio Mariano.

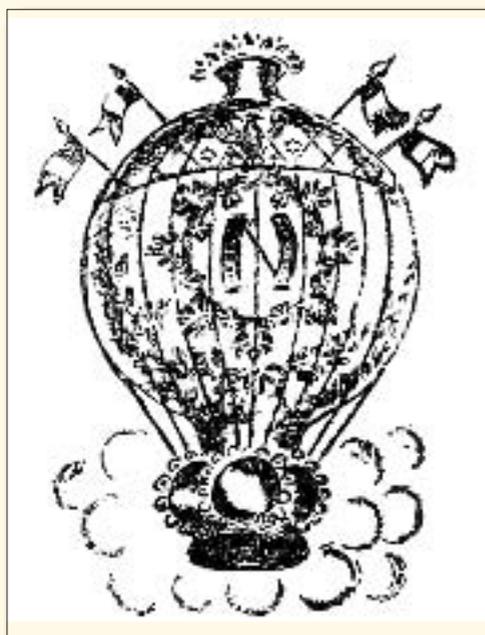
Monumento interessante dal punto di vista storico, mantenutosi in buone condizioni a tutt'oggi, è stato pochi giorni fa imbrattato da vernice nera per opera dei soliti vandali dementi. Dalle carte e dalle stampe d'epoca è possibile ricostruirne la storia. La via Cassia, anticamente molto frequentata in specie dai pellegrini come percorso mistico della via Francigena, passava in quel punto parallela all'odierna statale, a pochi metri di distanza. La fronte del sepolcro si trova quindi sul lato opposto, e lì è situata l'iscrizione lapidea che così recita:

D-M-S
 P-VIBI -P-F-MARIANI-E-MU-PROC
 ET - PRAESIDI - PROV- SARDINIAE - P - P BIS
 TRIB-COHH-X-PR-XI-URB-III-VIG-PRAEF-LEG
 II-ITAL -P-P-LEG-III-GAL-7-FRUMENT
 ORIUNDO - EX - ITAL - IUL - DERTONA
 PATRI - DULCISSIMO
 ET - REGINIAE - MAXIMAE - MATRI
 KARISSIMAE
 VIBI - MARIA - MAXIMA - C - F - FIL - ET - HER

Per chi volesse dilettarsi a capire il significato delle sigle nelle iscrizioni latine, ecco la traduzione:

SACRO AGLI DEI MANI
 DI PUBLIO VIBIO MARIANO, FIGLIO DI PUBLIO, E DELLA MOGLIE,
 PROCURATORE
 E PRESIDE DELLA PROVINCIA DI SARDEGNA,
 DUE VOLTE PRO PRETORE,
 TRIBUNO DELLE COORTI X PRETORIA, XI URBANA, IV DEI VIGILI,
 PREFETTO DELLA LEGIONE
 II ITALICA, PRO PREFETTO DELLA LEGIONE III GALLICA, CENTURIONE
 DEI FRUMENTARI,II,
 ORIUNDO DELLA COLONIA ITALICA GIULIA DERTONA,
 AL PADRE DOLCISSIMO
 E A REGINA MASSIMA, MADRE
 DOLCISSIMA,
 VIBIA MARIA MASSIMA, CHIARA FEMMINA, FIGLIA ED EREDE

Sappiamo quindi che la tomba è dedicata al padre, importante funzionario originario di Tortona, e alla madre, dall'erede Maria Massima "intemerata donna", probabilmente agli inizi del III secolo. Tomba non modesta, in quanto di marmo bianco e non di travertino, e lavorata in ogni lato con bassorilievi di grifi, di legionari, di aquile, altamente simbolici. Il marmo, annerito dai secoli, e la collocazione in una zona isolata, ne rendevano l'aspetto lugubre tanto da farlo ritenere un luogo menagramo.



Le pareti laterali del monumento sono giunte a noi in buono stato, tranne una lesione nella parte superiore dell'iscrizione che risulta fin dalle più antiche immagini. Lo zoccolo è stato in vari momenti modificato a seconda dell'altezza della sede stradale. Una sbecatura dell'acroterio sud sembra debba attribuirsi all'urto con la ferrea corona imperiale trasportata dalla mongolfiera lanciata da Notre Dames in occasione della celebrazione napoleonica del 16 dicembre 1804 e vagante per l'Italia fino a schiantarsi dentro il Lago di Bracciano.

**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. Fortifiocca 71	15,00-17,30 00179	Brivio - Luminaria Orsola - Patti
XI	Giovedì Via B. Croce 50	15,00-17,00 00142	Furbatto - Galdi Giannini - Polese
XII	Martedì Via Ignazio Silone 1° ponte	14,30-16,30 00143	De Bartolo - Saraz Traversi- Troiani
XIII	Giovedì P.za Capelvenere 22	15,00-18,00 00126	Benvenuti - Casinovi Villani
XIX	Martedì S. Maria della Pietà Padiglione 30	15,30-16,30 00167	Gori - Spinoso
XX	Giovedì Via Sabotino 4	10,00-13,00 00195	Felli - Grasselli
Grottaferrata (comune)	Lunedì	10,00-12,00	Patti - Sebastiani



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.**

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

Settore KA - 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 standards, 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 consultate il sito internet www.pmicert.it o telefonate al numero verde 800 40 40 40. Per informazioni di dettaglio visitate il sito www.pmicert.it o telefonate al numero verde 800 40 40 40. Per informazioni di dettaglio visitate il sito www.pmicert.it o telefonate al numero verde 800 40 40 40.

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

SINTESI INSERZIONISTI DI QUESTO NUMERO

ORGANISMI NOTIFICATI

ELTI IV di copertina

PULIZIE E AMBIENTE

GREASE GROUP pag. 28

MEDIA WORK pag. 54

PORTALE pag. 36

TREE CLIMBING pag. 61

SOFTWARE CONDOMINIALE

MM Data III di copertina

Studio ISA pag. 10

MANUTENZIONE ASCENSORI

ELEVATOR QUALITY pag. 9

DEL BO pag. 20

EDILIZIA

CIM pag. 14

EDIL CEPI pag. 4

MENSORES pag. 44

RESINE IND.LI II di copertina

S.A.C.E. pag. 48

VACCA E. pag. 50

RISCALDAMENTO, ENERGIA,

CONTABILIZZAZIONE

CALOR CLIMA pag. 46

Consulting & Service pag. 56

METROTERMICA pag. 22

Multienergy & Service pag. 42

ROSSETTI pag. 40

SICUREZZA

DOCEO pag. 16

SIRIO pag. 37