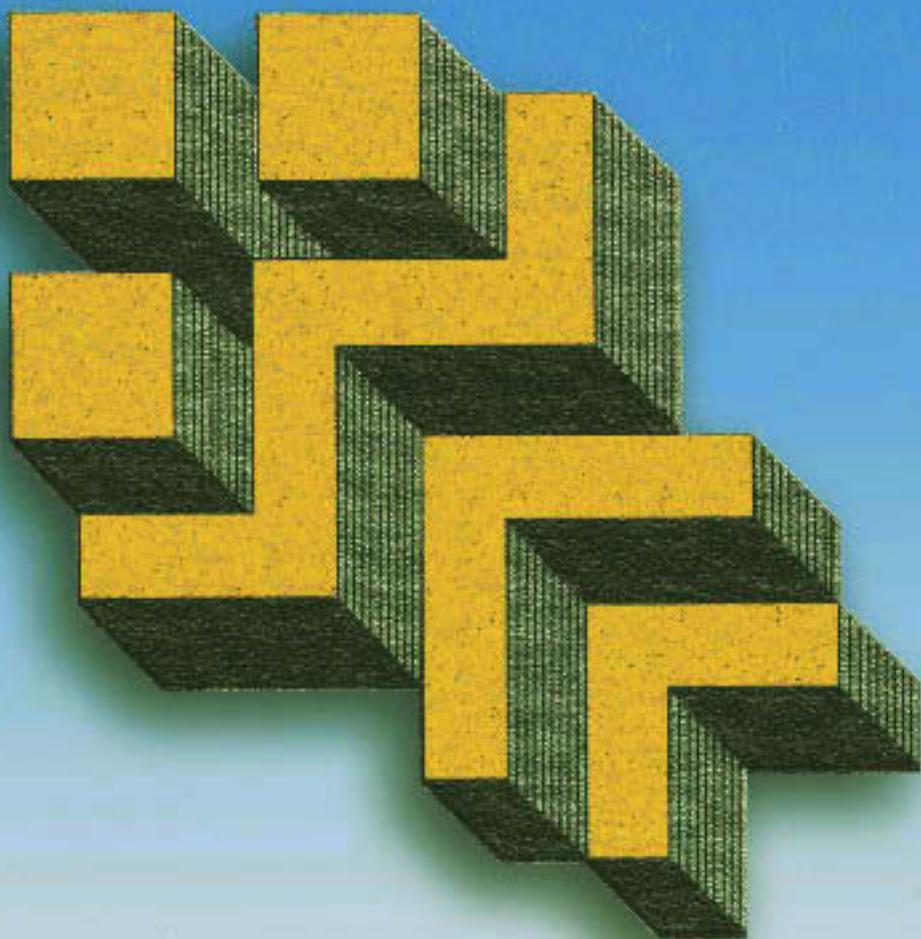


DOSSIER CONDOMINIO



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

NOVEMBRE - DICEMBRE 2008

N. 108

Editoriale di Carlo Parodi	pag. 3
Consulenti in sede	pag. 5
Barriere architettoniche nel condominio (seconda parte) di N. Gennaioli e F. Masotta	pag. 7
L'Acea in Tribunale Chiesto risarcimento danni per distacco illegittimo	pag. 17
Notizie	pag. 24
L'ANACI Roma ha adottato una bimba	pag. 29
Elenco diplomati del 44° Corso di Formazione Professionale	pag. 31
Bilancio per l'Esercizio Chiuso al 31 Dicembre 2007	pag. 34
La voce della giurisprudenza di Nunzio Izzo	pag. 41
Oggi in Biblioteca	pag. 53
Professionisti fiduciari	pag. 55
L'altra Roma: Un libro sulla donna dell'antica Roma	pag. 57
Elenco sportelli del condominio presso i Municipi	pag. 60

Dossier Condominio

Rivista bimestrale

ANNO XVIII - n. 108 - NOVEMBRE - DICEMBRE 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.*

Nonostante il "privilegio" dell'esplicito riconoscimento nel vigente riferimento codicistico (art. 1129) e dell'attenzione del legislatore in gran parte dell'attuale sistema legislativo soprattutto in termini di responsabilità dell'amministratore, dottrina e giurisprudenza ancora non condividono l'esatto ruolo di questo soggetto dalla cultura interdisciplinare: mandatario, ufficio di diritto privato, organo di un ente di gestione. Allora sarebbe arrivato il momento di distinguere tra la figura tradizionale dell'amministratore pater familias, gestore "alla buona" dell'edificio ed il professionista polivalente e specializzato, differenziando dal punto di vista normativo l'amministratore-mandatario dall'amministratore-professionista; la distinzione potrebbe essere riferita ad una diversa consistenza dell'immobile con la valutazione di opportuni indicatori (numero delle unità immobiliari gestite, presenza di determinati servizi, incidenza del totale annuo di spese ordinarie).

Il citato art. 1129 stabilisce che la nomina e la cessazione per qualunque causa del rappresentante legale del condominio sono annodate in un apposito registro del quale l'art. 71 delle Disposizioni per l'attuazione del codice civile (R.D. n. 318/1942) affida la tenuta all'Associazione professionale dei proprietari di fabbricati. L'adempimento era già previsto dal precedente RDL 15/1/1934, n. 56 (Disciplina dei rapporti di condominio sulle case).

Il registro è rimasto sempre un contenitore vuoto a seguito della soppressione degli organismi creati nel ventennio (D. Lgs. Lgt. 23/11/1944, n. 369) anche se le esigenze, di natura anche pubblicitica, sono da considerare del tutto attuali tenuto anche conto del notevole incremento degli edifici in condominio.

La giurisprudenza ha avuto occasione di evidenziare la rilevanza di tale norma, riconoscendone il carattere inderogabile con funzione di pubblicità esterna, diretta a portare a conoscenza dei terzi il nominativo dell'amministratore che rappresenta il condominio e gli eventuali limiti imposti o i maggiori poteri a lui riconosciuti dal regolamento.

Per iniziativa dell'On. Vitali è stato presentato alla Camera il progetto di legge n. 541, già assegnato alla Commissione Giustizia il 30/6/2008 inteso ad individuare l'Agenzia del Territorio del Ministero dell'Economia per la tenuta del registro, considerato che la stessa ha già evidenziato la sua disponibilità per garantire una forma di pubblicità del tutto peculiare, finalizzata a rendere conoscibili, attraverso sistemi informatici, alcune rilevanti notizie riguardanti la vita del condominio.

La legge regionale siciliana n. 6 del 7/3/2007 ha già istituito presso le Camere di Commercio di ogni provincia un registro con funzioni anagrafiche, cui possono iscriversi i soggetti che hanno esercitato continuativamente per almeno due anni tale attività. La Giunta camerale di Catania ha già stabilito i diritti per la tenuta del registro stesso.

Carlo PARODI

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. Carnevali (16-17,30) 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

(seconda parte)

di N. Gennaioli e F. Masotta

Contributi per l'eliminazione delle barriere architettoniche: la Legge 13 del 1989, ha introdotto la possibilità di richiedere contributi per l'eliminazione di barriere architettoniche negli edifici privati. E' altrettanto noto che spesso tali contributi non sono stati erogati o lo sono stati solo parzialmente a causa di una certa discontinuità nel finanziamento del relativo fondo. La norma più recente di finanziamento della Legge 13/1989 è la Legge 24 dicembre 2003, n. 350 che all'articolo 3 comma 116 prevede un finanziamento pari a 20 milioni di euro per il 2004.

Hanno diritto a presentare le domande di contributo:

- i disabili con menomazioni o limitazioni funzionali permanenti di carattere motorio e i non vedenti;
- coloro i quali abbiano a carico persone con disabilità permanenti;
- i condomini ove risiedano le suddette categorie di beneficiari;
- i centri o istituti residenziali per i loro immobili destinati all'assistenza di persone con disabilità.

E' bene ricordare che i disabili in possesso di una certificazione attestante una invalidità totale con difficoltà di deambulazione, hanno diritto di precedenza nell'assegnazione dei contributi.

Occorre innanzitutto precisare che le domande di contributo sono ammesse solo per interventi finalizzati all'eliminazione di barriere architettoniche e sono concedibili per interventi su immobili privati già esistenti ove risiedono disabili con menomazioni o limitazioni funzionali permanenti e su immobili adibiti a centri o istituti residenziali per l'assistenza ai disabili. I comuni possono accertare che le domande non si riferiscano ad opere già esistenti o in corso di esecuzione.

Se non è possibile, materialmente o giuridicamente, realizzare opere di modifica dell'immobile, i contributi possono essere concessi anche per l'acquisto di attrezzature che, per le loro caratteristiche risultino strettamente idonee al raggiungimento degli stessi fini che si sarebbero ottenuti se l'opera fosse stata realizzabile; l'esempio classico è quello del servoscala o della carrozzina montascale.

Il contributo può essere concesso per opere da realizzare su:

- parti comuni di un edificio (es. ingresso di un condominio);
- immobili o porzioni degli stessi in esclusiva proprietà o in godimento al disabile (es. all'interno di un appartamento);

Il contributo può essere erogato per:

- una singola opera (es. realizzazione di una rampa)
- un insieme di opere connesse funzionalmente cioè una serie di interventi volti a rimuovere più barriere che generano ostacoli alla stessa funzione (ad esempio: portone di ingresso troppo stretto e scale, che impediscono l'accesso a soggetto non deambulante).

Se di un unico intervento possono fruire più disabili, viene concesso un solo contributo. Ugualmente, quando si devono eliminare varie barriere nello stesso immobile e che ostacolano la stessa funzione, bisogna formulare un'unica domanda: il contributo sarà uno solo.

Se le varie barriere ostacolano invece diverse funzioni (ad esempio: assenza di ascensore e servizio igienico non fruibile), il disabile può ottenere vari contributi per ogni opera necessaria, presentando una diversa domanda per ognuno degli interventi.

Se l'immobile è soggetto ai vincoli storico-artistici o ambientali, l'interessato deve richiedere l'autorizzazione all'intervento alle autorità competenti. Inoltre, qualora l'immobile rientri nella categoria delle costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche, il richiedente deve provvedere ad adempiere all'obbligo del preavviso e dell'invio del progetto alle competenti autorità.

La domanda deve essere presentata

- al sindaco del comune in cui è sito l'immobile.
- in carta da bollo
- entro il 1° marzo di ogni anno
- dal disabile (o da chi ne esercita la tutela o la potestà) per l'immobile nel quale egli ha la residenza abituale e per opere volte a rimuovere gli ostacoli alla sua mobilità.

Nel caso di pluralità di disabili potenzialmente fruitori del medesimo intervento la domanda può essere formulata da uno o più di essi; per ogni opera sarà comunque concesso un solo contributo.

Non possono invece presentare la domanda altri soggetti, neanche quelli (ad esempio il proprietario dell'immobile o l'amministratore del condominio) che, affrontando la spesa, possono essere titolari del diritto ai contributi: se l'opera viene compiuta a spese di soggetti diversi dal disabile la domanda deve essere da questi sottoscritta per conferma del contenuto e per adesione.

Ciò significa che quando un contributo viene richiesto da un condominio sarà il disabile a presentare la domanda, anche se il beneficiario del contributo sarà poi chi ha sostenuto effettivamente la spesa. Nella domanda, infatti, deve essere indicato il soggetto avente diritto al contributo, che deve identificarsi in chi ha effettivamente sostenuto le spese per la realizzazione dell'opera.

Questi può pertanto coincidere con il disabile che ha presentato la domanda qualora sia lui a sostenere la spesa, oppure può essere il familiare cui il disabile è fiscalmente a carico. Nel caso in cui le

spese siano eseguite dal condominio, nella domanda deve indicarsi il nominativo dell'amministratore.

In sintesi: a presentare la domanda è sempre il disabile (o il curatore o il tutore), il beneficiario del contributo, invece, può essere anche un'altra persona che abbia effettivamente sostenuto la spesa.

L'istanza deve contenere la descrizione anche sommaria delle opere e della spesa prevista. Non è necessario un preventivo analitico né la provenienza dello stesso da parte di un tecnico o esperto, anche se per opere di una certa entità è consigliabile ricorrere ad un progettista. Alla domanda devono essere allegati il certificato medico e una autocertificazione.

Il certificato medico, in carta semplice, può essere redatto e sottoscritto, da qualsiasi medico, e deve attestare l'handicap del richiedente, precisando da quali patologie dipende e quali obiettive difficoltà alla mobilità ne discendano, con specificazione, ove occorre, che l'handicap consiste in una menomazione o limitazione funzionale permanente.

Qualora il disabile sia riconosciuto invalido totale con difficoltà di deambulazione dalla competente ASL, ove voglia avvalersi della precedenza prevista nell'assegnazione dei contributi, deve allegare anche la relativa certificazione della ASL; si ritiene che possano

essere accettati anche certificazioni di invalidità rilasciate da altre commissioni pubbliche (es. invalidità di guerra, servizio, lavoro ecc.).

L'autocertificazione deve specificare l'ubicazione dell'immobile dove risiede il richiedente e su cui si vuole intervenire, (via, numero civico ed eventualmente l'interno). Devono inoltre essere descritti succintamente gli ostacoli alla mobilità correlati all'esistenza di barriere o all'assenza di segnalazioni.

L'interessato deve inoltre dichiarare che gli interventi per cui si richiede il contributo non sono già stati realizzati o nè sono in corso di esecuzione. Deve altresì precisare se per le medesime opere gli siano stati concessi altri contributi.

Il disabile deve avere effettiva, stabile ed abituale dimora nell'immobile su cui si intende intervenire. Non si ha diritto ai contributi se l'immobile è dimora solo saltuaria o stagionale o precaria; si perde inoltre diritto al contributo se dopo aver presentato l'istanza o dopo aver effettuato i lavori si cambia dimora.

Dopo aver presentato la domanda gli interessati possono realizzare le opere senza attendere la conclusione del procedimento amministrativo e, quindi, correndo il rischio della eventuale mancata concessione di contributo.

L'entità del contributo viene determinata sulla base delle spese effettivamente sostenute e comprovate. Se le spese sono inferiori al preventivo presentato, il contributo sarà calcolato sul loro effettivo importo. Se le spese sono superiori, il contributo sarà calcolato sul preventivo presentato.

Come abbiamo detto la Legge 13/1989 è stata finanziata in modo discontinuo e questo ha comportato che i relativi contributi non siano stati erogati secondo le entità a suo tempo previste dalla stessa Legge e dalla Circolare 1669/1989 che di seguito ricordiamo:

- Spesa fino a 5 milioni di lire: contributo fino a copertura della spesa.
- Spesa da lire 5 milioni a lire 25 milioni: contributo aumentato del venticinque per cento sulla spesa sostenuta che eccede i 25 milioni (es. 10 milioni di spesa = 5 milioni + 1.250.000)
- Spesa da lire 25 milioni a lire 100 milioni: contributo aumentato di un ulteriore cinque per cento sulla cifra che eccede i 25 milioni. (es. 90 milioni di spesa: 5 milioni + 5 milioni + 3.250.000)

Se la spesa supera i 100 milioni, il contributo erogato sarà comunque pari a quello riconosciuto per quel tetto di spesa cioè 13 milioni e 750 mila lire.

I contributi sono cumulabili con quelli concessi a qualsiasi titolo al condominio, al centro o istituto o al disabile; tuttavia, qualora l'altro contributo sia stato concesso per la realizzazione della stessa opera, l'erogazione complessiva non può superare la spesa effet-

tivamente sostenuta. Infatti il contributo è pari alla effettiva spesa residua non coperta da altri contributi specifici.

L'erogazione del contributo avviene dopo l'esecuzione dell'opera ed in base alle fatture debitamente quietanzate: il richiedente ha pertanto l'onere di comunicare al sindaco la conclusione dei lavori con trasmissione della fattura.

Le domande non soddisfatte nell'anno per insufficienza di fondi restano comunque valide per gli anni successivi, senza la necessità di una nuova verifica di ammissibilità: esse tuttavia perdono efficacia qualora vengano meno i presupposti del diritto al contributo (ad esempio: trasferimento dell'istante in altra dimora).

È utile ripercorrere il procedimento amministrativo dalla presentazione della domanda all'erogazione del contributo.

- 1) L'interessato presenta la domanda entro il 1° marzo di ciascun anno.
- 2) L'amministrazione comunale effettua un immediato accertamento sull'ammissibilità della domanda, subordinata alla presenza di tutte le indicazioni e documentazioni, alla sussistenza di tutti i requisiti necessari alla concessione del contributo, all'inesistenza dell'opera, al mancato inizio dei lavori ed alla verifica della congruità della spesa prevista rispetto alle opere da realizzare.
- 3) Entro 30 giorni dalla scadenza del termine per la presentazione delle domande, il sindaco, sulla base delle domande ritenute ammissibili, stabilisce il fabbisogno del comune e forma l'elenco che deve essere reso pubblico mediante affissione presso la casa comunale.



- 4) Il sindaco comunica alla regione il fabbisogno, unitamente ad un elenco delle domande ammesse ed a copia delle stesse
- 5) La regione determina il fabbisogno complessivo e trasmette al Ministro dei lavori pubblici la richiesta di partecipazione alla ripartizione del Fondo per la eliminazione ed il superamento delle barriere architettoniche negli edifici privati.
- 6) Il Fondo viene annualmente ripartito tra le regioni richiedenti con decreto interministeriale in proporzione al fabbisogno indicato dalle regioni.
- 7) Le regioni ripartiscono le somme assegnate ai comuni richiedenti, privilegiando il fabbisogno dei comuni ove sono state presentate domande con diritto di precedenza.
- 8) I sindaci, entro trenta giorni dalla comunicazione delle disponibilità assegnano, dandone tempestiva comunicazione al richiedente, i contributi agli interessati. Nell'ipotesi in cui le somme attribuite al comune non siano sufficienti a coprire l'intero fabbisogno, primo criterio da applicare è quello della assoluta precedenza per le domande presentate da portatori di handicap riconosciuti invalidi totali con difficoltà di deambulazione dalle competenti unità sanitarie locali; criterio subordinato è quello dell'ordine cronologico di presentazione delle domande.
- 9) Il contributo così computato deve essere erogato entro quindici giorni dalla presentazione delle fatture.

ALCUNI BREVI CONSIGLI

Soglie poste all'ingresso o nelle parti comuni: in caso di rottura accidentale e conseguente intervento di sostituzione, prevedere, per la nuova soglia, un bordo arrotondato all'esterno, ed un dislivello max di 25 mm.

Area di collocazione di pulsanti e bottoniere negli edifici (esempio citofoni): prevedere un'altezza utile da cm 110 a cm 130, consigliata cm. 120. Nel caso che non si voglia spostare l'attuale sede di incasso della pulsantiera citofonica, in caso di manutenzione generale all'impianto, preferire citofoni digitali a tastiera numerica: il tastierino di chiamata è duplicabile, ed il secondo tastierino può essere installato ad altezza regolamentare.

Portone d'ingresso: rendere sempre funzionante il blocco della pompa di richiusura a 105°, non serve solo per far passare pacchi o la spesa;

Ascensore: in caso di ammodernamenti o lavori prescritti dall'Organismo notificato di controllo (DPR 162/99), ricordarsi che la sostituzione del quadro di manovra o dell'argano di trazione, o di entrambi, tenga conto dell'autolivellamento con tolleranza massi-

ma 20 mm. Per attuare ciò esistono oggi in commercio sistemi quali l'Inverter VVVF, apparecchiatura computerizzata che, intervenendo sulla corrente del motore, consente di eseguire una livellazione morbida e di precisione; in alcuni casi non è necessario sostituire l'organo tradizionale con altro a due velocità, ed in caso di sostituzione di questo può essere acquistato quello tradizionale con sensibili risparmi. E' adattabile a qualsiasi organo esistente o di nuova generazione e consente risparmi di corrente fino al 50%. Non è possibile aumentare le dimensioni solo della porta del piano terra e del piano di arrivo dell'interessato, quindi le porte di piano, in caso di aumento dimensionale, vanno sostituite tutte, e non è escluso che quanto sopra sia attuabile senza la sostituzione della cabina. La bottoniera interna deve trovarsi tra 110 cm e 140 cm, ad almeno 35 cm dalla porta della cabina; preferire le bottoniere a sviluppo orizzontale, con simboli luminosi e di riconoscimento tattile con traduzione Braille; prevedere la segnalazione sonora all'arrivo al piano; installare sempre una plafoniera d'emergenza con autonomia di 3 ore.

Zerbino all'ingresso: in caso di manutenzione del pavimento dell'androne, prevederne l'incasso.

Casellario postale: in caso di sua sostituzione prevedere nuovo modello a norme europee (deve contenere completamente all'interno una rivista formato A4 in obliquo) e la casella più alta non si deve trovare ad altezza maggiore di 140 cm da terra; prevedere una composizione a sviluppo orizzontale, preferendo quelle da appendere esternamente rispetto a quelle incassate nella muratura.



Corrimano: installarli tra 90 cm ed 100 cm da terra, ad almeno 4 cm dalla parete, che non deve presentare rugosità che possano arrecare abrasioni. Il materiale dovrebbe avere caratteristiche antisdruciolevoli e piacevoli al tatto. Le staffe di supporto e fissaggio devono essere fissate esclusivamente nella parte inferiore del corrimano

Griglie di scolo: devono essere del tipo antitacco e ben ferme.

Servoscale e piattaforme sollevanti: se installate a spese del disabile, consigliabile farsi consegnare copia della dichiarazione di conformità ai sensi della L. 46/90, e copia del contratto di manutenzione, specialmente se è stata alimentata dall'impianto elettrico comune, nel qual caso prevedere un contatore a deffalco. L'apparecchiatura non necessita di verifica periodica ai sensi del DPR 162/99. Nel passato si sono verificati molti incidenti per errate installazioni o mancata (o maldestra) manutenzione.

L'Acea in Tribunale

chiesto risarcimento danni per distacco illegittimo

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

ATTO DI CITAZIONE

PER

Condominio Vicolo Valtellina n. 100 in Roma, C.F. 80120840584, in persona dell'amministratore pro tempore Sig. Andrea Finizio (*con studio in Roma alla Via Natale del Grande, 21*) corrente in Roma,

E PER

Signor Andrea Finizio in proprio, nato a Terracina (LT) il 23 settembre 1968, C.F. : FNZ NDR 68P23 L192F, residente in Roma alla Via Natale del Grande n. 21, entrambi elettivamente domiciliati in Roma alla Via Pompeo Neri n. 32, presso lo studio dell'Avv. Ferdinando della Corte, che li rappresenta e difende giusta procura alla lite redatta a margine del presente atto;

- attori -

PREMESSA IN FATTO

Con la lettera datata **4 ottobre 2007, ma spedita il 7 novembre 2007**, l'ACEA ATO 2 S.p.A. aveva sollecitato il Condominio Vicolo Valtellina n. 100 a pagare l'importo di € 996,25 di cui alla fattura per il quarto trimestre dell'anno **2001** relativo all'utenza n. 902927603. L'attuale amministratore del condominio, Signor Andrea Finizio si preoccupava di comunicare subito, telefonicamente, alla società odierna convenuta che non sussisteva alcuna morosità, perché la "bolletta" di cui si sollecitava il saldo era stata pagata sin dal mese di **gennaio dell'anno 2002**.

Pertanto il Signor Finizio invitava l'ACEA ATO 2 S.p.A. a ricontrollare le registrazioni dei versamenti relativi al Condominio.

Per tutta risposta, con una solerzia fuori luogo, in data **28 novembre 2007** l'ACEA ATO 2 S.p.A. ha eseguito il distacco della fornitura idrica dell'utenza n. 902927603 relativa al Condominio Vicolo Valtellina n. 100. Ma non basta.

Il Condominio di Vicolo Valtellina n. 100 è costituito da quattro palazzine, individuate con lettere "A", "B", "C" e "D".

L'utenza n. 902927603 è posta al servizio soltanto di due palazzine. Le altre due palazzine sono servite da un'altra, autonoma utenza, la n. 902675108, come risulta dalla documentazione allegata.

Per tale seconda utenza non vi è stata alcuna contestazione da parte dell'ACEA ATO 2 S.p.A. in relazione ai pagamenti.

Ma i tecnici incaricati dall'ACEA ATO 2 S.p.A. di eseguire il distacco della fornitura relativa all'utenza n. 902927603 hanno pensato bene di operare anche il distacco dell'altra utenza, la n. 902675108.

Pertanto sono stati privati di un bene essenziale tutti gli abitanti delle quattro palazzine, circa sessanta famiglie.

Tempestate di telefonate dei condomini, giustamente preoccupati e arrabbiati, il Signor Andrea Finizio si precipitava, lo stesso giorno 28 novembre 2007, a pagare per la seconda volta la fattura in questione al fine di ridurre il più possibile i tempi di interruzione del servizio.

Quindi per due volte nello stesso giorno 28 novembre 2008 – ed esattamente alle ore 12,36 dalla sede dell'Agenzia della Banca nella quale aveva eseguito il pagamento e alle ore 13,15 dal suo studio – il Signor Andrea Finizio inviava all'ACEA ATO 2 S.p.A. la copia dell'avvenuto secondo pagamento, chiedendo l'immediato riallaccio della fornitura dell'acqua.

Nonostante avesse ricevuto il pagamento due volte, la prima nel 2002 e la seconda nel 2007, l'ACEA ATO 2 S.p.A. non è stata altrettanto rapida e soprattutto attenta nel riallacciare le utenze.

Infatti, quando i tecnici dell'ACEA ATO 2 S.p.A. sono andati a operare il distacco, con grossolana, colpevole superficialità hanno eseguito il distacco di entrambe le utenze, ivi compresa quindi anche quella per la quale non vi era stata alcuna contestazione di morosità.

Viceversa, quando nei giorni seguenti sono tornati per riattivare il servizio, i tecnici dell'ACEA ATO 2 S.p.A. sono stati molto attenti e si sono limitati a eseguire il riallaccio per l'utenza n. 902927603 per la quale, a loro dire, sussisteva la morosità.

Per la seconda utenza si è dovuto attendere ancora un giorno e poi, dopo che l'ACEA ATO 2 S.p.A. aveva dichiarato di avere eseguito il ripristino, è dovuto andare in loco un idraulico di fiducia del Condominio a riaprire il rubinetto generale e consentire l'afflusso regolare dell'acqua.

Finalmente **nel mese di gennaio 2008** l'ACEA ATO 2 S.p.A. ammetteva di avere ricevuto il doppio pagamento e restituiva al Condominio l'importo di € 996,25 pagato la seconda volta in ordine alla fattura per il quarto trimestre dell'anno 2001 e rimborsava anche la somma di € 264,96 per interessi di mora imputati e non dovuti.

Il rimborso avveniva mediante compensazione operata dall'ACEA ATO 2 S.p.A. con la fattura n. 20080000063167 del 28 gennaio 2008.

Il comportamento tenuto dall'ACEA ATO 2 S.p.A. è palesemente illegittimo e ha creato disagi gravi al Condominio e all'amministratore Dott. Finizio.

Pertanto sia il Condominio, con la specifica delibera del 16 luglio 2008, sia l'amministratore Dott. Andrea Finizio in proprio hanno deciso di agire per ottenere il pieno ristoro dei danni rispettivamente subito.

DIRITTO

A) Condominio**- a1) an debeatur**

Come sopra illustrato i tecnici dell'ACEA ATO 2 S.p.A. hanno eseguito il distacco illegittimo delle due utenze relative alla somministrazione dell'acqua potabile alle quattro palazzine che compongono il Condominio di Vicolo Valtellina n. 100.

Per le due palazzine servite dall'utenza n. 902675108 l'illegittimità è palese e oggettiva.

Infatti per tale utenza nessuna contestazione era stata mai mossa dall'ACEA ATO 2 S.p.A. in ordine ai pagamenti.

Il distacco quindi è stato il frutto di un colpevole, evidente errore dell'ACEA ATO 2 S.p.A., la quale ha agito con arrogante superficialità.

Il distacco della fornitura relativo all'utenza n. 902927603 è stato eseguito, come detto, dalla società convenuta sul presupposto errato che il Condominio fosse moroso per non avere pagato l'importo di € 996,25 relativo alla fattura per il quarto trimestre dell'anno **2001**. Viceversa, come detto e provato, il pagamento era stato eseguito dal Condominio sin dalla data del **31 gennaio 2002**, mediante bollettino di conto corrente postale .

La morosità quindi non sussisteva, perché l'ACEA ATO 2 S.p.A. (allora semplicemente ACEA) **aveva ricevuto il pagamento da sei anni** e nel gennaio del 2008, due mesi dopo avere operato il distacco illegittimo, si accorgeva dell'errore, lo ammetteva e restituiva l'importo ricevuto per la seconda volta nonché gli interessi per ritardo pagamento indebitamente percepiti.

Anche in questo caso eseguire il distacco è stato il frutto di un comportamento illegittimo e arbitrario dell'ente erogatore che, forte della sua posizione predominante, non ha dato alcun ascolto alle avvertenze dell'amministratore che il pagamento era stato eseguito a suo tempo.

Anche in questo caso un comportamento illegittimo che ha causato nocumento e che deve essere sanzionato.

- a2) quantum

Il Condominio attore è costituito da 57 unità immobiliari.

I condomini sono stati ingiustamente privati della fornitura idrica per due giorni.

In via equitativa e forfetaria si indica la misura del risarcimento in € 100,00 (cento) per ciascuna unità immobiliare, per un totale quindi di € 5.700,00.

* * *

B) Amministratore Dott. Andrea Finizio in proprio**1b) an debeatur.**

Il Dott. Andrea Finizio è un amministratore di immobili professionista, molto noto e apprezzato.

Esercita la professione da oltre 15 anni a Roma, con particolare concentrazione di incarichi nel quartiere Trastevere dove è sempre vissuto e dove è conosciutissimo.

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

Dal 16 dicembre 1996 è iscritto presso la Camera di Commercio nell'elenco degli amministratori di condomini.

Da oltre dieci anni è iscritto all'ANACI (Associazione Nazionale Amministratori di Condominio e Immobili), la più prestigiosa associazione di categoria, nella quale ha ottenuto grandi riconoscimenti, così da essere nominato, all'unanimità, prima consigliere provinciale e poi consigliere nazionale. Il Dott. Finizio è anche iscritto nell'elenco del Tribunale come perito d'ufficio.

Come è ben noto costruirsi la fama di professionista serio e affidabile è un'opera lunga, difficile, frutto di mille impegni, sacrifici e tanta attenzione. Nel campo degli amministratori questo è ancora più vero che per altre categorie.

L'unica pubblicità veramente efficace è il passaparola tra condomini soddisfatti dell'operato del proprio amministratore.

Ma se è tanto difficile costruirsi una buona e meritata reputazione professionale, al contrario basta molto poco, a volte niente, per offuscarla o finanche distruggerla.

Le voci calunniose corrono molto veloci, e correndo si gonfiano.

Porre riparo è complicato.

Il Dott. Andrea Finizio nei due giorni del distacco ha dovuto sopportare attacchi personali continui e pesanti da parte di condomini arrabbiati. Ha subito insinuazioni e maldicenze sul suo operato.

Addirittura ha subito un esposto che lo ha costretto a presentarsi al Commissariato e a difendersi da un'accusa ingiusta.

Il Dott. Andrea Finizio ha subito evidenti danni morali per colpa esclusiva del comportamento illegittimo, arrogante e superficiale dell'ACEA ATO 2 S.p.A., la quale ha leso il suo buon nome professionale e la sua personale onorabilità.

2b) quantum

Pertanto il Dott. Andrea Finizio, in proprio, indica in via forfetaria ed equitativa nella somma di € 25.000,00 (venticinquemila) la misura del risarcimento per il danno subito,

* * *

Tutto ciò premesso, il Condominio Vicolo Valtellina n. 100 in Roma e il Dott. Andrea Finizio, in proprio, come in epigrafe rappresentati, domiciliati e difesi

CITANO

l'ACEA ATO 2 S.p.A., in persona del legale rappresentante pro tempore, nella sua sede sita in Roma al Piazzale Ostiense n. 2, a comparire dinanzi al Tribunale Civile di Roma, nella sua nota sede di Viale Giulio Cesare 54C, per l'udienza che si terrà il giorno **18 febbraio 2009**, ore di rito, sezione e giudice istruttore designandi, con invito a costituirsi nei modi e nelle forme di cui all'art. 166 c.p.c. entro il termine di 20 giorni antecedenti l'udienza suindicata - ovvero l'altra udienza eventualmente fissata ai sensi dell'art. 168 bis 4° e 5° comma c.p.c - e con espresso avvertimento che non costituendosi entro tale termine incorreranno nelle decadenze di cui all'art. 167 c.p.c. e che comunque la causa sarà proseguita in loro contumacia, per ivi sentire accogliere le seguenti

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

CONCLUSIONI

Voglia il Tribunale Ill.mo, ogni contraria istanza ed eccezione disattese, per le ragioni e i fatti tutti di cui in narrativa, accertata e dichiarata l'illegittimità del comportamento dell'ACEA ATO 2 S.p.A. in relazione ai fatti descritti, **condannare** la medesima ACEA ATO 2 S.p.A., in persona del legale rappresentante pro tempore:

- al pagamento in favore del Condominio Vicolo Valtellina n. 100, in persona del legale rappresentante, in via equitativa della somma forfetaria di € 5.700,00, ovvero dell'altra somma che il Tribunale riterrà equa;
- al pagamento in favore del Dott. Andrea Finizio, in proprio, in via equitativa della somma forfetaria di € 25.000,00, ovvero dell'altra somma che il Tribunale riterrà equa;
- alla pubblicazione sul quotidiano "Il Messaggero " edizione di Roma l'estratto della emananda sentenza con particolare riferimento alla posizione dell'amministratore Andrea Finizio, per cercare di riequilibrare, almeno in parte, il danno d'immagine patito.

Con vittoria di spese, competenze e onorari, di cui il sottoscritto difensore si dichiara antistatario.

In via istruttoria si depositano, in fotocopia, i seguenti documenti:

- 1) fattura per il quarto trimestre dell'anno **2001** relativo all'utenza n. 902927603;
- 2) fattura del 21/5/2008 relativa all'utenza n. 902675108;
- 3) doppio messaggio fax all'ACEA di conferma dell'avvenuto pagamento;
- 4) dichiarazione sottoscritta dall'idraulico Giancarlo Ferretti;
- 5) ricevuta fiscale del 30/11/2008 dell'idraulico Ferretti Simone;
- 6) fattura n. 20080000063167 del 28 gennaio 2008;
- 7) delibera del 16 luglio 2008;
- 8) certificazione iscrizione del Dott. Andrea Finizio presso la Camera di Commercio nell'elenco degli amministratori di condomini;
- 9) certificazione ANACI del 16/12/2005;
- 10) certificazione ANACI del 15/3/2006;
- 11) comunicazione della cancelleria del Tribunale volontaria Giurisdizione del 3/1/2007;
- 12) invito della Questura di Roma dell'8/1/2008 al Dott. Andrea Finizio.

Avv. Ferdinando della Corte

Notificata il 29/10/2008 (ruolo 72843/08) ad **ACEA ATO 2 S.p.A.**, in persona del legale rappresentante pro tempore, nella sua sede sita in 00154 Roma al Piazzale Ostiense n. 2.

AGGIORNAMENTO ISTAT - VARIAZIONI ANNUALI

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
Agosto 2007 - Agosto 2007	3,9% (75% = 2,925%)	G.U. 20/9/2008	n. 221
Settembre 2007 - Settembre 2008	3,7% (75% = 2,775%)	G.U. 24/10/2008	n. 250

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)

GARANTE PRIVACY: COMUNICAZIONI MOROSITA'

Il Garante per la protezione dei dati personali ha risposto in data 26 settembre 2008 ad un quesito del Centro Studi Nazionale Anaci precisando che, in applicazione della nota sentenza n. 9148/2008 delle Sezioni Unite della Cassazione (parziarietà), è legittimo comunicare ai fornitori di beni e servizi, nominativi ed importi dovuti dai condomini morosi.

SOLIDARIETA' AL MONDO DELL'HANDICAP

Il giorno 28 ottobre scorso il Presidente Parodi ed il segretario Caporilli si sono recati presso la sede dell'Associazione "Handicap noi e gli altri" a Tor Bella Monaca consegnando un contributo di euro 1365 la cui raccolta è stata sostenuta anche dagli associati Anaci. L'Associazione che assiste i disabili ha necessità di acquistare un pulmino attrezzato per facilitare i loro spostamenti (c/c postale n. 36543007 ed il codice fiscale è 96152910582 ai fini del cinque per mille).

SPORTELLO CONDOMINIO

Per consentire la consulenza in tutti i Municipi romani è richiesta la disponibilità di associati che dovranno seguire un corso di aggiornamento della durata di 12 ore ripartite in quattro giornate (dal prossimo mese di gennaio il martedì dalle 9,30 alle 12,30) con l'attribuzione di 4 crediti formativi.

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.



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.



Hen YARMEYAHU

Nata il 22 novembre 2001

L' ANACI Roma ha adottato una bimba

Villaggio SOS di Arad Neradim in Israele

Hen è una sana bambina che è stata accolta nel Villaggio SOS nel marzo 2008 con il suo fratello Omer. Questa bimba socievole ha avuto bisogno di poco tempo per inserirsi nel suo ambiente; grazie al suo carattere solare, fa amicizia facilmente ed è molto ricercata dalle sue coetanee. Le piacciono molto gli animali; come molte bambine della sua età è particolarmente appassionata ai cavalli. Quando ha l'opportunità di cavalcare è felicissima. A casa Hen ama disegnare e se la cava molto bene con i colori. Di sera le piace guardare la TV insieme alla sua famiglia SOS. A scuola fa molti progressi, è un'alunna diligente, attiva in classe, che svolge meticolosamente i suoi compiti.

I suoi genitori non sono nelle condizioni ideali per potersi prendere cura di lei. Nel rispetto delle norme che regolano la legge sulla privacy e la tutela dei dati personali, contiamo sulla sua cortese comprensione se non possiamo fornire informazioni più dettagliate sulla situazione familiare della bambina. Al Villaggio SOS Hen ha trovato degli affetti stabili e duraturi, una casa in cui crescere serena e protetta, la possibilità di ricevere una buona educazione e di imparare in futuro una sua professione che la renderà un' adulta autonoma e responsabile.

**44° CORSO
DI FORMAZIONE PROFESSIONALE**

ELENCO DIPLOMATI marzo 2008



Bangrazi Emanuele
 Basciano Paolo
 Bertollini Valentina
 Biondi Luca
 Boccacci Matteo
 Bocchini Cinzia
 Cannizzo M.Eleonora
 Civitani Silvia
 D'Angelo Fabrizio
 De Santis Giovanni
 Della Bella Serena
 Falcione Angela
 Ferreri Francesco
 Fiaschetti Paolo
 Frulla Francesco
 Giuliani Federico Maria
 Giuliano Alessandra

Laureti Massimo
 Luminaria Ivan
 Mastropaolo Ezio
 Mattia Antonella
 Miglionico Veronica
 Moretti Alessia
 Nati Marco Valerio
 Parazzoli Simonetta
 Ponchia Francesco
 Procopio Alessia
 Ricchezza Giampiero
 Rivelli Arianna
 Saffioti Fabio
 Sbarra Riccardo
 Spera Sara
 Trovato Giuseppe
 Zammitti Luigi

ANACI A ROMA

LE ATTIVITÀ

SERVIZI E INFORMAZIONI

DOCUMENTI E NORMATIVA

UFFICIO STAMPA



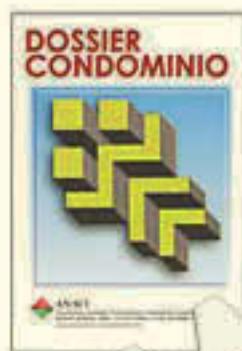
Corsi Professionali per l'avviamento e qualificazione dell'attività di Amministratore Condominiale



Vuoi scoprire l'Amministratore più vicino?



Clicca sulla mappa per accedere all'elenco degli Amministratori Professionisti



ANACI Sede di Roma

L'ANACI - Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari, oltre trent'anni di associazionismo degli amministratori condominiali italiani, è presente in tutte le province italiane. L'AIACI (costituita nel 1974), ed è oggi presente in tutte le province italiane. La ANACI si occupa della formazione all'aggiornamento, dall'organizzazione di seminari e convegni, all'attività istituzionali, rivolgendosi a quanti, in maggioranza giovani, vogliono conoscere

L'Associazione, in particolare, si pone come punto di riferimento per tutti gli operatori del settore.

Primo Piano

27/10/2008:

diplomati del 44° corso professionale per amministratori di condomini e immobiliari. Elenco dei diplomati del 44° corso professionale per amministratori di condomini e immobiliari sede di Roma (sessione marzo 2008 - luglio 2008)

01/09/2008:

crediti, anacì interpella il garante AMMINISTRATORI A RISCHIO PRIVACY SUI DEBITORI MOROSI

20/06/2008:

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

Ultime Notizie

- **08/10/2008:** expedilizia: un "mondo" di servizi tra expedilizia e risparmio
- **20/08/2008:** siglate il protocollo d'intesa con il Consiglio Nazionale dei Professionisti
- **08/07/2008:** rinnovato il contratto per i dipendenti da parte dei Fabbricanti (p)

Leggi...

ITALIA OGGI - L'ANACI SULLE DETRAZIONI SULLA SPESA ED IVA AGEVOLATA. Venerdì 18 Aprile 2008 sarà in edicola, con il quotidiano Italia Oggi, un fascicolo a pagamento realizzato dal Centro Studi Nazionale... segue



Immobiliari - sigla nella quale è racchiuso il patrimonio di storia ed esperienza.
 È nata nel gennaio del 1995, dalla fusione dell'ANAI (costituita nel 1970) e dell'ANCI, raccoglie oltre settemila associati, svolgendo attività di consulenza e assistenza e più da vicino l'attività dell'amministratore di condominio.
 Operatori del settore dell'amministrazione immobiliare e condominiale.

Immobili
 mini ed immobili b... o pr... l'A.N.A.C.I.



44° corso ANAI ROMA

armio energetico
 el notariato
 periodo 1 luglio 2008 - 30 giugno 2011)

PARTECIPIAMO A:



Area professionale per l'edilizia e l'architettura

Fiera di ROMA

13 - 16 novembre 2008

ANAI sede di Roma (Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari), che sarà presente ad EXPOEDILIZIA 2008, ha organizzato per il 15 novembre il convegno "L'IMPIANTO FOTOVOLTAICO NEL CONDOMINIO".... segue



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

BILANCIO PER L'ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2007

STATO PATRIMONIALE ATTIVO	Attività			
	ANACI	FORMACI	GRAFICANACI	TOTALI
A) Immobilizzazioni				
I. Immateriali				
- Valore Originario	0,00		671,39	671,39
- Fondi di ammortamento	0,00		-671,39	-671,39
Totale immobilizzazioni materiali	0,00		0,00	0,00
II. Materiali				
- Valore Originario	3.383,43	1.960,52	3.100,32	8.444,27
- Fondi di ammortamento	-3.383,43	-1.960,52	-3.100,32	-8.444,27
Totale immobilizzazioni immateriali	0,00	0,00	0,00	0,00
Totale Immobilizzazioni	0,00	0,00	0,00	0,00
B) Attivo circolante				
I. Crediti				
1) Crediti 2006			11.072,00	11.072,00
1) Crediti 2007			24.676,00	24.676,00
Credito v/Graficanaci	500,00	0,00		500,00
Credito v/banca	0,00	0,00		
- Risconti attivi	0,00	0,00		
- Deposito cauzionale	6.197,48	0,00	0,00	6.197,48
Totale crediti entro 12 mesi	6.697,48	0,00	35.748,00	42.445,48
II. Disponibilità liquide				
- Banca c/c	53.737,89	4.711,41	18.337,59	76.786,89
- Posta c/c	6.141,39	0,00	0,00	6.141,39
- Cassa contanti	876,75	69,74	139,34	1.085,83
Totale disponibilità liquide	60.756,03	4.781,15	18.476,93	84.014,11
Totale attivo circolante	67.453,51	4.781,15	54.224,93	126.459,59
TOTALE ATTIVO	67.453,51	4.781,15	54.224,93	126.459,59

STATO PATRIMONIALE PASSIVO	Passività			
	ANACI	FORMACI	GRAFICANACI	TOTALI
A) Patrimonio netto				
- Capitale sociale			2.582,28	2.582,28
- Risultato gestionale da esercizi precedenti (positivo o negativo)	10.063,74	-2.209,43	42.485,34	50.339,65
- Risultato gestionale dell'esercizio (positivo o negativo)	17.816,48	2.913,43	5.465,09	26.195,00
Patrimonio Netto	27.880,22	704,00	50.532,71	79.116,93
B) Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato e fondo salario accessorio				
- Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato	26.720,07	2.316,67		29.036,74
D) Debiti				
1) Debiti oltre 12 mesi				
- Debiti v/fornitori	0,00		3.192,22	3.192,22
- Debito v/ANACI	0,00	0,00	500,00	500,00
Totale debiti oltre 12 mesi	0,00	0,00	3.692,22	3.692,22
2) Debiti entro i 12 mesi				
- Debiti Vs/ Fornitori anno 2007:	12.853,22	1.760,48	0,00	1.760,48
* Debito IVA	0,00		0,00	0,00
Totale debiti entro i 12 mesi	12.853,22	1.760,48	0,00	14.613,70
TOTALE PASSIVO	67.453,51	4.781,15	54.224,93	126.459,59

RENDICONTO GESTIONALE	Ricavi			TOTALI
	ANACI	FORMACI	GRAFICANACI	
A) Proventi della gestione caratteristica				
1) Proventi da attività tipiche				
- Quote associative ordinarie (n.477)	201.280,00			201.280,00
- Quote associative elenco speciale (n. 79)	16.590,00			16.590,00
- Quote arretrate	7.175,00			7.175,00
- Quote ridotte	400,00			400,00
- Quote nuovi soci	2.300,00			2.300,00
- Quote società	240,00			240,00
- Ristorni consulenti	1.453,41			1.453,41
- Quesiti	4.175,00			4.175,00
- Affitto sala	520,00			520,00
- Abbonamenti rivista	90,00			90,00
Totale proventi attività tipiche	234.223,41			234.223,41
2) Altri proventi:				
- Ricavi per servizi			91.480,00	91.480,00
- Contributo da Formaci	21.000,00		0,00	21.000,00
- Contributo da ANACI Regionale	5.124,00			5.124,00
- Contributo da Graficanaci	36.000,00			36.000,00
- Contributi resine industriali	1.229,00			1.229,00
- Master di contabilità		11.700,00		11.700,00
Totale altri proventi	63.353,00	11.700,00	91.480,00	166.533,00
3) Corsi di Formazione:				
- 41° corso		33.700,00		33.700,00
- 42° corso	0,00	29.100,00		29.100,00
- 43° corso (al 31/12/2007)	0,00	20.120,00		20.120,00
Totale proventi corsi di formazione	0,00	82.920,00	0,00	82.920,00
Totale valore della gestione caratteristica	297.576,41	94.620,00	91.480,00	483.676,41

RENDICONTO GESTIONALE	Costi			
	ANACI	FORMACI	GRAFICANACI	TOTALI

B) Oneri della gestione caratteristica

1) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci

- Cancelleria e tipografia	4.447,56	14.257,31	21.865,43	40.570,30
Totale oneri per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	4.447,56	14.257,31	21.865,43	40.570,30

2) Per servizi

2.1) Gestione sede

- Energia elettrica	1.552,21			1.552,21
- Assicurazione ufficio	365,02			365,02
- Spese condominio sede	1.142,78			1.142,78
- Gestione e manutenzione ufficio	1.829,95			1.829,95
- Pony e francobolli			4.364,10	4.364,10
- Manutenz. Hardware e Software	1.395,96			1.395,96
- Pulizie	1.968,00			1.968,00
- Telefoniche	2.667,83			2.667,83
Totale servizi per gestione sede	10.921,75	0,00	4.364,10	15.285,85

2.2) Gestione

convegni e congressi				
- Seminari e convegni	6.283,26			6.283,26
- Congresso Riccione	2.035,00			2.035,00
- Convegno Cagliari	2.115,00			2.115,00
Totale oneri per gestione convegni e congressi	10.433,26	0,00	0,00	10.433,26

2.3) Servizi vari

- Abbonamenti vari	664,95			664,95
- Compensi a professionisti	3.329,76	8.794,49	15.494,13	27.618,38
- Contributo ad ANACI	0,00	21.000,00	0,00	21.000,00
- Abbonamento CED 2004	5.908,08		0,00	5.908,08
- Spese bancarie e postali	1.144,07	560,40	271,15	1.975,62
Totale oneri per servizi vari	11.046,86	30.354,89	15.765,28	57.167,03
Totale oneri per servizi	32.401,87	30.354,89	20.129,38	125.008,65

RENDICONTO GESTIONALE	Costi			
	ANACI	FORMACI	GRAFICANACI	TOTALI
3) <i>Per godimento beni di terzi</i>				
- Affitto sede	36.854,40	0,00	0,00	36.854,40
- Contributo ad ANACI			36.000,00	36.000,00
- Spese garages consulenti	9.477,00			9.477,00
Totale oneri per godimento beni di terzi	46.331,40	0,00	36.000,00	82.331,40
4) <i>Per il personale</i>				
a) Salari e stipendi	31.140,00	16.935,00		48.075,00
b) Oneri sociali	27.544,61	7.465,40		35.010,01
c) Trattamento di fine rapporto	4.389,86	1.377,57		5.767,43
d) Trattamento di quiescenza e simili				
Totale oneri per il personale	63.074,47	25.777,97	0,00	88.852,44
5) <i>Storno quote non comp. Provinciale</i>				
a) Versamento quote al Nazionale	93.672,50			93.672,50
b) Versamento quote al Regionale	9.500,00			9.500,00
Totale quote non di competenza provinciale	103.172,50			103.172,50
6) <i>Spese di pubblicità</i>	7.573,66		4.000,00	11.573,66
7) <i>Oneri legali</i>	4.180,43			4.180,43
8) <i>Spese di rappresentanza</i>	2.965,30	640,00		3.605,30
9) <i>Ristrutturazione sede</i>	15.612,74			15.612,74
10) <i>Oneri diversi di gestione</i>			4.020,10	4.020,10
11) <i>Compensi a docenti</i>		20.676,40		20.676,40
Totale oneri diversi	30.332,13	21.316,40	8.020,10	59.668,63
Totale oneri della gestione caratteristica	279.759,93	91.706,57	86.014,91	457.481,41
Differenza tra proventi e oneri della gestione caratteristica (A-B)	17.816,48	2.913,43	5.465,09	26.195,00
Risultato gestionale dell'esercizio	17.816,48	2.913,43	5.465,09	26.195,00

La voce della giurisprudenza

di Nunzio Izzo

L'amministratore risponde, quale custode dei beni comuni, anche per i danni provocati nell'esecuzione di un appalto di lavori.

*Cassazione, sezione terza civile, 16 ottobre 2008 n.25251
Pres. Vittoria – Rel. D'Amico*

Sentenza di grande importanza per la responsabilità degli amministratori di condominio.

Per il caso in cui, a seguito dell'appalto di lavori a terzi, si sia prodotta una buca nel cortile interno all'area condominiale la quale abbia provocato una caduta con un danno patrimoniale da invalidità temporanea - liquidato dal primo giudice in € 42.441,00 a carico dell'amministratore, in solido con il condominio - la Corte Suprema - nel cassare la pronuncia del giudice di appello che aveva esentato l'amministratore dalla condanna al pagamento della somma riconosciuta in secondo grado - ha statuito che l'amministratore, nell'ipotesi in cui l'assemblea appalti a terzi lavori, ha comunque l'obbligo di vigilanza e controllo dei beni comuni tutte le volte che non risulti affidato tale specifico compito ad una figura professionale diversa dall'amministratore.

In tal caso, l'amministratore «deve curare che i beni comuni non arrechino danni agli stessi condomini od a terzi» in quanto è «responsabile dei danni cagionati dalla sua negligenza, dal cattivo uso dei suoi poteri e, in genere, di qualsiasi inadempimento dei suoi obblighi legali o regolamentari».

La Cassazione, richiamando le precedenti pronunce n. 22840/2006 e 1496/2007, osserva che tale indirizzo, "tendenzialmente più rigoroso rispetto al passato, è del resto espressione dell'evoluzione della figura di amministratore di condominio, i cui compiti vanno vieppiù incrementandosi sì da far ritenere che gli stessi possano venire assolti in modo più efficace dalle società di servizi, all'interno delle quali operano specialisti in settori diversi, in grado di assolvere alle numerose e gravi responsabilità ascritte allo stesso amministratore dalle leggi speciali".

L'articolata decisione che richiama, peraltro, le diverse leggi speciali sopravvenute in materia condominiale dovrà essere oggetto di attento approfondimento, non senza sottolineare, per il momento, che il principio ora affermato dalla Corte va a coniugarsi con la pras-

si diffusa di prevedere un compenso integrativo, in misura percentuale del valore dei lavori straordinari, per cui tale più ampia responsabilità personale discenderebbe anche da tale retribuzione aggiuntiva stabilita con il consenso dello stesso amministratore, come già osservato in precedenza (cfr. Izzo, Il compenso dell'amministratore di condominio, in Atti del 3° Convegno giuridico nazionale ANACI, Pescara 30-31 maggio 2003).

Il condominio non risponde per l'uso improprio del cortile a parco giochi

Cassazione, sezione terza, 8 ottobre 2008 n.24904

Pres. Fantacchiotti – Rel. Filadoro

Quale contraltare alla sentenza che precede, la Corte ha affermato che il gioco del calcio, vietato nel cortile dell'edificio adibito esclusivamente ad area di sosta per i veicoli dei residenti, costituisce una utilizzazione impropria dell'area condominiale che fa venire meno il rapporto di causalità con l'evento dannoso, per cui l'imprudenza dell'utilizzatore-danneggiato integra «il caso fortuito» richiesto dalla legge per esonerare il condominio dalla responsabilità da cose in custodia (Cassazione n. 13337/2000), con l'esclusione, anche, dell'obbligo del condominio custode di segnalare la pericolosità connessa all'uso del manufatto. Nella specie, un minore, alle ore 22,30 circa di sera, giocava a pallone con alcuni coetanei nel cortile dell'edificio condominiale, quando urtava accidentalmente contro la copertura in vetro dei box, riportando lesioni al volto, per cui i genitori del minore avevano convenuto in giudizio il condominio, «nonché l'amministratore del condominio», per avere fatto collocare all'altezza di un metro dal piano di calpestio, dei vetri con la superficie scoperta tagliente, che costituivano una pericolosissima insidia.

Nella fattispecie è stata esclusa la pericolosità intrinseca della grata di aerazione per la considerazione che il livellino posto a terra serviva a evitare gli urti contro la superficie di copertura (in senso conforme Cass. nn. 16607 e 15042 del 2008).

Per i provvedimenti di urgenza l'amministratore può agire in giudizio senza delibera assembleare

Cassazione, sezione seconda, 1 ottobre 2008, n. 24391

Pres. Corona – Rel. Mazzacane

L'amministratore del condominio è legittimato, ai sensi degli articoli 1130 e 1131 c.c., ad agire in giudizio nei confronti di terzi, ma anche dei singoli condomini, al fine di compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio, senza la necessità di una specifica autorizzazione assembleare. La Corte riconferma, così, il principio già enunciato da Cass. 24.9.1997 n. 9378.

La fattispecie concreta riguardava l'opposizione al decreto ingiuntivo per il pagamento della propria parcella, ottenuto da un noto legale romano particolarmente esperto della normativa condominiale, previo parere di congruità da parte dell'Ordine di appartenenza, relativamente all'instaurazione di un procedimento d'urgenza ex art. 700 c.p.c. che gli era stato richiesto dal precedente amministratore, per ottenere l'inibitoria dell'uso delle autorimesse da parte dei proprietari, a seguito di un sopralluogo effettuato dai Vigili del Fuoco che avevano espresso un parere negativo sull'agibilità dell'area.

La sentenza risulta interessante per l'esatta configurazione degli atti conservativi, per i quali l'amministratore ha il dovere di attivarsi immediatamente senza la necessità di una specifica delibera, ma suscita perplessità in ordine alla regolazione delle spese processuali che il legale ha dovuto anticipare per ottenere il pagamento coattivo del suo compenso, non avendo ricevuto alcun acconto che, a seguito della sentenza in epigrafe, sarà preteso, cautelativamente, prima della instaurazione di qualsiasi giudizio anche se d'urgenza, con possibile pregiudizio per l'intempestiva azione per la conservazione delle parti comuni. La compensazione delle spese appare in contrasto con il più recente principio enunciato da Cass. n.14563/2008 e Cass. SS. UU. n. 20598 del 2008 - oltre che alla novella legislativa dell'art. 92, il secondo comma, c.p.c. (verosimilmente inapplicabile *ratione temporis*) - con è stato superato il pregresso orientamento applicato nella specie, circa la discrezionalità della compensazione delle spese purché «non risulti violato il principio secondo il quale le spese non possono essere poste a carico della parte totalmente vittoriosa, o che non siano addotte ragioni palesemente o macroscopicamente illogiche e tali da inficiare, per la loro inconsistenza o evidente erroneità, lo stesso processo formativo della volontà decisionale».



La vendita della casa con posto auto condominiale non legittima l'evizione se poi l'acquirente scopre il divieto di parcheggio

*Cassazione, sezione seconda, 25 settembre 2008, n. 24055
Pres. Elefante – Rel. D'Ascola*

Colui che acquista un appartamento con annesso posto auto nel cortile condominiale scoprendo, poi, il divieto di parcheggio può ottenere il risarcimento del danno ai sensi dell'art. 1489 c.c. ma non può agire per l'evizione di cui agli articoli 1483 e 1484 c.c.

Questo il principio enunciato dalla Corte che sottolinea che nell'evizione «è la violazione dell'impegno traslativo sotto forma di mancata realizzazione o rimozione del trasferimento, che fa perdere al diritto trasferito le sue caratteristiche qualitative o quantitative, mentre laddove si osservino limitazioni di godimento o oneri che lascino salva l'acquisizione patrimoniale, pur incidendo sul valore economico di quanto trasferito, non può parlarsi di evizione» ma di responsabilità ex articolo 1489 c.c.». Quindi il solo risarcimento del danno patrimoniale subito. Infatti, la limitazione subita dall'acquirente, ignaro del divieto contenuto nel preesistente regolamento condominiale, non si riferisce al bene ma a una delle possibilità di uso dello stesso, rimasto in proprietà del compratore secondo le quote millesimali condominiali acquisite.

L'amministratore non risponde per la mancata esecuzione di lavori in edifici che minacciano rovina

*Cassazione penale, sezione quarta, 29 gennaio 2008 n. 13934
Pres. Morgigni – Rel. Brusco*

In tema di omessa esecuzione di lavori in edifici che minacciano rovina, destinatario dell'obbligo di provvedere ai lavori necessari per rimuovere il pericolo è il proprietario dell'immobile o colui che, per fonte legale o convenzionale, sia tenuto alla conservazione o alla vigilanza dell'edificio, ma non l'amministratore del condominio, sul quale non incombono obblighi di questo genere essendogli attribuita soltanto la gestione delle cose comuni.

Questo l'importante principio di diritto enunciato dalla Cassazione che ha cassato senza rinvio la sentenza di appello di Napoli del 22 dicembre 2005 che è stata impugnata per la violazione di legge, con riferimento all'individuazione del soggetto tenuto, in base all'art. 677 c.p., alla conservazione dell'edificio che era stato identificato nell'amministratore del condominio. La fattispecie riguardava l'omissione degli «interventi necessari per garantire la conservazione in condizioni di sicurezza dell'edificio che minacciava rovina e dal quale cadevano calcinacci che, il 16 gennaio 2000, colpivano un minore provocandogli lesioni giudicate guaribili in giorni cinque».

La Corte ha giudicato «infondata la tesi dei ricorrenti che gli interventi manutentivi richiesti e non eseguiti dovessero essere disposti dall'amministrazione del condominio, osservando che l'ipotesi di reato in esame ha infatti caratteristiche di reato "proprio" ed è la qualità di proprietario dei beni che minacciavano rovina - non posta in discussione dai ricorrenti e comunque incensurabilmente accertata nei giudizi di merito - che consente di attribuire all'agente l'omissione da cui è derivato, come nel caso in esame, il pericolo per le persone (sulla natura di reato "proprio" dell'ipotesi di reato prevista dall'art. 677 c.p. la giurisprudenza di legittimità è uniforme: v., da ultimo, Cass., sez. 1, 7 luglio 2005 n. 25255; 10 ottobre 2003 n. 4032; 5 novembre 2002 n. 41709; 19 giugno 1996 n. 7764». I Supremi giudici hanno, inoltre, osservato «sull'amministratore del condominio non incombono obblighi di questo genere essendogli attribuita (art. 1130 c.c.) soltanto la gestione delle cose comuni; del resto anche gli atti conservativi che l'amministratore del condominio può compiere (v. il n. 4 della norma indicata) sono previsti per la tutela dei diritti inerenti le parti comuni».

L'amministratore può chiedere il decreto ingiuntivo anche sulla base del bilancio preventivo

*Cassazione, sezione seconda, 29 settembre 2008 n. 24299
Pres. Elefante - Rel. Malpica*

La Corte ribadisce un principio scontato che conferma, peraltro, l'obbligo di provvista dei condomini nei confronti dell'amministratore che non è tenuto ad anticipare somme.

Sorprendentemente, il Giudice di Pace di Roma, con sentenza n. 51696/2003, aveva accolto il ricorso in opposizione, dichiarando la nullità del decreto ingiuntivo perché fondato sul bilancio condominiale preventivo invece che su quello consuntivo e la Corte è intervenu-



Fiera di Roma - 13-16 novembre 2008

ta nonostante si trattasse di una decisione secondo equità, ex art. 113 c.p.c., vista l'abnormità del *decisum* del Giudice di Pace, in quanto la questione avviene ad un principio informatore della disciplina della gestione condominiale, con conseguente obbligo di applicazione generalizzata, secondo quanto previsto dalla sentenza n. 206 del 6 luglio 2004 della Corte Costituzionale.

I Supremi giudici hanno, pertanto, affermato che «Il giudice di pace ha infranto un principio basilare e ineliminabile per la corretta gestione del condominio che consente all'amministratore di riscuotere le quote degli oneri in forza di un bilancio preventivo, sino a quando questo non sia sostituito dal consuntivo regolarmente approvato». La sentenza impugnata affermava l'erroneo principio secondo cui il bilancio preventivo sarebbe azionabile sino a che non sia scaduto l'esercizio a cui esso si riferisce; tale principio, se applicato, renderebbe impossibile la riscossione degli oneri - e, quindi, inciderebbe sulla possibilità stessa di gestione del condominio - per tutto il tempo intercorrente tra la scadenza dell'esercizio e l'approvazione del consuntivo, periodo che potrebbe ipotizzarsi anche lungo in relazione a molteplici possibili eventi, tra cui, non ultimo, la non approvazione del progetto da parte dell'assemblea».

Il condominio è "consumatore" ai fini della disciplina dei contratti conclusi fuori sede

Tribunale di Bari, sezione seconda, 24 settembre 2008, n. 2158 Giudice Unico Di Lalla

In relazione all'affidamento della manutenzione dell'ascensore installato presso l'edificio condominiale, è stato affermato che «Va invero accolta la interpretazione ormai consolidata, secondo cui il condominio, quale ente di gestione risultante dal raggruppamento di persone fisiche che agiscono per scopi estranei alla attività imprenditoriale, deve considerarsi "consumatore" agli effetti della applicazione della disciplina dei contratti conclusi fuori sede, di cui al decreto legislativo 15 gennaio 1992 n. 50, e della disciplina delle clausole vessatorie di cui agli artt. 1469 bis segg. c.c., introdotti dalla legge 6 febbraio 1996 n. 52 (cfr., tra le tante, Cass. 12 gennaio 2005 n. 452). Invero il condominio non solo non è munito di personalità giuridica propria, ma neppure è dotato della autonomia patrimoniale propria delle società di persone, con i conseguenti riflessi nei riguardi dei terzi in base al regime di pubblicità stabilito dalla legge. Esso rappresenta invece un mero ente di gestione, finalizzato alla amministrazione delle parti comuni degli edifici e alla erogazione dei servizi con i contributi forniti dai condomini, e non resta quindi differenziato, rispetto ai terzi, dalle persone fisiche che lo compongono. Pertanto il contratto posto in essere dall'amministratore per la erogazione dei servizi non vincola né l'amministratore quale persona, né una diversa entità giuridica, ma determina la insorgenza dei relativi diritti ed obblighi in capo agli stessi condomini, in quanto appunto l'amministratore, nello stipulare il contratto, opera quale mandatario con

rappresentanza degli stessi. Deve di conseguenza ritenersi che si applichi nei confronti del condominio, tra le altre, la disposizione dell'art. 12 decreto legislativo n. 50/1992, stabilente, per i contratti stipulati fuori sede, la competenza territoriale inderogabile del giudice del luogo di residenza o domicilio del consumatore. Nella specie, avendo il condominio sede in Taranto, la domanda avrebbe dovuto proporsi dinanzi al Tribunale di Taranto».

La sentenza prosegue precisando che «In base ad un'interpretazione estensiva della veste di contraente nel contratto conclusosi tra il professionista ed il consumatore, per tale, ossia per contraente, deve intendersi non solo il consumatore stipulante "diretto", ma anche il soggetto comunque individuato come titolare del rapporto anche se la stipula, nelle varie forme previste dalla legge (in rappresentanza, o nella forma del contratto per persona da nominare, o nella forma del contratto a favore di terzi, ecc.), sia stata eseguita da un altro soggetto. Ragion per cui, ogni qualvolta risulti che già nella fase della conclusione del contratto con il professionista, sia previsto che esso è destinato a produrre i suoi effetti in favore di un soggetto diverso dallo stipulante, con la conseguenza che tale soggetto diviene sin dall'inizio titolare in via autonoma e non derivativa dei diritti e degli obblighi nascenti dal contratto, le ragioni che sono alla base della disciplina a tutela del consumatore giustificano, ed anzi impongono, di assimilare la posizione del terzo beneficiario a quella dello stipulante, e, quindi, di attribuire rilievo giuridico alla sua qualità soggettiva di "consumatore".

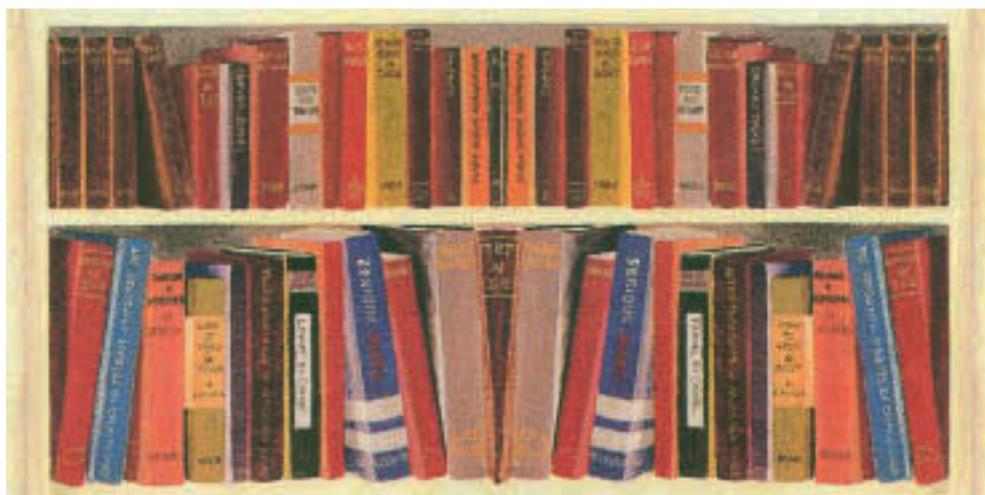
OGGI IN BIBLIOTECA

Recensioni

A. Celeste - L. Salciarini**LA PRIVACY NEL CONDOMINIO***Edizioni Il Sole24ore - euro 25,00*

La tutela della riservatezza all'interno degli edifici costituisce una tematica di grande rilevanza e delicatezza; in quest'ottica il volume analizza i molteplici aspetti della privacy, considerati nella prospettiva della quotidianità dello stabile condominiale, per la cui gestione è necessario compiere una serie di attività e di operazioni le quali comportano, inevitabilmente, un diffuso e ripetuto trattamento dei dati personali dei condomini.

L'opera, diretta a coloro che si occupano professionalmente della gestione immobiliare ma anche ai singoli condomini, intende suggerire le procedure più corrette per la cura delle informazioni ed evitare gli errori in cui facilmente si può incorrere senza la conoscenza degli adempimenti obbligatori richiesti dalla normativa che è inserita in un CD-Rom allegato al libro insieme agli atti e provvedimenti del Garante ed alle pronunce dell'Autorità giudiziaria.



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
V.le delle Milizie, 76 06-3751 9920
- Studio Avv. Carlo PATTI
Via Tuscolana, 55 06-7026 854
- Studio Avv. Marco SARAZ
Via G.A. Sartorio, 40 06-5160 6474
- Studio Avv. Antonino SPINOSO
V.le delle Milizie, 1 06-3221 316

STUDI COMMERCIALISTI E FISCALISTI

- Studio CORSETTI - D'ARIENZO
Largo A. Beltramelli, 36 06-4510 640
- Studio PELLICANO
Via P. Querini, 3 06-5783 637
- Studio RIBILOTTA
Via Limbiate, 30 06-3093 380

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

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

UN LIBRO SULLA DONNA DELL'ANTICA ROMA

La donna dei giorni nostri, intenta a svolgere con disinvoltura ruoli di protagonista nella vita familiare, sociale, politica ed economica, non può ignorare quanto accadeva alle sue antenate di epoca romana, del cui animo resta indubbia traccia nel suo codice genetico.

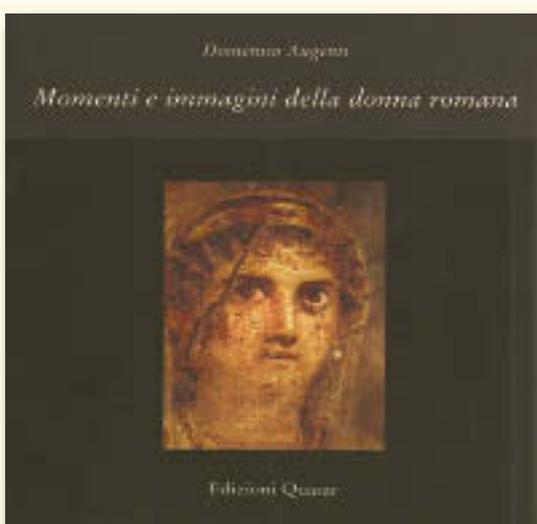
Nel saggio *"Momenti e immagini della donna romana"* di Domenico Augenti, ricco di oltre un centinaio di illustrazioni dell'epoca, l'autore, appassionato studioso del mondo romano, narra episodi e descrive momenti di quella antica donna, inquadrandola nei tre fondamentali aspetti dell'animo femminile, quelli della fanciulla, della matrona e della femmina.

Risultato di un'autorevole soggezione paterna è nella donna-fanciulla la sua prevalente passività e la costante sensibilità a lodi maschili di bellezza, bravura e persino a benevoli rimproveri, che le richiamino il perduto rapporto con il primo uomo della sua vita, suo padre.

La donna-matrona è già nella ragazzina che accudisce mater-
namente la sua bambola, ma si manifesta con tutta evidenza
nella figura della moglie fedele, compagna e custode del marito,

nei cui confronti si muove sulla base degli insegnamenti appresi dal modello materno.

Negli episodi in cui la donna non esprime né la grazia leggiadra della fanciulla, né la dolcezza materna della matrona si può rintracciare il terzo immancabile aspetto della donna romana. Sono i momenti in cui lei appare aggressiva e





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



(sopra):
Matrona in
abito invernale.

trasgressiva, ambiziosa ed avida di potere, libertina, crudele fino al sadismo, tendenzialmente e temerariamente mascolina. Questa donna-femmina, rintracciabile già nel periodo arcaico, compare con maggior frequenza nell'opulento mondo romano delle conquiste territoriali alla fine della repubblica ed in età imperiale.

A riportare il naturale ed armonioso equilibrio fra i tre aspetti alternativamente sempre presenti nell'animo femminile, oltre ad una crescente ostilità dell'opinione pubblica verso gli eccessi della donna-femmina è l'intransigenza primitiva dei Padri della Chiesa, la cui autorevole voce richiama forse nella donna il perduto rimprovero paterno.

Sarà così che quando le orde dei barbari, sfondati i confini, dilagheranno nel mondo roma-

no, in luogo di una fiera donna romana incontreranno una pia donna cristiana pronta ad incamminarsi verso l'età medievale.

Matrona su
"cathedra"
con schiave
pettinatrici.



**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
XII	Giovedì 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

SINTESI DOSSIER 2008**Gennaio – Febbraio n. 103**

- La proprietà e la manutenzione di canne fumarie e colonne di scarico
- La revisione delle tabelle millesimali ed i suoi effetti
- Il ritorno di attenzione per le politiche abitative
- L'altra Roma: la fontana delle anfore

Marzo – Aprile n. 104

- Fotovoltaico: il "conto energia" funziona
- Numero degli stabili gestiti e professionalità dell'amministratore
- L'altra Roma: la fontana delle palle di cannone

Maggio – Giugno n. 105

- In morte del condominio (per non parlare del povero amministratore)
- Il trust immobiliare
- Assemblea condominiale e condono edilizio: una nuova ipotesi di nullità
- Il subentro successivo nell'innovazione realizzata da alcuni condomini
- L'altra Roma: riti antichi e fatti nuovi

Luglio – Agosto n. 106

- La nuova tendenza legislativa: il superamento del principio della doppia maggioranza
- Contro l'AceA Ato2 azione collettiva risarcitoria?
- L'amministratore di condominio.....socialmente utile
- L'altra Roma: Villa Ada

Settembre – Ottobre n. 107

- Barriere architettoniche nel condominio (prima parte)
- Proselitismo e fidelizzazione associativa: l'analisi della crescita degli associati
- Alberi nel condominio: dal lassismo alla fobia
- L'altra Roma: Nerone, sul Pincio, sulla Cassia, sulla Nomentana

Novembre – Dicembre n. 108

- Barriere architettoniche nel condominio (seconda parte)
- Il bilancio Anaciroma 2007
- Citazione per risarcimento danni contro ACEA Ato 2
- Anaciroma adotta a distanza Hen, una bella bimba israeliana
- L'altra Roma: momenti e immagini della donna romana

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O



Organismo
di Certificazione
di Sistemi di Gestione

CERTIFICATO

CERTIFICATE n° B 1027

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

FORM.A.C.I.

Via A. Salandra, 1/A - 00197 ROMA

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

UNI EN ISO 9001 : 2000

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

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

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

Settore EA : 37

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

The approval is subject to the Company maintaining in Quality Management System to required standard, which will be monitored by PMI cert s.r.l. with periodical audits (every 6 or 12 months)

Data certificazione: 29.04.2004

Data rinnovo: 18.05.2007

Data di scadenza / due date:
28 Aprile 2010

L' Amministratore

Per informazioni puntuali e aggiornate circa eventuali variazioni intervenute nello stato della certificazione di cui al presente certificato, si prega di contattare la PMI cert s.r.l. - Largo Galileiana, 4 - 00145 Roma, al n° telefonico 06 / 44237392 - e-mail: pmicert@mc2.it

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. 26

MEDIA WORK pag. 54

PORTALE pag. 36

TREE CLIMBING pag. 20

SOFTWARE CONDOMINIALE

MM Data III di copertina

Studio ISA pag. 6

MANUTENZIONE ASCENSORI

ELEVATOR QUALITY pag. 9

DEL BO pag. 14

EDILIZIA

CIM pag. 10

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

TERMOROMA pag. 30

SICUREZZA

DOCEO pag. 16

SIRIO pag. 52