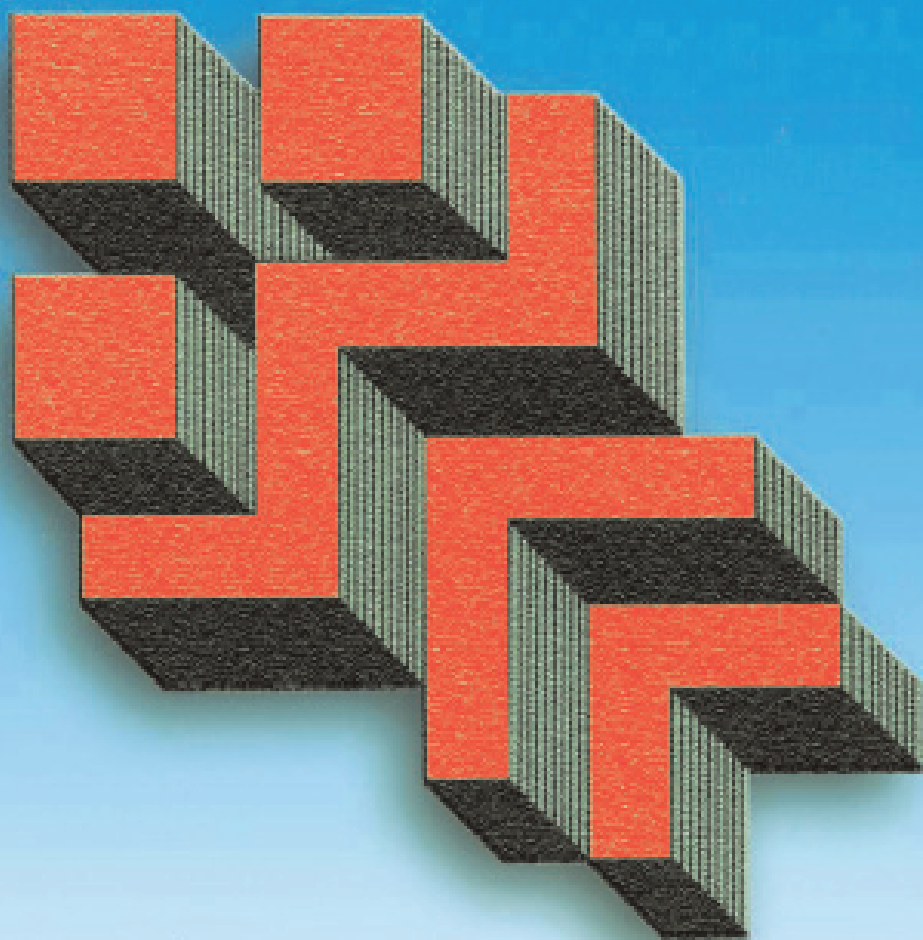


DOSSIER CONDOMINIO



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@fiscali.it

SOMMARIO

GENNAIO - FEBBRAIO 2006

N. 91

Editoriale
di Francesco Caporilli pag. 3

La società del rumore
di Pietro Giulianelli pag. 5

Notizie pag. 17

Banchi di scuola
di Vittorio Gennari pag. 23

Relazione sull'attività 2005
della Sede provinciale di Roma
di Francesco Caporilli pag. 25

Elenco sportelli del condominio
presso i Municipi pag. 30

La voce della giurisprudenza
di Nunzio Izzo pag. 37

Oggi in Biblioteca pag. 53

Professionisti fiduciari pag. 55

L'altra Roma:
I palazzi romani parlano latino
da una ricerca di Domenico Augenti pag. 59

Dossier Condominio

Rivista bimestrale

ANNO XVI - n. 91 - GENNAIO - FEBBRAIO 2006

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

www.anaciroma.it

e-mail: anaciroma@tiscali.it

Tel. 06/4746903 - 4881348 Fax

Pagina intera : 470 euro

Metà pagina : 310 euro

Quarto di pagina : 160 euro

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.

EDITORIALE

Il primo editoriale del 2006 dovrebbe essere un messaggio di buoni propositi e di speranze per l'anno appena iniziato. Non si può però non tenere conto della profonda crisi in cui versa il nostro paese e di conseguenza la nostra professione. Da più parti veniamo duramente ed aspramente attaccati perché "colpevoli" di aspirare ad una regolamentazione della nostra attività a tutela principalmente dei nostri condomini. Da una parte si chiede a gran voce che l'Amministratore sia esempio di trasparenza, onestà, competenza e dall'altra si permette che la nostra attività possa essere svolta da chiunque a prescindere dalla effettiva capacità o preparazione.

Veniamo additati come corporativi, ma poi si stracciano le vesti se il primo amministratore che capita (magari quello che si è proposto con il compenso più basso) scappa con la cassa lasciando il condominio con migliaia di euro di morosità. Ed è proprio in questo clima che il nostro orgoglio di essere amministratori, amministratori Anaci, deve venire fuori. Mettiamo da parte per una volta le rivalità, le critiche speciose, le polemiche inutili ed uniamo le forze affinché tutte le voci isolate diventino un unico grido verso coloro che ostacolano in tutti i modi ed in tutte le sedi un riconoscimento vero della nostra professionalità. E perché questo grido possa finalmente stordire chi lo ascolta noi per primi dobbiamo cercare di fare la differenza, di essere la differenza. Solo con la conoscenza, l'approfondimento, lo studio che un vero professionista riesce a distinguersi e ad emergere dalla palude di pressapochismo che pervade molti dei nostri cosiddetti "colleghi".

Credo che da questo punto di vista l'Anaci abbia intrapreso la strada giusta. I crediti formativi obbligatori sono un primo importante passo in questa direzione. Non dobbiamo avere paura di mettere in discussione la nostra preparazione e di confrontarla con gli altri. La massiccia partecipazione avuta al primo corso di 2° livello organizzato dalla nostra sede è, da questo punto di vista, la risposta migliore.

La competenza e la preparazione di tutti gli associati è infatti la bandiera che ci ha consentito e che ci consentirà in futuro di essere considerati protagonisti nell'ambito delle amministrazioni condominiali. Richiamo quindi tutti noi ad uno scatto di orgoglio e ad un bagno di umiltà. Orgoglio di far parte di una grande Associazione che crede fortemente nella forza che gli deriva dalla propria base e che investe a vantaggio di tutti ed umiltà nel non considerarsi mai "arrivati" ma cercare sempre, a partire dal quotidiano, di migliorare e di migliorarsi perché ognuno di noi continui sempre ad essere non un amministratore ma *l'amministratore*.

Francesco Caporilli

CONSULENZE A DISPOSIZIONE DEI SOCI IN SEDE

	MATTINA (11-13)	POMERIGGIO (16-18)
LUNEDÌ <i>LEGALE</i> <i>FISCALE/CONTABILE</i>	Avv. della Corte Dott. Corsetti	Avv. Coricelli Dott. Iorio
MARTEDÌ <i>LEGALE</i> <i>FISCALE/CONTABILE</i> <i>LAVORO</i> <i>TECNICA</i>	Avv. Di Marcantonio Dott. Pellicanò Prof. Scavino	Avv. Spinoso Sig.ra Spena Ing. De Angelis
MERCOLEDÌ <i>LEGALE</i> <i>DEONTOLOGIA</i> <i>CONTABILE</i> <i>TECNICA</i>	Dott. Parodi Avv. della Corte Dott. Timidei	Avv. Saraz Avv. Saraz Dott.ssa Pacetti Arch. Spadaro
GIOVEDÌ <i>LEGALE</i> <i>ASCENSORE</i> <i>CONTABILE</i> <i>INFORMATICA</i>	Avv. Galdi Dott. Silvestri Dott. Tabarrini	Avv. Felli Dott. Grasselli Geom. D.Ferrantino
VENERDÌ <i>LEGALE</i> <i>TECNICA</i> <i>FISCALE</i> <i>CONTABILE</i>	Avv. Patti Geom. A. Ferrantino Rag. Imbornone Sig. Teodori	Avv. Casinovi Dott. Zanchetta

La società del rumore

di Pietro Giulianelli

Il rumore è per definizione una manifestazione sonora "indesiderata, di intensità eccessiva, fastidiosa e casuale". È un prodotto dell'attività umana ed è in particolare connesso con il processo di urbanizzazione e con lo sviluppo dei trasporti e dell'industria.

Nella nostra società, dalla proliferazione dei bisogni e dei servizi atti a soddisfarli deriva purtroppo un continuo aumento dell'inquinamento acustico: gli edifici sono "invasi" da rumori esterni ed interni, che provocano disturbo al riposo ed alle attività lavorative.

I fattori che concorrono all'innalzamento del livello di rumorosità all'interno della nostra abitazione sono molteplici:

- traffico urbano (mobilità in genere);
- rumore prodotto da attività commerciali all'interno del condominio o in prossimità dello stesso;
- rumore prodotto da impianti condominiali (centrali termiche, di condizionamento, ascensori,.....);
- rumore prodotto dai vicini (pianoforte, abbaiare incontrollato dei cani, televisori e radio ad alto volume,.....).

Difficile quantificare gli effetti del rumore in quanto variano notevolmente sia la tolleranza individuale sia i diversi tipi di rumore. È tuttavia disponibile una vasta letteratura specialistica che analizza e valuta gli effetti del rumore sugli individui. La relazione dell'Organizzazione mondiale della sanità, intitolata "Community Noise - Environmental Health Criteria", evidenzia che l'esposizione al rumore nell'ambiente esterno può provocare una serie di effetti negativi diretti quali disturbo del sonno, danni fisiologici uditivi e extrauditivi (prevalentemente stanchezza, mal di testa, ansia, stress fisiologico e cardiovascolare, difficoltà di comunicazione e malessere diffuso).

Allo studio dell'OCSE si ispirano molti degli studi più recenti, secondo i quali il 17-22% della popolazione dell'Unione (circa 80 milioni di persone) è esposta a rumori diurni continuati in ambiente esterno (dovuti per lo più al traffico), la cui intensità supera i limiti di tollerabilità, ovvero 65 dB(A). Altri 170 milioni di cittadini sono esposti a rumori di intensità compresa fra 55 e 65 dB(A), livello al quale si manifestano i primi disturbi seri nel periodo diurno.

Occorre infatti precisare che l'esposizione prolungata a fonti disturbanti diverse in tempi e luoghi differenti (multisposizione), ad esempio il rumore nell'ambiente lavorativo e quello nell'am-

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

biente domestico, provoca effetti non meno nocivi dell'esposizione diretta, ma limitata nel tempo, a livelli acustici elevati.

Soggetti che hanno subito un'azione caratterizzata da elevati livelli di rumore nell'ambiente di lavoro, ricevono un danno (elevato e spesso volte sottovalutato) anche dalla esposizione a livelli di rumore medio bassi durante le ore extralavorative, in particolare il fenomeno si verifica durante la notte.

La permanenza (successivamente all'attività lavorativa) in un ambiente poco rumoroso caratterizzato da un livello di rumore di tipo α ($< 35\text{dB}$), come dovrebbe essere l'ambiente domestico, permette il recupero dello stress, non produce alcun fastidio e consente il recupero psico-fisico.

Viceversa la permanenza in un ambiente di pari o superiore rumorosità, a lungo andare genera effetti negativi (variabili da individuo ad individuo) che generalmente provocano disturbo del sonno, stanchezza, mal di testa e un generale stato di stress.

Possiamo riassumere dicendo che si può "curare" un certo livello di inquinamento acustico, subito durante le ore lavorative, vivendo le rimanenti ore del giorno in luoghi caratterizzati da una rumorosità notevolmente inferiore a quella dell'ambiente di lavoro. Si evince quindi la necessità (spesso sottovalutata) di vivere in una abitazione caratterizzata da una bassa rumorosità diurna e principalmente notturna.

Oltre agli effetti del rumore sulla salute occorre considerare le ripercussioni che l'inquinamento acustico inevitabilmente ha dal punto di vista economico. In particolare:

- a) è intuibile l'esistenza di costi sanitari legati al rumore. Costi difficilmente quantificabili e generati dalle spese sostenute per consultazioni e trattamenti medici, ma anche dalla diminuzione della produttività dovuta al calo della concentrazione che può giungere ad essere causa di incidenti;
- b) l'inquinamento da rumore può deprezzare gli immobili: un abitazione o un ufficio inseriti in un ambiente rumoroso hanno minor valore.

Relativamente al deprezzamento degli immobili occorre precisare che non sempre è facile valutare la rumorosità effettiva e potenziale di un immobile. Fattori evidenti si accompagnano ad altri meno palesi. Ad esempio il rumore prodotto dai mezzi di trasporto è percepibile. L'esposizione al traffico, la vicinanza ad aeroporti e linee ferroviarie, sono elementi che limitano fortemente il comfort acustico di una abitazione. E' pure prevedibile il rumore prodotto da limitrofi insediamenti industriali come pure è prevedibile quello legato alle attività commerciali e ricreative (ristoranti, locali pubblici, bar, impianti sportivi, discoteche, ..).

Vi sono poi "fattori nascosti" connessi con le tecniche costruttive utilizzate. La scarsa attenzione rivolta dal costruttore ai

requisiti acustici passivi dell'edificio emerge unicamente "vivendo" l'immobile e può essere valutata preventivamente unicamente ricorrendo a tecnici qualificati.

Prima di approfondire le strategie seguite sia a livello comunitario che nazionale per ridurre l'inquinamento acustico occorre precisare alcune nozioni inerenti la classificazione delle sorgenti di rumore e la tipologia di rumori.

Possiamo classificare il rumore:

a) in funzione di come viene emesso alla fonte:

- rumore aereo, emesso direttamente in aria. Tipici rumori aerei sono quelli prodotti dal traffico veicolare, dalla voce, dalla radio, dalla televisione, dagli elettrodomestici, dagli impianti tecnologici;
- rumore d'impatto, generato dall'eccitazione diretta tra due corpi solidi che entrano in contatto tra di loro. Le vibrazioni che ne derivano si propagano per via solida attraverso i due corpi e successivamente si trasformano in rumori aerei. Tipicamente il rumore da calpestio è l'esempio più tipico del rumore d'impatto.

b) in funzione delle sorgenti:

- quelle puntiformi, come per esempio le attività industriali, i locali musicali, gli esercizi commerciali, gli impianti di condizionamento e i frigoriferi industriali;
- quelle lineari ovvero il traffico veicolare, ferroviario e aeroportuale.

In generale, l'inquinamento acustico generato dalle sorgenti puntiformi non mostra un significativo incremento, soprattutto grazie all'applicazione delle normative che disciplinano le emissioni acustiche alla sorgente. A questo proposito occorre considerare che grazie alle normative vigenti e soprattutto ai progressi tecnologici, è stato possibile ridurre significativamente il rumore emesso da sorgenti singole. Per esempio, dagli anni '70 le emissioni sonore provenienti dalle automobili è diminuito dell'85%, quelle degli autocarri del 90%. Nei trasporti aerei, la pianta del rumore intorno a un aeroporto di un moderno aereo a reazione è di 9 volte inferiore a quella di un aereo costruito con tecnologie anni '70. Ciò nonostante, grande preoccupazione desta l'inquinamento acustico generato dalla mobilità. Il traffico stradale infatti rappresenta la principale e più diffusa sorgente di rumore, soprattutto nelle aree urbane, e di sicura rilevanza nella determinazione dell'esposizione al rumore della popolazione sono anche il traffico ferroviario ed il traffico aereo. L'aumento del traffico, la sua estensione spaziale e temporale insieme all'intensificarsi delle attività turistico-ricreative hanno annullato in parte gli effetti del progresso tecnologico.

L'incremento previsto del traffico stradale e aereo e lo sviluppo dei treni ad alta velocità (problematica di scottante attualità – si pensi ai disordini in Val di Susa) rischiano di esacerbare la situazione.

Le misure attuate a livello comunitario in materia di inquinamento acustico consistono da oltre trenta anni in un'attività normativa intesa a fissare i livelli sonori ammissibili per veicoli, aerei e macchine nel quadro del mercato interno. Gli Stati membri, dal canto loro, hanno emanato una moltitudine di norme supplementari e altre misure, e sebbene i livelli del rumore nelle "zone nere" (*blackspot*) più preoccupanti siano indubbiamente diminuiti, il problema globale sta peggiorando e aumenta il numero di persone che vivono nelle cosiddette "zone grigie".

In generale in Italia, negli ultimi quindici anni, sono state emanate diverse normative aventi per obiettivo la protezione dell'uomo e dell'ambiente dal rumore che può danneggiare la salute e la qualità della vita.

Leggi di riferimento nel panorama normativo italiano sono:

- la legge n° 447 del 26 ottobre 1995 "Legge quadro sull'inquinamento acustico";
- il D.P.C.M. 5 dicembre 1997 "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici".

La prima fissa i principi fondamentali per la tutela dal rumore prodotto dall'ambiente esterno e dall'ambiente abitativo.

La seconda individua i requisiti acustici delle sorgenti sonore interne agli edifici ed i requisiti acustici passivi degli edifici e dei loro componenti in opera, prendendo in considerazione le strutture che si interfacciano sia con i rumori provenienti dall'esterno che con quelli generati all'interno dell'edificio.

In particolare la Legge 447/95 (dalla quale scaturisce il D.P.C.M. del 14 novembre 1997 "determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore") prevede precise azioni, in capo a soggetti diversi (regioni, province, comuni, imprese, ecc.), volte a prevenire e/o ridurre l'inquinamento da rumore, quali la classificazione acustica dei territori comunali, la predisposizione di valutazioni di impatto acustico e di clima acustico, la predisposizione e la conseguente attuazione di piani di risanamento dei comuni, delle imprese e degli enti gestori di servizi pubblici di trasporto o delle relative infrastrutture, fino alla definizione delle modalità per il rilascio delle autorizzazioni comunali per lo svolgimento di attività rumorose temporanee. Frutto di tale legge sono stati i piani di zonizzazione acustica che costituiscono, tra le strategie volte alla riduzione del rumore, un essenziale strumento di studio in quanto sono la base per disciplinare l'uso e le attività svolte nel territorio stesso.

Il Comune di Roma, dapprima con la delibera n° 60 del 2002 e definitivamente con la delibera n° 12 del 29/10/2004, ha emanato la "classificazione acustica del territorio comunale" suddividendolo in funzione delle classi (individuate dal D.P.C.M. del 14 novembre 1997) ognuna avente specifiche caratteristiche ed ognuna caratterizzata da valori limite di emissione (cioè rumore prodotto e quindi immesso nell'ambiente circostante) e valori limite di immissione (cioè rumore proveniente dall'ambiente circostante che invade la zona in esame).

Se è pur vero che la sinergia fra tutte le diverse azioni citate potrà certamente garantire un effettivo miglioramento dello stato acustico attuale e, contemporaneamente, un'efficace opera di prevenzione dell'inquinamento acustico, non si può non rilevare come tali strumenti di "risposta" siano stati, sino ad oggi, soltanto parzialmente attivati. Molti comuni non hanno ancora classificato acusticamente il loro territorio e spesso i piani d'azione dei comuni "in regola" sono disattesi o non adeguati.

**Tab. 1 – Classificazione degli ambienti abitativi
(art. 2 e tabella A del D.P.C.M. del 05/12/97)**

Categoria	Tipo di edificio
A	edifici adibiti a residenza ed assimilabili
B	edifici adibiti a uffici ed assimilabili
C	edifici adibiti ad alberghi, pensioni, ed attività assimilabili
D	edifici adibiti ad ospedali, cliniche, case di cura ed assimilabili
E	edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli ed assimilabili
F	edifici adibiti ad attività ricreative o di culto ed assimilabile
G	edifici adibiti ad attività commerciali ed assimilabili

Se parliamo poi delle misure di protezione "passiva" degli edifici (si veda il D.P.C.M. del 05/12/05) ci rendiamo conto che le stesse sono molto spesso disattese (edifici molto costosi dove però le problematiche connesse con l'abbattimento delle emissioni acustiche o con l'isolamento acustico dai rumori provenienti dall'ambiente esterno non è tra le prime preoccupazione di chi progetta e costruisce tali strutture – anche se le norme esistono e da tempo).

In particolare il D.P.C.M. del 05/12/97 prevede la classificazione degli edifici (tabella 2) e per ogni categoria fissa caratteristi-

che relativamente al potere di isolamento che elementi di separazione tra unità immobiliari distinte (pareti) e solai dovrebbero avere e che invece spesso non hanno.

Tab. 2 – Requisiti acustici passivi degli edifici, dei loro componenti e degli impianti (tabella B D.P.C.M. del 05/12/97)

	Categoria di edificio			
	D	A, C	E	B, F e G
Indice di valutazione del potere fonoisolante apparente di pareti di separazione tra alloggi (riferito agli elementi di separazione tra due distinte unità immobiliari)	55 dB	50 dB	50 dB	50 dB
Indice di valutazione dell'isolamento acustico di facciata	45 dB	40 dB	48 dB	42 dB
Indice di valutazione del livello di rumore di calpestio normalizzato ai solai	58 dB	63 dB	58 dB	55 dB
Livello continuo equivalente di pressione sonora generata da impianti a funzionamento discontinuo	35 dB	35 dB	35 dB	35 dB
Livello massimo di pressione sonora generata da impianti a funzionamento continuo	25 dB	35 dB	25 dB	35 dB

Anche gli impianti tecnologici, che il DPCM citato distingue tra:

- impianti a funzionamento continuo (come impianti di riscaldamento, aerazione, condizionamento);
- impianti a funzionamento discontinuo (come ascensori, scarichi idraulici, bagni, etc),

dovrebbero presentare caratteristiche acustiche ben definite (vedi tab. 6) mentre questo è generalmente disatteso rendendo di fatto il D.P.C.M. una "chimera".

E' quindi necessario investire su questi temi e sulle problematiche connesse con l'inquinamento acustico delle città dove viviamo nonché sulle modalità progettuali e costruttive degli edifici.

La recente Direttiva comunitaria 2002/49/CE introduce un approccio comune finalizzato alla prevenzione e alla riduzione degli effetti nocivi derivanti dall'esposizione al rumore ambientale, quali ad esempio l'*annoyance* (o fastidio) e il disturbo del sonno, attraverso l'attuazione progressiva di diverse azioni:

- la determinazione dell'esposizione al rumore ambientale con una mappatura acustica realizzata sulla base di metodi comuni agli Stati membri;
- l'informazione al pubblico relativamente al rumore e ai suoi effetti;
- l'adozione da parte degli Stati membri di piani d'azione, in base ai risultati della mappatura del rumore, per perseguire obiettivi di riduzione dell'inquinamento acustico e di conservazione della qualità acustica dell'ambiente qualora questa sia buona.

La direttiva è, inoltre, destinata a fornire una base per lo sviluppo delle misure comunitarie di contenimento del rumore generato dalle principali sorgenti (in particolare mezzi di trasporto e relative infrastrutture, attrezzature utilizzate all'aperto, attrezzature industriali e macchinari mobili).

Anche il nostro Paese, come tutti gli Stati membri, si è confrontato con il nuovo approccio introdotto dalla direttiva ed ha proceduto al recepimento della stessa emanando il recente D.Lgs. 194 del 19 agosto 2005. Va altresì ricordata la rilevanza, ai fini della definizione del quadro normativo nazionale, dell'emanazione nel corso del 2004 del decreto che disciplina l'inquinamento acustico da traffico veicolare (DPR 142/04).

Questi due decreti (ed in particolare il D. Lgs. 194/05) segnano in Italia una importante tappa alla lotta contro quell'inquinamento aereo prodotto dal traffico veicolare (auto, treni ed aerei) che tanto mette a repentaglio la salute di tutti noi (specialmente se, come abbiamo avuto modo di analizzare, si protrae anche nelle ore notturne a livelli di emissioni significativi).

Il D. Lgs. 194/05 coinvolge:

- direttamente sia le regioni (e le province autonome) sia (e soprattutto) le società e gli enti gestori di servizi pubblici di trasporto (cioè le "sorgenti" del rumore!!);
- indirettamente tutti noi.

In particolare mentre l'autorità, individuata dalla regione (o dalla provincia autonoma), dovrà redigere le "mappature acustiche strategiche" ed in "piani d'azione" volti al contenimento ed abbattimento del rumore, le società e gli enti gestori di servizi pubblici di trasporto dovranno redigere le "mappe acustiche" ed i "piani d'azione" e trasmetterli alla regione o alla provincia autonoma.

Tale procedura (che quindi mette in stretta collaborazione le società e gli enti gestori dei servizi pubblici con l'autorità, allo scopo di conoscere appieno l'entità del problema e quindi di combatterlo efficacemente) avverrà con tempi e modalità bene definite dal Decreto Legislativo coinvolgendo dapprima gli agglomerati urbani più grandi e gli assi di trasporto (stradali e ferroviari)

principali (nonché i maggiori aeroporti) ed in un secondo momento gli agglomerati urbani più piccoli e gli assi di trasporto secondari.

Il Decreto citato impone inoltre di elaborare delle mappe acustiche e delle mappe acustiche strategiche utilizzando dei descrittori acustici (grandezze fisiche che descrivono il rumore ambientale in relazione ad uno specifico effetto nocivo) nuovi rispetto a quelli normalmente utilizzati (si veda ad esempio la legge quadro sull'inquinamento acustico - Legge 447/95). Descrittori (come Levening ed Lnight) che danno particolare risalto al rumore notturno (al quale, come abbiamo avuto modo di considerare, sono associate numerose problematiche inerenti la tutela della salute di tutti noi).

Nell'iter previsto dal D. Lgs. sopracitato siamo coinvolti anche tutti noi. In dettaglio l'art. 8 prevede che l'informazione relativa alla mappatura acustica e alle mappe acustiche ed ai piani d'azione sia resa accessibile dall'autorità pubblica anche avvalendosi delle moderne tecnologie informatiche e di comunicazione. In particolare entro 45 giorni dalla pubblicazione di quanto sopra *"chiunque può presentare osservazioni, pareri e memorie in forma scritta dei quali i soggetti proponenti i piani tengono conto ai fini della elaborazione dei piani stessi"*. Questa è una grande arma nelle nostre mani per il controllo e l'intervento sulle problematiche locali che giornalmente viviamo, approfittiamone!!!



DETRAZIONE FISCALE 41%

L'art. 1 comma 121 della legge 23 dicembre 2005, n. 266 (legge finanziaria 2006 in Supplemento alla G.U. n. 302 del 29/12/2005) ha prorogato al 31/12/2006 la detrazione IRPEF sugli interventi di recupero del patrimonio edilizio ripristinando la quota del 41% relativamente alle spese sostenute nel 2006.

VERSAMENTO MINIMO IMPOSTE SUI REDDITI

Il comma 137 dell'unico articolo della legge finanziaria 2006 ha stabilito che dal 1/1/2006 non si deve eseguire versamento di imposta se l'importo non supera 12 euro. La norma si applica ai saldi IRPEF ed IRES nonché alle addizionali IRPEF regionali e comunali. Per IVA, ICI ed IRAP resta il limite di euro 10,33.

SPAZI PER PARCHEGGI LIBERAMENTE ALIENABILI

L'art. 12.9 della legge 28 novembre 2005, n. 246 (in G.U. n. 280 del 1/12/05) ha stabilito che *"gli spazi per parcheggi realizzati in forza del primo comma (art. 41 sexies della legge 17/8/42, n. 1150) non sono gravati da vincoli pertinenziali di sorta né da diritti d'uso a favore dei proprietari di altre unità immobiliari e sono trasferiti autonomamente da esse"*.

Il precedente vincolo ha dato luogo ad interpretazioni giurisprudenziali difformi e la nuova norma rende i parcheggi liberamente commerciabili; resta ora da definire il possibile carattere di interpretazione autentica della norma stessa e quindi la retroattività per le situazioni "già regolate" con relative incidenze economiche.

REGOLE TECNICHE ANTENNE TV CENTRALIZZATE

È stato pubblicato sulla G.U. n. 271 del 21 novembre 2005 il decreto del Ministero delle Comunicazioni in ordine al quale è stata preventivamente effettuata la procedura di consultazione pubblica con le dovute segnalazioni dell'ANACI. Il decreto intende disciplinare gli impianti centralizzati condominiali per favorirne la diffusione con conseguente riduzione della molteplicità di antenne individuali per motivi sia estetici che funzionali. In pratica i riferimenti sono la direttiva 2004/108/CE, le norme tecniche CENELEC o CEI e la direttiva 1999/5/CE.

Il decreto si applica agli impianti centralizzati di nuova costruzione (da certificare) mentre per quelli già installati, in occasione del primo intervento di manutenzione straordinario (difficile da individuare); così come formulato, la tutela dell'ambiente e degli aspetti paesaggistici è del tutto trascurata nonostante la regolamentazione già adottata da molte Amministrazioni comunali (le caratteristiche generali dell'art. 3 prevedono *l'ottimizzazione della ricezione, annullando o minimizzando l'esigenza del ricorso ad antenne individuali*).

AGGIORNAMENTO ISTAT - VARIAZIONI ANNUALI

Novembre 2003 - Novembre 2004	1,7% (75% = 1,275%)	G.U. 21/12/2004	n. 298
Dicembre 2003 - Dicembre 2004	1,7 % (75% = 1,275%)	G.U. 3/2/2005	n. 27
Gennaio 2004 - Gennaio 2005	1,6% (75% = 1,20%)	G.U. 25/2/2005	n. 46
Febbraio 2004 - Febbraio 2005	1,6% (75% = 1,20%)	G.U. 19/3/2005	n. 65
Marzo 2004 - Marzo 2005	1,6% (75% = 1,20%)	G.U. 26/4/2005	n. 95
Aprile 2004 - Aprile 2005	1,7% (75% = 1,275%)	G.U. 26/5/2005	n. 121
Maggio 2004 - Maggio 2005	1,7% (75% = 1,275%)	G.U. 28/6/2005	n. 148
Giugno 2004 - Giugno 2005	1,6% (75% = 1,20%)	G.U. 19/7/2005	n. 166
Luglio 2004 - Luglio 2005	1,8% (75% = 1,35%)	G.U. 25/8/2005	n. 197
Agosto 2004 - Agosto 2005	1,8% (75% = 1,35%)	G.U. 26/9/2005	n. 224
Settembre 2004 - Settembre 2005	1,9% (75% = 1,425%)	G.U. 21/10/2005	n. 246
Ottobre 2004 - Ottobre 2005	2,0% (75% = 1,50%)	G.U. 21/11/2005	n. 271
Novembre 2004 - Novembre 2005	1,8% (75% = 1,35%)	G.U. 19/12/2005	n. 294

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. E' tuttora operante la convenzione con lo studio CORSETTI per euro 25/mese a dipendente, comprensivi di invio telematico mensile del modello E-MENS e modello DM/10.

La consulenza garantisce la responsabilità per eventuali errori imputabili allo studio anzidetto.

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) 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 (2,5% 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.

COEFFICIENTI DI RIVALUTAZIONE TFR

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

ADEGUAMENTO COSAP 2006

Con delibera n. 119 del 30 maggio 2005 il Consiglio Comunale di Roma ha approvato le nuove tariffe per il 2006 quale canone per le occupazioni permanenti di spazi ed aree pubbliche (Cosap).

Per i passi carrabili di ogni tipo, griglie e botole nonché per le intercapedini la tariffa è la seguente (annua per mq/ml):

Passi carrabili, griglie e botole		Intercapedini
32,80	Strade di prima categoria	55,09
29,52	Strade di seconda categoria	49,58
26,24	Strade di terza categoria	44,07
22,96	Strade di quarta categoria	38,56

SPORTELLO ACEA PER GLI AMMINISTRATORI

La collaborazione con l'ACEA ha dato i primi risultati positivi con l'istituzione di un servizio riservato agli amministratori con la possibilità di accedere ad uno sportello fissando un appuntamento attraverso il numero verde 800130330 ed inviando richieste varie al numero fax 06/57993175. Per accedere al servizio occorre accreditarsi presso la banca dati ACEA compilando ed inviando via fax il modulo allegato.



GESTIONE CLIENTI
Unità Sportello

Acea Ato 2 SpA

SERVIZI PER GLI AMMINISTRATORI

Il/la sottoscritto/a _____

NATO/A A _____ (PROV. _____) IL _____

residente nel Comune di _____

in Via/Piazza _____ n. _____

C.F. _____ P. iva _____

tel. _____ Cell. _____ fax _____

DICHIARA

Di essere l'amministratore dei seguenti condomini:

Cliente	Indirizzo fornitura	C.F./P.iva	Ruolo utenza	Mc/trim.

Totale impegno Mc/trim. _____

☐ Di essere iscritto all'associazione _____

Dichiara inoltre di essere a conoscenza delle sanzioni penali previste dall'art.76 DPR n. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate.

Informativa ai sensi del D.Lgs. 196/2003: i dati sopra riportati saranno utilizzati ai fini del procedimento per il quale sono richiesti e verranno utilizzati unicamente per tale scopo in rispetto della normativa vigente.

Luogo e data _____

IL/LA DICHIARANTE

Banchi di scuola

di Vittorio Gennari

Una mail della provinciale romana annunciava l'inizio del corso di secondo livello!!! Uffh!! Dopo quindici anni di professione quali conoscenze didattiche potrò ancora acquisire?... Mi son chiesto.

Il programma però mi aveva incuriosito e la docenza ispirava fiducia. La sala delle grandi occasioni al circolo dell'aeronautica pian piano si gremiva di colleghi e l'umore dei capannelli che si formavano tra il serio ed il faceto non presagiva il gradimento dell'annunciata "prova d'esame" finale.

Comunque l'organizzazione Form.A.C.I., ritenendo, come in effetti lo è stato, gravosa la difficoltà dell'impegno proposto a noi maturi discenti, ha voluto "sostenerci" con confortevoli sgabellature collaudate a mantener alta la tensione e l'attenzione del corso che per ben trentadue ore hanno reso servizio, per quanto richiesto, a noi corsisti.

Le aspettative iniziali sui docenti sono state subito confermate dallo stoicismo e dalla professionalità del nostro Presidente Parodi che, nonostante i residui acciacchi di un infortunio, illuminava la platea su ciò che di più scontato si pensava ci fosse: "La legittimità dei fondi riserva condominiali", volteggiando tra fondi particolari e fondi speciali e dando ai presenti quel giusto spunto di correttezza e trasparenza insinuando l'opportunità di corredare ogni bilancio condominiale, presentato all'assemblea, con una relazione indicativa dell'andamento della gestione e di una situazione patrimoniale dettagliata di fondi e cassa.

Non avevamo ancora ben digerito la relazione di corredo che già assistevamo attoniti ai criteri di redazione e controllo di un bilancio sociale che correttamente elaborato in partita doppia, così come esposto dall'esperto Corsetti, ci avrebbe permesso di superare ogni e qualsiasi controllo contabile (anche di una CTU) così come illustrato dal collega Gerosa.

Le nostre perplessità ed i nostri dubbi non potevano che sfociare in un mare di domande e dibattimenti che alla fine di ogni modulo rendevano dura la vita a chi, di volta in volta, si alternava in cattedra.

Nuova dimostrazione della capacità organizzativa del Form.A.C.I. l'aver saputo scegliere i giusti interlocutori che con semplicità e sapienza si rapportavano a chi tentava di meglio comprendere ciò che di nuovo emergeva dalla lezione.

La discussione di ogni argomento proponeva in me conflitto, facendomi trasalire di stupore ogni qual volta apprendevo una nuova nozione, tanto da cercare, durante le pause, il confronto con i colleghi anch'essi attoniti.

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

E con il pensiero traslavo la "nuova conoscenza" agli anni di lavoro trascorsi nell'amministrazione condominiale e mi chiedevo se avevo sempre rispettato la deontologia nei rapporti con i colleghi e con i clienti, tanto decantata con forza dall'Avv. Saraz, che non seguirla d'ora in poi diveniva delitto della nostra professione. E fin qui ancor tenevo alto il mio Ego... mi son dovuto ricredere, cadendo nel baratro più profondo, quando l'Avv. Izzo e l'Avv. Patti con semplicità disquisivano sul contenuto negoziale, non come atto facente parte di deliberazione assembleare ma piuttosto come atto del verbale dell'assemblea differenziando l'unanimità dei consensi dal negozio giuridico e sulle distanze legali in contrasto con l'utilizzo delle parti comuni in applicazione del principio di prevalenza della disciplina speciale, rispetto a quella generale e sull'imposizioni delle servitù per regolamento condominiale, per destinazione del padre di famiglia o per usucapione così ben enucleato dal Dott. Celeste (quante delibere nulle e quante autorizzazioni negate!!!) o quando con altrettanta semplicità nuovamente l'Avv. Saraz esemplificava i crediti condominiali privilegiati differenziandoli dai crediti in prededuzione e dai crediti chirografari in merito al condomino fallito o ancor quando il Dott. Redivo spiegava che l'inquilino, per me, sino ad oggi illustre sconosciuto, può richiedere verifica dei giustificativi ed impugnare la delibera nella quale gli è attribuito il diritto di voto dalla legge.

Si era aperto davanti a me un nuovo mondo, sconosciuto alla mia esperienza, e così intrigante che abbandonai nell'immediato il pensiero di fare il posteggiatore abusivo (anche se anche quest'ultimo avrebbe però dovuto conoscere almeno la legge sulla pertinenza delle costruzioni e la legge Tognoli così come avevamo testé appreso) e rinnovai in me quella voglia di sapere ed approfondire la materia condominiale che né il full-immersion del corso né gli sgabelli potevano più dissipare.

Potrei ora continuare a raccontar di organizzazione di studio e global service con cui l'esperto Pazonzi avrebbe voluto relazionare con ben 123 pagine di dispensa, o degli aspetti relazionali nella psicologia condominiale e mediazione sociale del dott. D'Amore o ancora sulla contrattualistica così ben preparata dall'Avv. Della Corte (per tutti noi "Nando") ma vorrei soffermar l'attenzione su un modulo che forse per tanti è scivolato via ininfluente ma che personalmente ha ispirato la mia successiva voglia di riprendere a studiare per l'esame: "nozioni di tecnica di costruzioni e caratteristiche degli impianti" elaborato dall'Arch. Barberini. Ero all'Università vent'anni fa l'ultima volta che sentii parlar di: "momento" ...braccio per la forza... leggi di equilibrio dei corpi in aggetto... ponti sospesi... la mia passione come oggi lo è diventata questa professione, sempre più dura, innovativa e "pericolosa". Noi amministriamo il bene più prezioso della gente..., si affidano a noi confidando nella correttezza e capacità che solo lo studio e l'approfondimento tematico, così come proposto dalla nostra associazione, ci permette ogni giorno di fregarci del titolo di "Amministratore".

Io c'ero e con me altri ottantotto.

Relazione sull'attività 2005 della Sede provinciale di Roma

di Francesco Caporilli

FIDELIZZAZIONE

L'incremento delle iscrizioni è stato pari a 33 ordinarie e 17 nell'elenco speciale, per un totale di 50 nuovi soci mentre le dimissioni, complessivamente presentate, sono state solo 9.

Da rilevare che diverse iscrizioni hanno riguardato colleghi che hanno deciso di lasciare altre associazioni per passare all'ANACI e ciò dimostra che la qualità premia sempre.

Il collega Palmarini ha lasciato l'incarico di Coordinatore del Gruppo Giovani per raggiunti limiti d'età. Nel ringraziarlo per l'attività svolta, formulo i migliori auguri al nuovo Coordinatore Timidei, affinché prosegua nella strada intrapresa di sempre maggiore coinvolgimento dei giovani nella vita e nelle attività della sede: in particolare sensibilizzando tutti gli allievi che hanno ultimato il corso e superato l'esame ai fini di una continuità ottenibile soltanto con una integrazione immediata degli stessi nella vita associativa.

SEMINARI E CONVEGNI

"*Gli incontri del Giovedì*" potrebbe essere il titolo di un libro. È stato invece l'appuntamento fisso che la sede di Roma ha organizzato nel 2005 per i propri associati ogni primo giovedì del mese.

Questi seminari hanno costituito una proficua occasione di approfondimento, dibattito e scambio di idee sulle problematiche che quotidianamente ciascuno di noi è chiamato a risolvere e numerosi associati hanno dimostrato di apprezzare l'iniziativa partecipando a tutti gli incontri.

Di seguito riassumo i titoli ed i relatori di tutti i seminari:

- 1) *Che cosa deve fare l'amministratore condominiale di fronte alla impugnazione delle delibere.*
Efficacia delle delibere impugnate.
Rappresentanza processuale.
Necessità o meno di delibera autorizzativa per le liti passive.
Liti attive: poteri d'iniziativa dell'amministratore.
Casi e questioni.
Relatore: Avv. Marco SARAZ.

- 2) *Riscaldamento: trasformazione dell'impianto centralizzato.
La problematica del singolo distacco.
Contrasti tra realtà quotidiana e previsione normativa.*
Relatore: Avv. Carlo PATTI
- 3) *Il dipendente del condominio: validità e sfere di applicazione
delle diverse figure contrattuali.*
Relatore: Antonio PAZONZI
- 4) *La legge sulla privacy.
L'amministratore tra l'incudine della tutela dei diritti e degli
interessi dei condomini ed il martello della legge di tutela della
privacy.*
Relat.: Avv. Ferdinando DELLA CORTE – D.ssa Sarah PACETTI
- 5) *L'ammaloramento dell'edificio: dalla condensa alle infiltrazio-
ni, fino ai problemi statici.*
Relatori: Giuliano De LEONIBUS – Pietro BARCHI
- 6) *Rapporti spesso conflittuali tra condomino con proprietà in
corpo distaccato e condominio; doveri e responsabilità.*
Relatore: Avv. Carlo DI MARCANTONIO
- 7) *Il posto auto. Il condominio di soli box auto ai limiti dell'inesi-
stenza. Problematiche e casistica.
Ripartizione delle spese.*
Relatore: Avv. Massimo GALDI
- 8) *Antenne centralizzate.
Maggioranze e ripartizione delle spese.
Obblighi per i condomini che non vogliono fruire del servizio.*
Relatori: Avv. Benedetta CORICELLI – Stefano TABARRINI
- 9) *Determinazione del momento di assunzione dell'incarico di
amministratore; nomina e passaggio delle consegne.
Momento di assunzione delle responsabilità della amministra-
zione.
Il problema delle anticipazioni dell'amministratore.
Le difficoltà del recupero: cosa occorre per non avere amare
sorprese davanti al giudice.*
Relatori: Avv. Antonio SPINOSO – Dott. Fabio GEROSA
- 10) *Situazione patrimoniale.
Corretto inserimento delle poste contabili.*
Relatori: Francesco CAPORILLI – Mario TIMIDEI

ATTIVITÀ ISTITUZIONALE

L'informativa condominiale curata dai consulenti ANACI presso vari Municipi continua ad essere apprezzata sia dai cittadini che dall'autorità comunale.

Dopo numerose sollecitazioni, e solo grazie alla tenacia del Presidente Parodi, l'ACEA ha convocato i nostri rappresentanti per farsi esporre le numerose problematiche che ogni giorno gli amministratori debbono affrontare nei confronti di detta azienda. Alla fine, dopo tre incontri presso la sede di P.le Ostiense, è stata stilata una bozza di accordo tra l'ACEA Luce e l'ANACI che prevede, tra l'altro, uno sportello "*dedicato*" per gli amministratori e la possibilità di ottenere sconti sul costo dell'energia elettrica per gli usi non abitativi all'interno dei condomini amministrati da associati ANACI.

Presso la nostra sede si sono poi svolti anche altri incontri con i rappresentanti di ACEA Acqua ai quali sono stati esposti gli stessi problemi. I delegati dell'ACEA Acqua si sono quindi impegnati, sulla base dell'accordo raggiunto con ACEA Luce, a stilare un ulteriore bozza di accordo per venire incontro alle esigenze della nostra categoria. Nel corso di questi incontri è stato ufficialmente comunicato che l'ACEA Acqua sta già provvedendo alla trasformazione da contatori condominiali a contatori individuali con tutte le implicazioni positive, da sempre auspiccate, rispetto alle situazioni di eventuale morosità.

A seguito poi della liberalizzazione del mercato del gas abbiamo avuto, e continuiamo ad avere contatti con le più grandi aziende che lo commercializzano al fine di ottenere per i nostri associati prezzi concorrenziali e garanzie circa una corretta fornitura.

ORGANIZZAZIONE INTERNA

I numerosi attestati di stima hanno dimostrato che, anche nel 2005, i servizi prestati dalla sede provinciale di Roma hanno risposto con puntualità e qualità alle richieste dei colleghi, sia nell'ambito delle consulenze che in quello dell'approfondimento culturale.

Dal 2006 al fine di rendere immediate tutte le informazioni provenienti dalla sede ogni comunicazione verrà inviata via *e-mail* per cui raccomando a tutti di comunicare tempestivamente le variazioni relative agli indirizzi di posta elettronica.

Raccomando poi a tutti di provvedere al pagamento della quota annuale entro e non oltre il 31 marzo 2006 al fine di evitare sanzioni pecuniarie o dolorose cancellazioni così come previsto dal nuovo Statuto.

In cifre riporto quindi un breve sunto dell'attività svolta:

- la Commissione di Disciplina, il cui compito primario è quello di tutelare la professionalità degli associati, ha istruito 36 procedimenti di cui 27 già definiti e 9 in via di definizione;
- i Consulenti hanno dato risposta scritta a 70 quesiti e verbale ad oltre 2.000;
- il numero dei Consulenti presenti in sede è stato integrato con l'inserimento di un altro Architetto. In questo modo saremo in grado di dare risposta ai numerosi quesiti tecnici che ci pervengono. Stiamo poi cercando, con notevoli sforzi, di garantire negli orari di apertura, sia antimeridiani che pomeridiani, la presenza in sede sia di un consulente legale che di uno contabile al fine di dare risposta immediata a quanti più quesiti possibili.

CORSI DI FORMAZIONE

Un sempre maggiore successo in termini di partecipazione e consenso continua a riscuotere il nostro corso di formazione di primo livello.

Le verifiche, sempre positive, dell'Organo di controllo della qualità, attestano la validità della strada intrapresa al fine di offrire un corso sempre più ricco di contenuti e con docenti di primissimo livello.

Dal 38° corso il nuovo direttore, Avv. Ferdinando Della Corte, ha riorganizzato la didattica in base ad un ciclo di moduli omogenei consentendo così uno sviluppo più armonico nella trattazione delle varie materie oggetto del corso.

È stata inoltre sperimentata con successo la redazione, da parte dei corsisti, di tesine su argomenti sorteggiati che, unitamente alle risposte di un questionario, hanno fatto parte dell'esame scritto.

Il corso di Marzo 2005 ha visto la partecipazione di 37 allievi e il corso attualmente in svolgimento ha registrato l'iscrizione di 46 allievi mentre una decina di aspiranti, per problemi logistici, dal corso di Ottobre sono stati rinviati al prossimo corso di Marzo 2006.

Se questi numeri così lusinghieri saranno confermati, non è da escludere che in futuro si arrivi allo svolgimento di 2 corsi paralleli per dare modo a tutti di partecipare, anche se ciò potrebbe comportare un notevole impegno da parte del corpo docente.

Sono giunte quasi al termine anche le nuove dispense a cura del Centro Studi Nazionale che sicuramente offriranno un ulteriore e ancor più valido supporto a tutti i corsisti.

Devo poi sottolineare che il successo dei nostri corsi è stato ottenuto senza alcuna spesa in pubblicità, ad ulteriore conferma della validità dei programmi e del corpo docente.

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

SPORTELLO DEL CONDOMINIO

II	Martedì	14,30-17,30	
Via Dire Dava 11	00199		Tabarrini - Di Marcantonio

III	Martedì	16,00-18,00	
Via Goito 35	00185		Donati - Boldrini

V	Giovedì	14,30-16,00	
Via Tiburtina 1163	00131		Gerosa - Della Corte

XI	Giovedì	15,00-17,00	
Via B. Croce 50	00145		Calzetta - Polese - Galdi Bonanno - Furbatto

XIII	Giovedì	15,00-18,00	
P.za Capelvenere 22	00126		Villani - Benvenuti Casinovi

XIX	Mercoledì	10,00-12,30	
Via M. Battistini, 474	00167		Gori - Pacifico

XX	Giovedì	10,00-13,00	
Via Sabotino 4	00195		Grasselli - Felli

Grottaferrata Lunedì	10,00-12,00		
(comune)			Sebastiani - Patti

Il 2005 sarà poi ricordato per lo svolgimento del 1° corso di II livello.

A seguito dell'approvazione da parte del Consiglio Nazionale del Regolamento per il monitoraggio dell'aggiornamento, che prevede per gli associati l'obbligo di acquisire crediti formativi, la Sezione di Roma, prima in campo nazionale, ha allestito un corso di perfezionamento che ha riscosso giudizi assolutamente lusinghieri da parte di tutti gli associati che vi hanno partecipato, peraltro in misura così numerosa da rendere necessaria la scelta di un altro sito per il suo svolgimento.

Il corso è stato strutturato in 16 moduli da due ore ciascuno, sulla base del programma delineato dal Centro Studi Nazionale, ed ha visto la partecipazione, in qualità di docenti, dei più preparati consulenti dell'ANACI di Roma nonché di magistrati di Corte d'Appello.

Hanno partecipato a questo corso 89 associati che hanno evidenziato, tramite apposito modulo, il proprio gradimento sia in termini di contenuti che in termini di organizzazione.

Tutti i partecipanti, alcuni anche con diversi anni di esperienza, hanno di buon grado accettato non solo di tornare sui "banchi di scuola" ma anche di sottoporsi ad un esame scritto ed uno orale a conferma della professionalità che deve contraddistinguere un associato ANACI.

In considerazione del favorevole esito di questo corso l'esperienza verrà senz'altro ripetuta nel 2006 consentendo tra l'altro ai partecipanti:

- di ottenere uno specifico diploma;
- di vedere evidenziato il proprio nome sul sito web;
- di essere segnalati, prioritariamente rispetto agli altri colleghi, nel caso di richieste di nominativi che dovessero pervenire tramite la sede o gli sportelli esistenti presso i Municipi;
- di avere titolo preferenziale per l'impiego quali Consulenti ANACI.

CONCLUSIONI E RINGRAZIAMENTI

I risultati raggiunti nel corso del 2005 dalla sezione di Roma possono essere considerati più che soddisfacenti.

Al successo ottenuto dal Corso di II livello deve infatti aggiungersi la massiccia partecipazione dei soci ai seminari del Giovedì risultati di grande interesse tanto che questo appuntamento di approfondimento culturale mensile è stato confermato anche per il 2006.

Il rinnovo delle cariche elettive in prospettiva del Congresso Nazionale ha visto l'inserimento nel gruppo dirigente di giovani colleghi che, fortemente motivati, daranno sicuramente il loro contributo di idee e disponibilità e che invito ad assicurare, insie-

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

me a tutti gli altri Consiglieri Provinciali, la presenza dell'ANACI in tutte le manifestazioni istituzionali, e in particolare in quelle "politiche", in cui serve dimostrare la forza e la compattezza che ci caratterizza.

Auguro quindi un "in bocca al lupo" ai nuovi Dirigenti e Consiglieri ed un sentito ringraziamento al Personale di segreteria che riesce in ogni occasione ad essere all'altezza della situazione.

Un ringraziamento anche a tutti i Consulenti che con la loro disponibilità e preparazione riescono a soddisfare al meglio le richieste degli associati.

Un ringraziamento particolare va poi a Laura Cannucciari e Rossana De Angelis che, dopo averla gestita per diversi anni sempre con oculatezza e lungimiranza, nostro malgrado hanno lasciato la Tesoreria. Tra l'altro, grazie al buon andamento finanziario della sede siamo riusciti poi a non aumentare la quota annuale d'iscrizione che per il 2006 rimarrà quindi invariata.



La voce della giurisprudenza

di Nunzio Izzo

L'esistenza di una piscina non comporta necessariamente che la casa sia di lusso per il fisco

*Cassazione, sezione quinta, 14 dicembre 2005 n. 27617
Presidente Favara – Relatore Cicala*

La Corte risolve una questione di rilevante incidenza economica, piuttosto frequente per i nuovi complessi condominiali, particolarmente attrezzati in relazione al maggiore benessere che caratterizza la società contemporanea che può così soddisfare le necessità fisico-sportive per la salute, spesso correlate alla scarsa diffusione di palestre ed ai costi elevati di quelle esistenti.

Le censure mosse contro un avviso di liquidazione ed irrogazione sanzioni perché l'Ufficio del registro aveva negato il riconoscimento delle agevolazioni fiscali c.d. «prima casa» per l'atto di acquisto, in quanto l'appartamento era da considerarsi di lusso ai sensi del D.M. 2 agosto 1969 in ragione della sola esistenza di una piscina, che erano state giudicate prive di pregio giuridico dalle commissioni tributarie di primo e secondo grado e, quindi, rigettate, sono state, invece, accolte dalla Cassazione, ancorché per un profilo, allo stato, meramente formale che, tuttavia, potrebbe anche portare, in sede di rinvio, ad un successo pieno e sostanziale dopo la nuova valutazione in ordine alle circostanze di fatto in ordine alla superficie della piscina ed alla concorrenza di altri elementi.

L'accoglimento del ricorso si fonda sulla "ineffabile" motivazione della decisione impugnata che, con riguardo ad un complesso residenziale che agli occhi dei giudicanti era da considerarsi eccessivamente «dotato» - molto verosimilmente per la località a vocazione prevalentemente agricola dove era stato costruito il complesso residenziale - perché, come asserito dai giudici di prime cure, l'accertamento aveva evidenziato «particolari insoliti ed impossibili (!!) per dimore residenziali, quali piscine, campi da tennis etc».

E' stato, pertanto, conseguenziale e, potrebbe dirsi, spontaneo per la Corte osservare che «l'esistenza di piscine e campi da tennis non è né insolita né impossibile per dimore residenziali», tanto che il D. M. citato prevede che simili accessori possono

comportare le caratteristiche di lusso, però, «a determinate condizioni» e, soprattutto, che «soltanto» nell'ipotesi di una piscina di superficie di almeno 80 mq, con sottofondo drenato di superficie non inferiore a 650 mq» la casa può essere valutata, per ciò solo, di lusso, mentre nella diversa ipotesi di piscine e campi da tennis posti al servizio di un edificio o di un complesso di edifici e, quindi, di norma in un condominio, trattasi soltanto di uno solo degli elementi che possono «concorrere» a determinare tale qualità.

I Supremi giudici hanno, pertanto, deciso che il giudice del rinvio dovrà procedere ad una nuova ed adeguata motivazione che potrebbe essere «impossibile», questa volta per il giudice di merito - qualora l'accertamento in fatto - che processualmente non può più essere rinnovato - fosse «deficitario» perché è stata «enfaticizzata» la circostanza della semplice piscina, apparsa assorbente in una visione soggettiva non al passo con i tempi moderni che non ha, così, consentito l'ulteriori accertamenti in fatto ed un maggiore approfondimento della norma tributaria che pone una significativa e ragionevole differenziazione. *(il testo integrale della sentenza può leggersi sul sito info@anaci.it)*

La solidarietà passiva nel pagamento del debito vale anche se l'appaltatore è un condomino

*Cassazione, seconda sezione, 31 agosto 2005, n.17563
Presidente Mensitieri – Relatore Oddo*

Quando sembrava incrinarsi il principio della solidarietà passiva di tutti i condomini nel pagamento dei debiti condominiali contratti nei confronti di terzi, può, in contrario notarsi una rivitalizzazione del noto principio della solidarietà che non resta esclusa nemmeno quando il terzo appaltatore è uno dei condomini ed al quale non è opponibile il patto di divisione della spesa per l'esecuzione dei lavori e potrebbe aggiungersi la piena conoscenza delle rispettive quote millesimali.

Nella specie, uno dei tre condomini, su incarico degli altri due condomini, aveva eseguito, tramite la sua impresa edile, lavori urgenti all'impianto fognario, alla facciata e alla scala dello stabile in un «piccolo condominio», nonché opere interne commissionate da una delle condomine la quale, poi, non ha corrisposto la quota da lei dovuta di un terzo del costo dei lavori, per cui è nata la controversia giudiziaria per il pagamento dell'intera somma sulla base della solidarietà che lega tutti i condomini.

La domanda era stata accolta dal giudice di pace, ma riformata dal giudice di appello che ridusse (in una sorta di giustizia sostanziale) la somma dovuta a lire 532.000, in quanto era



incontestato, tra le parti, sia il patto di divisione delle spese sia l'effettuazione dei lavori condominiali da parete della ditta individuale di uno dei (tre) condomini, per cui, valutata equa la somma complessiva di £.4.787.770 e considerata la minore superficie abitale dell'appartamento della resistente, era stato calcolato dal CTU in meno di 1/3 la somma totale e quindi in £.532.000.

Impugnata la decisione di secondo grado, la Corte ha, invece, cassato la sentenza ed ha statuito che «*costituisce obbligazione solidale dei committenti, ex art.1294 c.c. quella del pagamento del corrispettivo di un appalto congiuntamente da loro conferito*» e che era privo di rilievo, in quanto interno, il patto di divisione della spesa che, pertanto, non era opponibile all'appaltatore ancorché condomino, né, peraltro, poteva applicarsi la compensazione giudiziale tra il credito vantato e la somma maggiore domandata alla resistente (dal condomino appaltatore) perché la relativa eccezione doveva essere proposta in primo grado. (*il testo integrale della sentenza può leggersi sul sito info@anaci.it*)

Le tabelle millesimali allegate al regolamento condominiale di natura contrattuale possono modificarsi solo all'unanimità

*Cassazione, sezione seconda, 25 agosto 2005 n. 17276
Presidente Corona - Relatore P. F. Fiore*

Affermato che l'interesse ad impugnare la delibera sussiste «anche se la stessa risulti più favorevole al ricorrente» perché persiste, comunque, l'interesse ad agire per l'accertamento dei vizi di contrarietà alla legge o al regolamento che inficiano la determinazione assembleare, la Corte riafferma il principio di diritto che «le tabelle millesimali allegate a regolamento condominiale contrattuale non possono essere modificate se non con il consenso unanime di tutti i condomini che, sotto il profilo dell'impegno e del vincolo, equivale all'accordo iniziale, ovvero per atto dell'autorità giudiziaria ex art. 69 disp. att. cod. civ., che contempla i presupposti, e non già il "quorum" di validità, della relativa deliberazione.

E' stata, pertanto, cassata la pronuncia di appello che aveva ritenuto legittima la modifica apportata per un semplice «adeguamento della ripartizione millesimale delle spese di riscaldamento al mutamento della originaria superficie radiante, nel rispetto dei criteri adottati dal regolamento condominiale che perciò non vengono innovati, considerato che tale possibilità di adeguamento è prevista dall'art.69 disp. att. cod. civ. anche nell'interesse di un solo condomino».

La delibera di autorizzazione a promuovere un giudizio vale anche per i gradi successivi

*Cassazione, sezione seconda, 18 agosto 2005 n. 16983
Presidente e Relatore Pontorieri*

La vicenda riguarda una controversia promossa dal condominio nei confronti della conduttrice dei locali, già destinati a portineria, per la declaratoria giudiziale dell'inefficacia del contratto concluso dal precedente amministratore del condominio senza l'autorizzazione da parte dell'assemblea.

La domanda, respinta in primo grado, veniva accolta in appello, con la conseguente condanna al rilascio, in quanto il contratto era stato stipulato da un rappresentante senza poteri di gestione del patrimonio comune dei condomini. Impugnata la sentenza anche per l'erronea statuizione in ordine alla procura alla lite, la Cassazione, richiamato il proprio precedente di Cass. n.1416 del 1987, ha ribadito che «l'amministratore condominia-

le autorizzato a proporre un giudizio, non ha bisogno di apposita autorizzazione ad impugnare l'eventuale sentenza che ha visto soccombente il condominio, atteso che la deliberazione condominiale vale per tutti i gradi di giudizio con implicito conferimento della facoltà di appellare».

Sul condomino locatore grava la responsabilità per custodia anche se il conduttore è moroso o irreperibile

*Cassazione, sezione terza, 3 agosto 2005 n.16231
Presidente Duva – Relatore Vivaldi*

L'amministratore di un condominio aveva chiesto ed ottenuto un provvedimento cautelare per l'accesso forzoso all'appartamento di un condomino che lo aveva concesso in locazione, al fine di eseguire lavori urgenti di consolidamento dell'edificio, con l'espletamento anche di una consulenza tecnica che il giudice di appello aveva posto a carico del condomino appellante (soccombente) che insisteva sulla pretesa insussistenza della sua responsabilità per custodia perché - a suo dire - non aveva la disponibilità «di fatto» dell'appartamento perché locato. La Corte ha confermato la precedente pronuncia di Cass. n.2422 del 2004 e, nel respingere, quindi, il ricorso del condomino-locatore, sia sulla

invocata insussistenza della sua responsabilità per custodia di cui all'art. 2051 c.c., sia per carenza della sua legittimazione passiva per non avere la disponibilità materiale dell'immobile, ha enunciato il seguente principio.

«In tema di danni da cose in custodia, ai fini della configurabilità della responsabilità ex art. 2051 cod. civ. è sufficiente la sussistenza del rapporto di custodia con la cosa che ha dato luogo all'evento lesivo, rapporto che postula l'effettivo potere sulla cosa, e cioè la disponibilità giuridica e materiale della stessa con il conseguente potere-dovere di intervento su di essa, e che compete al proprietario o anche al possessore o detentore. Pertanto, con riferimento alla locazione di immobile, che comporta il trasferimento della disponibilità della cosa locata e delle sue pertinenze, pur configurandosi ordinariamente l'obbligo di custodia del bene locato in capo al conduttore, dal quale deriva altresì la responsabilità a suo carico - salva quella solidale con altri soggetti ai quali la custodia faccia capo in quanto aventi pari titolo o titoli diversi che importino la coesistenza di poteri di gestione e di ingerenza sul bene - ai sensi del suddetto art. 2051 cod. civ. per i danni arrecati a terzi dalle parti ed accessori del bene locato, tuttavia rimane in capo al proprietario la responsabilità per i danni arrecati dalle strutture murarie e dagli impianti in esse conglobati, delle



quali conserva la disponibilità giuridica e, quindi, la custodia». E' stata, pertanto, riconosciuta la responsabilità del proprietario dell'immobile locato che, conservando, per l'appunto, la custodia delle strutture murarie e degli impianti in esse conglobati, era tenuto a consentire l'accesso al condominio attore negli immobili stessi, in considerazione della necessità ed urgenza di eseguire i lavori di consolidamento dell'intero stabile. *(il testo integrale della sentenza più leggersi sul sito info@anaci.it).*

Il chiamato all'eredità può partecipare all'assemblea anche se non l'ha ancora accettata

*Cassazione. sezione seconda, 1° luglio 2005
Presidente Corona – Relatore Malpica*

La Corte ha enunciato il seguente principio di diritto «Ove un immobile in condominio faccia parte di un'eredità non ancora accettata, il chiamato è legittimato ad intervenire alle assemblee condominiali, mentre nessuna incombenza volta a provocare la nomina di un curatore dell'eredità giacente è configurabile in capo all'amministratore del condominio, che ha invece l'obbligo di convocare all'assemblea tale curatore ove il medesimo sia stato nominato, e di tale nomina egli abbia avuto notizia».

SEMINARI ANNO 2006

Presso le sede di Via Salandra dalle ore 9 alle ore 13

GIOVEDÌ 2 FEBBRAIO

La direttiva EN 81/80 sugli impianti ascensori esistenti

Relatori: Silvestri - De Angelis

GIOVEDÌ 2 MARZO

Problematiche relative alla manutenzione dei balconi

Relatori: Parodi - Zanchetta

GIOVEDÌ 6 APRILE

La valutazione dei rischi nel condominio e le prescrizioni delle ASL

Relatori: Spadaro - Gennari

GIOVEDÌ 4 MAGGIO

Manutenzione dell'edificio condominiale

Relatori: Barchi - Teodori

GIOVEDÌ 8 GIUGNO

Fiscale (Titolo da definire)

Relatori: Nocera - Calzetta

GIOVEDÌ 14 SETTEMBRE

Delibere nulle e annullabili: casi pratici

Relatori: Carloni - Minerva G.

GIOVEDÌ 5 OTTOBRE

La gestione dell'assemblea ed i rapporti con i condomini

Relatori: D'Amore - Tabarrini

GIOVEDÌ 7 DICEMBRE

Responsabilità dell'amministratore

Relatori: Coricelli - Iorio

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** - Via Crescenzo, 83 - Tel. 06/68192326
- **GARAGNANI ROMEO & ASSOCIATI** - Via Pietro Della Valle, 1 Tel. 06/6869401 - 06/6869406
- **Studio PELLICANO** - Via P. Querini, 1 - Tel. 06/5783637 - 06/5754091

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 compreso Mod. UNICO PF + 770 Semplificato. Studi di settore, Quadri AC € 200 una-tantum	€ 70 per familiare.	
Associazione ex L. 1815/39 o Società Semplice tra amministratori di condominio in contabilità semplificata.	€ 100/mese compreso Mod. UNICO SP + 770 Semplificato. Studi di settore, Quadri AC € 200 una-tantum	€ 70 per familiare.	€ 70 per familiare.
S.n.c. tra amministratori di condominio in contabilità semplificata	€ 125/mese compreso Mod. UNICO SP + 770 Semplificato. Studi di settore, Quadri AC € 200 una-tantum	€ 70 per familiare.	€ 70 per familiare.

Modello 770 del singolo Condominio:

- Senza dipendenti: € 100 a modello.
- Con dipendenti: € 130 a modello.

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.

OGGI IN BIBLIOTECA

Recensioni

Carlo Parodi – GUIDA ALLA CONTABILITÀ DI CONDOMINIO
Buffetti Editore
Euro 18,00

La decima edizione della "guida", nel confermare la centralità del bilancio per la legittimità della gestione condominiale, la indicazione dei requisiti essenziali in riferimento soprattutto all'aspetto dimensionale degli edifici e l'indispensabilità di seguire il criterio di competenza per l'imputazione ai relativi fruitori delle spese relative ai servizi effettivamente resi, presenta approfondimenti per la destinazione del residuo annuo di gestione e per la costituzione dei fondi di riserva "personalizzati".

Per quanto riguarda i criteri di ripartizione delle spese, è stato aggiornato il riparto consumi idrici e chiarita la competenza della manutenzione balconi con l'ausilio della recente giurisprudenza; una novità è rappresentata dal bilancio "sociale".



PROFESSIONISTI FIDUCIARI

MANUTENZIONE IMPIANTI TERMICI PRATICHE ISPESL - VV.FF.

- Co.MA.I.R. di Stazi e Murru
Via di Villa Ricca, 385 06-8858 8351

SICUREZZA SUL LAVORO - VALUTAZIONE RISCHI

- SIRIO - Via F. Bernardini, 30 06-3937 8331

DIREZIONE LAVORI, PERIZIE, PROGETTI e CAPITOLATI

- Ing. Giuliano DE LEONIBUS
Via A. Banzi, 81 06-5068 4173

STUDI LEGALI

- Studio BOLDRINI - DELLA CORTE
Via Pompeo Neri, 32 06-3630 0363
- Studio Avv. Fabio CASINOVI
Via Mar della Cina, 200 06-5291 218
- 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 1356
- Studio GALDI - Via Suvereto, 301 06-8125 992
- Studio Avv. Carlo PATTI
Via Tuscolana, 55 06-7026 854
- Studio Avv. Marco SARAZ
P.za G. Da Verrazzano, 37 06-5748 335
- Studio Avv. Antonino SPINOSO
V.le delle Milizie, 1 06-3221 316

STUDI COMMERCIALISTI E FISCALISTI CONVENZIONATI

- Studio CORSETTI - D'ARIENZO
Via Crescenzo, 83 06-6819 2326
- Studio PELLICANÒ
Via P. Querini, 3 06-5783 637

IMPIANTI ELETTRICI, ANTENNE CENTRALIZZATE TV (Lg. 46/90)

- Progettazione, D.L. e verifiche
P.I. CORRADO DI CAMILLO 06-8638 5868

PORTIERATO - PULIZIE - SORVEGLIANZA

- MASTER SERVICE srl
Viale Pinturicchio, 89 06-66161150

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 50 per contributo spese da versare a mezzo c/c postale 89654008 intestato all'ANACI (copia fotostatica del versamento 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

I PALAZZI ROMANI PARLANO LATINO

da una ricerca di Domenico Augenti

Il rifacimento delle facciate degli edifici romani, agevolato dalla benevolenza del fisco, in particolare nel centro storico ed in alcuni quartieri più datati come costruzione, ha reso più evidenti alcune iscrizioni in lingua latina che consentono di interpretare a distanza di tempo lo spirito che animava la città in epoche passate. Sarebbe auspicabile tornare a questa abitudine e dare la parola alle facciate che ancora tacciono.

La più importante dal punto di vista realizzativo e della convivenza è la lunga "ricetta" che fa da cornice al fabbricato di angolo via Castelfidardo - Via Cernaia sopra i negozi i cui gestori hanno avuto la "felice idea" di installarvi sopra due condizionatori con il colpevole beneplacito dell'autorità comunale: *"Sono questi i criteri di costruzione: innanzitutto la scelta di una sana esposizione che non affacci su lati freddi, né troppo caldi; solidità delle fondamenta e nella saldezza dell'edificio, una comoda distribuzione dell'elegante architettura e poi un conveniente accordo tra gli abitanti"*.



EA SUNT PRINCIPIA PRIMUM ELECTIO LOCI SALUBERRIMI EXCELSI
REGIONESQUE COELI SPECTANTIS NEQUE FRIGIDAS NEQUE AESTUISAS
FUNDAMENTA AD SOLIDUM ET IN SOLIDO COMMODA DISTRIBUTIO
VENUSTA SPECIES ATQUE EX MEMBRIS CONVENIENS CONSENSUS



La necessità di una pacifica convivenza è richiamata in Via Nemorense *"Allegra la casa, allegri gli abitanti"* ed in Via degli Appennini 25 *"Con la concordia crescono piccole cose, con la discordia le più grandi vanno in rovina"*.



CONCORDIA PARVAE RES CRESCUNT DISCORDIA MAXIMAE DILABUNTUR



PARVA SED APTA MIHI SED NULLI OBNOXIA SED NON SORDIDA
PARTA MEO SED TAMEN AERA DOMUS

Delle ideali dimensioni di una casa parla l'iscrizione di Via Clitunno 40 che richiama un motto dell'Ariosto scritto sulla sua casa di Ferrara: *"Casa piccola, ma adatta a me, non ipotecata da nessuno, non sporca e creata con denaro mio"*.



ROMA E' LENTA PERCHE' E' ETERNA

Un pizzico di presunzione per la scritta sopra le finestre di Via Vittorio Veneto 7 (*"Roma è lenta perché è eterna"*); è vietato approfittarne!

SINTESI INSERZIONISTI DI QUESTO NUMERO

ORGANISMI NOTIFICATI

ELTI IV di copertina

IGIENE AMBIENTALE

KEMIO pag. 52

ACTIMA pag. 28

ECOFIVE pag. 47

ASSICURAZIONI

AURORA pag. 57

SAI Ag. Ostia II di copertina

PULIZIE E AMBIENTE

GREASE GROUP pag. 12

AMICONE pag. 58

MAS pag. 42

SOFTWARE CONDOMINIALE

Studio ISA pag. 34

MM Data III di copertina

MANUTENZIONE ASCENSORI

ELEVATOR QUALITY pag. 36

MA.RI.RO. pag. 28

DEL BO pag. 44

EDILIZIA

VACCA E. pag. 14

EDIL CEPI pag. 6

CIDS pag. 40

NATOLI pag. 46

ERI pag. 36

ISIL pag. 10

RISCALDAMENTO

ROSSETTI pag. 48

ENERPETROLI pag. 50

BLUÉGAS pag. 54

SICUREZZA

SIRIO pag. 10

MEDTRONIC pag. 22

IMPIANTI TV ED ELETTRICI

NANINI pag. 43