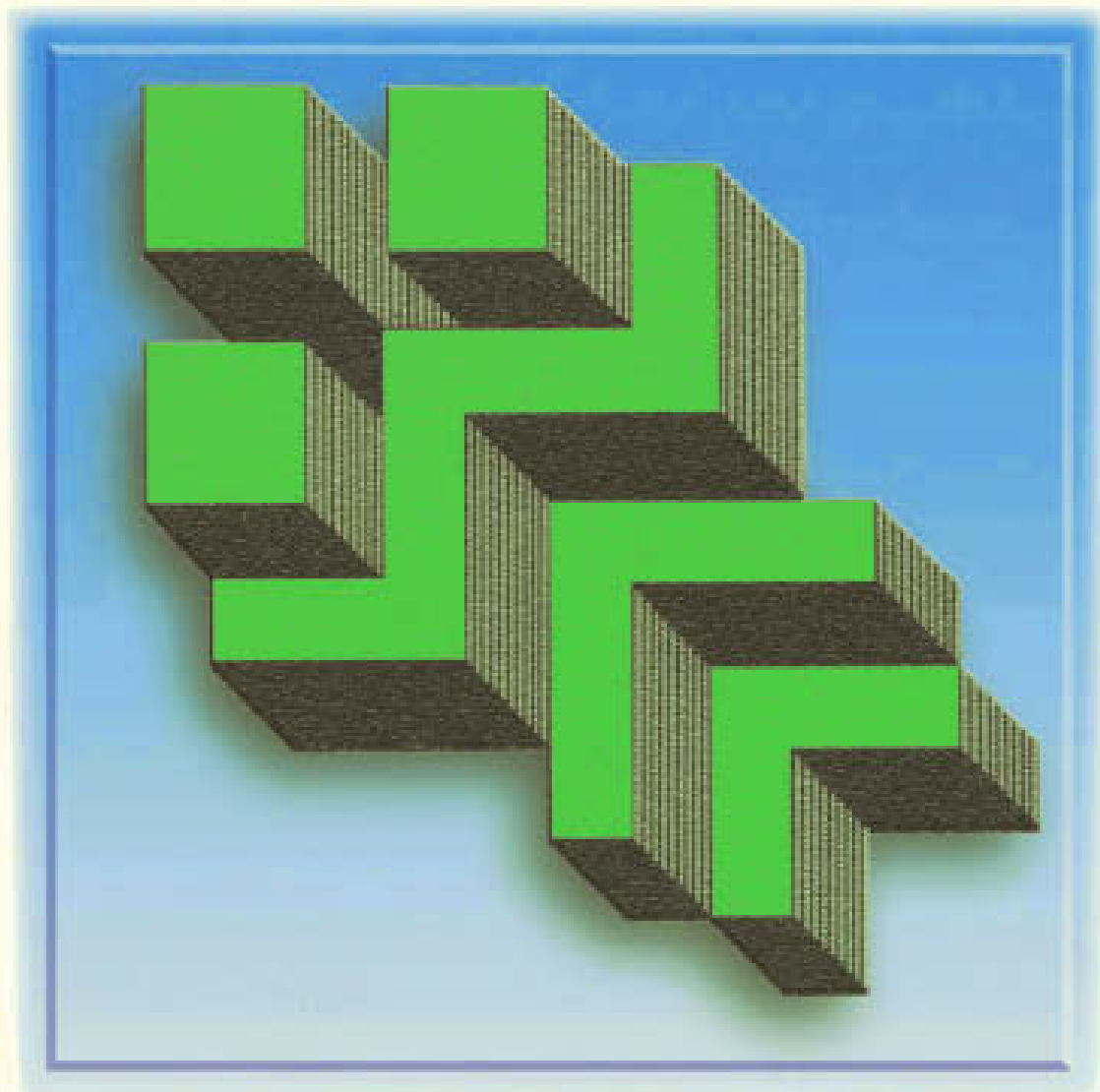


DOSSIER CONDOMINIO

SETTEMBRE - OTTOBRE 2006 - N° 94 - Poste Italiane S.p.A. - Spedizione in Abbonamento Postale - 70% - DCB Roma



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

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

www.anacroma.it - anacroma@fiscali.it

SOMMARIO

SETTEMBRE - OTTOBRE 2006

N. 95

Editoriale di Frank Alessandro Fedeli	pag. 3
I rapporti di vicinato nel condominio di Alberto Celeste	pag. 5
Clausole vessatorie nel regolamento fornito dal costruttore di Carlo Patti	pag. 13
Gli animali dei vicini di Sarah Pacetti	pag. 19
Elenco sportelli del condominio presso i Municipi	pag. 23
Notizie	pag. 25
La manovra d'estate per gli amministratori a cura del C.S.N.	pag. 29
Corso di formazione per Amministratori di condominio	pag. 35
La voce della giurisprudenza di Nunzio Izzo	pag. 41
Oggi in Biblioteca	pag. 57
Professionisti fiduciari	pag. 58
L'altra Roma: La fontana delle tartarughe	pag. 59

Dossier Condominio

Rivista bimestrale

ANNO XVI - n. 95 - SETTEMBRE - OTTOBRE 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.*

Tra le tentazioni dell'amministratore condominiale ce n'è una che in futuro potrebbe complicargli lo svolgimento della professione.

Soggetto com'è al giudizio dei suoi amministrati i quali, almeno annualmente, gli devono confermare la propria fiducia rinnovandogli il mandato, l'amministratore si potrebbe trovare in forte "imbarazzo" ad adempiere a tutti i suoi obblighi.

Richiedere decreti ingiuntivi, citare i condomini per il mancato rispetto del regolamento condominiale o per danni subiti o subendi dalle parti comuni, sono comportamenti non solo legittimi bensì dovuti, che potrebbero "rendere impopolare" l'amministratore facendogli così cumulare punti negativi che peseranno al momento in cui gli stessi soggetti dovranno giudicare il suo operato.

All'epoca dell'introduzione del vigente codice civile, la nostra Società era indubbiamente permeata da un più profondo senso del dovere e da un maggior rispetto verso gli altri, cosicché il legislatore non aveva certo pensato alla necessità di contrastare comportamenti abitualmente e diffusamente scorretti come quelli che invece oggi ci troviamo ad affrontare frequentemente.

Non avrebbe altrimenti sottoposto il "controllore" al giudizio dei "controllati".

L'art. 1129 c.c., comma 3, combinato con il 1136, comma 4, consente infatti ai condomini di "liberarsi" dell'amministratore "troppo zelante", anche prima della fine del suo mandato, una volta raggiunta la metà del valore dell'edificio; ed ecco che anche il professionista più corretto a volte, ma più spesso di quanto si possa pensare, è spinto a "sorvolare" su alcuni dei suoi doveri.

Sarebbe quindi auspicabile che, con la riforma del codice civile che il Parlamento a breve riprenderà in esame, non venga semplicemente allungata di un anno la durata del mandato ma si preveda invece di non sottoporlo a scadenza fino a quando non venga discussa la revoca (a seguito di richiesta formulata ai sensi dell'art. 66 disp. att. c.c.) e deliberata ai sensi dell'art. 1136 comma 5. A tutela dei singoli condomini resterebbe invece il combinato disposto degli artt. 1129, comma 3, e 64 disp. att. c.c.

Frank Alessandro Fedeli

CONSULENZE A DISPOSIZIONE DEI SOCI IN SEDE

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

I rapporti di vicinato nel condominio

di Alberto Celeste

Premessa - L'art. 1122 c.c. recita: "ciascun condomino, nel piano o porzione di piano di sua proprietà, non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni dell'edificio"; è una norma che pone una chiara limitazione all'utilizzo delle porzioni in proprietà esclusiva, anche se risulta già a prima vista la contraddizione con la rubrica della stessa, che porta invece il titolo "opere sulle parti dell'edificio di proprietà comune".

Secondo la prevalente giurisprudenza e dottrina, la disciplina dell'art. 1122 c.c. è, però, inapplicabile quando l'opera compiuta dal condomino sulla cosa propria rechi danno o pregiudizio, anziché alle parti comuni, alla cosa di proprietà di altro condomino: trattandosi di due fondi di proprietà esclusiva ed individuale dei singoli condomini, si applicheranno le disposizioni normali relative ai rapporti tra due proprietà finitime, come: 1) atti emulativi, 2) immissioni, e 3) distanze legali.

Tuttavia - come vedremo - la normativa che regola i rapporti di vicinato, predisposta per fondi finitimi, di regola, non è idonea a disciplinare la convivenza all'interno degli edifici, in quanto dalla coesistenza nel fabbricato di una pluralità di unità immobiliari appartenenti a diversi soggetti derivano situazioni conflittuali qualitativamente diverse (e più delicate) e quantitativamente più frequenti (più intense, e quasi persistenti) rispetto a quelle che intercorrono tra terreni attigui.

1. - Partiamo dal divieto di atti emulativi contemplato dall'art. 833 c.c., cioè degli atti "i quali non abbiano scopo che quello di nuocere o di recare molestia ad altri"; si richiede, quindi, la contemporanea presenza di due requisiti: a) oggettivo, che l'atto di esercizio del diritto non arrechi alcuna utilità al proprietario, e b) soggettivo, che tale atto abbia l'unico scopo di provocare pregiudizio al vicino.

Va subito evidenziato, però, che tale norma ha, in realtà, una portata assai modesta: infatti, la stessa incontra difficoltà applicative, anche perché non è affatto agevole accertare (e provare) l'elemento psicologico dell'intenzione di infastidire il vicino senza propria utilità, tenendo conto peraltro che un'utilità dell'atto, anche minima, o un interesse anche insignificante perseguito o perseguibile dal proprietario ne impedisce la qualifica come "emulativo", escludendo così la responsabilità verso terzi e, quindi, ne impedisce ogni controllo da parte del giudice, pur se il comportamento del soggetto attivo ha in concreto arrecato nocumento o molestia ad un altro.

Resta, quindi, una norma di carattere residuale, che non dovrebbe operare per tutte quelle attività previste dalla legge come rientranti nei poteri del proprietario: così, ad esempio, l'art. 841 c.c. consente espressamente al proprietario di un fondo di chiuderlo in ogni

momento, sicché la relativa chiusura dovrebbe essere considerata sempre legittima, anche se fosse del tutto inutile al proprietario, e dannosa per il vicino, in quanto, pur rispettando le distanze legali, oscurasse la vista panoramica di costui, e pertanto fosse compiuta al solo scopo di provocare quel danno.

Possiamo, pertanto, concludere che l'operatività del divieto degli atti emulativi nel condominio è assai scarsa, nel senso che non ci si potrà ricorrere tutte le volte che la legge espressamente consente al proprietario l'esercizio di facoltà inerenti al diritto dominicale avente ad oggetto la singola unità immobiliare, e tutte le volte in cui è lo stesso legislatore a risolvere in un determinato modo un conflitto di interessi dei proprietari vicini, ponendo quelle limitazioni che meglio valgono a contemperare le rispettive posizioni.

2. - Anche la normativa in tema di immissioni presenta rilevanti peculiarità quando viene, per così dire, calata nella realtà condominiale.

La protezione della proprietà in forza del disposto dell'art. 844 c.c. è ripetutamente ritenuta applicabile anche nel condominio, quando un condomino, nel godimento della cosa propria o comune, dia luogo ad immissioni moleste o dannose nella proprietà di altro condomino, facendo sorgere in colui che subisce l'immissione dannosa, il diritto al risarcimento del danno ed alla declaratoria giudiziale che sanzioni l'illegittimità del comportamento.

Tuttavia, la giurisprudenza ha ripetutamente precisato che, nell'applicazione della norma, deve aversi riguardo, per desumere il criterio di valutazione della normale tollerabilità delle immissioni, alla peculiarità dei rapporti condominiali, alla destinazione assegnata all'edificio dalle disposizioni urbanistiche o, in mancanza, dai proprietari.

A ben vedere, però, la norma di cui all'art. 844 c.c., statuita per disciplinare fattispecie differenti - i fondi vicini - nel condominio si rivela inadeguata per ragioni antitetiche, cioè per eccesso e per difetto: dalla convivenza nell'edificio, virtualmente perpetua, talora scaturlisce la necessità (quasi la fatalità) di consentire propagazioni intollerabili da parte dei proprietari dei fondi vicini - ad esempio, il chiasso che fanno i bambini nell'appartamento di sopra va sopportato perché si sa che nelle case di abitazione vivono famiglie con bambini, e che questi giocano e urlano - e, per contro, la stessa convivenza suggerisce di non ammettere le immissioni che i proprietari dei fondi vicini possono essere tenuti a sopportare - tra due fondi attigui molte immissioni possono disperdersi nello spazio che intercorre tra esse, mentre tra due appartamenti siti nello stesso fabbricato il rumore si comunica più facilmente - il tutto trova la sua giustificazione nella condizione del tutto peculiare dei confini, che si presentano sia in senso orizzontale che in senso verticale tra le varie unità immobiliari che compongono l'edificio condominiale.

L'indagine, quindi, si dovrebbe spostare sulla tollerabilità del disturbo, ma la tollerabilità è un concetto assai vago, che l'interprete deve riempire di contenuto.

Innanzitutto, con il criterio della relatività, in quanto ciò che è permesso in una zona industriale non lo è in zone residenziali, ciò che è permesso in ore diurne (si pensi al suono di un pianoforte) non lo è nelle ore notturne destinate al riposo; poi, con il criterio della normalità, nel senso che negli edifici adibiti a civile abitazione molto si tol-

lera per la vicinanza di altre persone che hanno diritto a svolgere la loro consueta attività (rumore delle voci o scalpiccio dei passi), ma non si tollerano gli eccessi o gli abusi, che rispondono al capriccio, al comodo, alla prepotenza del vicino; inoltre, con riferimento all'intensità, sicché il ticchettio di una macchina da scrivere (anche se ora si usa il computer), il pianto di un bambino, la tosse di un ammalato, il russare di un dormiente non appaiono sconfinare dai limiti del tollerabile; infine, la valutazione della tollerabilità va fatta oggettivamente, e non deve essere adeguata alla sensibilità di ogni soggetto, per cui non si deve tenere in considerazione il sistema nervoso, talvolta estremamente sensibile, di chi abita nell'appartamento contiguo, ma tener presente la valutazione dell'uomo medio, l'uomo cioè normale, calmo ed equilibrato nelle sue reazioni.

Sotto il profilo della concreta applicazione, si deve però registrare che le disposizioni del codice in tema di immissioni non hanno dato grandi risultati, in quanto, se, da un lato, consentono di valutare la liceità di determinate forme di uso degli appartamenti e dei locali nel caso di propagazioni, esalazioni, scuotimenti, ecc., dall'altro lato, non sono capaci di impedire altre forme di utilizzo, che possono apportare rilevanti limitazioni nel godimento delle altre unità immobiliari.

3. - Nello stesso ordine di concetti, la normativa sulle distanze legali viene sempre subordinata alla sua "compatibilità" con i principi che regolano specificatamente la materia condominiale; d'altronde, i contrasti che quotidianamente nascono dalla sovrapposizione verticale o dalla contiguità orizzontale di tali unità non si risolvono facendo esclusivo riferimento alla normativa codicistica in tema di rapporti di vicinato.

E' ormai principio consolidato in giurisprudenza quello secondo cui le norme sulle distanze legali, le quali sono fondamentalmente rivolte a regolare rapporti tra proprietà autonome e contigue, sono applicabili anche nei rapporti tra il condominio ed il singolo condomino di un edificio condominiale nel caso in cui esse siano compatibili con l'applicazione delle norme particolari relative all'uso delle cose comuni (v. art. 1102 c.c.), cioè nel caso in cui l'applicazione di queste ultime non sia in contrasto con le prime, e delle une e delle altre sia possibile un'applicazione complementare; invece, nel caso di contrasto, prevalgono le norme relative all'uso delle cose comuni, con la conseguenza dell'inapplicabilità di quelle relative alle distanze legali che, nel condominio di edifici e nei rapporti tra il singolo condomino ed il condominio stesso, sono in rapporto di subordinazione rispetto alle prime.

In buona sostanza, occorre avere presente la concreta struttura dell'edificio e la particolare natura dei diritti e delle facoltà dei condomini, per cui, qualora le norme sulle distanze legali vengano invocate in un giudizio tra condomini, il giudice deve accertare se la rigorosa osservanza di dette norme sia o non, nel singolo caso, irragionevole, considerando che la coesistenza di più appartamenti in un unico edificio implica di per sé il temperamento di vari interessi al fine dell'ordinato svolgersi della convivenza che è propria dei rapporti condominiali.

Infatti, non pare dubitarsi del fatto che, in relazione ad opere compiute dai singoli condomini nelle zone di loro proprietà esclusiva, vi siano distanze legali che devono certamente essere rispettate (ad esempio, se un condomino, sul suo terrazzo esclusivo, costruisce una tettoia, egli dovrà rispettare comunque la distanza dalla veduta dell'appartamento sovrastante ex art. 907 c.c.); tuttavia, questo obbligo di rispetto delle distanze per le opere compiute, a condominio già costruito, non va applicato in senso assoluto ed inderogabile, in quanto potrebbe condurre a conseguenze inaccettabili, come quella di impedire, in concreto, di dotare gli appartamenti di proprietà esclusiva, che ne siano privi, di attrezzature e di impianti indispensabili, essenziali per la loro concreta confortevole abitabilità e rispondenti ad imprescindibili esigenze di carattere igienico.

Si pensi agli impianti di riscaldamento ed ai bagni che, tenuto conto dello stato dei luoghi e della struttura topografica dell'edificio, non sia in alcun modo possibile collocare altrove, si da essere costretti a violare le norme sul rapporto di vicinato, salvo ovviamente l'apprestamento di accorgimenti idonei ad evitare danni alle unità immobiliari altrui; così, per esempio, se è data la possibilità di appoggio della canna fumaria dell'impianto di riscaldamento e se l'apertura del vicino è collocata in modo che, per rispettare la distanza, non vi è la possibilità di appoggiare la detta conduttura, il diritto di godimento prevale sul preteso obbligo di osservanza delle distanze legali, le cui norme diventano, quindi, nel caso concreto, inapplicabili.

Pertanto, perché il condominio si costituisce anche per utilizzare le parti comuni dell'edificio (scala, muri, tetto, ecc.) a vantaggio di più appartamenti, anche nei rapporti tra appartamento ed appartamento le norme di vicinato dovranno essere interpretate con una certa elasticità in armonia con i principi generali in materia di condominio.

Clausole vessatorie nel regolamento fornito dal costruttore

di Carlo Patti

Il problema si pone in questi termini: il costruttore del condominio ha fornito il regolamento contrattuale con tabelle millesimali.

Nel regolamento si stabilisce che le quote condominiali gravanti sugli immobili non ancora venduti dal costruttore ricadono per una modesta percentuale sul costruttore mentre per la restante parte su tutti gli altri condomini.

La questione si presenta con frequenza nei condomini di nuova costruzione. Il costruttore si incarica di redigere il regolamento e le tabelle millesimali, che gli acquirenti si impegnano preventivamente ad approvare, ma, in deroga alla millesimazione data, stabilisce a proprio evidente favore che i condomini si accollino una percentuale variabile degli oneri condominiali gravanti sulle unità immobiliari invendute e quindi gravanti ancora sul costruttore che in tale veste è anche condòmino.

In mancanza di specifiche pronunce giurisprudenziali in argomento dalle quali desumere un indirizzo interpretativo, si possono esaminare alcuni aspetti della delicata questione.



a) Validità del mandato al costruttore a redigere il regolamento.

In primo luogo occorre esaminare il mandato conferito dal nuovo acquirente all'atto dell'acquisto al costruttore per la successiva redazione del regolamento e delle tabelle millesimali. Molte pronunce della giurisprudenza hanno costantemente stabilito la nullità del mandato conferito in tali termini, per essere un mandato con oggetto non determinato o non determinabile e dunque contrario alla norma inderogabile dell'art. 1346 c.c. (Cass. 16-2-2005 n.3104; Cass. 26-1-2000 n.856; Cass. 6-8-99 n.8486).

In sostanza, secondo tali pronunce, il regolamento condominiale deve essere necessariamente preesistente alla vendita delle unità immobiliari.

Questo principio non è peraltro pacifico in dottrina (Terzago).

b) Definizione della clausola vessatoria e disciplina applicabile.

Un secondo aspetto da esaminare - e si arriva al cuore del problema - è quello della definizione di *clausola vessatoria* e quindi, in stretta connessione, di quale sia la disciplina applicabile alla nostra fattispecie.

Una prima accezione di "clausola vessatoria" si rinviene nella tradizionale disciplina codicistica dei contratti-tipo prevista negli artt. 1341-1342 c.c. In tal caso la clausola vessatoria è quella clausola predisposta dal cosiddetto "*contraente forte*" (solitamente un imprenditore) la quale pone a carico dell'altra parte oneri contrattuali particolarmente gravosi, tale da dover essere necessariamente approvata e sottoscritta in forma specifica sul documento contrattuale predisposto.

Non sembra però che tale prima accezione si possa applicare, neanche per analogia alla fattispecie che ci occupa: la disciplina dei contratti-tipo per natura e requisiti è riservata ad altra materia, ad esempio quella dei contratti di massa.

Una seconda accezione di "clausola vessatoria", molto più ampia e apparentemente calzante, è quella contenuta nella disciplina dei "contratti del consumatore" prevista dalla recente innovazione del codice civile agli artt. 1469 bis e ss. (art. 25 legge 6-2-1996 n. 52 in applicazione di legge comunitaria).

In tale disciplina effettivamente si prevede con maggiore elasticità quali siano le clausole effettivamente vessatorie, e ciò al fine di assicurare una più incisiva protezione in favore dei consumatori "*contraenti deboli*".

La clausola vessatoria è vista qui in modo assai più ampio tanto da poter essere applicata non solo al condominio in genere, ma anche alla fattispecie che ci occupa.

In particolare la clausola "vessatoria" di cui parliamo risulta sostanzialmente predisposta dal costruttore, che è assimilabile alla figura del "professionista" prevista dalla citata legge e appare viola-

re l'art. 1469 *bis* comma 1 e comma 3 nn.4/17/20 c.c. La sanzione, stabilita dal successivo art. 1469-*quinquies*, è quella della inefficacia della clausola.

Va ribadito con assoluta chiarezza che la presente tesi non ha trovato conforto nel reperimento di massime di giurisprudenza.

Tuttavia occorre tenere presente che la disciplina dei contratti del consumatore è stata già ritenuta applicabile ai rapporti fra un condominio e un terzo soggetto (nella fattispecie, imprenditore): la giurisprudenza, partendo dalla mancanza di personalità giuridica del condominio, comunemente definito "*ente di gestione*", ha infatti stabilito una linea di apertura alla assimilazione del condominio al consumatore nei contratti con i terzi imprenditori (G. Pace Foggia 7-2-2000; Trib. Bologna 31-10-2000; Cass. Ordinanza 24-7-2001 n. 10086).

Anche se il caso che ci occupa è parzialmente diverso, attenendo i rapporti fra i neo-condòmini e il costruttore-venditore, non si rinviene alcun motivo contrario all'applicazione anche al nostro quesito della disciplina dei contratti del consumatore, talchè sembra potersi rispondere che la clausola in questione, facendo carico ai condòmini di una percentuale degli oneri gravanti sulle unità immobiliari invendute, e fin quando queste resteranno al costruttore, deve ritenersi vessatoria ed altresì inefficace.

Si deve rilevare infatti che la clausola che sposta in percentuale gli oneri delle unità invendute sugli altri condomini viene imposta dal costruttore-venditore in adempimento di una obbligazione (redazione del regolamento e delle tabelle millesimali) che egli stesso ha assunto all'atto della vendita dell'unità immobiliare facendolo sottoscrivere e accettare all'acquirente.

In sostanza, la detta clausola fa parte di un più generale assetto negoziale-contrattuale tra costruttore-venditore ("*contraente forte*") e condomino-acquirente ("*contraente debole*") sotto il duplice aspetto del mandato a redigere il regolamento e dell'attribuzione di oneri aggiuntivi al condòmino.

E' appena il caso di evidenziare che, stando al disposto legislativo, la disciplina dell'inefficacia della clausola vessatoria opera anche nel caso in cui il condomino-consumatore abbia accettato la clausola per iscritto.

c) Contrarietà della clausola alla disciplina essenziale della comunione e del condominio.

Un altro aspetto interessante del delicato problema che ci occupa è quello della contrarietà della clausola in esame alla disciplina della comunione.

Una volta che il costruttore ha dato il regolamento e le tabelle millesimali, la partecipazione dei condomini alle spese è stabilita dalla stessa tabella già accettata nell'atto di acquisto, pur dovendosi ribadire qui le perplessità della giurisprudenza in ordine al mandato "preventivo" conferito al costruttore.

Se la partecipazione millesimale dei singoli condomini è già stabilita dalla tabella millesimale, che si sostituisce al criterio generale dell'art. 1123 comma 1 c.c., non si vede per quale motivo ad essa si debba poi derogare con atto del costruttore-venditore che di fatto impone ai condomini di pagare una quota degli oneri su di lui gravanti.

Se è vero che l'art. 1123 c.c., stabilendo che le spese vanno ripartite in proporzione alla proprietà di ciascuno, fa espressamente salva ogni convenzione fra i condomini, è pur vero che tale accollo deve trovare una ragione meritevole di tutela giuridica.

Il che non sembra avvenire nel nostro caso, atteso che l'art. 1101 comma 2 c.c., norma fondamentale in tema di comunione e applicabile anche al condominio, stabilisce che *"il concorso dei partecipanti, tanto nei vantaggi quanto nei pesi della comunione, è in proporzione delle rispettive quote"*.

Del resto, anche a voler "salvare" la fattispecie in esame definendola *"diversa convenzione"* ai sensi dell'art. 1123 comma 1 c.c., occorre pur sempre considerare la possibilità dell'applicazione della disciplina speciale sopra esaminata degli artt. 1469 bis e ss. c.c., che sembra doversi ritenere prevalente in caso di conflitto con le norme dettate sul condominio.

Deve infatti tenersi presente che essa è stata posta in adesione e adempimento di norme sovranazionali cui il nostro ordinamento deve conformarsi in virtù del rinvio di cui all'art. 11 della Costituzione.

Deve concludersi quindi ritenendo che la clausola riportata in quesito debba considerarsi "vessatoria" e pertanto sia da ritenersi inefficace nei confronti dei condòmini onerati.



Gli animali dei vicini

di Sarah Pacetti

Molto spesso veniamo "assaliti" dalle lamentele riguardo agli "animali dei vicini"... Tra condomini, infatti, spesso si creano litigi a causa della presenza di animali domestici nel condominio.

I motivi più frequenti che inducono al contenzioso sono:

- sporcano le aree condominiali;
- gli odori;
- abbaiano e ululano nelle ore inopportune;
- comportamento pericoloso di alcuni cani che aggrediscono persone o altri animali, come cani o gatti sempre nell'ambito del condominio;
- i vasi dei fiori oggetto di esplorazione per la maggior parte dei gatti;
- i cani quando sono portati liberi e quando vengono mandati fuori da soli senza museruola.

Un altro motivo di controversia è rappresentato da quelle persone che non amano gli animali. A volte capita di trovarsi in situazioni spiacevoli con un condomino che avversa gli animali e che chiede l'allontanamento degli stessi senza un reale motivo. In questo caso è importante far valere i propri diritti senza lasciarsi intimorire.

Purtroppo, sono spesso i padroni che dimenticano che ci possano essere persone che non amano gli animali e che spesso, non di certo per affezione nei confronti dei loro animali, si disinteressano totalmente del disturbo che questi, del tutto inconsapevolmente, possono arrecare a coloro che vivono nei dintorni.

Premesso che uno dei sistemi più efficaci per non aver problemi per far accettare il vostro amico a quattro zampe dagli altri condomini è il buon senso unito ad una corretta educazione, è necessario chiarire che:

- 1) *Gli animali possono vivere in condominio.*
- 2) *La detenzione degli animali può essere vietata solo se, nel regolamento condominiale di tipo contrattuale ne viene fatta esplicita menzione.*

Questo perché gli animali sono considerati, nel codice civile, come una cosa mobile.

La Sentenza del Tribunale di Piacenza sez. II 10/4/1990 cita: *"La detenzione di animali in un condominio, essendo la suddetta facoltà una esplicazione del diritto domenicale, può essere vietato solo se il proprietario dell'immobile si sia contrattualmente obbligato a non detenere animali nel proprio appartamento, non potendo un regolamento condominiale di tipo non contrattuale, quand'anche approvato a maggioranza, stabilire limiti (oneri reali e servitù) ai diritti ed ai poteri dei condomini sulla loro proprietà esclusiva, pertanto, in mancanza di un regolamento contrattuale che vieti al singolo condomino di detenere animali nell'immobile di sua esclusiva proprietà, la legittimità di tale detenzione deve essere accertata alla luce dei criteri che presiedono la valutazione della tollerabilità delle immissioni ..."*.

E ancora, la sentenza del 4/12/1993 n. 12028 della Cassazione Civile Sezione II recita: *"In tema di condominio di edifici, il divieto di tenere negli appartamenti i comuni animali domestici non può essere contenuto negli ordinari regolamenti condominiali, approvati dalla maggioranza dei partecipanti, non potendo detti regolamenti importare limitazioni delle facoltà comprese nel diritto di proprietà dei condomini sulle porzioni del fabbricato appartenenti ad essi individualmente in esclusiva, sicché, in difetto di un'approvazione unanime, le disposizioni anzidette sono inefficaci anche con riguardo a quei condomini che abbiano concorso, con il loro voto favorevole, alla relativa approvazione, giacché le manifestazioni di voto in esame, non essendo confluite in un atto collettivo valido ed efficace, costituiscono atti unilaterali atipici, di per sé idonei ai sensi dell'art. 1987 c.c., a vincolare i loro autori, nella mancanza di una specifica disposizione legislativa che ne preveda l'obbligatorietà"*. In applicazione di tale principio, sarà parimenti invalido il divieto di detenere animali frutto di una deliberazione assembleare che non abbia raggiunto l'unanimità.

3) *Se il cane abbaia non è disturbo della quiete finché non disturbi una pluralità di persone ma solo il vicino.*

Il normale comportamento degli animali non è perseguibile penalmente (art. 844 c.c.)

Perché vi sia reato è necessario che i rumori siano obiettivamente idonei ad incidere negativamente sulla tranquillità di un numero indeterminato di persone (Cassazione n. 1394 del 6/3/2000).

Nella sentenza n.1109/2000 emessa dalla Corte di Cassazione, Sezione I penale, il Supremo Collegio ha affermato che, per la configurazione del reato di cui all'art. 659 c.p. (disturbo delle occupazioni o del riposo delle persone) non è sufficiente che il disturbo venga arrecato ad una persona, ma è necessario che esso riguardi una pluralità di persone. Infatti, l'interesse specifico tutelato dalla norma è quello della pubblica tranquillità. E' necessario, dunque, che i rumori derivanti dagli animali, siano obiettivamente idonei "ad incidere negativamente sulla tranquillità di un numero indeterminato di persone".

L'Amministratore di condominio non è legittimato ad intraprendere - né autonomamente né in forza di delibera adottata a maggioranza - un giudizio di natura risarcitoria volto alla tutela del diritto alla salute dei condomini, rientrando tale diritto tra quelli esclusivi e personali. Nel caso di immissioni di rumori che ledano i diritti del singolo condomino, sarà quest'ultimo che dovrà intentare, personalmente, causa risarcitoria.

4) *Nel caso in cui il regolamento vieti la detenzione di animali che creino problemi di igiene e tranquillità del condominio, la presenza di animali non è da sola sufficiente a violare tale divieto, ma è altresì necessario che l'animale rechi effettivamente molestie ai condomini*

5) *L'obbligo di trasferire gli animali per ragioni igienico-sanitarie.*

Può accadere quando le immissioni (odore del pelo, bisogni fisiologici) siano illecite cioè, solo quando per la loro intensità e frequenza siano tali da cagionare l'insofferenza o provocare disturbi alla quiete o malessere alle persone di normale sopportazione e, come tali, devono essere eliminate (Tar Campania, Sez. Napoli, Sez. V, 14/10/2005 n. 1647 che cita: "E' legittima l'ordinanza urgente emessa dal Sindaco per ragioni igienico-sanitarie, ai sensi dell'art. 38 della legge n. 142 del 1990, al fine di provvedere allo spostamento di animali, nella specie cani, nel cortile privato della propria abitazione, in altro luogo idoneo").

L'allontanamento di un animale è, fortunatamente, un caso molto raro che si verifica quando ci sono dei comprovati motivi di ordine igienico-sanitario, o a causa di concentrazione eccessiva di animali in uno spazio abitativo.

6) *L'utilizzo dell'ascensore in compagnia del proprio animale può essere vietato solo se espressamente citato all'interno del regolamento di condominio di tipo contrattuale.*

Il DPR 162/99 che regola tutti gli ascensori funzionanti e regolarmente omologati o certificati, non vieta l'uso degli ascensori a persone (con più di 12 anni) con animali al seguito.

7) *Nel caso in cui i disagi siano cagionati da animali "esotici".*

Ci si potrebbe trovare di fronte ad un caso di importazione clandestina e dunque illegale: in tal caso le autorità dovrebbero verificare le condizioni in cui sono tenuti gli animali, la legittimità del loro possesso e la compatibilità della loro permanenza nello stabile. In presenza di violazione della legge possono anche procedere al sequestro degli "ospiti", per poi restituirli al loro habitat naturale, posto che l'importazione non autorizzata di tali specie è severamente sanzionata: il controllo in merito al possesso di animali "selvatici" è di competenza degli enti locali.

In conclusione:

Evitate, comunque, che il vostro animale crei disturbo, magari lasciandolo solo in continuazione permettendogli di fare delle perlustrazioni nei balconi dei vicini e abbiate cura che non sporchi dove non dovrebbe. Se avete problemi nella gestione del vostro amico a quattro zampe potete rivolgervi al vostro veterinario di fiducia, ad un educatore o comportamentista che saprà darvi le giuste indicazioni. Con questo valido supporto riuscirete, senz'altro, a superare le ansie di separazione del vostro cane e le scorribande del vostro gatto nei vasi di fiori.

Premesso questo, se un cane o qualunque altro animale da compagnia non crea particolari problemi non c'è assemblea di condominio o qualunque altra autorità giudiziaria che possa imporne l'allontanamento, tranne che il regolamento di condominio sia tipo contrattuale e che l'eventuale divieto di detenzione di animali sia esplicito.¹

**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	Boldrini - Donati - Pistacchi	
V	Giovedì	14,30-16,00	
Via Tiburtina 1163	00131	Della Corte - Gerosa	
IX	Martedì	15,00-17,30	
Via T. Fortifiocca 71	00179	Brivio - Carloni Ferrantino - Luminaria - Orsola	
XI	Giovedì	15,00-17,00	
Via B. Croce 50	00145	Furbatto - Galdi Giannini - Polese	
XII	Martedì	14,30-16,30	
Via Ignazio Silone 100	00145	De Bartolo - Saraz Traversi- Troiani	
XIII	Giovedì	15,00-18,00	
P.za Capelvenere 22	00126	Benvenuti - Casinovi Villani	
XIX	Mercoledì	10,00-12,30	
Via M. Battistini, 474	00167	Gori	
XX	Giovedì	10,00-13,00	
Via Sabotino 4	00195	Felli - Grasselli	
Grottaferrata Lunedì (comune)	10,00-12,00	Patti - Sebastiani	

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

AGGIORNAMENTO ISTAT - VARIAZIONI ANNUALI

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
Dicembre 2004 - Dicembre 2005	1,9% (75% = 1,425%)	G.U. 20/1/2006	n. 16
Gennaio 2005 - Gennaio 2006	2,2% (75% = 1,65%)	G.U. 28/2/2006	n. 49
Febbraio 2005 - Febbraio 2006	2,1% (75% = 1,575%)	G.U. 18/3/2006	n. 65
Marzo 2005 - Marzo 2006	2,1% (75% = 1,575%)	G.U. 21/4/2006	n. 93
Aprile 2005 - Aprile 2006	2,0% (75% = 1,50%)	G.U. 19/5/2006	n. 115
Maggio 2005 - Maggio 2006	2,2% (75% = 1,65%)	G.U. 17/6/2006	n. 139
Giugno 2005 - Giugno 2006	2,1% (75% = 1,575%)	G.U. 20/7/2006	n. 167
Luglio 2005 - Luglio 2006	2,1% (75% = 1,575%)	G.U. 16/8/2006	n. 189

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%

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)

DETRAZIONE IRPEF 36% ANCHE NEL 2007

La Commissione lavori pubblici della Camera, con il parere favorevole del governo, ha approvato all'unanimità una risoluzione che impegna l'Esecutivo a rendere permanente il bonus per le ristrutturazioni edilizie. Nel disegno di legge relativo alla Finanziaria 2007 è stata già inserita la proroga della detrazione.

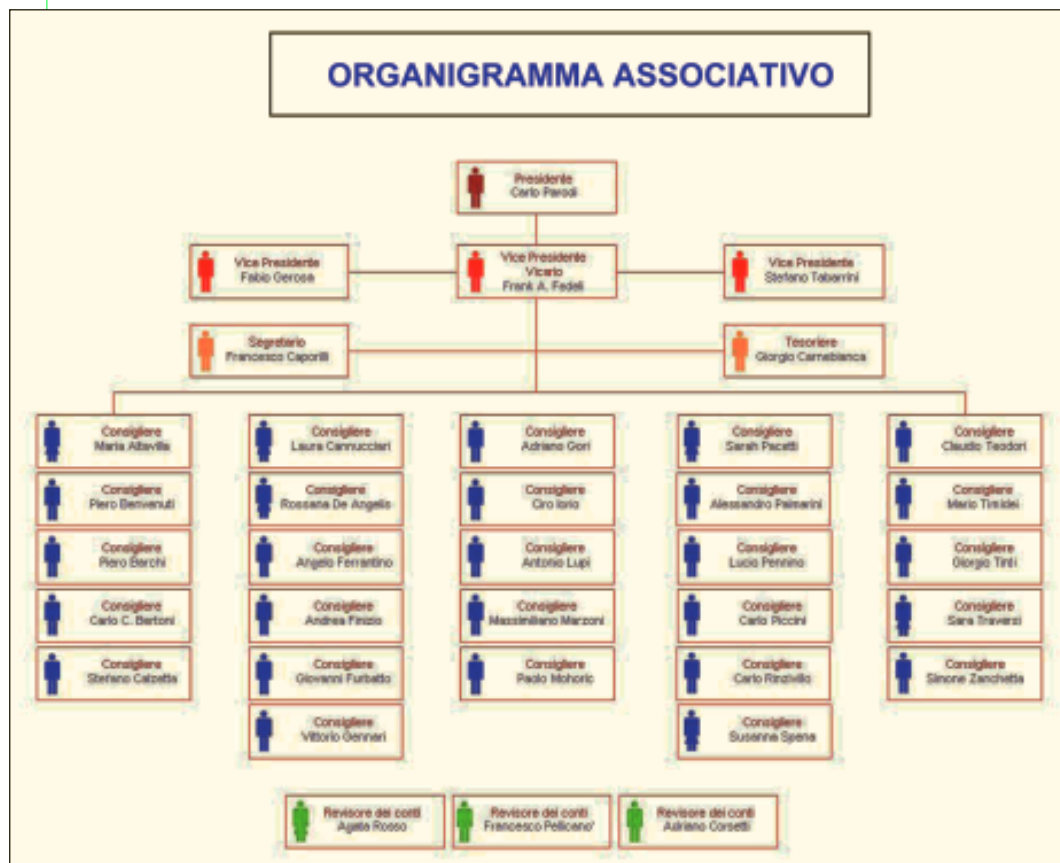
CONVERSIONE DIGITALE TV ENTRO IL 31/12/2008

L'art. 19 del DL 273/2005 convertito nella legge 23 febbraio 2006, n. 51 ha prorogato al 31 dicembre 2008 il termine entro il quale le trasmissioni televisive dei programmi e servizi multimediali dovranno essere irradiate esclusivamente in tecnica digitale (legge n. 66/2001)

NOTIZIE

IMPORTI MINIMI VERSAMENTO IMPOSTE (UNICO e 730)

IRPEF	saldo	superiore a 12 euro
	acconto	superiore a 51,65 euro
	Addizionale reg.le	superiore a 12 euro
	Addizionale com.le	superiore a 12 euro
IRAP	saldo	superiore a 10,33 euro
	acconto	superiore a 51,65 euro (persone fisiche o soc. persone)
	acconto	superiore a 20,66 euro (soc. capitale ed enti soggetti IRES)
IRES	saldo	superiore a 12 euro
	acconto	superiore a 20,66 euro
IVA	saldo	superiore a 10,33 euro
	acconto	superiore a 103,29



La manovra d'estate per gli amministratori

a cura del Centro Studi Nazionale

Con la conversione nella legge 4 agosto 2006, n. 248 (G.U. 11 agosto 2006, n. 186 – Supplemento n.183/L) le disposizioni della cosiddetta manovra-bis (D.L. n. 223/2006) sono operanti con l'obiettivo del rilancio economico e sociale, nonché con gli interventi di contrasto all'evasione fiscale. Con i chiarimenti della circolare Agenzia delle Entrate n. 28/E del 4 agosto 2006, evidenziamo i nuovi adempimenti che interessano gli amministratori di condominio:

- le detrazioni fiscali per gli interventi di ristrutturazione edilizia spettano a condizione che nelle fatture emesse dal 4 luglio 2006 sia evidenziato il costo della mano d'opera separatamente dal costo dei materiali impiegati;
- dal 1° ottobre 2006 fino al 31 dicembre 2006 (salvo successive proroghe) è applicabile l'Iva agevolata 10% sugli interventi di ristrutturazione edilizia (manutenzioni ordinarie e straordinarie);
- sugli interventi fatturati dal 1° ottobre 2006 (fino al 31/12/2006 salvo nuove proroghe) viene ripristinata la detrazione IRPEF 36% in luogo del 41% ed il limite massimo di detrazione (48.000 euro) viene riferito all'unità immobiliare e quindi suddiviso a favore degli eventuali comproprietari;
- per effettuare incassi e pagamenti relativi alla propria attività gestionale l'amministratore dovrà utilizzare strumenti finanziari che possano fornire la documentazione dei movimenti effettuati ed in particolare conti bancari o postali (assegni non trasferibili e bonifici). Ciò in quanto esercente attività di lavoro autonomo e quindi rientrante nell'ambito soggettivo evidenziato al punto 7 dell'anzidetta circolare 28E/2006 (persone fisiche, società ed associazioni fra artisti e professionisti, con esclusione di snc, sas, srl). Fino al 30 giugno 2007 il limite per l'utilizzo dei contanti è mille euro, fino al 30 giugno 2008 euro 500, riducendosi poi a cento euro. I conti correnti potranno essere utilizzati anche per operazioni riferibili alla sfera familiare o extra professionale. I movimenti finanziari inerenti l'ambito condominiale effettuati

mediante l'utilizzo di un conto corrente intestato al condominio stesso, non risultano soggetti alle prescrizioni sopra indicate.

- per quanto riguarda le disposizioni dirette ad incrementare il livello di adempimento degli obblighi fiscali, previdenziali ed assistenziali degli appaltatori e subappaltatori (con relative sanzioni), sono esclusi i committenti non esercenti attività commerciale e quindi le amministrazioni condominiali, ma rimane fermo l'obbligo solidale del committente-condominio con l'appaltatore (legge Biagi art. 29.2), entro il limite di un anno dalla cessazione dell'appalto, per la corresponsione dei trattamenti retributivi ai lavoratori, dei contributi previdenziali e delle ritenute fiscali relativi. L'amministratore dovrà quindi richiedere all'appaltatore copia del DURC (Documento Unico di Regolarità Contributiva). E' consigliabile escludere in contratto la possibilità del subappalto;
- nel settore dell'edilizia in sede di verifica da parte del personale ispettivo, è previsto il potere di sospensione dei lavori qualora venga riscontrato l'impiego di personale non risultante dalle scritture in misura superiore al 20% di quello impiegato nel cantiere o in caso di reiterate violazioni. Dal 1° ottobre 2006 i datori di lavoro devono munire il personale occupato nei cantieri edili di tessera di riconoscimento con foto (obbligo anche per i lavoratori autonomi che esercitano l'attività nei cantieri). Quando nel cantiere sono presenti più datori di lavoro o lavoratori autonomi il committente risponde in solido di tale obbligo. Nel caso di datore di lavoro con meno di dieci dipendenti, l'obbligo di identificazione può essere assolto con annotazioni su un registro di cantiere vidimato;
- a decorrere dal 1° ottobre 2006 i soggetti titolari di partita IVA debbono utilizzare modalità di pagamento telematiche per le imposte (IVA, IRPEF e imposte sostitutive) e contributi previdenziali ed assistenziali. I versamenti effettuati dall'amministratore quale rappresentante legale del condominio (titolare di codice fiscale) non sono compresi in tale procedura (contributi INPS-INAIL e ritenute IRPEF alla fonte). La scadenza è stata poi prorogata al 1° gennaio 2007 (società di capitali escluse);
- sono state modificate le scadenze per le varie dichiarazioni e certificazioni, ma nel 2007 sarà operante soltanto quella del 16 giugno per il versamento a saldo dichiarazioni dei redditi ed IRAP, la presentazione dell'UNICO ad uffici postali e banche il 30 giugno (in via telematica il 31 luglio), la presentazione del 730 al CAF il 31 maggio, il pagamento ICI (16 giugno e 16 dicembre). Soltanto dal 2008 la consegna del CUD dovrà essere effettuata entro il 28 febbraio e la presentazione del Mod. 770 anticipata al 31 marzo;

- a decorrere dal periodo d'imposta 2005 è stata prevista l'applicazione generalizzata dell'accertamento sulla base degli studi di settore nei confronti dei contribuenti titolari di reddito di impresa e di lavoro autonomo, indipendentemente dal regime di contabilità adottato (è sufficiente non risultare congrui per una sola annualità rispetto agli studi di settore);
- i contribuenti titolari di partita IVA dovranno trasmettere in via telematica a decorrere dal periodo d'imposta 2006 (entro il 29 aprile 2007) l'elenco dei clienti (soggetti nei confronti dei quali sono state emesse fatture) e fornitori (soggetti dai quali sono stati effettuati acquisti). Per il primo anno nell'elenco fornitori non dovranno essere indicati gli acquisti di beni e servizi esclusi dal campo di applicazione IVA ed è previsto un provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate nel quale verranno precisati il contenuto degli elenchi e le modalità di presentazione. La mancata presentazione degli elenchi è sanzionata da un minimo di 258 euro ad un massimo di 2065 euro;
- sono stati ampliati i poteri degli uffici fiscali nell'attività di accertamento con la possibilità di inviare questionari relativi a dati e notizie di carattere specifico al fine di acquisire informazioni relative anche a soggetti diversi dai destinatari degli stessi, con i quali i contribuenti intrattengono rapporti.



CORSO DI FORMAZIONE PER AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO

OTTOBRE 2006 - FEBBRAIO 2007

**PROGRAMMA DELLE LEZIONI (ore 18-20)
Lunedì 2 ottobre 2006 - Presentazione del corso.**

Mercoledì 4 ottobre Avv. della Corte

Il Condominio in generale. Comunione e condominio.
Parti comuni e proprietà esclusiva. Diritti e doveri dei condomini.

Venerdì 6 ottobre Avv. della Corte

L'amministratore: inquadramento giuridico.
Nomina, mansioni, poteri, compensi.

Lunedì 9 ottobre Avv. della Corte

L'Amministratore: Rappresentanza processuale.
Responsabilità e revoca. L'amministratore giudiziario.

Mercoledì 11 ottobre Avv. Saraz

Regolamento di condominio e codice civile.
Regolamento contrattuale e regolamento assembleare.

Venerdì 13 ottobre Avv. della Corte

Tabelle millesimali.
Ripartizione delle spese e tabelle millesimali. Revisione delle tabelle.

Lunedì 16 ottobre Avv. della Corte

L'assemblea del condominio.
La convocazione, validità della costituzione.

Mercoledì 18 ottobre Avv. della Corte

L'assemblea del condominio.
Il verbale. Nullità e annullabilità delle delibere.

Venerdì 20 ottobre Avv. Galdi

Il concetto di innovazione. La disciplina delle innovazioni. Casi particolari.
Miglior uso della cosa comune. L'uso ed il godimento delle parti comuni.

Lunedì 23 ottobre Avv. della Corte

Opere sulle parti comuni dell'edificio e su quelle di proprietà esclusiva.
Gli artt. 1102 e 1122 c.c.. Manutenzione, sopraelevazione, perimento.

Mercoledì 25 ottobre Avv. Patti

Le controversie condominiali: impugnativa e dissenso del condominio rispetto alle liti. Recupero dei crediti condominiali. Competenze dell'amministratore.
Azioni, arbitrato. Commissioni di conciliazione.

Venerdì 27 ottobre Dott.ssa Biasini

Le norme sulla sicurezza e salute dei lavoratori durante il lavoro nei condomini.
La prevenzione riguardante la prevenzione antinfortunistica a carico del committente nei cantieri temporanei.

Lunedì 30 ottobre Dott.ssa Spadaro

La valutazione del rischio incendio e la sicurezza antincendio nei fabbricati.
Le attività soggette al controllo dei VV.F.
L'adeguamento alla normativa tecnica e l'abbattimento delle barriere architettoniche.

Venerdì 3 novembre Geom. Barchi

Gli impianti termici e la loro gestione.

Lunedì 6 novembre Geom. Barchi

Norme per l'attuazione del piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia.

Avv. Patti

Aspetti giuridici: la gestione dell'impianto di riscaldamento; trasformazione ai sensi della legge n.10/91.

Mercoledì 8 novembre Geom. Barchi

Tecnologia.

Venerdì 10 novembre Dott.ssa Biasini

La normativa riguardante riguardante la sicurezza degli impianti:
l'adeguamento alla normativa tecnica e le verifiche periodiche.
Il nuovo "Fascicolo di fabbricato", le finalità sociali, le procedure per la redazione.

Lunedì 13 novembre Dott. Silvestri

Gli impianti elevatori: impiantistica e procedure pratiche amministrative.
Norme per impianti di nuova installazione e impianti già collaudati.

Mercoledì 15 novembre Dott. Silvestri

Gli impianti elevatori: la manutenzione ordinaria e straordinaria.
Le verifiche periodiche e straordinarie sugli impianti elettrici:
obblighi e responsabilità degli amministratori.

Venerdì 17 novembre Dott. Parodi

Il lessico della contabilità, l'obbligo del rendiconto.
Le nozioni fondamentali di contabilità del condominio.

Lunedì 20 novembre Dott. Gerosa

I principi contabili. Criteri di competenza e di cassa.

Mercoledì 22 novembre Dott. Gerosa

Il meccanismo contabile semplificato.
Conto economico e situazione patrimoniale.

Venerdì 24 novembre Dott. Parodi

La ripartizione delle spese
(art.1123 - 1124 - 1125 - 1126 c.c.).

Lunedì 27 novembre Dott. Gerosa

Conservazione dei giustificativi di spesa.
Verbale di consegna.

Mercoledì 29 novembre Caporilli

Esercitazione pratica di contabilità.

Venerdì 1 dicembre Caporilli

Esercitazione pratica di contabilità.

Lunedì 4 dicembre Caporilli

Esercitazione pratica di contabilità.

Mercoledì 6 dicembre Caporilli

Esercitazione pratica di contabilità.

Lunedì 11 dicembre Avv. Galdi

Casi particolari di attribuzione delle spese per i lavori.
Responsabilità civile dell'amministratore.

Mercoledì 13 dicembre Avv. Saraz

Supercondominio. Consorzi. Cooperative. La multiproprietà.
Nozioni di servizio globale.

Venerdì 15 dicembre Avv. Coricelli

Il diritto penale in relazione alla professione
di amministratore di condominio.

Lunedì 18 dicembre Avv. Patti

La locazione in generale. Il codice civile e le leggi speciali.
I problemi del rilascio degli immobili.

Mercoledì 20 dicembre - ore 17-20 Avv. Della Corte - Avv. Saraz

Esercitazione scritta sulla disciplina codicistica del condominio.

Lunedì 8 gennaio Dott. D'Amore

Processi decisionali e dinamiche di gruppo durante l'assemblea di condominio.

Mercoledì 10 gennaio D.ssa Pacetti

Assunzione dell'incarico di amministratore.
Primi adempimenti.

Venerdì 12 gennaio Dott. Iorio

I dipendenti da proprietari di fabbricato.
Adempimenti connessi alla costituzione e risoluzione del rapporto di lavoro.

Lunedì 15 gennaio Arch. Del Sorbo

Il rischio assicurativo e polizza globale fabbricato.

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

Mercoledì 17 gennaio Ing. De Leonibus - Avv. Coricelli

Nozione civilistica del contratto d'appalto. Progetti e capitolati.
La qualificazione e la scelta delle imprese esecutrici.

Venerdì 19 gennaio Rag. De Angelis

(1ª parte) Aspetti fiscali – Le singole imposte: IVA, Imposta di Registro, ICI, COSAP, IRAP. Il condominio come sostituto d'imposta.

Sabato 20 gennaio - ore 9-13 Ferrantino / Di Rita

L'informatica nella gestione condominiale.

Lunedì 22 gennaio Rag. De Angelis

(2ª parte) Aspetti fiscali – Le singole imposte:
IVA, Imposta di Registro, ICI, COSAP, IRAP.
Il Condominio come sostituto d'imposta.

Mercoledì 24 gennaio Avv. Saraz

Deontologia professionale.

Venerdì 26 gennaio Avv. Coricelli - Avv. della Corte

Sintesi del programma e chiarimenti in materia legale.

Sabato 27 gennaio - ore 9,30-12,30 Avv. della Corte - Dott.ssa Pacetti

La privacy nel condominio.

Lunedì 29 gennaio Dott. Tabarrini

(1ª parte) La gestione del condominio: esempi pratici.
Svolgimento pratico dell'assemblea: i quorum per le deliberazioni
e i criteri che le ispirano; il presidente; il segretario; il verbale.

Mercoledì 31 gennaio Dott. Tabarrini

(2ª parte) La gestione del condominio: esempi pratici.
Svolgimento pratico dell'assemblea: i quorum per le deliberazioni
e i criteri che le ispirano; il presidente; il segretario; il verbale.

Venerdì 2 febbraio Caporilli

Esercitazione pratica di contabilità.

Sabato 3 febbraio - ore 9,30-12,30 Caporilli

Esercitazione scritta sulla contabilità.

Lunedì 5 febbraio Avv. Della Corte - Caporilli

Quesiti sulla casistica contabile e legale.

Mercoledì 7 febbraio PROVA SCRITTA

Venerdì 9 febbraio PROVA ORALE

La voce della giurisprudenza

di Nunzio Izzo

L'eccezione di violazione del foro del consumatore va sollevata entro la prima udienza

*Cassazione, sezione terza civile, 13 giugno 2006, n. 13642
Presidente e Relatore Sabatini*

La Cassazione ha precisato che «L'eccezione di incompetenza territoriale relativa al mancato rispetto della norma che stabilisce la competenza esclusiva e inderogabile del foro del consumatore può essere tempestivamente sollevata, ex art. 38, comma 1, c.p.c., entro la prima udienza di trattazione».

La pronuncia risulta di grande interesse pratico, anche se di ordine essenzialmente processuale in ordine al limite oltre il quale non può essere sollevata efficacemente l'eccezione di incompetenza del giudice adito in violazione delle norma dettate a favore del consumatore.

Risulta ormai pacifica la qualità di consumatore riconosciuta per il condominio e più esattamente in capo ai partecipanti al condominio, per cui, nei rapporti con le imprese, ad esempio di manutenzione degli ascensori, per le quali ricorre la qualità di professionisti, può essere validamente eccepita la competenza territoriale del giudice del luogo ove è situato l'edificio, in luogo di quella stabilita convenzionalmente in favore dell'impresa, con notevole risparmio di spese legali, relativamente anche alla nomina di un legale fuori sede, semmai affiancato a quello di fiducia, oltre che alla più agevole partecipazione al processo.

Il condomino risponde per la violazione delle norme condominiali da parte del conduttore

*Cassazione, sezione seconda civile, 16 maggio 2006, n. 11383
Presidente Elefante – Relatore Trombetta*

Non è sufficiente l'inserimento nel contratto di locazione di una clausola che obblighi il conduttore alla rigorosa osservanza delle norme condominiali affinché il condomino-locatore sia esonerato dalla responsabilità per la violazione delle obbligazioni che ha assunto con la sottoscrizione del regolamento condominiale.

La Cassazione ha, infatti, cassato la sentenza del giudice di appello che, pur confermando la condanna del conduttore al danno

biologico (euro 7.800,00) causato dai disturbi per gli schiamazzi fino all'una o alle due del mattino e ritenendo (al contrario del primo giudice) valida e non vessatoria la clausola che imponeva l'orario di chiusura dell'esercizio pubblico gestito (bar e ristorazione) alle ore 22, aveva, però, ritenuto esente da responsabilità il condomino perché questi aveva inserito nel contratto di locazione la clausola che obbligava il conduttore al rispetto della specifica norma regolamentare ed aveva, inoltre, reiteratamente diffidato lo stesso dall'insistere nella sua violazione che veniva denunciata dagli altri condomini.

Anche se il condomino non abbia la disponibilità del locale perché condotto in locazione da un terzo e non possa quindi osservare direttamente gli obblighi previsti nel regolamento di condominio, non per questo va esente da responsabilità - hanno affermato i supremi giudici - in quanto il condomino aveva, comunque, la possibilità di agire per la risoluzione per inadempimento del contratto di locazione per far cessare la violazione della specifica norma regolamentare attraverso il conseguimento della disponibilità del locale.

La sentenza ha, quindi, dichiarato che *«il non avere attivato il suddetto strumento giuridico, rende, conseguentemente l'inadempimento della norma del regolamento di condominio, imputabile, per fatto proprio»* al condomino-locatore, ai sensi degli artt. 1218 e 1176 c.c., *«la cui diligenza nell'adempiere l'obbligazione a suo carico va, quindi, valutata alla luce dei mezzi che il debitore può (e, perciò, deve) porre in essere per realizzare l'interesse del creditore, in relazione alle circostanze in cui si trova ad adempiere e che indicano il limite cui la coscienza sociale pretende debba adeguarsi il comportamento del debitore»*.

La sentenza precisa, opportunamente, che, comunque, *«non esiste solidarietà fra l'obbligazione avente ad oggetto il rispetto dell'orario di chiusura del locale, contenuta nel regolamento condominiale e quella contenuta nel contratto di locazione in quanto la loro fonte costitutiva è diversa»*.

La statuizione appare corretta perché, all'inadempienza oggettiva, deve aggiungersi che il condomino trae dalla locazione un profitto non irrilevante e sotto tale profilo è apprezzabile la omessa iniziativa giudiziaria per la risoluzione del contratto, potendosi adombrarsi una sua partecipazione, quanto meno morale, alla commissione della violazione, tanto più se il condomino non abiti in altro appartamento dello stesso condominio e, pertanto, non interessato ai disturbi provocati dal comportamento (poco civile) del suo conduttore ed anzi interessato a conservare il profitto locatizio.

Il box è pertinenza di un luogo di privata dimora anche se posto in edificio diverso da quello di abitazione.

*Cassazione, sezione quinta penale, 13 aprile 2006, n. 17917
Presidente Lattanzi – Relatore Colonnese*

Interessante sentenza che si conforma alla nozione civilistica dell'autorimessa dell'autovettura privata, indipendentemente dalla problematica del vincolo soggettivo ovvero oggettivo introdotto dalla c.d. legge ponte per i posti auto.

La Corte d'appello di Roma con sentenza 20/10/2004, aveva confermato la decisione del Tribunale, con la quale gli imputati erano stati condannati alla pena di legge per i reati di cui agli artt. 110 e 624 bis c.p. (capo A) e artt. 56, 110 e 624 bis c.p. (capo B), riuniti in continuazione, per essersi impossessati di una "Mercedes" e di una "Porsche" entrambe custodite in un box.

La sentenza è stata impugnata perché secondo i ricorrenti «siccome il box era ubicato in uno stabile diverso da quello in cui abitavano le parti lese, lo stesso non poteva essere considerato, ai sensi dell'art. 624 bis c.p.p., pertinenza di un luogo di privata dimora».

La citata norma dispone che «Chiunque si impossessa della cosa mobile altrui, sottraendola a chi la detiene, al fine di trarne profitto per sé o per altri, mediante introduzione in un edificio o in altro luogo destinato in tutto o in parte a privata dimora o nelle pertinenze di essa, è punito con la reclusione da uno a sei anni e con la multa da 309 euro a 1.032 euro».

La Corte premesso «che gli imputati, per poter accedere al locale ove erano stati realizzati gli illeciti, avevano dovuto varcare gli accessi del complesso condominiale nel quale è situata l'autorimessa e percorrere aree comuni di tale condominio», osserva che nel caso di specie si era verificata la condizione "dell'introduzione in un edificio destinato a privata dimora", come disposto dalla norma incriminatrice», non essendo contestabile «che il box costituisce pertinenza dell'abitazione trattandosi di cosa destinata a servizio di un'altra cosa», non rilevando, quindi, che il box fosse ubicato in un edificio diverso da quello nel quale il proprietario aveva la sua abitazione.

Tale configurazione appare ineccepibile in considerazione della disciplina civilistica dettata per i c.d. posti auto. Infatti, non solo ai fini urbanistici la dislocazione in un immobile diverso da quello in cui si abita non fa venire meno la relazione pertinenziale, tanto che ciò è previsto espressamente dalla legge Tognoli ai fini delle agevolazioni fiscali, ma anche ai fini contrattualistici della determinazione del canone di locazione nel regime vincolistico della legge 392 del 1978 che è stata ritenuta applicabile alle ipotesi di proprietà comune del box e dell'appartamento, indipendentemente dall'ubicazione delle due unità immobiliari.

Legittima l'inibizione di un allevamento di galline per immissioni di odori nauseanti

*Cassazione, sezione terza civile, 11 aprile 2006, n. 8420
Presidente Sabatini – Relatore Petti*

La Cassazione ha confermato la condanna alla cessazione dell'allevamento di galline in ragione della esalazione di odori maleodoranti ed ha respinto la censura di violazione dell'art. 844 c.c. fondata sulla preesistenza dell'allevamento di galline rispetto alla edificazione del fondo vicino, in quanto il criterio della prevenzione dovrebbe prevalere, unitamente alle esigenze della produzione, sulle minori

esigenze olfattive dei vicini, e sulla errata indicazione del numero della galline e sulla relativa intuizione del lezzo insostenibile.

In proposito è stato sottolineato che *«la norma codificata sulle immissioni, nel prevedere la valutazione, da parte del giudice, del temperamento delle esigenze della produzione, con le ragioni della proprietà, tenendo eventualmente conto della priorità di un determinato uso, è stata correttamente applicata alla fattispecie in esame, considerando anche la valenza della qualità della vita e della salute dei vicini dell'azienda, nella quale la produzione si è svolta senza la predisposizione di misure di cautela idonee ad evitare o limitare l'inquinamento atmosferico».*

Si tratta di una interpretazione estensiva della norma, costituzionalmente orientata, in relazione al fattore salute, che è ormai intrinseco nella attività di produzione oltre che nei rapporti di vicinato (cfr. Cass. 3 febbraio 1999, n. 915, Cass. 4 aprile 2001, n. 4963). La valutazione del fatto storico e la sua corretta sussunzione sotto la norma in esame appare dunque giuridicamente esatta, legittimando la statuizione preclusiva del prolungamento di un'attività sostanzialmente nociva alla salute dei vicini del fondo».

La sentenza appare di grande interesse perché riconosce la meritevolezza del diritto alla salute, costituzionalmente garantito (art. 32 Cost.), che non può essere sottordinato all'esigenza della produzione che pure deve essere considerata ai fini di un ragionevole bilanciamento dei contrapposti interessi e tale rilevanza è particolarmente apprezzabile nel periodo estivo per le temperature eccezionali che possono pregiudicare la salute di anziani e minori di età, in relazione all'intangibilità assoluta del decoro architettonico dell'edificio (facciate e chiostrine).



E' reato fotografare i componenti della famiglia di un condomino anche se per provare la violazione del regolamento di condominio

*Cassazione, sezione prima penale, 6 aprile 2006, n.15993
Presidente Granero – Relatore Piraccini*

Un condomino è stato condannato per il reato di cui all'art. 660 c.p. alla pena di 100,00 Euro di ammenda, per la sua «condotta di scattare ripetute fotografie ai componenti della famiglia di un condomino con i quali era in corso una lite da lungo tempo» in quanto «il giudice rilevava che i luoghi in cui erano ritratte le persone, pur facendo parte delle zona condominiale, erano aperti al pubblico e che era del tutto irrilevante il fine che l'imputata si era prefissa e cioè di documentare le violazioni al regolamento condominiale».

Contro la decisione ha presentato ricorso l'imputata deducendo travisamento del fatto in quanto lo scopo non era arrecare disturbo alle persone fotografate, ma acquisire le prove delle violazioni del regolamento di condominio effettuate ed inoltre le fotografie erano l'unico strumento per documentare tali violazioni.

La Corte ha rigettato il ricorso, ritenendo che «il reato si configura in presenza di una condotta invasiva della sfera altrui quando viene tenuta in luogo aperto al pubblico e per petulanza», osservando che «poiché lo scopo dell'imputata era quello di provare che quelle persone violavano il regolamento di condominio, ad esempio perché parcheggiavano in parti comuni, non era certo necessario fotografare le persone, era sufficiente fotografare le auto, mentre il tempestare di fotografie le parti lese può certamente essere ritenuta un'azione petulante e fastidiosa non consentita».

La statuizione resa per l'ambito condominiale risulta apprezzabile per l'uso abnorme del telefonino per fotografie che sembrano violare, comunque, la privacy nel silenzio incomprensibile – a quanto consta - dell'Autorità competente e, soprattutto, dei diretti interessati quanto delle associazioni rappresentative.

In ogni caso, è il principio di una nuova giurisprudenza «ordinaria» a tutela della riservatezza personale.

La cessazione dell'abuso condominiale può chiedersi anche al conduttore ma unitamente al condomino, litisconsorte necessario

*Cassazione, sezione seconda civile, 8 marzo 2006, n. 4920
Presidente Elefante – Relatore Migliucci*

La Corte ribadisce il principio di diritto che «in tema di condominio e nell'ipotesi di violazione del divieto contenuto nel regolamento contrattuale di destinare i singoli locali di proprietà esclusiva dell'edificio condominiale a determinati usi, il condominio può richiedere la cessazione della destinazione abusiva sia al conduttore che al proprietario locatore», precisando che «nell'ipotesi di richiesta nei con-

L'amministratore risponde penalmente per la trasmissione di dichiarazioni inveritiere del direttore dei lavori per godere di agevolazioni fiscali non dovute

Cassazione, sezione seconda penale, 21 febbraio 2006, n. 9821
Presidente Nardi – Relatore Pagano

Un amministratore di condominio è stato condannato per il delitto di cui all'art. 640 comma 1 c.p., per essersi procurato quale amministratore di un condominio romano l'ingiusto profitto della detrazione fiscale di L. 12.122.251 in danno dell'erario denunciando una non veritiera data di inizio di lavori edili.

La citata norma incriminatrice recita: «*Chiunque, con artifici o raggiri, inducendo taluno in errore, procura a sé o ad altri un ingiusto profitto con altrui danno, è punito con la reclusione da sei mesi a tre anni e con la multa da*» ma il comma 2 aggiunge che «*La pena è della reclusione da uno a cinque anni e della multa da 309 euro a 1.549 euro: 1) se il fatto è commesso a danno dello Stato o di un altro ente pubblico o col pretesto di far esonerare taluno dal servizio militare; 2) se il fatto è commesso ingenerando nella persona offesa il timore di un pericolo immaginario o l'erroneo convincimento di dovere eseguire un ordine dell'Autorità*».

La difesa dell'amministratore ha impugnato la sentenza di condanna sostenendo, preliminarmente, la sussistenza della minore ipotesi di cui all'art. 316 ter c.p. «*non avendo il prevenuto posto in essere artifici o raggiri, nè formato un documento falso, essendosi limitato a trasmettere al fisco una dichiarazione redatta da un tecnico direttore dei lavori, presentando una dichiarazione conforme a quanto da altri riferito*» e, altresì, rilevando che è «*estraneo ai compiti dell'imputato il controllo di veridicità dell'inizio dei lavori, circostanza escludente l'elemento soggettivo e negando valore probatorio a dichiarazioni di condomini relative a pregressa effettuazione dei detti lavori*». E' stato inoltre allegato che non sussisteva la prova dell'effettivo danno erariale.

L'art. 316 ter c.p. dispone, infatti, che «*Salvo che il fatto costituisca il reato previsto dall'articolo 640-bis chiunque mediante l'utilizzo o la presentazione di dichiarazioni o di documenti falsi o attestanti cose non vere, ovvero mediante l'omissione di informazioni dovute, consegue indebitamente, per sé o per altri, contributi, finanziamenti, mutui agevolati o altre erogazioni dello stesso tipo, comunque denominate, concessi o erogati dallo Stato, da altri enti pubblici o dalle Comunità europee è punito con la reclusione da sei mesi a tre anni*», mentre al secondo comma soggiunge «*Quando la somma indebitamente percepita è pari o inferiore a 3999,96 euro si applica soltanto la sanzione amministrativa del pagamento di una somma di denaro da 5.164 euro a 25.822 euro. Tale sanzione non può comunque superare il triplo del beneficio conseguito*».

In proposito la Corte ha però osservato che «*come ha statuito la Corte Costituzionale (ordinanza 8-12 marzo 2004 n. 95), conforme-*

mente a quanto già ritenuto da questa Corte (Cass. VI 21.10.03 n. 39761, c.c. 10.10.03, rv. 228191; Cass. II 28.3.03 n. 14817, ud. 6.3.03, rv. 224966; Cass. VI 23.11.01 n. 41928, ud. 24.9.01, rv. 220200; Cass. V 31.10.03 n. 41480, ud. 2.10.03, rv. 227137), l'art. 316 ter c.p., è norma sussidiaria rispetto all'art. 640 bis cod. pen., e trova applicazione soltanto quando la condotta criminosa non integra gli estremi di quest'ultimo reato limitato ad indebite percezioni ottenute senza adozione di artifici o raggiri».

La sentenza prosegue rilevando «il Giudice di merito ha non illogicamente accertato la sussistenza di raggiri costituiti da una specifica comunicazione di una falsa data di inizio lavori (2.9.98 essendo invece i lavori terminati nel maggio 1998), circostanza rappresentativa di una non veritiera situazione di fatto. La Corte di merito ha inoltre accertato che l'imputato non trasmise una altrui dichiarazione di inizio lavori bensì una dichiarazione resa dal direttore dei lavori che gli stessi erano stati eseguiti nel rispetto delle norme di sicurezza, con la conseguenza che fu il medesimo prevenuto a comunicare dolosamente una data che sapeva non veritiera, avendo la Corte di appello congruamente accertato che [l'amministratore] scrisse una lettera ai condomini in merito ad un sopralluogo dei lavori nell'aprile 1998 e scrisse altra lettera nel luglio 98 relativamente ad un furto di un telefonino nel corso degli stessi lavori».

E' stata pertanto confermata la condanna in quanto era stata accertata «la volontaria falsa rappresentazione della realtà comunicata al fine di percepire esenzioni fiscali non dovute».

Dalla sentenza non si evince se il profitto sia stato o meno «goduto» (alla fine) dai condomini che pare, però, debba presumersi perché, altrimenti, sarebbe stato configurabile anche altro reato, mentre la statuizione risulta corretta in considerazione che la responsabilità penale è strettamente personale.



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 annuale.	€ 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 annuale.	€ 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 annuale.	€ 70 per familiare.	€ 70 per familiare.

Modello 770 del singolo Condominio:

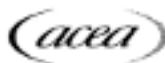
- Senza dipendenti: € 100 a modello.
- Con dipendenti: € 130 a modello.

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.

In caso di grossa quantità di movimenti, la tariffa andrà contrattata caso per caso.

DA INVIARE AD ACEA - FAX 06.57993175



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	Scopo utenza	Mc/trim.

Totale impegno Mc/trim. _____

Di essere iscritte all'associazione _____

Dichiara inoltre di essere a conoscenza delle sanzioni penali previste dall'art.76 DSV 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

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

OGGI IN BIBLIOTECA

Recensioni

A. Celeste - L. Salciarini
IL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
E LE TABELLE MILLESIMALI*Giuffrè editore - Euro 46,00*

L'impostazione del libro è particolarmente originale, con riferimento alla natura precipua dello strumento regolamentare, il quale costituisce la "legge" interna dello stabile e come tale si orienta ad organizzare e regolare le dinamiche interpersonali e patrimoniali che si svolgono nell'edificio.

Il sottotitolo "Principi generali, disciplina codicistica, interpretazione giurisprudenziale e modelli di redazione", rivela la particolarità del testo che, accanto ad un'approfondita analisi delle problematiche teoriche ed interpretative, consente al lettore numerose soluzioni operative, offrendo anche il modello di un regolamento "tipo" direttamente utilizzabile ed adattabile al caso concreto.

Il volume, di oltre 500 pagine, è composto di tre parti, riguardanti la normativa applicabile al regolamento condominiale, i casi pratici di redazione delle singole clausole, nonché la disciplina e le particolarità applicative delle tabelle millesimali. Utile sia all'approfondimento dello studioso, sia alle necessità dell'operatore sempre attento alla soluzione concreta del caso pratico.



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 1346
- 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, capitolati, D.L. e verifiche
Per. Ind. Corrado DI CAMILLO 06-8638 5868

PORTIERATO - PULIZIE - SORVEGLIANZA

- MASTER SERVICE srl
Viale Pinturicchio, 89 06-66161150

L'ALTRA ROMA

LA FONTANA DELLE TARTARUGHE

Risplende nel cuore di Roma (Piazza Mattei) dopo il restauro promosso dall'Assessorato alla cultura del Comune di Roma (250 mila euro) una delle fontane più graziose ed importanti, un gioiello del tardo Rinascimento.

Giacomo della Porta, per evitare che le proprie fontane fossero solo bellissime vasche, si premurò di animarle con gruppi scultorei che partecipassero ai giochi d'acqua in modo che pietra ed acqua assumessero una più significativa unità; i tentativi per le fontane di piazza del Popolo, piazza Navona e piazza Colonna non sembravano del tutto riusciti in quanto le sculture restavano avulse da un più stretto rapporto con la vasca che rappresentava l'elemento predominante. L'esperimento realizzato sulla piazza (1581-1588) dove si affacciava il palazzo della nobile famiglia Mattei inverte invece il rapporto sculture-vasca ed i quattro delicatissimi efebi di bronzo (opera dello scultore fiorentino Taddeo Landini) hanno un ruolo principale nell'unità della fontana imponendosi all'attenzione dello spettatore.





Si trovano nell'atteggiamento di calpestare un delfino con un piede e trattenerlo per la coda con una mano, mentre l'altra, alzata verso il catino superiore, doveva spingere un altro delfino. Nel vuoto lasciato inspiegabilmente, soltanto nel 1658 furono inserite quattro tartarughe di bronzo, i cui originali sono ora al sicuro ai Musei Capitolini dopo alcuni furti (qualcuno le attribuisce al Bernini).

In questa piazzetta non era stata prevista alcuna fontana; ne era stata suggerita una in pieno ghetto, in Piazza Giudea, ma al momento in cui si stavano sistemando i condotti, la famiglia Mattei, molto influente in Campidoglio, riuscì ad ottenere il dirottamento davanti al palazzo con l'obbligo di fare "mattonare la piazza a sue spese e tener netta la fonte".

L'ambiente della piazzetta, che è rimasto quasi inalterato rispetto al tempo in cui fu costruita, fa di questa fontana un unicum veramente straordinario fra tutte le fontane di Roma. Agli angoli di un basamento a pianta quadrata, con i lati concavi, sporgono quattro conche costituite da una conchiglia in portasanta che sembra contenuta in un vaso dello stesso materiale; nel centro un enorme balaustrino in marmo bianco fa da perno e da raccordo a tutta la costruzione e sostiene un catino in bigio africano sulla cui superficie inferiore quattro graziose testine di putti si affaticano a soffiare l'acqua nelle quattro conche sottostanti.



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.

