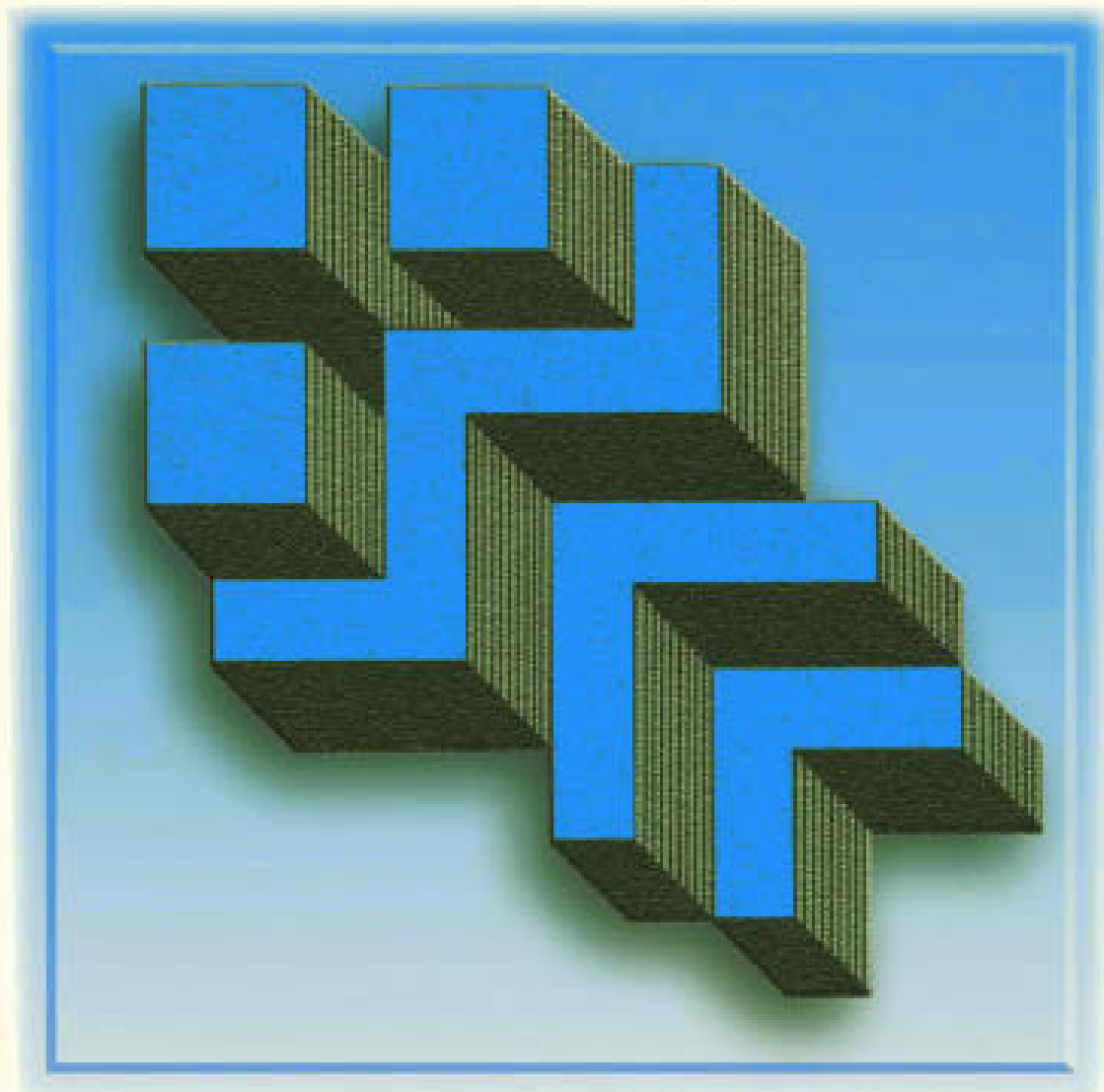


DOSSIER CONDOMINIO

MARZO - APRILE 2007 - N° 98 - Poste Italiane S.p.A. - Spedizione in Abbonamento Postale - 70% - DCB Roma



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

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

www.anaciroma.it - anaciroma@fiscali.it

SOMMARIO

MARZO - APRILE 2007

N. 98

Editoriale di Vittorio Gennari	pag. 3
Consulenti in sede	pag. 4
Il solare fotovoltaico di Mario Delfino	pag. 5
Le condizioni di procedibilità dei reati di Floria Carucci	pag. 17
Elenco sportelli del condominio presso i Municipi	pag. 27
5 per mille all'Associazione handicap noi e gli altri	pag. 31
Circolare Agenzia delle Entrate n. 11/E del 16/02/2007	pag. 33
Il riparto delle spese per la pulizia e l'illuminazione delle scale: una sentenza discutibile di Nunzio Izzo	pag. 35
Notizie	pag. 41
La certificazione energetica degli edifici di Juan Pedro Grammaldo	pag. 45
La voce della giurisprudenza di Nunzio Izzo	pag. 51
Oggi in Biblioteca	pag. 61
Professionisti fiduciari	pag. 64
L'altra Roma: Antologica di Marc Chagall	pag. 65

Dossier Condominio

Rivista bimestrale

ANNO XVII - n. 98 - MARZO - APRILE 2007

Spedizione in abbonamento postale 70% - Roma

Edita da GRAFICANACI S.a.s. - P. IVA 05028371002

Autorizzazione del Tribunale di Roma n. 328 del 28/6/96

Direttore Responsabile: Carlo Parodi

Redazione e pubblicità

Via A. Salandra 1/A

00187 Roma

Pagina intera : 470 euro

Metà pagina : 310 euro

Quarto di pagina : 160 euro

*Per gli inserzionisti su Dossier Condominio
verranno applicate condizioni vantaggiose
per la presenza nel sito www.anaciroma.it*

www.anaciroma.it

e-mail: anaciroma@tiscali.it

Tel. 06/4746903 - 4881348 Fax

Copertina: Paolo Mohoric



Associato all'Unione

Stampa Periodica Italiana

Stampa: A. SPADA - Ronciglione (VT)

*Le opinioni formulate negli articoli appartengono ai singoli autori
dei quali si intende rispettare la libertà di espressione lasciando
agli stessi la responsabilità dei loro scritti.*

Era il 1991: seduto su uno sgabello in una stanza di Via Salandra, di fronte a me il Presidente provinciale dell'allora AIACI era di commissione per gli esami dei nuovi adepti alla professione di amministratore. Secca fu la domanda che mi pose, raggelando il rivolo di sangue che ancora riusciva a scorrere in me... "mi esponga, nelle attribuzioni dell'amministratore, gli atti conservativi dei diritti inerenti le parti comuni dell'edificio". Non ricordo quale fu la risposta, ma ancor oggi l'interrogativo mi è impresso nella mente.

Abbiamo chiesto e chiediamo alle Istituzioni nuove leggi, le cui indubbe interpretazioni possano risolvere i quotidiani problemi di gestione condominiale e ci ritroviamo con sempre più obblighi a cui adempiere... La nostra fama è quel che è, ma poco, ritengo, facciamo affinché le attuali norme possano fortificare il "potere" del nostro mandato assembleare.

Leggiamo gli articoli del codice civile cercando nella giurisprudenza il conforto di quell'interpretazione che nella nostra mente è la soluzione del caso. Ma quante volte noi stessi siamo causa ed i problemi condominiali sono naturale effetto?

Non mi riferisco certo alla distrazione, all'incompetenza o peggio al dolo... ma alla nostra semplice convenienza di non espletare alcune incombenze di mandato.

L'art. 1130 del codice civile l'abbiamo sempre letto come obbligo: l'amministratore deve..., ma quanti di noi hanno mai letto tra le righe: l'amministratore ha il potere di...?

Il combinato disposto comma 1 dell'art. 1131 codice civile è il giusto strumento di applicazione che conferisce all'amministratore una tale forza coercitiva che solo una sapiente capacità e correttezza amministrativa può dissipare quel naturale dubbio di una gestione tiranna.

Dovremmo riflettere: se l'amministratore ha simili poteri perché non li ha mai utilizzati completamente?

Purtroppo sono poteri impopolari nell'anarchico giardino condominiale, nel quale ciascun condomino, sventolando a mezz'asta la bandiera della convenienza e brandendo la spada del voto, vorrebbe far crescere la propria erbetta con l'acqua del vicino ed il tosaerba comune è solo uno spreco di benzina, meglio sarebbe usar le forbici.

Quale impavido amministratore affronterebbe simil cavaliere rischiando di esser disarcionato in corsa?

Dovremmo avere il coraggio di farlo e di farlo tutti con la certezza che il collega subentrante avrà la stessa impavida forza di affrontare la "ragion di stato" in quanto giusta. E già questo per noi "disarcionati" dovrebbe essere comunque soddisfazione.

Se così fosse....forse la giostra si fermerebbe da sola.

Vittorio Gennari

CONSULENZE A DISPOSIZIONE DEI SOCI IN SEDE

	MATTINA (11-13)	POMERIGGIO (16-18)
LUNEDÌ LEGALE FISCALE/CONTABILE PENALE	Avv. della Corte Dott. Corsetti Avv. Carucci	Avv. Carloni Sig.ra Spena
MARTEDÌ LEGALE FISCALE/CONTABILE LAVORO	Avv. Di Marcantonio Dott. Pellicanò Prof. Scavino	Avv. Coricelli (16-17,30) Avv. Spinoso (17,30-19) Dott. Iorio
MERCOLEDÌ LEGALE DEONTOLOGIA CONTABILE TECNICA	Avv. Boldrini Avv. della Corte Dott. Troiani	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 CONTABILE	Avv. Patti Dott.ssa Pistacchi Geom. A. Ferrantino Dott. Gennari Dott.ssa Casamassima	Avv. Casinovi Dott. Zanchetta

Il Presidente, Dott. Carlo Parodi, ed il Segretario, Francesco Caporilli, ricevono presso la sede in Via Salandra 1/A il mercoledì dalle 11 alle 13 previo appuntamento.

Il solare fotovoltaico

di Mario Delfino

Il presente articolo intende illustrare, sinteticamente, la tecnologia ed il meccanismo di funzionamento, con i relativi vantaggi ed i costi indicativi, degli impianti fotovoltaici, che trasformano direttamente ed istantaneamente l'energia solare in energia elettrica.

1. La Tecnologia Fotovoltaica

1.1 Effetto fotovoltaico

L'effetto fotovoltaico consiste nella conversione dell'energia solare in energia elettrica. Tale processo è possibile grazie alle proprietà fisiche di alcuni elementi semiconduttori, il principale dei quali è il silicio.

La prima applicazione commerciale delle celle fotovoltaiche risale agli anni '50 in campo aerospaziale. Solo a partire dagli anni '70 ed a causa del verificarsi delle crisi energetiche, la tecnologia fotovoltaica è stata gradualmente applicata anche al settore delle costruzioni civili.

1.2 Struttura dell'impianto fotovoltaico

L'elemento fondamentale dell'impianto fotovoltaico è la cella. Essa è costituita da silicio opportunamente trattato, mediante operazione di "drogaggio", con atomi di fosforo e boro, allo scopo di realizzare delle correnti elettriche stabili all'interno della cella stessa.

Il parametro più importante della funzionalità della cella fotovoltaica è il suo rendimento, dato dal rapporto tra la potenza massima ottenibile dalla cella e la potenza totale della radiazione solare incidente sulla sua superficie frontale.

L'efficienza di trasformazione dell'energia è variabile e può raggiungere valori fino al 15%-16%. Significa cioè che con un'insolazione di 1.000 W, una cella fotovoltaica può produrre circa 150 W di energia elettrica.

Attualmente, sul mercato, le celle fotovoltaiche possono essere classificate in base al materiale che le costituisce e che ne determina l'efficienza, i costi e l'aspetto estetico.

- a) **Celle a silicio mono cristallino:** posseggono il maggior grado di purezza del materiale e, conseguentemente, forniscono le maggiori prestazioni, in termini di efficienza. I rendimenti energetici sono dell'ordine del 15-16%.
- b) **Celle a silicio policristallino:** il grado di purezza del materiale impiegato è inferiore rispetto alle precedenti e, di conseguenza, il rendimento fornito è minore (11-14%).
- c) **Celle a silicio amorfo:** non sono delle vere e proprie celle, in quanto sono realizzate, grazie alla deposizione di uno strato sottilissimo di silicio cristallino (1-2 micron), su superfici di altro materiale (vetri o materiali plastici). I rendimenti energetici sono piuttosto bassi, dell'ordine del 5-7%, ma, a parità di costi, consentono una produzione di energia simile alle celle in silicio cristallino.

Ad esempio, per produrre 1 kW di potenza elettrica occorrono:

- 8-10 m² di pannelli in silicio cristallino;
- 15 m² di pannelli in silicio amorfo.

Modulo fotovoltaico

È costituito da un insieme di celle fotovoltaiche collegate tra loro in serie o in parallelo. Le celle sono protette dagli agenti atmosferici sul lato frontale da un vetro e sul lato posteriore da materiali isolanti e plastici. Sempre sul lato posteriore, viene predisposto il collegamento alla scatola di giunzione per i collegamenti elettrici. I moduli sono classificati in base alla potenza massima erogabile. Generalmente, un modulo commerciale eroga da 100 a 150 Wp e presenta dimensioni di circa 1 m² (Wp = Watt di picco).

Pannello fotovoltaico

È dato dall'insieme di più moduli, collegati in serie o in parallelo, in una struttura rigida.

Un impianto fotovoltaico connesso alla rete elettrica è costituito da tre elementi fondamentali:

- i pannelli fotovoltaici, che determinano la potenza dell'impianto;
- un inverter che trasforma la corrente continua generata dai moduli in corrente alternata, utilizzabile quindi da una comune utenza domestica;
- un contatore di energia, che contabilizza la quantità di energia elettrica prodotta dall'impianto.

1.3 Prestazioni di un impianto fotovoltaico

Le prestazioni di un impianto fotovoltaico dipendono dalle condizioni di insolazione del sito sul quale esso viene installato. È indispensabile, quindi, conoscere i valori dei parametri fisici che descrivono il percorso compiuto dal sole sia nel corso dell'anno che della singola giornata. La conoscenza di tali parametri consente di calcolare la potenza di energia solare incidente su una superficie inclinata con un dato angolo, un dato orientamento ed in una data località.

I parametri fisici che occorre conoscere sono almeno i seguenti:

- Latitudine del sito Φ
- Azimut solare α
- Altezza solare β
- Azimut superficiale del piano γ
- Inclinazione della superficie in oggetto Ψ .

È interessante sottolineare come il valore della radiazione solare media giornaliera misurato al Sud sia quasi il doppio rispetto al corrispondente valore registrato al Nord.

2. Installazione di un impianto fotovoltaico

2.1 Condizioni ottimali per l'installazione

Un impianto fotovoltaico può essere installato sul tetto di un immobile, oppure sulla facciata o sul terrazzo o ancora su una superficie adiacente allo stesso (parcheggio scoperto).

Inoltre, può costituire esso stesso elemento integrante di arredo urbano (lampioni stradali; percorsi pedonali coperti; pensiline per il ricovero di biciclette...).

L'impianto fotovoltaico connesso alla rete produce l'energia elettrica destinata a soddisfare il fabbisogno energetico dell'utenza. Nelle ore di buio o di scarsa insolazione, l'energia viene prelevata invece dalla rete. Alla fine dell'anno l'importo della bolletta di energia elettrica sarà quindi pari alla differenza tra energia consumata ed energia prodotta.

I fattori da valutare all'atto della individuazione del sito sul quale installare l'impianto sono:

- disponibilità di spazio libero;
- esposizione al sole ed inclinazione della superficie ospitante.

In Italia, questi requisiti sono soddisfatti al verificarsi delle seguenti condizioni:

- esposizione SUD (esposizioni SUD-EST o SUD-OVEST possono ancora consentire l'installazione dell'impianto, seppur con minor efficienza dello stesso);
- inclinazione della superficie compresa tra 25° e 35° (valori rispettivamente ottimali alle latitudini meridionali e settentrionali);
- assenza di ostacoli (alberi; palazzi; montagne...) che producano ombreggiamento.

2.2 Spazio occupato

Un impianto fotovoltaico occupa, come detto, circa 8-10 m² per kW di potenza nominale installata.

2.3 Energia elettrica prodotta

La quantità di energia elettrica prodotta all'anno dipende da:

- radiazione solare incidente sulla superficie di installazione dell'impianto;
- orientamento ed inclinazione dell'impianto;
- presenza di ombreggiamento;
- prestazioni tecniche dell'impianto.

Semplificando ed assumendo delle condizioni ottimali di installazione (esposizione a SUD, inclinazione compresa tra 25°

e 35° ed assenza di ombreggiamenti) è possibile indicare i seguenti valori di produzione di energia elettrica da parte di un impianto da 1 kW di potenza nominale:

Nord	1.100 kWh/anno
Centro	1.400 kWh/anno
Sud	1.600 kWh/anno

Per consentire una valutazione più adeguata delle capacità produttive di un impianto fotovoltaico, si ricorda che il consumo annuo elettrico medio di una famiglia italiana si aggira intorno ai 3.000 kWh.

2.4 Durata

La durata di un impianto fotovoltaico viene stimata normalmente nelle analisi tecniche ed economiche pari a 20-25 anni. In particolare, i moduli, che costituiscono il cuore dell'impianto e, conseguentemente, la componente economica più importante, hanno una garanzia fornita dai produttori che arriva fino ai 25 anni.

2.5 Autorizzazioni

Le autorizzazioni necessarie all'installazione dell'impianto possono variare da Regione a Regione. Conviene rivolgersi all'Ufficio tecnico del Comune di competenza.

Generalmente, per un impianto piccolo (per una normale utenza familiare, fino a 20 kW), è sufficiente una semplice dichiarazione di inizio attività (DIA).

Se il sito individuato per l'installazione rientra in un'area protetta, con vincoli paesaggistici o architettonici, in tal caso, occorre chiedere un "nulla osta" alla autorità competente sul territorio.

2.6 Agevolazioni/Incentivi

Gli impianti fotovoltaici, installati dopo il 30 settembre 2005, possono beneficiare di un contributo pubblico, proporzionale all'energia prodotta, in base a quanto stabilito dal Decreto del Ministero delle Attività Produttive del 28/7/2005, pubblicato in G.U. n. 181 del 5/8/2005 ed aggiornato dal Decreto del Ministero delle Attività Produttive del 6/2/2006, pubblicato in G.U. n. 38 del 15/2/2006. L'obiettivo di tali incentivi (Conto Energia) è di premiare l'energia elettrica prodotta da impianti fotovoltaici con una

tariffa valida per 20 anni, a differenza dei contributi tradizionali finalizzati alla riduzione del costo di installazione dell'impianto.

I soggetti destinatari sono le persone fisiche e giuridiche (compresi i soggetti pubblici ed i condomini di edifici).

Le tariffe incentivanti previste (di seguito riportate) dipenderanno dalla dimensione dell'impianto e dalla maggiore o minore integrazione architettonica dell'impianto stesso rispetto all'immobile sul quale andrà installato.

<i>Dimensione Impianto</i>	<i>Non integrato*</i>	<i>Parzialmente integrato</i>	<i>Integrato</i>
1 – 3 kWp	0,40 €/KWh	0,44 €/KWh	0,49 €/KWh
3 – 20 kWp	0,38 €/KWh	0,42 €/KWh	0,46 €/KWh
> 20kWp	0,36 €/KWh**	0,40 €/KWh	0,44 €/KWh

* o installato a terra

** la tariffa di 0,36 €/KWh viene aumentata a 0,40 €/KWh se l'elettricità prodotta viene utilizzata da una utenza tipo industria o centro commerciale.

Si ricorda che attualmente il costo dell'energia elettrica per usi residenziali è di 0,19 €/KWh (IVA inclusa).

3. Vantaggi della tecnologia fotovoltaica

I vantaggi ricavabili dall'installazione di un impianto fotovoltaico possono essere così sinteticamente riassunti:

- assenza di emissioni inquinanti;
- risparmio di combustibili fossili;
- affidabilità degli impianti (non vi sono parti in movimento);
- costi di esercizio e manutenzione ridotti al minimo;
- modularità dell'impianto (aumentando il numero dei moduli installati, si aumenta la potenza prodotta dall'impianto);
- eliminazione della fase della distribuzione dell'energia e delle conseguenti perdite per dispersione (il luogo di produzione dell'energia elettrica coincide con il luogo di consumo della stessa).

4. Costi e guadagni

Per un impianto di potenza nominale fino a 10 kW, i costi indicativi si aggirano intorno ai 6.000-7.000 Euro/kW. Tali importi diminuiscono a poco meno di 5.000 Euro/ kW, per impianti di grandi dimensioni (500-1.000 kW).

Gli importi comprendono le attività di effettuazione del sopralluogo, di progettazione, di fornitura e di installazione dell'impianto. Per la manutenzione annuale dell'impianto, in genere i costi si attestano su un importo pari all'1% del costo complessivo dell'impianto.

In caso di ammissione alle tariffe incentivanti del Conto Energia, è possibile calcolare un tempo di ritorno del capitale investito oscillante tra gli 8 ed i 12 anni.

In conclusione, per poter stimare la redditività economica di un investimento in tecnologia fotovoltaica, occorre valutare almeno i seguenti fattori:

- quantità di radiazione solare disponibile (e, quindi, latitudine del sito di installazione ed orientamento);
- costo per kW dell'investimento (dipende dalla "taglia" dell'impianto, come detto in precedenza);
- valorizzazione dell'energia prodotta (valore delle tariffe incentivanti concesse e valore dell'energia utilizzata).

5. Definizioni

- **Watt di picco (Wp)** = la potenza elettrica massima generata da un modulo fotovoltaico, in condizioni ottimali (1.000 W/m² di insolazione e 25 °C di temperatura ambiente).
- **Latitudine del sito Φ** = angolo formato dalla retta congiungente il sito con il centro della terra e dal piano equatoriale.
- **Azimut solare α** = angolo formato dalla proiezione sul piano orizzontale della congiungente sole-terra nel sito di riferimento con il semiasse sud. $\alpha = 0$ quando le due rette coincidono; $\alpha > 0$ quando il sole è verso est; $\alpha < 0$ quando il sole è verso ovest.
- **Altezza solare β** = angolo formato dalla congiungente sole-terra nel sito di riferimento con il piano orizzontale. L'altezza solare a mezzogiorno al solstizio d'estate $\beta_{max} = (90^\circ - \Phi) + 23,45^\circ$; l'altezza solare al solstizio d'inverno $\beta_{min} = (90^\circ - \Phi) - 23,45^\circ$.
- **Azimut superficiale del piano γ** = angolo formato dalla proiezione sul piano orizzontale della normale alla superficie in oggetto con il semiasse sud.
- **Inclinazione della superficie in oggetto Ψ** = angolo formato dalla superficie in oggetto con il piano orizzontale del luogo in cui ci si trova.

Le condizioni di procedibilità dei reati.

LA LEGITTIMAZIONE DELL'AMMINISTRATORE CONDOMINIALE AD AGIRE PER TUTELARE GLI INTERESSI PROPRI DEL CONDOMINIO.

di Floria Carucci

L'ordinamento penale italiano stabilisce una principale e necessaria distinzione tra reati procedibili d'ufficio e reati procedibili a querela della persona offesa dal reato, ponendo a fondamento della menzionata suddivisione la diversa intensità di interesse che lo Stato ripone in rapporto alle differenti ipotesi di reato previste dall'ordinamento penale sostanziale vigente.

Viene, infatti, subordinata alla volontaria presentazione di querela da parte della persona offesa la procedibilità di quei reati che sono – generalmente – considerati di minore rilievo ed importanza sociale, poiché strettamente collegati ad un particolare contesto personale, di sicuro non idoneo a destare rilevante pericolo per la collettività.

Secondo le disposizioni normative penalprocessuali vigenti, i reati sono – in linea di principio – perseguibili d'ufficio, con la conseguenza che il procedimento penale può avere inizio a seguito della semplice notizia di reato, senza che occorra alcuna specifica manifestazione di volontà diretta ad instaurare e determinare il processo stesso.

Affinché un fatto di reato penalmente rilevante venga iscritto nel Registro delle notizie di reato tenuto presso la Procura della Repubblica del Tribunale Penale è, infatti, necessario che la Polizia Giudiziaria ovvero, direttamente, il Pubblico Ministero venga a conoscenza dell'ipotizzato fatto criminoso mediante una denuncia che può provenire sia da un Pubblico Ufficiale o incaricato di pubblico servizio sia da un soggetto privato.

Sul punto, infatti, l'art. 331 c.p.p. chiarisce che: "(...) *i Pubblici Ufficiali e gli incaricati di pubblico servizio che, nell'esercizio o a causa delle loro funzioni o del loro servizio, hanno notizia di un reato perseguibile d'ufficio, devono farne denuncia per iscritto (...)*" che deve contenere – secondo quanto stabilito al successivo art. 332 c.p.p. – *"la esposizione degli elementi essenziali del fatto"* indicando – altresì – *"il giorno dell'acquisizione della notizia"* nonché *"le fonti di prova già note"* e, ove possibile, *"le gene-*

ralità, il domicilio e quanto altro valga ad identificare la persona alla quale astrattamente il fatto viene attribuito” oltre che la generalità della “persona offesa e quanti possano riferire circostanze rilevanti per la ricostruzione dei fatti”.

Fatta eccezione per i casi espressamente previsti dalla legge, in capo al soggetto privato l’ordinamento vigente non pone – invece – obbligo alcuno di denuncia, bensì una mera facoltà così come chiarito dal disposto normativo contenuto all’art. 333 c.p.p. secondo il quale *“Ogni persona che ha notizia di un reato perseguibile d’ufficio può farne denuncia”* e presentarla *“oralmente o per iscritto, personalmente o mezzo di procuratore speciale, al Pubblico Ministero o a un Ufficiale di Polizia Giudiziaria; se è presentata per iscritto è sottoscritta dal denunciante o da un suo procuratore speciale”.*

Accanto alla generale e principale categoria di reati perseguibili d’ufficio, l’ordinamento penale processuale vigente prevede – però – anche ipotesi di reato la cui procedibilità risulta essere subordinata alla esclusiva e necessaria volontà della persona offesa che può – liberamente – decidere o meno di presentare formale querela nei confronti degli eventuali responsabili del fatto di reato astrattamente ipotizzato.

Legittimata a presentare la querela – e, quindi, a dare corso all’iscrizione della comunicazione di notizia di reato nell’apposito Registro – è soltanto ed esclusivamente la persona offesa dal reato, vale a dire il soggetto titolare del bene giuridico protetto dalla norma di diritto penale asseritamente violata dal responsabile del reato, essendo inammissibile la querela presentata da soggetto non legittimato, diverso dalla persona offesa.

Sul punto, infatti, l’art. 120, primo comma c.p. stabilisce che *“Ogni persona offesa da un reato per cui non debba procedersi d’ufficio o dietro richiesta o istanza ha diritto di querela”*, ulteriormente chiarendo al successivo art. 122 c.p. che se *“Il reato è commesso in danno di più persone è punibile anche se la querela è proposta da una soltanto di esse”* e che, seppur presentata nei confronti di uno soltanto dei responsabili del reato, *“La querela si estende di diritto a tutti coloro che hanno commesso il reato”* (art. 123 c.p.).

Di particolare importanza è, poi, il disposto normativo di cui all’art. 124 c.p. secondo il quale *“Salvo che la legge disponga altrimenti, il diritto di querela non può essere esercitato, decorsi tre mesi dal giorno della notizia del fatto che costituisce il reato.*

Il diritto di querela non può essere esercitato se vi è stata rinuncia espressa o tacita da parte di colui al quale ne spetta l’esercizio.

Vi è rinuncia tacita quando chi ha facoltà di proporre querela ha compiuto fatti incompatibili con la volontà di querelarsi.

La rinuncia si estende di diritto a tutti coloro che hanno commesso il reato”.

La querela consiste, dunque, in una dichiarazione mediante la quale, personalmente o a mezzo di un procuratore speciale, il soggetto che ha il diritto di proporla manifesta all’Autorità Giudiziaria la volontà che si proceda in ordine ad un fatto previsto dalla legge come reato.

L’art. 336 c.p.p. sancisce, infatti, che *“La querela è proposta mediante dichiarazione nella quale, personalmente o a mezzo di procuratore speciale, si manifesta la volontà che si proceda in ordine a un fatto previsto dalla legge come reato”*, stabilendo – poi – al successivo art. 337 c.p.p. le formalità della querela che *“è proposta con le forme previste dall’art. 333, comma secondo, c.p.p. (vale a dire “(...) oralmente o per iscritto, personalmente o a mezzo di procuratore speciale, al Pubblico Ministero o ad un Ufficiale di Polizia Giudiziaria; se è presentata per iscritto è sottoscritta dal denunciante o da un suo procuratore speciale”) alle Autorità alle quali può essere presentata la denuncia ovvero ad un agente consolare all’estero. Essa, con sottoscrizione autentica, può essere anche recapitata da un incaricato o spedita per posta in piego raccomandato.*

Quando la dichiarazione di querela è proposta oralmente, il verbale in cui essa è ricevuta è sottoscritto dal querelante o dal procuratore speciale.

La dichiarazione di querela proposta dal legale rappresentante di una persona giuridica, di un ente o di una associazione deve contenere la indicazione specifica della fonte dei poteri di rappresentanza.

L’autorità che riceve la querela provvede all’attestazione della data e del luogo di presentazione, all’identificazione della persona che la propone e alla trasmissione degli atti all’ufficio del Pubblico Ministero”.

La fondamentale differenza tra denuncia e querela consiste – innanzitutto – nel fatto che la denuncia rappresenta lo strumento processuale idoneo all’iscrizione della notizia di reato nei casi di illeciti penali perseguibili d’ufficio.

La querela rappresenta, invece, l’unico strumento utile ai fini della procedibilità nelle ipotesi in cui la legge attribuisce soltanto alla persona offesa la facoltà di chiedere all’Autorità Giudiziaria la persecuzione penale di un fatto di reato.

La denuncia e la querela sono, però, caratterizzate da profonde differenze anche in ordine al contenuto minimo richiesto dalla legge ai fini della loro validità.

Una prima fondamentale differenziazione è rappresentata dall’elemento temporale, ritenuto che la legge non prescrive alcun termine per la presentazione della denuncia mentre, invece,

viene stabilito l'inderogabile termine di tre mesi (e, non già, novanta giorni come talvolta si afferma) dalla data di conoscenza del fatto di reato per presentare la querela, con la inevitabile giuridica conseguenza che, ove venga presentata oltre la prescritta scadenza, dovrà ritenersi tardiva con conseguente inevitabile dichiarazione di improcedibilità del reato.

L'ordinamento penal-processuale disciplina, poi, più dettagliatamente il contenuto della querela prescrivendo – a pena di inammissibilità – l'osservanza di alcune imprescindibili formalità non richieste – invece – per la denuncia, come – ad esempio – la opportuna indicazione della volontà della persona offesa che venga perseguito penalmente il responsabile dell'ipotizzata condotta criminosa, la c.d. "*istanza di punizione*" (art. 336 c.p.p.).

Invero, la giurisprudenza della Suprema Corte di Cassazione può – oramai – ritenersi uniformemente orientata nel ritenere che, non potendosi pretendere dal privato cittadino l'utilizzo di "*formule sacramentali*", la querela può ritenersi validamente presentata anche nel caso in cui manchi nel testo della stessa la espressa "*istanza di punizione*" prescritta dall'art. 336 c.p.p., potendo tale volontà desumersi dal fatto stesso di aver formalizzato presso l'Autorità Giudiziaria competente la querela ovvero, ancora, mediante la manifestata volontà di costituirsi parte civile nel processo penale (Cass. Penale, sentenza 19.10.2001, *Cosenza*, CP 2003, pag. 386).

Pur condividendo – in linea di principio – l'orientamento della Suprema Corte sul punto, pare – ad ogni buon conto – opportuno consigliare di specificare, sempre e comunque, nel testo della querela la volontà che venga perseguito penalmente l'eventuale responsabile in ordine ai fatti di reato nella stessa esposti, così da evitare di poter dar adito a qualunque tipo di eccezione o questione giuridica in ordine alla validità della medesima querela.

Altro fondamentale aspetto di differenziazione tra denuncia e querela è dato, poi, dalla possibilità di rinunciare e di rimettere la querela, diversamente dalla denuncia che, rappresentando il semplice "*pretesto*" previsto dalla legge per dare inizio a procedimenti penali perseguibili d'ufficio, non può mai essere ritirata.

Nelle ipotesi di reati procedibili a querela di parte, infatti, l'ordinamento penale attribuisce alla persona offesa la esclusiva facoltà sia di dar corso ad un procedimento penale, attraverso la richiesta di punizione del reo, sia di rinunciarvi preventivamente, mediante la rinuncia alla querela (art. 339 c.p.p.), ovvero di terminarlo attraverso la remissione della querela (art. 340 c.p.p.).

Sia la rinuncia sia la remissione di querela possono essere fatte personalmente o a mezzo di procuratore speciale, senza altra formalità che quella di dichiarare all'Autorità Giudiziaria di rinunciare alla presentazione della querela ovvero di voler rimet-

tere la querela già formalizzata che deve – in questa ultima ipotesi – essere altresì avallata dal querelato.

Puntualizzati, sia pur sommariamente, i principali aspetti di differenziazione tra denuncia e querela, e tenuto conto del fondamentale compito attribuito all'amministratore in ordine alle vicende afferenti la vita dell'amministrato condominio, sembra opportuno chiarire – innanzitutto – a chi sia attribuita la legittimazione a presentare la querela nell'ipotesi in cui persona offesa dal reato sia il condominio, generalmente e complessivamente considerato.

Diversamente da quanto stabilito nel diritto processuale civile, nel sistema processualpenalistico l'amministratore non è di diritto legittimato a rappresentare processualmente gli interessi condominiali, necessitando – piuttosto – ogni volta di una specifica investitura in rapporto a singoli e determinati episodi.

La giurisprudenza della Corte di Cassazione pare, infatti, univocamente orientata nel ritenere che – nel caso in cui persona offesa sia un ente di mera gestione privo di personalità giuridica, come è appunto il condominio – *"il diritto di querela deve essere esercitato a mezzo di rappresentante specialmente autorizzato dallo Statuto o da tutti insieme i condomini, componenti dell'ente collettivo. Quando lo Statuto non preveda un rappresentante speciale, il rappresentante ordinario dell'ente non ha veste di querelarsi per l'ente stesso e deve essere munito della procura speciale di tutti i componenti dell'ente medesimo"* (Cass. Penale, sentenza 16.10.1950, Silvestri, GP 51, II, 274).

In tema di legittimazione a proporre querela, infatti, per la proposizione di una valida istanza di punizione da parte di un condominio di edifici, occorre la preventiva manifestazione di

volontà da parte dei condomini, volta a conferire all'Amministratore l'incarico di perseguire penalmente un soggetto in ordine ad un fatto ritenuto lesivo del patrimonio comune (Cass. Penale, sentenza 29.11.2000, Panichella, CP 02, 1719).

Recentemente, la Suprema Corte di Cassazione è stata chiamata a pronunciarsi circa la legittimazione dell'Amministratore di condominio a presentare querela in ordine a reati in danno del dominio.

La Cassazione ha sul punto chiarito come "(...) *Il condominio di edifici non è un soggetto giuridico dotato di personalità giuridica distinta da quella dei suoi partecipanti* (Cass. Civile, Sez. II, sentenza 29.08.1997, n. 8257; Cass. Civile, II, sentenza 27.01.1997, n. 826; Cass. Civile, Sez. II, sentenza 12.03.1994, n. 2393), *bensì uno strumento di gestione collegiale di interessi comuni dei condomini, che non è suscettibile, in quanto tale, di essere portatore di propri autonomi interessi direttamente protetti dall'ordinamento penale, la cui violazione, prescindendo dalle diverse formalità eventualmente imposte dalla natura ordinaria o straordinaria dell'atto, possa consentire una legittimazione all'esercizio del diritto di querela dell'amministratore che lo rappresenta.*

Un tale esercizio da parte dell'amministratore non è ipotizzabile, inoltre, in relazione alla lesione degli interessi individuali, anche se collettivi dei partecipanti, dal momento che l'amministratore esplica, come mandatario dei condomini, soltanto le funzioni esecutive, amministrative, di gestione e di tutela dei beni e servizi a lui attribuite dalla legge, dal regolamento di condominio o dall'assemblea, a norma degli artt. 1130 e 1131, comma primo c.c., ed esclusivamente nell'ambito di queste ha la rappresentanza degli stessi e può agire in giudizio.

Non può, infatti, ricomprendersi la querela tra gli atti di gestione dei beni o di conservazione dei diritti inerenti alla parti comuni dell'edificio, anche se avente ad oggetto un fatto lesivo del patrimonio condominiale, costituendo la stessa un presupposto della validità del promovimento dell'azione penale e non un mezzo di cautela processuale o sostanziale, ed il competere il relativo diritto in via strettamente personale alla persona offesa dal reato esclude anche che, in assenza dello speciale mandato, previsto dagli artt. 122 e 336 c.p.p., lo stesso possa essere esercitato da un soggetto diverso dal suo titolare.

Corretta, pertanto, appare la decisione del Giudice che ha negato, in assenza di una unanime manifestazione di volontà dei condomini che si procedesse penalmente in ordine al fatto contestato all'imputato e di un corrispondente unanime specifico incarico conferito all'Amministratore, l'esistenza e la legittimazione del rappresentante del condominio alla presentazione della

querela (cfr. Cassazione Penale, sentenza 16.10.1950, *Silvestri*)” (Cass. Penale, Sez. II, 29.11.2000, Presidente dott. N. Zingale).

Affinché, dunque, l'Amministratore possa presentare valida querela – nei reati perseguibili a istanza della persona offesa – per conto del condominio, titolare del bene giuridico protetto dalla norma asseritamente violata dal responsabile del reato, è necessario che tale attribuzione gli sia già riconosciuta dallo Statuto condominiale, necessitando – in caso contrario – di una specifica procura speciale rilasciata dall'unanimità dei condomini con la quale gli si conferisce mandato per presentare querela negli interessi del condominio quale persona offesa dal reato.

Tali questioni, naturalmente, non hanno ragione alcuna d'essere per il diverso caso in cui il condominio sia persona offesa in un reato perseguibile d'ufficio essendo, in tali ipotesi, sufficiente ai fini della valida procedibilità una semplice denuncia all'Autorità Giudiziaria in ordine alla quale l'ordinamento vigente non prevede formalità alcuna e che può, dunque, essere validamente presentata da chiunque e, quindi, anche dall'Amministratore finanche non munito di procura speciale e non preventivamente autorizzato dallo Statuto condominiale.

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

SPORTELLO DEL CONDOMINIO

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

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

SERVIZIO QUESITI

Ai quesiti scritti proposti dagli associati in regola con il pagamento della quota annuale verrà data risposta entro quindici giorni dalla data del fax o del messaggio e-mail, previo pagamento di euro 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.

5 PER MILLE ALL'ASSOCIAZIONE HANDICAP NOI E GLI ALTRI

Il 5 per mille dell'imposta sul reddito, introdotto in via sperimentale dalla Finanziaria 2006 e riconfermato quest'anno, dà la possibilità al singolo cittadino di scegliere di sostenere il mondo delle attività sociali senza fini di lucro.

È un meccanismo simile all'8 per mille ma non lo va a sostituire, infatti si può decidere di destinare entrambe le quote.

Non c'è nessuna imposta in più da pagare, basta solo esprimere il proprio diritto a destinare in maniera diretta il proprio 5 per mille alle associazioni non lucrative.

In base alla Finanziaria 2007 (Legge 27/12/2006, n. 296), in tutti i modelli per la dichiarazione dei redditi 2006 (anno finanziario 2007) si ritrova un apposito riquadro, per destinare il 5 per mille dell'IRPEF.

Fra le possibili aree di destinazione a scelta del contribuente, ce n'è una riservata al sostegno delle organizzazioni non lucrative di utilità sociale (Onlus). L'Associazione HANDICAP NOI E GLI ALTRI rientra in questa categoria di enti beneficiari.

Scegliere l'Associazione HANDICAP NOI E GLI ALTRI come beneficiaria del vostro 5 per mille significa dare, con un gesto simbolico a costo zero, un aiuto concreto e la possibilità di proseguire con sempre maggiore determinazione piccole e grandi battaglie.

COME DONARE IL TUO 5 PER MILLE ALL'ASSOCIAZIONE

Devolvere all'Associazione HANDICAP NOI E GLI ALTRI il tuo 5 per mille è molto semplice: nel 730 o Unico 2007 Persone Fisiche scegli l'area del riquadro relativo alle organizzazioni non lucrative di utilità sociale, associazioni di promozione sociale e associazioni riconosciute, metti la tua firma e scrivi il Codice fiscale dell'Associazione HANDICAP NOI E GLI ALTRI: **96152910582**.

Anche coloro che non sono tenuti a presentare il 730 o l'Unico 2007 Persone Fisiche possono destinare il 5 per mille delle proprie tasse all'Associazione HANDICAP NOI E GLI ALTRI.

Nel CUD 2007 che riceveranno dalla propria azienda è prevista, infatti, una scheda aggiuntiva per la scelta della destinazione del 5 per mille dell'IRPEF.

La scheda così compilata e firmata va presentata entro lo stesso termine della dichiarazione dei redditi:

- in busta chiusa in banca o alle poste con l'indicazione "SCELTA PER LA DESTINAZIONE DEL CINQUE PER MILLE DELL'IRPEF", il codice fiscale, il cognome e nome del contribuente;
- al commercialista, al proprio CAF o a chiunque sia abilitato.

Circolare Agenzia delle Entrate n. 11/E del 16/02/2007

3.2 Indicazione in fattura del costo della manodopera

D. *La legge finanziaria 2007, nel prorogare le agevolazioni fiscali previste, ai fini dell'Irpef e dell'Iva, per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, ha previsto che le stesse spettino a condizione che in fattura sia indicato il costo della manodopera. Al riguardo, si chiedono chiarimenti circa le tipologie di interventi cui si riferisce l'obbligo in discussione, le modalità con cui debba essere rispettato tale obbligo e le tipologie di contratto interessate.*

R. La legge finanziaria 2007 (art. 1, comma 387) ha prorogato per il medesimo anno le agevolazioni fiscali previste, ai fini dell'Irpef e dell'Iva, in materia di interventi di recupero del patrimonio edilizio.

Si tratta di una detrazione, riconosciuta ai fini dell'Irpef, in misura pari al 36% delle spese sostenute ed effettivamente rimaste a carico, nel limite di euro 48.000 per ciascuna unità immobiliare, per la realizzazione degli interventi di cui alle lettere a), b), c), e d), dell'art. 31, primo comma, della legge n. 457/78, e dell'applicazione dell'aliquota Iva ridotta del dieci per cento sulle prestazioni aventi ad oggetto gli stessi interventi.

Nel prorogare le agevolazioni fiscali sopra citate, detta legge finanziaria ha previsto, altresì, al comma 388, che le stesse spettino a condizione che il costo della relativa manodopera sia evidenziato in fattura.

Tale obbligo, inizialmente previsto dall'art. 35, comma 19, del D.L. 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4/8/2006, n. 248, per la sola detrazione ai fini Irpef delle spese sostenute a decorrere dal 4 luglio 2006, è stato introdotto al fine di contrastare il lavoro irregolare nel settore dell'edilizia.

La legge finanziaria 2007 ha previsto che l'obbligo di evidenziazione in fattura del costo della manodopera sia necessario anche per la fruizione dell'agevolazione di cui all'art. 7, comma 1, lett. b), della legge 23 dicembre 1999, n. 488, consistente nell'applicazione dell'aliquota Iva ridotta del 10% agli interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui alle lettere a), b), c), e d) della legge n. 457 del 1978.

Circa le modalità con cui deve essere rispettato l'obbligo in discussione si fa presente, in primo luogo, che il costo della manodopera può essere indicato quale dato complessivo, senza che sia necessaria una evidenziazione puntuale in ordine ai singoli dipendenti impiegati.

Inoltre, si precisa che nel caso di una ditta individuale, che renda la prestazione di servizio attraverso l'attività del solo titolare, non andrà indicato alcun costo per la manodopera da lui prestata. Peraltro dovrà essere fatta menzione di tale circostanza nella fattura emessa.

Nel caso di un'impresa con dipendenti, in cui anche il datore di lavoro partecipa alle fasi di lavoro, l'imprenditore avrà l'obbligo di specificare il costo della manodopera impiegata, al netto del costo riferibile al proprio apporto di lavoro.

Circa le tipologie di contratto interessate, non espressamente indicate nella norma, si precisa che anche nel caso in cui i lavori siano effettuati dalla ditta incaricata, avvalendosi, in tutto o in parte, delle prestazioni lavorative rese da un soggetto non dipendente che opera in forza di un contratto di opera o di un subappalto, nella fattura dovrà essere fatta menzione di tale circostanza, evidenziando sia il costo della manodopera impiegata direttamente, sia quello della manodopera impiegata da eventuali appaltatori o subappaltatori, secondo l'ammontare da questi ultimi comunicato.

Ciò in quanto il predetto costo rileva, comunque, come costo complessivo della manodopera per l'esecuzione dell'intervento oggetto dell'agevolazione fiscale in materia di recupero del patrimonio edilizio.

Infine, si ritiene che la norma debba intendersi applicabile, oltre che ai contratti d'appalto e d'opera, anche alle ipotesi contrattuali riconducibili alla categoria delle cessioni di beni con posa in opera degli stessi.

Il riparto delle spese per la pulizia e l'illuminazione delle scale: una sentenza discutibile

di Nunzio Izzo

Cassazione, sezione seconda 12 gennaio 2007, n.432

Presidente Elefante – Relatore Triola

La ripartizione delle spese per la pulizia e l'illuminazione delle scale va fatta con applicazione integrale del criterio dell'altezza di piano – cioè in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo – in quanto la disposizione contenuta nell'art. 1124 cod. civ., comma 1, secondo la quale la metà delle spese per la ricostruzione e manutenzione delle scale va effettuata in base ai millesimi, deroga, infatti, in parte al criterio applicativo del principio generale di cui all'art.1123 c.c., comma 2 e quindi non può trovare applicazione analogica con riferimento a spese diverse da quelle espressamente considerate.

Tale statuizione innovativa e non confortata da un'espressa norma di legge appare discutibile e non è condivisibile per le molteplici ragioni di irragionevolezza, oltre ad essere intimamente contraddittoria rispetto all'applicazione analogica dell'art.1124 c.c. che la sentenza afferma corretta nella fattispecie, salvo, poi, smentirla subito dopo, con una crasi logica che fa dubitare della coerenza motivazionale.

Evidenziato che la delibera oggetto del giudizio riguardava, più esattamente, la «ripartizione delle spese di pulizia e "manutenzione" delle scale e dell'impianto elettrico» - secondo quanto riportato in sentenza – le conseguenze pratiche della statuizione in commento appaiono manifestamente irragionevoli, oltre che non aderenti ad alcuna disposizione legislativa.

E' stata immediatamente rilevata la manifesta iniquità del criterio «creato» dalla Corte nella eventualità, piuttosto diffusa, che all'ultimo piano esista solo un piccolissimo appartamento (Finocchiario, *Guida la Diritto*, 10 febbraio 2007, pag.33), ad esempio. un monolocale, ricavato, semmai, da una più ampia consistenza del piano servizi tuttora sussistente. In tal caso, al suo proprietario sarebbe accollato, irragionevolmente, «un onere decisamente maggiore rispetto ai proprietari degli appartamenti sottostanti ancorché di maggiore dimensioni». Maggiore consistenza che in relazione alla sua specifica destinazione, abitativa o commerciale, fa presumere un maggior uso da parte dei suoi occupanti, secondo la sua presumibile occupabilità.

Alla indicata palese irragionevolezza dell'opzione interpretativa accolta nella sentenza può aggiungersi che la statuizione non appare idonea a rappresentare un principio di diritto, per sua natura di applicabilità generale, perché il criterio indicato presuppone una situazione marginale, per niente scrutinata in concreto e, comunque, contraria al normale assetto degli edifici condominiali. Il criterio potrebbe avere una qualche razionalità nella sola ed infrequente ipotesi che all'ultimo piano non vi sia né un piano servizi né un terrazzo o lastrico comune praticabile perché in tal caso la considerazione posta a fondamento della statuizione – secondo la quale *«a parità di uso, i proprietari di piani più alti sporcano le scale in misura maggiore rispetto ai proprietari dei piani più bassi, per cui devono contribuire in misura maggiore alle spese di pulizia»* - potrebbe apparire un insulto in ragione di un loro costume soggettivo, più che una rilevazione dell'uso normale. Qualora, infatti, all'ultimo piano esista – come di norma – un locale comune di servizi o un terrazzo comune praticabile, la descritta situazione di fatto si inverte e risulta, quindi, assolutamente paritaria, per quanto attiene all'uso potenziale delle scale, perché il flusso può essere, indifferentemente e contemporaneamente, in salita e in discesa di tutti indistintamente i condomini.

Sotto tale profilo dovrebbe allora applicarsi, per una incontestabile consequenzialità logica, il criterio della ripartizione rigorosamente paritaria perché ciascun condomino usa nella identica misura le scale, in discesa o in salita, a seconda delle sue esigenze contingenti. Anche in tal caso la tesi accolta esclude il contemporaneo della diversa consistenza della porzione di piano di proprietà esclusiva che farebbe presumere una misura maggiore di tale uso e che il legislatore ha previsto nell'art.1124 c.c.

La descritta identità di misura dell'uso è ancor più evidente per l'impianto elettrico che la sentenza accomuna alla pulizia delle scale. Escludendo possibili suggestioni legate a risalenti situazioni impiantistiche non più esistenti, per le quali ciascun condomino poteva illuminare il solo tratto di scale da utilizzare per il suo uso concreto, deve osservarsi che gli impianti elettrici attuali, pur se dotati dei c.d. temporizzatori per il risparmio dell'energia, comportano l'illuminazione dell'intero vano scale per una identica durata temporale per ogni discesa o salita, per cui l'altezza del piano dal suolo non comporta alcuna differenziazione nella misura dell'uso, concreto o potenziale. Ciascun condomino usa l'impianto elettrico comune nella stessa ed identica misura, indipendentemente dall'altezza del piano. Qualora poi esista un ascensore, come è stato osservato acutamente, la considerazione espressa nella sentenza si capovolge perché le scale sono utilizzate maggiormente dai condomini dei piani bassi. Qualora poi a tali considerazioni meramente materiali si dovesse far riferimento alle esigenze di sicurezza l'incongruità risalta vieppiù. E' sufficiente consultare la giurisprudenza in materia di pulizia ed illuminazione delle strade pubbliche per avvedersi dell'erroneità del prospettato criterio di ripartizione. La pulizia e l'illuminazione delle scale rispondono anche e forse prevalentemente ad esigenze generali di sicurezza che, oltretutto, riguardano non solo i condomini ma anche tutti i frequentatori dello stabile. In caso di sinistri - indifferentemente per la mancata pulizia e quindi per l'asporto della classica buccia di banana o altro vegetale pericoloso, ovvero per la mancata illuminazione del vano scale, alla più confortevole fruizione delle parti comuni si somma l'eventuale conseguente responsabilità con un onere economico ripartito secondo le c.d. tabelle millesimali di proprietà. Tali rilievi porterebbe a ritenere applicabile il criterio di cui alla norma generale del primo comma dell'art.1123 c.c. rispetto alla quale quelle immediatamente successive sono inconfutabilmente speciali e derogatorie.

In proposito pare illuminante una recente sentenza del Tribunale di Roma (sezione quinta, G.U. dr. Tedeschi, 13 novembre 2006) che, in relazione agli esborsi per il servizio ascensore ovvero per il servizio di pulizia ovvero per la tinteggiatura dell'androne condominiale, ha escluso, significativamente, l'applicabilità del criterio derogatorio di cui al comma 2° dell'art.1123 c.c. della



Organismo
di Certificazione
di Sistemi di Gestione

CERTIFICATO

CERTIFICATE n° A 1027

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

FORM.A.C.I.

Via A. Salandra, 1/A - 00197 ROMA

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

UNI EN ISO 9001 : 2000

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

Erogazione di corsi di formazione e di aggiornamento professionale degli associati nelle attività aventi ad oggetto la gestione, la manutenzione e la compravendita degli immobili.
(Riferirsi al manuale qualità per eventuali esclusioni)

Settore di accreditamento EA : 37

La validità del certificato è subordinata al mantenimento della conformità e della efficacia del Sistema di Gestione per la Qualità, condizione monitorata dalla PMI cert s.r.l. mediante verifiche semestrali o annuali di sorveglianza.
The approval is subject to the Company maintaining in Quality Management System to required standard, which will be monitored by PMI cert s.r.l. with periodical audits (every 6 or 12 months)

Certificato rilasciato in data 29.04.2004 dalla PMI cert s.r.l. - Roma Via Stamira, 24

Data di scadenza / *due date:*
28 Aprile 2007

L' Amministratore



ripartizione secondo l'uso differenziato, in mancanza della prova di tale differenziazione, essendosi la parte attrice limitata ad una generica impugnativa del conto consuntivo senza provare l'utilità differenziata da cui poteva derivare un proporzionale differente obbligo partecipativo.

In una prima approssimazione, non appare condivisibile nemmeno la considerazione secondo la quale «non sarebbe neppure ipotizzabile dal punto di vista logico (a prescindere dalla mancanza di un fondamento normativo) una ripartizione basata sulla diversa destinazione (abitativa o meno) delle singole unità immobiliari o sulla consistenza dei nuclei familiari che utilizzano le unità immobiliari a destinazione abitativa. Il consumo di energia elettrica, infatti, è lo stesso a prescindere del numero delle persone che accedono alle singole unità immobiliari». Infatti non si comprende perché questa identità di consumo vale ad escludere una maggiore partecipazione in relazione alla maggiore consistenza delle singole unità immobiliari e non invece in relazione alla diversità di piano, essendo identico il consumo e l'utilizzazione per entrambe le ipotesi.

Non solo la deduzione non è vera per la diversa dislocazione dei piani, ma la diversa consistenza delle singole porzioni di piano di proprietà esclusiva costituisce una presunzione della maggiore e diversa utilità, in coerenza con le norme comunali di igiene che prevedono una maggiore o minore abitabilità e quindi una maggiore o minore presenza di persone; presunzione alla quale la previsione dell'art. 1124 c.c. intendeva attribuire un effetto ai fini della ripartizione, secondo una valutazione legale tipica che la sentenza rifiuta apoditticamente, contro il notorio.

L'economia di questo commento non consente un maggiore approfondimento, ma può, per il momento, osservarsi che appare corretta e ragionevole l'applicazione analogica dell'art. 1124 c.c. decisa dalla Corte perché contempera la presunzione della diversa e potenziale utilizzazione delle scale e dell'illuminazione, una identica presunzione in rapporto all'altezza del piano e della maggiore consistenza della proprietà esclusiva in quanto espressiva di una maggiore consistenza dei nuclei familiari. Non appare, invece, condivisibile la «deviazione» piuttosto singolare ed arbitraria nel rompere quella unitarietà concettuale insita nella disposizione dell'art. 1124 c.c., perché, altrimenti, in considerazione della impossibilità di determinare l'uso differenziato, dovrebbe applicarsi il criterio generale del primo comma dell'art. 1123 c.c. e non frazionare arbitrariamente un criterio che è comunque derogatorio della norma generale e che non può essere applicato *pro-quota*, in quanto integra un nuovo ed autonomo criterio di ripartizione.

NOTIZIE

AGGIORNAMENTO ISTAT - VARIAZIONI ANNUALI

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
Agosto 2005 - Agosto 2006	2,1% (75% = 1,575%)	G.U. 18/9/2006	n. 217
Settembre 2005 - Settembre 2006	2,0% (75% = 1,50%)	G.U. 19/10/2006	n. 244
Ottobre 2005 - Ottobre 2006	1,7% (75% = 1,275%)	G.U. 22/11/2006	n. 272
Novembre 2005 - Novembre 2006	1,7% (75% = 1,275%)	G.U. 20/12/2006	n. 295
Dicembre 2005 - Dicembre 2006	1,7% (75% = 1,275%)	G.U. 20/1/2007	n. 16
Gennaio 2006 - Gennaio 2007	1,5% (75% = 1,125%)	G.U. 26/2/2007	n. 47

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%
						2006	2,75%

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)

ELENCHI IVA CLIENTI E FORNITORI AL 31 OTTOBRE

L'Agenzia delle entrate ha diffuso un comunicato con il quale anticipa il provvedimento formale di rinvio della scadenza degli elenchi IVA ripristinati con l'art. 37 D.L. 223/2006. I contribuenti IVA dovranno provvedere alla trasmissione telematica di clienti e fornitori entro il 15 ottobre 2007.

CONSEGNA PREMI AMMINISTRATORE D'ARGENTO

In occasione del convegno del 24 marzo scorso ("I giovani amministratori nella realtà di oggi") sono stati premiati i soci Salvatore Marcellino, Michele Boccanera e Carlo Alberto Brezzi con una targa d'argento dedicata alla loro attività professionale svolta in alcuni condomini romani per venticinque anni consecutivi.

UN MESSAGGIO PARTICOLARE

Da marzo 1991 questa rivista è stata sempre sostenuta da Francesco Rossetti diventato un grande amico di molti dirigenti, sempre vicino alle nostre iniziative culturali; la sorridente moglie Irma lo ha lasciato immaturamente e la famiglia ANACI lo abbraccia affettuosamente.

CORRELAZIONE BENEFICI FISCALI

Nelle istruzioni del Mod. 730 viene chiarito che la detrazione 41% spetta anche se la fattura emessa al 20% viene pagata successivamente al 30 settembre 2006 in linea con quanto evidenziato dalla circolare n. 28 E del 4 agosto 2006 (la detrazione nella misura del 41% può essere fruita solo in corrispondenza di lavori "fatturati" al 20%) vedi sito www.anaciroma.it

La certificazione energetica degli edifici

di Juan Pedro Grammaldo

Il tema dell'efficienza energetica è divenuto un tema di importanza strategica per il nostro Paese che, come noto, importa circa il 90% delle materie prime necessarie a produrre energia.

In particolare, dei 190 milioni di tep (tonnellate di petrolio equivalenti) consumate annualmente in Italia, circa 28 milioni sono destinate all'uso residenziale degli abitanti. Inoltre, a fronte di un tasso di crescita dei consumi energetici annui pari all'1%, il residenziale cresce invece di un tasso pari al 2%.

Il patrimonio edilizio italiano consta di 26,5 milioni di abitazioni, di cui 17,5 sono state costruite prima dell'entrata in vigore della legge 373/1976, che è stata la prima disposizione legislativa ad interessarsi di risparmio energetico nel nostro Paese. Da ciò si deduce l'importanza di verificare innanzitutto la situazione del patrimonio immobiliare, a livello di classe di consumo energetico; per poi realizzare gli interventi tendenti a rendere lo stesso più efficiente.

RIFERIMENTI NORMATIVI

Il primo provvedimento legislativo che si è interessato del risparmio energetico nel settore edilizio, è stata la legge n. 373 del 1976. Questa fu seguita dalla legge 10 del 1991, la quale all'art. 30, già prevedeva la certificazione energetica degli edifici (i provvedimenti attuativi non sono stati mai emanati).

Il decreto legislativo 192/95 (con le modifiche apportate dal successivo D.Lgs. n. 311/2006) che recepisce la direttiva comunitaria 2002/91/CE, stabilisce le condizioni e le modalità per migliorare le prestazioni energetiche degli edifici, al fine di favorire lo sviluppo, la valorizzazione e l'integrazione delle fonti rinnovabili e la diversificazione energetica, contribuendo a conseguire gli obiettivi nazionali di limitazione delle emissioni di gas a effetto serra. Il decreto stabilisce che tutti gli edifici presenti sul territorio nazionale devono dotarsi della certificazione energetica. In particolare, la gradualità temporale con la quale deve essere eseguita è la seguente:

DECORRENZA	TIPOLOGIA IMMOBILE
Dal 1 luglio 2007	<i>Agli edifici di superficie utile superiore a mq. 1000, nel caso di trasferimento a titolo oneroso dell'intero immobile</i>
Dal 1 luglio 2008	<i>Agli edifici di superficie utile fino a mq. 1000, nel caso di trasferimento a titolo oneroso dell'intero immobile con esclusione delle singole unità immobiliari</i>
Dal 1 luglio 2009	<i>Alle singole unità immobiliari, nel caso di trasferimento a titolo oneroso</i>

Le prime due scadenze riguardano fundamentalmente i grossi patrimoni edilizi (fondi immobiliari, enti di previdenza, assicurazioni, ecc.); l'ultima scadenza interessa molto da vicino il condominio, in quanto non potrà essere ceduta, a titolo oneroso, nessuna unità immobiliare, sia essa a destinazione residenziale, commerciale o uffici, senza che il notaio allegghi al rogito la certificazione energetica dell'edificio al quale la stessa appartiene, pena la nullità dell'atto.

Inoltre, a decorrere dal 1 gennaio 2007, l'attestato di certificazione energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare interessati è necessario per accedere agli incentivi ed alle agevolazioni di qualsiasi natura, fiscali o a carico di fondi pubblici, correlati in qualsiasi modo ad interventi sull'edificio o sugli impianti o alle modalità di esercizio o approvvigionamento energetico degli impianti stessi. Ad esempio nel caso di sostituzione della caldaia della centrale termica, è necessario, al fine di accedere alla detrazione fiscale prevista dalla legge, redigere propedeuticamente la certificazione energetica dell'edificio.

Per quanto attiene gli edifici pubblici, dal 1 gennaio 2007, tutti i nuovi contratti o rinnovati, relativi alla gestione degli impianti termici o di climatizzazione, debbono prevedere la predisposizione dell'attestato di certificazione energetica dell'edificio entro i primi sei mesi di vigenza contrattuale, con la predisposizione ed esposizione al pubblico della targa energetica.

REDAZIONE CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Mediante la redazione della certificazione energetica di un involucro edilizio, si riesce a stabilire se il consumo annuo di energia primaria dell'edificio stesso è inferiore, o superiore, al

valore limite, che è tabellato ed espresso in funzione della zona climatica (come individuato dall'art. 2 del D.P.R. 412/93) e dal rapporto di forma S/V (Superficie/Volume).

In altre parole, mediante la certificazione energetica si riesce ad attribuire ad un involucro edilizio una classe, così come già avviene da diversi anni per gli elettrodomestici (ad esempio per i frigoriferi i quali vengono distinti in classe A, classe B, ecc.).

Per quanto attiene chi potrà redigere la certificazione energetica, si è in attesa di un decreto del Ministero dello Sviluppo Economico che chiarisca questo aspetto. Per le nuove costruzioni, dove la certificazione energetica è già obbligatoria, la stessa può essere redatta dal progettista e/o direttore dei lavori.

L'obiettivo del legislatore è innescare un meccanismo virtuoso, a valle della certificazione energetica, in base al quale i proprietari degli immobili, una volta eseguita la diagnosi energetica, eseguano gli interventi manutentivi atti a ridurre i consumi energetici di una percentuale pari ad almeno il 20%. Al fine di incentivare i proprietari ad eseguire i suddetti interventi, sono previsti sgravi fiscali, già nella finanziaria del 2007; in particolare per quest'anno è prevista una detrazione IRPEF del 55% sul valore dell'intervento. Questa è detraibile in 3 anni, anziché nei dieci previsti per gli interventi ordinari.

INTERVENTI PREVISTI PRESSO I CONDOMINI

Premesso che non è possibile generalizzare, in quanto ogni condominio presenta caratteristiche edilizie ed impiantistiche proprie, è comunque presumibile che gli interventi che verranno attuati, al fine di consentire di raggiungere gli obiettivi di riduzione dei consumi energetici previsti dal D.Lgs. 192/05 e successive modifiche ed integrazioni, saranno fondamentalmente di tre tipi:

- interventi edilizi (coibentazioni delle facciate, realizzazione nuovi infissi, ripristino delle coperture con materiali coibentanti);
- impianti di riscaldamento (sostituzione caldaie tradizionali con caldaie del tipo a condensazione, coibentazione delle tubazioni a vista degli impianti di riscaldamento, ecc.);
- realizzazione di impianti fotovoltaici in corrispondenza dei lastrici solari. In particolare, per quest'ultimo punto, oltre alle agevolazioni fiscali di cui al precedente punto, sono previste delle agevolazioni dovute al fatto che l'energia elettrica prodotta con gli impianti fotovoltaici può essere venduta al gestore della rete ad un prezzo che è tre volte superiore a quello di mercato (al fine di rendere conveniente l'investimento). Sono, inoltre, già presenti sul mercato alcune aziende che installano gratuitamente l'impianto presso il condominio, con l'ammortamento del costo sostenuto mediante la vendita del surplus

di energia prodotta rispetto al fabbisogno del condominio, al gestore della rete.

Sarà di fondamentale importanza, al fine di decidere il tipo di intervento da realizzare, far eseguire, oltre alla succitata certificazione energetica, anche l'analisi costi/benefici dell'intervento, al fine di verificare la fattibilità tecnico/economica degli stessi.

Passiamo adesso ad analizzare un caso concreto, considerando un edificio residenziale di 12 unità immobiliari, nel quale si prevede di eseguire un intervento di risparmio energetico, effettuato a seguito di diagnosi eseguita con il d.lgs. 192/95:

● **Descrizione degli interventi previsti**

- Posa in opera di pannello isolante (dietro ai radiatori)
- Posa in opera di sistema di regolazione della temperatura per singolo ambiente
- Posa in opera di isolamento delle tubazioni dell'impianto termico correnti nel cantinato e nel locale caldaia
- Sostituzione del generatore con un generatore a condensazione da 116 KW
- Isolamento termico della soletta del sottotetto con uno strato di polistirene di 10 cm.

● Consumo energetico pre intervento (MJ/anno)	895.000
● Consumo energetico post intervento (MJ/anno)	410.000
● Costo intervento (euro)	55.000,00
● Risparmio economico (euro)	54%
● Tempo di ritorno investimento (anni)	4,9

Come si evince dalla suddetta tabella, gli interventi proposti, determinano un importante risparmio che rende l'intervento conveniente dal punto di vista economico, oltre da quello energetico, tenuto conto del fatto che si ottiene un risparmio del 50% dei consumi energetici/anno. Inoltre, il condominio avrà ammortizzato l'investimento eseguito in meno di cinque anni. Di contro, le opere realizzate hanno una vita media di almeno 15 anni.

L'auspicio è che la certificazione energetica non si limiti ad essere un mero atto burocratico, da consegnare al condomino nel caso in cui ne faccia richiesta all'amministratore, ma che diventi uno strumento di diagnosi con il quale programmare, nel caso in cui ve ne fosse la necessità, gli interventi necessari a rendere più efficiente, dal punto di vista energetico, il condominio.

La voce della giurisprudenza

di Nunzio Izzo

Esclusa la sospensione necessaria del giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo per l'impugnazione della delibera di approvazione delle spese

*Cassazione, sezioni unite, 27 febbraio 2007, n.4421
Presidente Carbone – Relatore Settimj*

Il giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo, ottenuto per il pagamento dei contributi condominiali, non può essere sospeso in attesa della definizione del giudizio di impugnazione della deliberazione assembleare posta a base del provvedimento monitorio opposto, perché le disposizioni dettate per il condominio si pongono con carattere derogatorio nei confronti del principio generale d'inesecutività del titolo ove impugnato con allegazione della sua originaria invalidità assoluta.

Questo l'importante principio di diritto enunciato dalla sezioni unite che hanno composto il contrasto giurisprudenziale insorto al riguardo, del quale era stata data notizia nei nn. 87 e 92 di questa *Rivista*.

Mette conto di notare che la Suprema Corte riafferma la peculiarità del condominio affermando che «*sull'obiettiva considerazione che al condominio - onde gli sia consentito in concreto di conseguire la sua istituzionale finalità di conservazione e gestione della cosa comune nell'interesse della collettività dei partecipanti, mediante la manutenzione, ordinaria e straordinaria, delle parti comuni dell'edificio e l'esercizio dei servizi comuni - è necessario poter fare fronte con regolarità alle relative spese e che all'uopo risulta imprescindibile la puntuale riscossione dei contributi dovuti dai condomini secondo il piano di riparto approvato dall'assemblea (o, comunque, materialmente elaborato in conformità alle tabelle millesimali vigenti: cfr. Cassazione 9366/96), il legislatore ha predisposto un sistema di strumenti adeguatamente coordinati, com'è all'evidenza desumibile da una lettura sistematica della disciplina elaborata al riguardo con la pertinente normativa civilistica e segnatamente con gli articolo 1130 c.c. e 63/1 disp. att. c.c., anche in relazione agli articolo 633 e 634 c.p.c.*».

In ragione di tale innegabile specialità, la Corte ha, quindi, affermato che le relative disposizioni «*si pongono con carattere derogatorio nei confronti del principio generale d'inesecutività del*

titolo ove impugnato con allegazione della sua originaria invalidità assoluta (nullità o inesistenza), quindi anche del principio, affermato dalla giurisprudenza più sopra richiamata, per cui la pendenza del giudizio sulla contestazione della validità del titolo giustifica la sospensione ex articolo 295 c.p.c. del giudizio nel quale si discute dell'adempimento delle obbligazioni con quel titolo costituite».

Il contrasto così composto si riferiva, essenzialmente, al timore di un possibile contrasto di giudicati, perché - appare opportuno evidenziare - che l'opposizione al decreto ingiuntivo non può, comunque, comportare - anche se si rinvengono pronunce di merito in tal senso - la sospensione del pagamento delle spese ingiunte che spetta, inderogabilmente, al giudice dell'impugnazione della delibera di approvazione delle spese. Ciò in quanto l'opposizione al decreto ingiuntivo concesso ai sensi dell'art.63 disp. att. c.c., attiene «soltanto» all'esecutività della delibera posta a suo fondamento e non alla sua validità che deve essere invece deliberata dal diverso e distinto giudice dell'impugnazione della delibera ai sensi dell'art.1137 c.c. Infatti, Cass. 7 aprile 2006 n. 8282 (vedi *Dossier* n.94) precisa che la competenza funzionale ed inderogabile del giudice dell'opposizione non include l'accertamento della validità della delibera impugnata con separato giudizio.

La pronuncia delle sezioni unite contribuisce, pertanto, a quella certezza dei rapporti giuridici che è indispensabile per una corretta, efficace ed agevole gestione condominiale, tanto più se si consideri la carenza di personalità giuridica del condominio che richiede, coerentemente, una semplificazione negli adempimenti gestionali che consenta di tutelare gli interessi comuni.

La normativa del condominio è compatibile con la destinazione alberghiera dell'immobile, ma la durata di soli 15 minuti dell'assemblea rende invalida la delibera

*Cassazione, sezione seconda, 5 febbraio 2007, n.2478
Presidente Corona - Relatore Malpica*

Con la pronuncia in rassegna, identica ad altre due assunte alla stessa udienza del 24 novembre 2006 (nn. 1625 e 2477 del 2007, rel. Triola), la Cassazione conferma tre sentenze (nn. 235, 238 e 241 del 2002) della Corte d'Appello di Cagliari, sezione distaccata di Sassari, che - dopo avere riconosciuto il potere deliberativo dell'assemblea dei condomini, in quanto la disciplina dettata per il condominio è compatibile con la destinazione alberghiera dell'immobile che, in concreto si realizzava, con la gestione di tutte le unità immobiliari, affidata ad una società alberghiera con l'espres-



sa esclusione della disciplina condominiale - ha, poi, dichiarato, consequenzialmente, nulla la deliberazione condominiale in ragione della durata di soli quindici minuti dell'assemblea per la considerazione che è *«contrario alla logica ed al buon senso che, in condominio composto da più di cento condomini, in un lasso di tempo di soli quindici minuti, si sia proceduto alla verifica della regolare costituzione dell'assemblea, al controllo dei condomini presenti e di quelli eventualmente provvisti di delega [per cui] è ragionevole ritenere che questa verifica non sia stata compiuta e l'omissione integra la violazione di una norma ...[concernente] il procedimento di formazione della volontà collettiva»*.

L'enunciato principio di diritto - sotto entrambi i profili giuridici - risulta di grande importanza perché ribadisce la peculiarità del condominio che si costituisce automaticamente con il primo atto di trasferimento di una porzione immobiliare, perché con esso di passa dalla situazione reale *pro-indiviso* a quella *pro-diviso*, senza

che possa esplicitare alcuna incidenza la disciplina pubblicistica che riguarda la destinazione di una parte o dell'intero edificio. La questione di diritto era sorta perché, secondo decisioni del Consiglio di Stato e della stessa Corte di Cassazione l'unica destinazione d'uso ammessa per il complesso immobiliare, di cui si tratta, era quella alberghiera e il tentativo di mutarla in destinazione residenziale era stato considerato abuso edilizio e, come tale, sanzionato dal Comune di Alghero con l'ordinanza di ripristino.

La Corte osserva che, come si deduce dalla comune esistenza di alberghi che occupano piani di un edificio in condominio, «una cosa è la destinazione dell'uso e la stessa conformazione; altra la coesistenza dei diritti di proprietà e di condominio», per cui il regime giuridico di diritto privato che regola il condominio non risulta incompatibile con la normativa di diritto pubblico afferente la destinazione alberghiera.

Rilevato che nella fattispecie le parti non hanno provato l'esistenza del presunto e contrapposto regolamento contrattuale di condominio con il quale sarebbe stato convenuto l'esclusione della disciplina condominiale (indirettamente ritenuta applicabile), la Cassazione sottolinea che *«il fatto che l'azienda alberghiera sia proprietaria esclusiva di tutti i relativi servizi (ristorante, bar, cucine, piscina, opere a mare) non esclude di per sé l'esistenza di altre cose, impianti e servizi destinati all'uso comune (strade, reti idriche o fognarie, condutture elettriche, impianti di condizionamento dell'aria etc.)...[per cui]l'esistenza di cose, impianti e servizi destinati all'uso comune (le strade, le reti idriche e fognarie, i cavi dell'energia elettrica, gli impianti per il condizionamento dell'aria, etc.) e pertanto di proprietà comune [costituisce una] situazione di fatto e di diritto idonea a giustificare la costituzione del regime del condominio».*

Per quanto possa interessare l'attività dell'amministratore di condominio, è importante evidenziare la circostanza esaminata, nel caso di specie, dalla Cassazione, in relazione alla congruità della durata della riunione assembleare. Il giudice della legittimità ha confermato il giudizio di merito secondo il quale, «posto che dal verbale risulta avere la riunione avuto inizio alle ore 14 e termine alle ore 14,15....[è] contrario alla logica ed al buon senso opinare che in un lasso di tempo di soli quindici minuti si sia potuto procedere, in un condominio composto da più di cento partecipanti, alla verifica della regolare costituzione dell'assemblea e dunque al controllo dei condomini presenti e di quelli eventualmente provvisti di delega, nonché allo svolgimento delle altre operazioni[per cui] la conclusione che tale verifica non sia stata eseguita appare logicamente corretta. Né ha pregio l'assunto secondo cui la corte avrebbe prestato credito alla durata delle operazioni riportata in verbale e non alla attestazione del medesimo verbale della avvenuta verifica del *quorum*. Mentre nessuna

delle parti ha mai contestato la rispondenza al vero della durata delle operazioni indicata nel verbale dell'assemblea, sicché la corte territoriale non avrebbe potuto d'ufficio porsi il problema della esattezza o meno della indicazione, non altrettanto è avvenuto per la verifica del *quorum*, in ordine alla quale era stato articolato specifico motivo di impugnativa».

Statuizioni quindi di grande interesse pratico per gli amministratori.

La spesa per i frontalini dei balconi è comune solo se hanno funzione decorativa e architettonica

*Cassazione, sezione seconda, 29 gennaio 2007, n.1784
Presidente Corona - Relatore Oddo*

Anche se imposta da un'ordinanza comunale per ragioni di urgenza, la spesa relativa ai frontalini dei balconi non può essere ripartita fra tutti i condomini se non viene provata la loro funzione decorativa-ornamentale dell'immobile, secondo una valutazione riservata al giudice del merito, mentre l'azione per il rimborso delle spese anticipate dall'amministratore al fine di rimuovere situazioni di pericolo per l'incolumità delle persone derivanti dalla minaccia di rovina di parti comuni dell'edificio, anche in assenza di una ratifica da parte dell'assemblea del condominio – a prescindere dall'inammissibile prospettazione solo in sede di legittimità – «avrebbe dovuto essere esercitata dall'amministratore in proprio e non quale rappresentante del condominio e che, anche relativamente ad essa, l'esclusione della pertinenza dell'attività a parti comuni dell'edificio ne avrebbe impedito l'esercizio *pro quota* nei confronti di singoli condomini».

Il giudice dell'opposizione a decreto ingiuntivo non è competente per la domanda riconvenzionale eccedente la sua competenza per valore

*Cassazione, sezione terza 24 gennaio 2007, n. 1495
Presidente Fiduccia – Relatore Amatucci*

Nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo emesso nei confronti di un condominio da un Giudice di Pace questi è competente, funzionalmente ed inderogabilmente, a giudicare soltanto il merito di tale opposizione, mentre, in caso di proposizione, da parte del condominio di una domanda riconvenzionale eccedente

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
- **Studio RIBILOTTA** - Via Limbiate, 30/32 - Tel. 06/3093380
- **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.

2° MASTER DI AGGIORNAMENTO PROFESSIONALE “BILANCIO E CONTABILITA' CONDOMINIALI”

20 – 21 APRILE 2007 – CASA BONUS PASTOR – Via Aurelia

**PRESENTAZIONE SCHEMA DI BILANCIO CONDOMINIALE:
CARATTERISTICHE E POSTULATI** (Carlo Parodi)

**CONTABILITA' CREATIVA: ESAME DELLE POSSIBILI
CORREZIONI E DEI CORRETTI INSERIMENTI**
(Francesco Caporilli)

**INDISPENSABILITA' DELLA PARTITA DOPPIA E DISAMINA
DI CASI PARTICOLARI** (Adriano Corsetti)

**CHECK UP CONTABILE DI FINE ESERCIZIO: METODOLOGIE,
PROCEDURE E CASI PRATICI** (Silvio Paolo Magnanego)

**LA CORRETTA RILEVAZIONE CONTABILE IN MATERIA
CONDOMINIALE SECONDO L'EVOLUZIONE
DELLA GIURISPRUDENZA** (Fabio Gerosa)
Moderatore: Saverio Fossati

QUOTA DI PARTECIPAZIONE EURO 300,00 (DUE PRANZI COMPRESI)
obbligo di prenotazione

la sua competenza per valore, deve procedere alla separazione delle cause, trattenendo quella di opposizione e rimettendo al diverso giudice competente per la riconvenzionale, non potendo rimettere l'intera causa al diverso giudice competente per la riconvenzionale per le adottate ragioni di connessione tra le due cause.

La delibera di realizzazione di opera abusiva è nulla per illiceità dell'oggetto

*Cassazione, sezione seconda 25 gennaio 2007, n. 1626
Presidente Corona - Relatore Oddo*

In una fattispecie relativa alla soppressione della centrale termica ed installazione di impianti autonomi collegati alla rete urbana di gas metano che vedeva la collocazione di una caldaia in un balcone prospiciente il cortile interno retrostante il fabbricato che non poteva, però, essere allacciata alla rete di distribu-

zione urbana del gas per il pericolo di ristagno delle eventuali perdite di gas (comunque già esistente per l'esistenza di altre caldaie), i condomini interessati avevano chiesto la declaratoria giudiziale di nullità della delibera che aveva autorizzato, nel lontano 1963, la copertura del cortile interno per rendere agevole il passaggio dei condomini senza bagnarsi nei periodo invernali, ma per la quale non era stata rilasciata alcuna autorizzazione comunale.

La Corte ha cassato la doppia conforme decisione dei giudici di merito che avevano rigettato la domanda per l'ininfluenza della violazione urbanistica in assenza di una violazione delle norme di diritto civile. La Cassazione ha enunciato, pertanto, il principio di diritto della *«nullità della deliberazione di realizzazione dell'opera abusiva per illiceità dell'oggetto, in quanto l'innovazione violava le norme delle leggi n.765 del 1967 e n.1150 del 1942 e per impossibilità dell'oggetto perché comprometteva la sicurezza del fabbricato mediante la copertura di spazi comuni, aventi la connaturata destinazione di aerazione delle unità immobiliari dei singoli condomini che su di esso cortile prospettano, senza l'adozione di misure sostitutive atte ad assicurare un ricambio dell'aria adeguato alle necessità anche potenziali delle dette unità»*.

Una sentenza che appare corretta e per di più salomonica perché potrebbe consentire una soluzione della situazione quantomeno per le misure sostitutive.

Rimessa alle sezioni unite la questione della solidarietà per le obbligazioni condominiali

*Cassazione, sezione seconda, 7 febbraio 2007, n. 2621 (ord.)
Presidente Corona - Relatore Mazzacane*

In considerazione del contrasto giurisprudenziale tra Cass. 27.9.1996 n. 8530 che ha affermato il principio della parziarietà per il rimborso a carico dei condomini dell'anticipazione effettuata dall'amministratore e l'indirizzo maggioritario di Cass. 5.4.1982 n. 2085; Cass. 17.4.1993 n. 4558; Cass. 30.7.2004 n. 14593; Cass. 31.8.2005 n. 17563 che afferma invece il principio della solidarietà verso i terzi valutato il rilievo sempre crescente dei rapporti che si possono instaurare tra creditori del condominio e singoli condomini soprattutto nell'ambito dei condomini di più ampie dimensioni, la seconda sezione della Cassazione ha rimesso il ricorso in esame al Primo Presidente per l'eventuale assegnazione alle Sezioni Unite.

OGGI IN BIBLIOTECA

Recensioni

Pia Grazia Mistò**LA FIGURA E L'ISTITUTO DELL'AMMINISTRATORE
ED IL RENDICONTO CONDOMINIALE***Giappichelli editore - Euro 56,00*

L'autore nella prefazione individua l'amministratore come il perno del condominio, il *deus ex machina* che adempie alle delibere condominiali ed agli altri obblighi previsti dal codice civile.

Paragona il rendiconto al gioco del monopoli: ogni casella corrisponde ad un documento e nel caso in cui esso non sia regolare sono illustrate le sanzioni fiscali e penali in cui si può incorrere.

Evidenzia i diritti dei condomini nella presa in visione dei documenti ed i rapporti con il diritto di accesso sottolineando che quando si parla di figura dell'amministratore, non si può prescindere dalla responsabilità civile, contrattuale, extracontrattuale, penale. Accanto al profilo di lettura giurisprudenziale, non si poteva tralasciare la letteratura giuridica che si affianca agli argomenti tradizionali con citazione degli autori. (*Il condominio - volume terzo*).





7.000 PROFESSIONISTI PRESENTI SU TUTTO IL TERRITORIO NAZIONALE

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

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

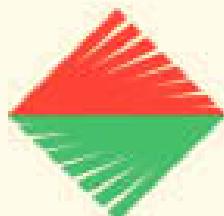
PER FORNIRE servizi di elevata specializzazione tecnica certificabili da una associazione autoregolamentata in dimensione europea

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

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

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

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



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori
Condominiali e Immobiliari

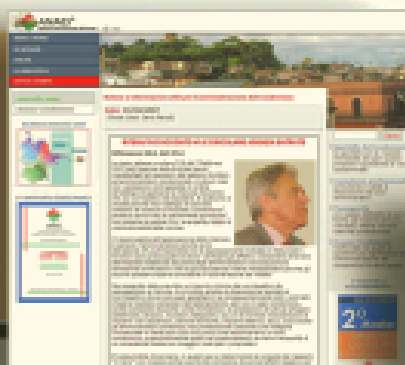
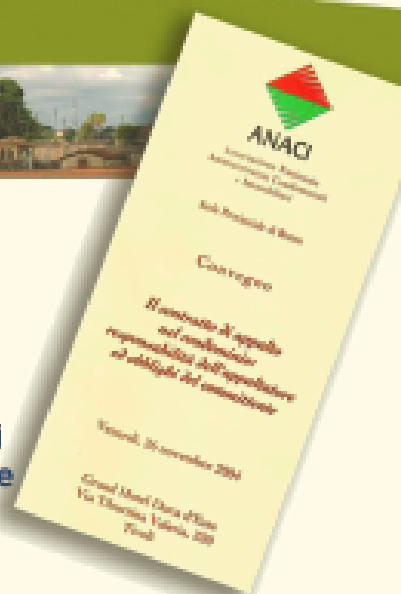
SEZIONE DI ROMA

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

La SEDE di ROMA:



- Promuove il continuo aggiornamento professionale degli amministratori
- Fornisce agli associati assistenza in materia condominiale
- Promuove l'istituzione di corsi propedeutici di avviamento e di qualificazione alla professione di amministratore condominiale ed immobiliare
- Istituisce presso i municipi un servizio al cittadino, lo "Sportello del Condominio", per risolvere immediatamente i quesiti riguardanti la vita condominiale



www.anaciroma.it



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. Paola CARLONI
Viale Jonio 389 06-8718 2667
- Studio Avv. Floria CARUCCI
Via Britannia 13 06-7720 1266
- 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
Via G.A. Sartorio, 40 06-5160 6474
- 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
- Studio RIBILOTTA
Via Limbiate, 30 06-3093 380

L'ALTRA ROMA

ANTOLOGICA DI MARC CHAGALL

al Vittoriano fino al 1° luglio 2007

Il pittore Marc Chagall nella sua biografia rivive il momento della nascita, in quel villaggio della Bielorussia dove poi crescerà nell'affascinante mondo della cultura hassidica, una corrente mistica dell'ebraismo. Quel piccolo incendio di Vitebsk, il 7 luglio 1887, rappresenta nella memoria del pittore qualcosa di simbolico e ancestrale, tanto che l'immagine del tetto che brucia diventerà uno tra i motivi più ripetuti della sua pittura.

È un uomo che ha di sé un sentimento così particolare, che si sente sospeso come una fiamma tra terra e cielo e che nello stesso tempo ha profonde radici ebraiche e bibliche ed ha realizzato immagini che oggi sono diventate vere icone della religiosità moderna. Chagall è un artista ancora tutto da scoprire, per l'ori-





ginalità della visione, per quel senso tutto suo di una realtà dove tutto si muove in una dimensione interiore.

La visione di Chagall è quella di un uomo per cui naturale e soprannaturale potevano coincidere.

Nella sua vita ha errato a lungo, da Pietroburgo a Berlino, da Parigi e New York; si è tuffato nel blu dei misteri cristiani delle vetrate gotiche; ha scoperto, lui ebreo, nel Crocifisso la luce che illumina ogni popolo perseguitato; ha saputo davvero unire, con la sua arte, ciò che per noi resta irrimediabilmente diviso: la terra e il cielo. E lo ha fatto inventando una nuova scrittura, un alfabeto di segni nati dalle immagini dell'infanzia (l'izba, la slitta, la Torah, il violinista, il macellaio, il gallo), dei suoi affetti (il parto, la maternità, le mogli Bella e Vava), del libro più amato (la Bibbia dei patriarchi, dei profeti e di Cristo). Ma per Chagall è la pittura la sintassi che fa dei segni un linguaggio.

Al confine tra due mondi, evocando con la sua pittura la presenza degli angeli, ha cercato il contatto con il Dio nascosto, quel Dio che gli ebrei non possono rappresentare in immagini. E con la stessa intensità, ha saputo cantare tutta la passione e la forza trascendente dell'amore umano. Chagall ha saputo far levitare questo amore nelle immagini degli amanti abbracciati nel cielo di Parigi e di Saint-Paul-de-Vence, come un tempo veleggiava con Bella sopra i tetti del suo villaggio natale, lasciando così che la propria esperienza dell'amore umano si fondesse con quella cantata dalla Bibbia.

Lui, il pittore ebreo che ha scandalosamente dipinto Cristo crocifisso, ha saputo evocare, sulla superficie delle tele, con il suo pennello vagante nell'aria, con suoi colori che bagnano le forme di una luce straordinaria, una dimensione unica e irripetibile dell'Amore. *(sintesi da A. Tradigo - Famiglia Cristiana n. 1/2002)*

SEMINARI 2007

- | | |
|-------------|--|
| 18 gennaio | NOVITÀ FISCALI PER IL CONDOMINIO
Relatori: Dott. Carlo Parodi
Dott. Francesco Pellicanò |
| 15 febbraio | PROBLEMATICHE RELATIVE AL DISTACCO UNILATERALE DALL'IMPIANTO CENTRALIZZATO DEL RISCALDAMENTO
Relatori: Avv. Mario Felli - Dott. Stefano Tabarrini |
| 10 maggio | BARRIERE ARCHITETTONICHE NEL CONDOMINIO
Relatori: Ing. Gennaioli - Geom. Fabio Masotta |
| 14 giugno | L' AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO E LE LEGGI SPECIALI DI DIRITTO PENALE
Una particolare attenzione alla normativa sulla sicurezza di lavoro
Relatori: Avv. Floria Carucci
Rag. Rossana de Angelis |
| 15 novembre | LE COMPETENZE DELL'AMMINISTRATORE E LE PRETESE DEI CONDOMINI
Relatori: Dott.ssa Gisella Casamassima
Dott. Antonio Lupi |
| 6 dicembre | REGOLAMENTO CONDOMINIALE E CODICE DEL CONSUMO
Relatori: Avv. Carlo Patti - Paolo Mohoric |

SINTESI INSERZIONISTI DI QUESTO NUMERO

ORGANISMI NOTIFICATI

ELTI	IV di copertina
LAZIO SVILUPPO	pag. 10
QGM QUALITY	pag. 48

ASSICURAZIONI

AURORA	pag. 34
--------	---------

PULIZIE E AMBIENTE

AMICONE	pag. 56
GREASE GROUP	pag. 18
PORTALE	pag. 20

SOFTWARE CONDOMINIALE

MM Data	III di copertina
Studio ISA	pag. 8
TSI Consulting	pag. 16

MANUTENZIONE ASCENSORI

ELEVATOR QUALITY	pag. 7
DEL BO	pag. 50
MA.RI.RO.	pag. 29

EDILIZIA

CIM	pag. 12
EDIL CEPI	pag. 6
ERI	pag. 23
RESINE IND.LI	II di copertina
VACCA E.	pag. 40

RISCALDAMENTO

CALOR CLIMA	pag. 44
ROSSETTI	pag. 24

SICUREZZA

SIRIO	pag. 26
DOCEO	pag. 52
Studio SPADARO	pag. 52

IMPIANTISTICA ED ELETTRICITÀ

TECNOELETTRO	pag. 10
Consulting & Service	pag. 32

SERVIZIO POSTA

SAILPOST	pag. 30
----------	---------

SERVIZI

PUNTOCOPIA	pag. 36
------------	---------