

DOSSIER



CONDOMINIO



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

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

www.anaciroma.it - anaciroma@fiscali.it

SOMMARIO**MAGGIO - GIUGNO 2010****N. 117**

Editoriale di Lucio Cervoni	pag. 3	C
Consulenti in sede	pag. 5	O
Risposte ministeriali a quesiti in materia di sicurezza nei condomini a cura del CSN	pag. 9	n
Elenco sportelli del condominio presso i Municipi	pag. 15	d
Notizie	pag. 16	O
Bilancio unificato ANACI Roma 2009	pag. 22	m
Mutazione genetica di un avvocato di Ferdinando della Corte	pag. 27	i
L'igiene condominiale di Massimo Baldassarre	pag. 29	n
Le distanze legali nei rapporti condominiali di Laura Gonnellini	pag. 35	i
La voce della giurisprudenza di Nunzio Izzo	pag. 49	O
Oggi in Biblioteca	pag. 57	
L'altra Roma: Villa Farnesina	pag. 59	
Professionisti fiduciari	pag. 62	

Rivista bimestrale
ANNO XX - n. 117 - MAGGIO - GIUGNO 2010
Spedizione in abbonamento postale 70% - Roma

Edita da GRAFICANACI S.a.s. - P. IVA 05028371002
Autorizzazione del Tribunale di Roma n. 328 del 28/6/96

Direttore Responsabile: Carlo Parodi

Redazione e pubblicità
Via A. Salandra 1/A
00187 Roma

Pagina intera : euro 500 + iva
Metà pagina : euro 350 + iva
Quarto di pagina : euro 200 + iva

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

www.anaciroma.it
e-mail: anaciroma@tiscali.it
Tel. 06/4746903 - 06/4881348 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.

EDITORIALE

Da professionista "vecchio stampo" ho provato ad immaginare l'amministratore del terzo millennio... Donne e uomini proiettati nell'imminente futuro di gestori di patrimoni immobiliari, specializzati in ogni branca del diritto, della tecnica e della tecnologia, delle norme fiscali e tributarie, padroni del proprio tempo e organizzatori manageriali del patrimonio degli amministrati.

Ho uno studio dignitoso, dei collaboratori fidati, non sono mai padrone del mio tempo. Possiedo un telefono fisso a studio, con una linea diretta e una linea fax, 2 telefonini (compreso quello con il collegamento internet incorporato), giro per uffici e condomini con uno scooter, risolvo problemi e situazioni via telefono o di persona, a seconda delle situazioni.

Sospetto che, in barba ai teorizzatori della figura di amministratori "tutto-logi", "multitasking", con organizzazione di tipo manageriale, molta parte dei miei colleghi operi ancora con i mezzi necessari, anche se non sempre sufficienti, a mantenere un contatto umano con i propri condomini.

Eppure "l'amministratore del terzo millennio" ci viene proposto come la meta da raggiungere, al più presto, senza se e senza ma.

Personalmente, non credo in generale alla validità delle motivazioni di chi teorizza una professionalità delegata a terzi per ottimizzare tempi e risultati. In particolare, non credo che nel nostro campo sia possibile pensare ad una gestione manageriale dei beni comuni.

La figura dell'amministratore di condominio possiede, o dovrebbe possedere, delle qualità, e soprattutto una propria identità difficilmente sostituibili o delegabili.

Dove sta il valore aggiunto di un servizio reso alla collettività dei condomini attraverso una organizzazione di tipo manageriale? Nel tempo di ascolto? Nel minor tempo di soluzione? Nella velocità di organizzazione? Nell'immediatezza del risultato?

Ho provato ad immaginare il mio studio super organizzato, con un servizio di risposta tipo call center o numero verde, che dica: "digita 1 per problemi di rendicontazione, digita 2 per segnalare guasti e rotture, digita 3 per segnalare emergenze, digita 4 per tutte le altre necessità". E poi una rete di contatti ed una organizzazione che si attiva al bisogno...

Ho anche provato ad immaginare di essere un amministratore specializzato in ogni sorta di materia, occupato a fornire consulenze, le più disparate.

Vorrei rassicurarvi e rassicurarmi: le donne e gli uomini che fanno questa professione rivestono un ruolo centrale nella vita di un condominio. Ciò ne fa spesso anche il principale bersaglio di critiche, perché accontentare tutti è praticamente impossibile. D'altra parte il buon funzionamento e, non di rado, le sorti finanziarie di un condominio dipendono in larga misura proprio dalle capacità, dall'oculatezza e, soprattutto, dall'onestà di questa figura.

Insomma, è vero che l'amministratore di condominio è un professionista che deve conoscere la normativa che riguarda il condominio e la gestione condominiale; gestire i fornitori, regolare le gare di appalto, il rapporto di lavoro subordinato ed, in particolare, il rapporto di portierato; saper gestire il conto corrente condominiale, le assicurazioni necessarie e gli adempimenti previsti dalla legge.

Ma è soprattutto colui e colei che deve sapere come intervenire nelle problematiche che sorgono nella vita condominiale, gestire l'assemblea e come mantenere buoni rapporti con i condomini; ispirare la gestione tecnico-amministrativa dei beni e servizi in ambito condominiale e immobiliare a principi di trasparenza ed efficacia.

Soprattutto, non devono mancare le doti di comunicazione, affidabilità, capacità organizzative e di problem solving.

I have a dream: che l'amministratore, qualunque siano gli obiettivi e le proprie personali ambizioni e aspirazioni, rimanga l'amministratore che privilegia i rapporti diretti e personali con i propri condomini e non diventi "impresa".

Lucio Cervoni

CONSULENZE A DISPOSIZIONE DEI SOCI IN SEDE		
	MATTINA (11-13)	POMERIGGIO (16-18)
LUNEDÌ <i>LEGALE</i>	Avv. della Corte Avv. De Crescenzo <i>(penalista)</i>	Avv. Carloni
	<i>FISCALE</i> Dott. Corsetti	Dott. Zucco
	<i>CONTABILE</i> Dott. Calzetta	Sig.ra Spena
MARTEDÌ <i>LEGALE</i>	Avv. Carnevali Avv. Ciaralli	Avv. Coricelli Avv. Spinoso
	<i>CONTABILE</i> Dott. Cervoni	Dott. Iorio
	<i>LAVORO</i> Prof. Scavino	
	<i>FISCALE</i> Dott. Pellicanò	
MERCOLEDÌ <i>LEGALE</i>	Avv. Felli Avv. Villirilli	Avv. Saraz Avv. Martorelli
	<i>CONTABILE</i> Dott. Troiani	Dott.ssa Pacetti
	<i>TECNICA</i>	P.I. Schiavone <i>(riscaldamento)</i>
GIOVEDÌ <i>LEGALE</i>	Avv. Gonnellini	Avv. Pistacchi Avv. Sanfilippo
	<i>ASCENSORE</i> Dott. Silvestri	
	<i>CONTABILE</i> Dott. Tabarrini	Geom. Ferrantino
	<i>TECNICA</i> Dott. D'Ambrosio	Dott. Grasselli
	<i>FISCALE</i> Dott. Mangano	Ing. Morelli
VENERDÌ <i>LEGALE</i>	Avv. Patti	Avv. Casinovi
	<i>CONTABILE</i> Dott. Gennari	Dott. Zanchetta
	<i>TECNICA</i> Geom. Barchi	Arch. Spadaro
<p><i>Il Presidente, Dott. Stefano Tabarrini, ed il Segretario, Francesco Caporilli, ricevono presso la sede in Via Salandra 1/A il mercoledì dalle 11 alle 13 previo appuntamento.</i></p>		

Risposte ministeriali a quesiti in materia di sicurezza nei condomini

una iniziativa del CSN

1) Per il condominio la redazione del Documento di Valutazione del Rischio (DVR) è prevista esclusivamente in presenza di lavoratori dipendenti che non rientrano nel campo del contratto collettivo dei proprietari dei fabbricati. Per questi ultimi vigono i soli obblighi di informazione/formazione (articolo 3, comma 9, e articoli 36 e 37) e di fornitura dei dispositivi di protezione individuale o di attrezzature proprie conformi alle disposizioni del titolo III (articolo 3, comma 9) del D.Lgs. n. 81/2008?

Il condominio è senza alcun dubbio tenuto alla redazione del documento di valutazione del rischio (innanzitutto nel rispetto delle previsioni di cui agli articoli 17, 28 e 29 del D.Lgs. n. 81/2008, e s.m.i.) nel caso di presenza di lavoratori dipendenti che non rientrano nel campo del contratto collettivo dei proprietari dei fabbricati. Con riferimento a questi ultimi, invece, la disposizione applicabile è l'articolo 3, comma 9, del "Testo unico" di salute e sicurezza sul lavoro, che prevede che a tali lavoratori trovino applicazione le disposizioni di cui agli articoli 36 e 37 (rispettivamente, informazione e formazione dei lavoratori) e, eventualmente, le previsioni di legge in materia di Dispositivi di Protezione Individuali (DPI) e relative alle attrezzature di lavoro (Titolo III del D.Lgs. n. 81/2008). Al riguardo, va detto che, come rimarcato nella giurisprudenza (Cass. pen., sez. IV, 3 agosto 2005, n. 29229), la attività di valutazione del rischio – assolutamente prodromica a ogni altra iniziativa antinfortunistica – va distinta dalla sua formalizzazione in un documento e andrà, quindi, nel caso di specie, garantita dal datore di lavoro in relazione agli obblighi informativi e formativi e a quelli – eventuali, in quanto legati alla necessità di utilizzo di tali strumenti – derivanti dalla fornitura da parte del datore di lavoro di DPI e/o attrezzature di lavoro. Tale ottemperanza potrà, tuttavia, prescindere dalla necessaria redazione di un documento, non richiesta dalla normativa vigente.

2) Per l'adempimento dell'obbligo di informazione (articolo 36 del D.Lgs. n. 81/2008) nei confronti dei soggetti di cui all'articolo 3, comma 9, è corretta l'effettuazione di una comunicazione scritta al lavoratore che contenga i requisiti previsti dall'articolo 36 ma non quelli previsti per il DVR negli artt. 28 e 29?

L'obbligo di informazione previsto dall'articolo 36 a carico del condominio nei confronti di lavoratori dipendenti che rientrano nel campo del contratto collettivo dei proprietari dei fabbricati si considera adempiuto se effettuato a

mezzo di una comunicazione contenente i requisiti del predetto articolo 36. Al riguardo, si rimarca come l'articolo 36, comma 3, che richiama l'articolo 36, comma 1, lettera a) e l'articolo 36, comma 2, lettere a), b) e c), prevede che vengano fornite informazioni sui "rischi per la salute e sicurezza sul lavoro connessi all'attività di impresa in generale", e che l'articolo 36, comma 4, puntualizzi come il contenuto di tali informazioni debba essere facilmente comprensibile per i lavoratori e, ancora, che ove l'informazione riguardi lavoratori immigrati, essa debba avvenire previa verifica "della comprensione della lingua utilizzata nel percorso informativo". Tanto premesso, si evidenzia che, come più volte esposto in giurisprudenza, l'informazione deve essere realizzata tenendo conto della specificità di ogni singola posizione lavorativa e con modalità che permettano alla norma di perseguire il suo scopo (ad esempio, è stata ritenuta inidonea la semplice affissione di informazioni). Quanto alla forma della comunicazione, essa non dovrà essere realizzata nel rispetto delle previsioni di cui agli articoli 28 e 29 del "Testo unico" di salute e sicurezza sul lavoro, atteso che tali norme attengono alla valutazione dei rischi e non sono richiamate dall'articolo 3, comma 9, e dall'articolo 36 del D.Lgs. n. 81/2008, e s.m.i..

3) Nel caso in cui il condominio sia datore di lavoro (per la presenza di dipendenti ai quali si applichi il contratto collettivo dei proprietari di fabbricati o altra tipologia di lavoratore) e di contemporaneo "affidamento di lavori, servizi e forniture all'impresa appaltatrice o a lavoratori autonomi" (di cui all'articolo 26) il condominio medesimo deve intendersi "datore di lavoro" anche nei confronti di tali imprese o lavoratori autonomi con applicazione dei conseguenti obblighi?

Nel caso di contemporanea presenza di lavoratori dipendenti e di imprese e/o lavoratori autonomi affidatari di lavori, servizi o forniture, il condominio deve considerarsi "datore di lavoro" esclusivamente riguardo ai primi. In tale situazione, con riferimento alle imprese e/o ai lavoratori autonomi, invece, sul condominio graveranno gli obblighi di cui all'articolo 26 del D.Lgs. n. 81/2008, e s.m.i..

4) Ove il condominio, che sia "datore di lavoro" nei confronti di dipendenti ai quali si applichi il contratto collettivo dei proprietari di fabbricati o altra tipologia di lavoratore, affidi "lavori, servizi o forniture" a impresa appaltatrice o a lavoratori autonomi, ex articolo 26 del "Testo unico" di salute e sicurezza sul lavoro, potrà indifferentemente ottemperare all'obbligo di fornire "informazioni dettagliate" (art. 26, comma 1, lett. b), e a quello di "informarsi reciprocamente" (art. 26, comma 2, lett. b), con una comunicazione (nel caso di non sussistenza di rischi da interferenze) oppure con la predisposizione del Documento Unico di Valutazione dei Rischi da Interferenza (in caso contrario)?

L'articolo 26, comma 3, del D.Lgs. n. 81/2008, e s.m.i., costituisce, secondo l'espresso dettato normativo, la modalità di attuazione dell'obbligo di cooperazione e di coordinamento imposto al committente dall'articolo 26, comma 2, e, pertanto, non appare pertinente il richiamo all'obbligo di informazione di cui all'articolo 26, comma 1, lettera b). Tanto premesso, con specifico riferimento all'obbligo di informazione reciproca, va rimarcato come la norma (articolo 26, comma 2, lettera b) faccia riferimento a un obbligo di natura sostanziale e non certo formale, mentre i successivi commi 3, 3-bis e 3-ter individuano le condizioni e le modalità per la redazione del Documento Unico di Valutazione dei Rischi da Interferenza (c.d. DUVRI). Dunque, nei casi in cui è prevista la sua elaborazione, il DUVRI potrà essere utilizzato dal condominio al fine di dimostrare di avere ottemperato all'obbligo di coordinamento di cui all'articolo 26, comma 2), lettera b, sempre tenendo conto della circostanza che l'obbligo in parola non può ritenersi assolto sic et simpliciter con la redazione del documento se non sia stato dimostrato che il datore di lavoro committente (ai sensi dell'articolo 26) abbia concretamente ottemperato all'obbligo di coordinamento in parola.

Diversamente, nel caso in cui il condominio commissioni, nella forma di contratto di appalto, lavori edili o di ingegneria civili ricadenti nel campo di applicazione del Titolo IV del d.lgs. n. 81/2008 sui cantieri mobili o temporanei, l'amministratore è necessariamente qualificato come committente e come tale assoggettato agli obblighi di cui agli artt. 88 e seguenti del medesimo testo normativo.

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

SPORTELLO DEL CONDOMINIO

Roma Centro Storico I	Lunedì	9,00-12,00	Donati Pistacchi
Via Petroselli 50 - piano terra (salone demografico)			
II	Martedì	14,30-17,00	Tabarrini Gonnellini
Via Dire Dava 11			
IV	Giovedì	10,00-12,00	Carloni - Cervoni - Pacetti Palmarini - Sanfilippo - Trombino
Via Fracchia 45			
V	Giovedì	14,30-16,00	Alfonsi - Buccella Spena - della Corte
Via Tiburtina 1163			
VI	Giovedì	9,00-12,00	Arturi - Gamberoni Murzilli
Via Torre Annunziata 1			
VII	Mercoledì	10,00-12,30	Adamo - Buffa Orabona - Sammarco
Via Prenestina 510			
IX	Martedì	15,00-17,30	Casamassima - Luminaria Patti
Via Tommaso Fiortifiocca 71			
X	Martedì	15,00-17,00	della Corte Lo Savio
Piazza Cinecittà 11			
XI	Giovedì	15,00-17,00	Furbatto - Pierangeli Saraz
Via Benedetto Croce 50			
XII	Giovedì	14,30-16,30	De Bartolo - Di Palma Traversi - Troiani
Via Ignazio Silone, Primo ponte			
XIII	Giovedì	15,30-18,00	Benvenuti - Casinovi Villani
P.za Capelvenere 22			
XVI	Mercoledì	9,30-12,30	Calzetta - Carnevali Coricelli - Finizio - Marzoni
Via Fabiola 14			
XIX	Martedì	15,00-16,00	Lupano - Spinoso Porru
S. Maria della Pietà - Padiglione 29 - piano terra			
XIX	Venerdì	11,00-13,00	Conti - Riccardo Martorelli
S. Maria della Pietà - Padiglione 29 - piano terra			
XX	Giovedì	10,00-13,00	Felli Grasselli
Via Flaminia 872			
Grottaferrata (comune)	Lunedì	10,00-12,00	Patti Sebastiani

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

NOTIZIE

AGGIORNAMENTO ISTAT - VARIAZIONI ANNUALI

Aprile 2008 - Aprile 2009	1,0% (75% = 0,750%)	G.U. 25/5/2009	n. 119
Maggio 2008 - Maggio 2009	0,7% (75% = 0,525%)	G.U. 27/6/2009	n. 147
Giugno 2008 - Giugno 2009	0,4% (75% = 0,300%)	G.U. 27/7/2009	n. 167
Luglio 2008 - Luglio 2009	0,1% (75% = 0,075%)	G.U. 27/8/2009	n. 198
Agosto 2008 - Agosto 2009	0,2% (75% = 0,150%)	G.U. 29/9/2009	n. 226
Settembre 2008 - Settembre 2009	0,1% (75% = 0,075%)	G.U. 23/10/2009	n. 247
Ottobre 2008 - Ottobre 2009	0,2% (75% = 0,150%)	G.U. 20/11/2009	n. 271
Novembre 2008 - Novembre 2009	0,7% (75% = 0,525%)	G.U. 30/12/2009	n. 302
Dicembre 2008 - Dicembre 2009	1,0% (75% = 0,750%)	G.U. 28/1/2010	n. 22
Gennaio 2009 - Gennaio 2010	1,3% (75% = 0,975%)	G.U. 1/3/2010	n. 49
Febbraio 2009 - Febbraio 2010	1,3% (75% = 0,975%)	G.U. 23/3/2010	n. 68
Marzo 2009 - Marzo 2010	1,5% (75% = 1,125%)	G.U. 20/4/2010	n. 91

SERVIZIO PAGHE E CONTRIBUTI

I soci che intendono usufruire di tale servizio (attivo dal 1994) dovranno far pervenire sollecitamente in Associazione tutte le informazioni relative al dipendente (generalità, data di assunzione, TFR già maturato, orario di lavoro, diritto a detrazioni fiscali, familiari a carico e dichiarazione reddito complessivo) ed al Condominio (caratteristiche costitutive quali vani complessivi unità adibite ad uso non abitativo, numero scale e piani, servizi disponibili come ascensori, citofoni, zone a verde etc.). E' comunque opportuno allegare in copia l'ultima busta paga disponibile o fotocopia parziale del libro paga.

Le informazioni fornite entro il giorno 10 di ogni mese consentiranno di iniziare il servizio dallo stesso periodo di paga in corso.

Dal giorno 20 di ogni mese saranno disponibili in Associazione le buste paga, il DM 10 e il Mod. F24 regolarmente compilati in originale e quindi pronti per essere utilizzati.

Verranno predisposti i modelli relativi alle dichiarazioni annuali INAIL e sarà possibile su richiesta conoscere il TFR maturato in qualsiasi periodo dell'anno.

Entro il giorno 10 di ogni mese potranno essere segnalate variazioni di ogni genere utili al fine di un preciso calcolo delle competenze dovute per lo stesso mese. La consulenza garantisce la responsabilità per eventuali errori imputabili allo studio anzidetto.

NOTIZIE

COEFFICIENTI DI RIVALUTAZIONE TFR

1982	8,39%	1989	6,38%	1996	3,42%	2003	3,20%
1983	11,06%	1990	6,28%	1997	2,64%	2004	2,79%
1984	8,09%	1991	6,03%	1998	2,63%	2005	2,95%
1985	7,93%	1992	5,07%	1999	3,10%	2006	2,75%
1986	4,76%	1993	4,49%	2000	3,54%	2007	3,49%
1987	5,32%	1994	4,54%	2001	3,22%	2008	3,04%
1988	5,59%	1995	5,85%	2002	3,50%	2009	2,22%

MISURA INTERESSI LEGALI

5%	Fino al 15/12/90	(art. 1284 c.c.)
10%	Fino al 31/12/96	(legge 26/12/90, n. 353)
5%	Dal 1/1/97	(legge 23/12/96, n. 662)
2,5%	Dal 1/1/99	(D.M. 10/12/98)
3,5%	Dal 1/1/2001	(D.M. 11/12/00)
3%	Dal 1/1/2002	(D.M. 30/11/01 in G.U. 290 del 14/12/2001)
2,5%	Dal 1/1/2004	(D.M. 1/12/03 in G.U. 286 del 10/12/2003)
3%	Dal 1/1/2008	(D.M. 12/12/07 in G.U. 291 del 15/12/2007)
1%	Dal 1/1/2010	(D.M. 4/12/09 in G.U. 291 del 15/12/2009)

CONTRIBUTI INPS DIPENDENTI CONDOMINIALI

- Portieri - 35,03% (di cui 8,84% a carico dipendente)
- Pulitori ed altri operai - 38,17% (di cui 9,19% a carico dipendente)

IL GRATTACIELO ECOSOSTENIBILE EURO SKY

Un modernissimo edificio di 28 piani stà sorgendo all'EUR in Viale Oceano Pacifico progettato dall'Architetto Franco Purini. Caratteristiche particolari del grattacielo sono pannelli fotovoltaici, impianto di trigenerazione per risparmio energetico, domotica per le funzioni della casa, raccolta differenziata pneumatica dei rifiuti, riscaldamento e raffrescamento a pavimento, microfiltrazione dell'acqua.

CREDITI ONLINE CON LA NEWSLETTER MENSILE ILSOLE24ORE

E' stata istituita la possibilità di acquisire un credito mensile leggendo Anaci News24 sul sito e rispondendo al successivo test superabile con il 60% delle risposte esatte. Il test non è a tempo e può essere interrotto e ripreso successivamente. Al termine non è possibile leggere le singole risposte esatte o errate, ma soltanto l'indicazione se il test è stato superato o meno. Soltanto il mese successivo, con l'inserimento della nuova Newsletter sarà possibile visualizzare le domande e le relative risposte corrette.

REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE

Il nuovo contratto va presentato ad uno degli Uffici Entrate entro trenta giorni dalla decorrenza del contratto in tre copie (ciascuna con marca da bollo da euro 14,62 dal 1/09/2007 contrassegno telematico rilasciato dall'intermediario) unitamente alla copia del Modello F23 che attesta l'avvenuto pagamento dell'imposta di registro 2% (minimo di euro 67,00) da calcolare sul totale del canone annuo con arrotondamento all'unità di euro. Due copie del contratto vengono restituite subito.

In occasione di successivi rinnovi o proroghe è sufficiente effettuare il solo versamento dell'imposta sul totale annuo del canone aggiornato con Mod. F23 (non esiste minimale).

E' possibile beneficiare di uno sconto sull'imposta (alla registrazione del contratto iniziale) anticipando il pagamento per tutto il periodo di vigenza del contratto (quattro o sei anni).

I codici tributo sono i seguenti (causale RP):

- | | | | |
|--------------------------------|------|-------------------------------|------|
| • NUOVO CONTRATTO | 115T | PROROGA | 114T |
| • RINNOVO ANNUALE | 112T | SANZIONI ritardato pagamento | 671T |
| • NUOVO CONT. (intero periodo) | 107T | INTERESSI ritardato pagamento | 731T |

ROMA 1 VIA IPPOLITO NIEVO, 36	RCB
ROMA 2 LARGO LORENZO MASSA, 8	RCC
ROMA 3 VIA DI SETTEBAGNI, 384	RCD
ROMA 4 VIA MARCELLO BOGLIONE, 384	RCE
ROMA 5 VIA DI TORRE SPACCATA, 110	RCG
ROMA 6 VIA CANTON 20	RCH
ROMA 7 VIA G. BATTISTA CONTI, 15 - Acilia	RCJ
ROMA 8 VIA ALCIDE DE GASPERI, 4 Pomezia	RCK

L'eventuale deposito cauzionale indicato nel contratto non è soggetto ad imposta di registro se la garanzia è prestata direttamente dall'inquilino. Se invece la garanzia è prestata da terzi (es. polizza fidejussoria) l'importo del deposito deve essere assoggettato all'imposta di registro nella misura dello 0,50% (risoluzione ministeriale 22/5/02 n. 151).

In caso di ritardato pagamento dell'imposta è possibile utilizzare il ravvedimento operoso aggiungendo al versamento con i relativi codici tributo gli interessi legali (3% annuo) rapportati ai giorni di ritardo e la sanzione del 2,50% dell'imposta dovuta se la regolarizzazione avviene entro sessanta giorni dalla scadenza contrattuale annuale e del 3% se entro un anno.



BILANCIO UNIFICATO ANACI ROMA 2009

(Approvato il 14/5/2010)

STATO PATRIMONIALE ATTIVO	ANACI	FORMACI	GRAFICANACI	TOTALE
	2009	2009	2009	2009
B) IMMOBILIZZAZIONI				
I. Immateriali				
1 - Valore Originario	-	-	671,39	671,39
2 - Fondi di ammortamento	-	-	-671,39	-671,39
Totale immobilizzazioni immateriali	-	-	-	-
II. Materiali				
1 - Valore Originario	3.383,43	1.960,52	8.400,32	13.744,27
2 - Fondi di ammortamento	-3.383,43	-1.960,52	-4.690,32	-10.034,27
Totale immobilizzazioni materiali	-	-	3.710,00	3.710,00
B) Totale Immobilizzazioni	-	-	3.710,00	3.710,00
C) ATTIVO CIRCOLANTE				
II. Crediti				
1 - Crediti Vs/Clienti	-	-	-	-
3 - Crediti Vs/Collegate	36.000,00	-	-	36.000,00
4 - Crediti verso altri	-	197,28	66.560,00	66.757,28
4b - Crediti per imposte Irap e Iva	-	-	2.663,84	2.663,84
5 - Crediti per deposito cauzionale sede	6.197,48	-	-	6.197,48
Totale crediti	42.197,48	197,28	69.223,84	111.618,60
IV. Disponibilità liquide				
1 - Banca c/c	56.516,52	20.825,14	23.640,00	100.981,66
3 - Denaro e valori in cassa	-1.025,48	3.372,72	-2.323,77	23,47
Totale disponibilità liquide	55.491,04	24.197,86	21.316,23	101.005,13
C) Totale attivo circolante	97.688,52	24.395,14	90.540,07	212.623,73
D) RATEI E RISCONTI ATTIVI				
1 - Ratei attivi	1.025,00	-	-	1.025,00
2 - Risconti attivi costi acq. Computer corsi	-	11.853,36	-	11.853,36
D) Totale ratei e risconti attivi	1.025,00	11.853,36	-	12.878,36
Totale stato patrimoniale attivo	98.713,52	36.248,50	94.250,07	229.212,09

STATO PATRIMONIALE PASSIVO	ANACI	FORMACI	GRAFICANACI	TOTALE
	2009	2009	2009	2009
A) PATRIMONIO NETTO				
I. Capitale sociale	-	-	2.582,28	2.582,28
VIII. Risultato gestionale da esercizi prece. (+/-)	34.847,32	17.938,85	49.180,93	101.967,10
IX. Risultato gestionale dell'esercizio (+/-)	26.825,11	13.098,22	6.453,86	46.377,19
A) Totale Patrimonio Netto	61.672,43	31.037,07	58.217,07	150.926,57
C) TRATTAMENTO FINE RAPPORTO DI LAVORO				
1 - Trattamento Fine Rapporto	18.975,01	2.398,80	-	21.373,81
D) Totale T.F.R.	18.975,01	2.398,80	-	21.373,81
D) DEBITI				
7 - Debiti Vs/Fornitori	880,08	-	-	880,08
9 - Debiti Vs/Collegate	-	-	36.000,00	36.000,00
12 - Debiti tributari	6.121,00	2.812,63	33,00	8.966,63
14 - Altri debiti	2.040,00	-	-	2.040,00
D) Totale debiti	9.041,08	2.812,63	36.033,00	47.886,71
E) RATEI E RISCONTI				
1 - Ratei passivi	-	-	-	-
2 - Risconti passivi quote 2010 incas. 2009	9.025,00	-	-	9.025,00
E) Totale ratei e risconti	9.025,00	-	-	9.025,00
Totale stato patrimoniale passivo	98.713,52	36.248,50	94.250,07	229.212,09

VALORE DELLA PRODUZIONE	ANACI	FORMACI	GRAFICANACI	TOTALE
	2009	2009	2009	2009
A) VALORE DELLA PRODUZIONE				
1 - ANACI				
<i>Ricavi delle vendite e prestazioni</i>				
Quote associative	89.345,00	-	-	89.345,00
Incassato dal Nazionale per quote	101.155,00	-	-	101.155,00
Versamento quote al Nazionale	-35.307,50	-	-	-35.307,50
Risconti quote 2010 (vedi s.p. passivo)	-9.025,00	-	-	-9.025,00
Contributo dal Regionale	5.000,00	-	-	5.000,00
2 - GRAFICA				
<i>Ricavi delle vendite e prestazioni</i>				
Ricavi dagli inserzionisti	-	-	100.070,00	100.070,00
3 - FORMACI				
<i>Ricavi delle vendite e prestazioni</i>				
45° corso ott.08-feb.09 (quota 2009)	-	11.250,00	-	11.250,00
46°+47° due corsi marzo-luglio 2009	-	59.200,00	-	59.200,00
48° corso ott.09-feb.10 (quota 2009)	-	27.400,00	-	27.400,00
49° corso 2010 (quota 2009)	-	600,00	-	600,00
<i>Altri ricavi e proventi</i>				
Ristorno consulenti	735,69	-	-	735,69
Quesiti	7.300,00	-	-	7.300,00
Affitto sala	200,00	-	-	200,00
Altri Ricavi	-	-	-	-
Corso mediazione sociale	12.250,00	-	-	12.250,00
Convegno giuridico giugno 2009	12.650,00	-	-	12.650,00
Contributo da collegato Grafica	36.000,00	-	-	36.000,00
A) Totale valore della produzione	220.303,19	98.450,00	100.070,00	418.823,19

ONERI DELLA PRODUZIONE	ANACI	FORMACI	GRAFICANACI	TOTALE
	2009	2009	2009	2009
B) ONERI DELLA PRODUZIONE				
<i>6 - Per materie prime, di consumo e merci</i>				
Cancelleria, tipografia, spedizioni	2.495,44	1.163,05	19.757,49	23.415,98
Pony e francobolli	1.592,31	-	4.919,95	6.512,26
Seminari e convegni	862,90	-	-	862,90
Consiglio Nazionale Napoli	590,00	-	-	590,00
<i>7 - Per servizi generici</i>				
Energia elettrica	1.387,56	-	-	1.387,56
Assicurazione ufficio	200,00	-	-	200,00
Spese condominio e riscaldamento	1.418,31	-	-	1.418,31
Pulizie ufficio	2.139,60	-	-	2.139,60
Telefoniche	3.430,50	-	-	3.430,50
Gestione e manutenzione ufficio	5.014,48	-	-	5.014,48
Manutenzione Hardware e Software	3.873,90	-	-	3.873,90
Spese bancarie e postali	508,74	251,50	180,77	941,01
Abbonamenti riviste, programmi, ecc.	166,00	-	-	166,00
Spese pubblicità	9.683,60	-	12.649,00	22.332,60
<i>7 - Per servizi specifici</i>				
Professionisti	4.424,34	-	9.509,57	13.933,91
Corso Conciliazione/mediazione	13.300,00	-	-	13.300,00
Corso giuridico giugno	2.438,00	-	-	2.438,00
45° corso ott.08-feb.09 (quota 2009)	-	11.692,83	-	11.692,83
46°+47° due corsi marzo-luglio 2009	-	29.018,38	-	29.018,38
48° corso ott.09-feb.10 (quota 2009)	-	5.794,70	-	5.794,70
49° corso 2010 (quota 2009)	-	645,00	-	645,00
1/3 corso informatica (costi 17.780,04)	-	5.926,68	-	5.926,68
altri corsi	-	-	-	-
<i>8 - Per godimento beni di terzi</i>				
Affitto sede	38.940,14	-	-	38.940,14
Contributo sede pag. da Grafica a Anaci	-	-	36.000,00	36.000,00
Spese garages consulenti	10.502,00	-	-	10.502,00
<i>9 - Per il personale</i>				
a) Salari e stipendi	33.055,00	9.481,00	-	42.536,00
Collaborazione	-	8.215,00	-	8.215,00
b) Oneri sociali inps + inail	21.792,89	5.411,09	-	27.203,98
c) Trattamento di fine rapporto	4.615,39	767,76	-	5.383,15
e) Ritenute irpef Regione e Comune	15.436,29	2.865,18	-	18.301,47
<i>10 - Ammortamenti e svalutazioni</i>				
a) Ammortamenti imm. Materiali	-	-	1.060,00	1.060,00



14 - <i>Oneri diversi di gestione</i>				
Spese di rappresentanza	5.870,69	180,00	-	6.050,69
Gestione qualità	2.340,00	2.947,60	-	5.287,60
Versamenti al Nazionale	-	-	-	-
Altri oneri diversi	2.400,00	992,01	9.506,36	12.898,37
B) Totale oneri della produzione	188.478,08	85.351,78	93.583,14	367.413,00
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI				
- Proventi finanziari	-	-	-	-
- Oneri finanziari	-	-	-	-
C) Totale proventi e oneri finanziari	-	-	-	-
E) PROVENTI STRAORDINARI				
20 - Proventi straordinari	-	-	-	-
21 - Oneri straor. (vers.to pro-terremoto L'Aquila)	5.000,00	-	-	5.000,00
Totale partite straordinarie	5.000,00	-	-	5.000,00
Totale oneri	193.478,08	85.351,78	93.583,14	372.413,00
Risultato prima delle imposte	26.825,11	13.098,22	6.486,86	46.410,19
22 - Imposte dell'esercizio	-	-	33,00	33,00
23 - Utile o perdita dell'esercizio	26.825,11	13.098,22	6.453,86	46.377,19
Totale a pareggio	220.303,19	98.450,00	100.070,00	418.823,19



Mutazione genetica di un avvocato

di Ferdinando della Corte

Alcune rapide considerazioni ad alta voce per rappresentare un disagio che è sotto gli occhi di tutti. Quando, oramai diversi anni fa, Carlo Parodi mi invitò a collaborare con l'ANACI accettai ben volentieri perché conoscevo l'Associazione e sapevo che per me era un'ottima occasione professionale perché, per motivi del tutto casuali, mi occupavo di condomini sin dai primi giorni della professione legale.

Quindi, con un po' di presunzione, mi consideravo avvocato dei condomini e quindi accettare per me fu naturale e anche gratificante.

"*Avvocato dei condomini*" perché il mio cliente era il condominio; rappresentavo e difendevo il condominio, per me l'amministratore era una figura secondaria, un tramite, al quale, a volte, non dare neppure molto retta.

Entrare a far parte della famiglia ANACI ha pian piano modificato la mia prospettiva. Infatti conoscere da vicino gli amministratori, comprendere sempre meglio il loro mondo, le loro difficoltà, l'amicizia sincera con molti di loro, sono tutti fattori che hanno operato in me un cambiamento, spostando progressivamente la mia attenzione e il mio interesse, anche professionale, dal condominio all'amministratore di condominio.

Dall'oggetto "condominio" al soggetto "amministratore".

Ma il cambiamento radicale – la mutazione genetica – è avvenuto negli ultimi anni. Venti anni fa le cause nelle quali ero chiamato a difendere l'amministratore in proprio erano sì e no due l'anno. E c'erano pure gli anni in cui non mi capitava alcuna causa del genere. Nel 2010, a metà aprile, ho già dovuto difendere gli amministratori in cinque procedimenti personali. Cinque in tre mesi e mezzo. L'attacco personale contro gli amministratori è sempre più frequente. Il perché lo lascio allo studio di psicologici o sociologi, ma il dato di fatto oggettivo è di un'attenzione a volte morbosa all'attività degli amministratori da parte dei condomini.

Vi è un pregiudizio grave contro gli amministratori: è diffusa l'idea che siano disonesti. Per il condomino l'amministratore non sbaglia, è imbroglione. Il condomino è pronto a dimenticare anni di buona amministrazione, di ottimi risultati, a fronte di un piccolo errore, di una banale dimenticanza o, peggio ancora, guai se l'amministratore, nello svolgimento corretto del suo lavoro, non fa coincidere il suo operato con quello che il condomino fastidioso vuole, indiffe-

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

rente al fatto che ciò che egli vuole sia contrario al regolamento, alle leggi e al buon senso.

Anni di consulenza allo sportello del condominio presso il municipio hanno rafforzato il mio convincimento dell'esistenza radicata di questo pregiudizio, grave e ingiusto, verso la categoria degli amministratori di immobili.

Il cittadino quasi sempre esordisce dicendo *"l'amministratore ha fatto questo o quello, l'amministratore ha deciso, ha pagato etc."*. Difficile far comprendere all'utente che l'amministratore non ha deciso, bensì eseguito le decisioni dell'assemblea.

Allora viene naturale parteggiare per chi spesso e volentieri viene accusato ingiustamente, a prescindere cioè da qualsiasi serena valutazione dei fatti.

Ecco perché oggi, nell'assumere la difesa di un condominio una delle mie prime preoccupazioni è la tutela della figura dell'amministratore, per non far passare l'assioma che sempre, quando vi è una causa contro il condominio, vi sia una responsabilità dell'amministratore.

Ma soprattutto sono sempre più convinto che oggi l'amministratore non possa essere un professionista isolato.

Ha la necessità vitale di un'associazione che gli fornisca il supporto di nozioni e di professionisti dei vari settori. Aggiornarsi in modo continuativo e scientificamente valido, essere rapidamente informati in modo corretto delle novità legislative e giurisprudenziali non sono più, per l'amministratore di immobili, una libera scelta, soggetta alle personali valutazioni del professionista più o meno coscienzioso, ma una necessità imprescindibile, un dovere verso se stessi e verso i condomini.

Nello svolgimento di tale compito il ruolo dell'ANACI è fondamentale, per l'attenzione e l'impegno che presta alla crescita culturale e quindi professionale degli amministratori, unica nel panorama italiano delle associazioni di categoria.



L'igiene condominiale

di Massimo Baldassarre

Negli edifici di civile abitazione le fonti d'infestazione e di conseguente infezione sono molteplici, e spesso sottovalutate.

TOPI - Spesso negli ambiti condominiali d'improvviso e senza un'apparente motivo appaiono, in special modo in primavera avanzata ed in estate, i topi.

In particolare in città la fa da padrone il "Rattus Norvegicus" più comunemente chiamato ratto delle chiaviche, dal nome comune si evidenzia che è un abitatore delle fogne cittadine, che con la bella stagione, spesso per sovrappollamento (buone condizioni ambientali favorevoli alla riproduzione) si spostano all'esterno per ricercare cibo e nuove aree da colonizzare.

L'avvistamento di qualche esemplare, specialmente nelle ore del tramonto o notturne, non deve essere sottovalutato perché con buona probabilità è solo la "punta dell'iceberg" e cioè ci sono molti più esemplari di quanto si creda.

È importantissimo fermare l'infestazione sul nascere per evitare ulteriori migrazioni di coppie fertili che nel breve tempo di una stagione posso creare colonie di numerosi individui. Questo grazie alla enorme prolificità di questa specie che vede a soli tre mesi dalla nascita una femmina già fertile.

La migliore strategia è quella di posizionare nelle aree comuni del condominio a verde e non delle scatole dispenser appositamente costruite per rendere disponibili ai ratti esche topicide, ma non accessibili ad animali domestici ed a incauti bambini.

Queste operazioni è consigliabile farle svolgere da ditte specializzate che dopo un'accurata indagine sceglie l'esca più adatta ed eventualmente la sostituisce dopo qualche tempo per renderla "più interessante ai topi". Naturalmente è opportuno che questo trattamento sia protratto per dodici mesi al fine di monitorare, mediante l'ispezione periodica dei consumi, l'andamento e l'eventuale debellamento dell'infestazione.

In alcune aree particolarmente soggette, vicinanza a discariche, argini di fiumi, zone verdi incolte, quartieri molto vecchi, in alcune amministrazioni comunali italiane è in progetto di emanare un'ordinanza che obblighi i condomini, in questi quartieri, a provvedere autonomamente (come già si fa ad esempio a Roma per la zanzara tigre) alla disinfestazione periodica. Infatti alcuni condomini hanno deciso di mettere in bilancio annuale la voce derattizzazione, al pari di altre spese ricorrenti condominiali.

CONCLUSIONE - Questa breve panoramica, in quanto su questo argomento sono stati scritti dei volumi interi, è come sempre un invito a non dimenticare che bisogna farsi parte diligente per controllare le numerose fonti di infezioni e

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

di rischi presenti nei nostri condomini e non dovere intervenire quando è troppo tardi e i "danni" sono fatti con rischi per la salute ed i rimedi lunghi e costosi.

LA ZANZARA TIGRE - È un insetto d'origine asiatica (in Italia è stata segnalata per la prima volta nel 1990 in concomitanza con il commercio di copertoni usati via nave che hanno fatto da veicolo alle uova e larve ivi depositate) che ormai si è fortemente stabilito da circa 8/10 anni nelle nostre regioni, il suo periodo di massima attività va dai mesi di maggio sino ad ottobre, ma non disdegna d'essere aggressiva nei mesi di aprile e novembre quando questi si presentano miti.

Le dimensioni sono leggermente più piccole della zanzara comune, con il corpo e le zampe di colore nero zebbrate di bianco.

Il suo nome scientifico è "Aedes albopictus" ed ha abitudini diurne, punge in tutte le ore della giornata ma si fa più insistente in quelle più fresche, di notte si riposa nella vegetazione bassa circostante.

Si riproduce deponendo le uova nell'acqua stagnante (anche in piccole pozze) o a lento scorrimento nei tombini, contenitori, ristagni d'acqua occasionali dovuti ai rifiuti lasciati per incuria, come copertoni abbandonati, barattoli, secchi ecc. ecc.

La lotta, viene eseguita in maniera preventiva con il trattamento "antilarvale" che impedisce lo sviluppo delle larve nell'acqua stagnante, ed un trattamento contro le forme "adulte" colpendole nei momenti di riposo trattando la vegetazione ove si rifugia di notte.

L'efficacia diventa maggiore più è vasta l'area trattata, per questo si tende a coinvolgere i comprensori condominiali più ampi.

La frequenza è importante per non dare spazio alle nuove generazioni di zanzare in arrivo di riprodursi, per questo consigliamo dai sei agli otto trattamenti nei mesi che vanno da Aprile a Novembre.

La qualità dei prodotti è indispensabile per una maggiore efficacia abbattente ed una maggiore persistenza residua del prodotto nel tempo. Inoltre i prodotti non sono dannosi alle piante perché non fitotossici e per l'uso civile sono registrati presso il Ministero della Sanità.

Il metodo con cui vengono eseguiti i trattamenti è molto importante infatti, a differenza dei trattamenti comunemente effettuati con cannoni, vengono eseguiti con lance a pressione variabile in maniera da impiegare la goccia più pesante per bagnare le pareti, e la nebulizzazione più fine per la vegetazione dove si va a nascondere la zanzara in riposo. Inoltre essendo un'attrezzatura di facile brandeggio e trasporto è facile entrare anche nei luoghi più angusti.

Riteniamo che oggi non sia più possibile ignorare il preponderante diffondersi di tale infestazione, e non si può pensare che le istituzioni da sole possano far fronte così capillarmente a tale compito infatti il Comune di Roma con l'ordinanza n. 96 in vigore dal 1 aprile al 1 novembre 2002, ha dato disposizione che i comprensori privati, vivai, depositi rottami, aree private abitative condominiali, provvedano a propria cura l'effettuazione di interventi di disinfezione mediante affidamento a ditte specializzate, e consiglia di concordare ove possibile tali interventi con i condomini vicini.

Le distanze legali nei rapporti condominiali

di Laura Gonnellini

PREMESSA

La normativa relativa alle distanze ed alle vedute è stata dettata dalla legge per vari motivi e soprattutto perché ogni proprietario possa godere del suo immobile con il minor sacrificio per il vicino per evitare situazioni insalubri e fonti di discordia.

La materia è vasta e complessa e coinvolge non solo la normativa condominiale ma anche, anzi principalmente, la normativa sulla proprietà in generale.

Molteplici sono i casi in cui i condomini realizzando nuove opere che interessano solo le loro proprietà esclusive e/o anche le parti comuni condominiali provocano le reazioni di altri condomini i quali lamentano il mancato rispetto delle norme di legge in materia di distanze e di vedute.

Ed infatti l'utilizzo dei beni comuni, perfettamente legittimo se compiuto nei limiti imposti dalla legge o dal regolamento condominiale, può infatti porsi in contrasto con le norme dettate dal codice civile a tutela della proprietà.

E' necessario pertanto cercare di contemperare le esigenze della proprietà individuale e di quelle della comproprietà condominiale e stabilire quale sia la normativa applicabile in caso di contrasto e di impossibilità di armonizzare i due tipi di esigenza.

Prima di affrontare il dettaglio delle situazioni è opportuno dare una visione generale sul concetto legale di distanze e sulla normativa dettata dal codice civile.

Il concetto di distanze legali è legato alla regolazione normativa dei rapporti fra proprietà contigue allo scopo di garantire la pacifica convivenza ed il rispetto di esigenze di igiene e salubrità oggi comunemente sentite.

La proprietà è infatti il diritto di godere e disporre delle cose in modo pieno ed esclusivo entro i limiti e con l'osservanza degli obblighi stabiliti dall'ordinamento giuridico.

Per consentire a ciascuno il pieno esercizio del diritto di proprietà come sopra definito il codice civile ha stabilito le distanze minime da osservare fra le costruzioni (art.873 c.c.), distanze minime da rispettare per gli alberi, i canali e i fossi, i pozzi, le cisterne, le fosse e i tubi, per le fabbriche e i depositi nocivi e pericolosi (artt.873-899 c.c.) e le distanze che regolano il diritto del proprietario di godere di aria e luce, nel rispetto dell'esigenza di discrezione nei confronti del vicino (artt. 900 - 907 c.c.)

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

1. Le distanze nelle costruzioni.

Relativamente alle distanze tra le costruzioni tra due fondi finitimi, se non sono unite o aderenti, l'art. 873 del codice civile prevede che debbano essere di tre metri a meno che il regolamento locale non preveda una distanza differente.

Le norme relative alle distanze minime stabilite dal codice civili sono derogabili tra convenzioni tra privati. Invece le norme dei regolamenti locali in quanto dirette più che alla tutela di interessi privati a quella di interessi generali in materia urbanistica sono invece inderogabili ma il vicino può acquisire il diritto di mantenere la sua costruzione a distanza inferiore di tre metri per usucapione ventennale.

Un'altra distanza da tener presente è quella relativa all'apposizione di tubi d'acqua e di gas per la quale l'art. 889 del codice civile stabilisce che deve essere di un metro dal confine.

2. Luci e vedute.

Altro argomento in tema di distanze nei rapporti condominiali è quello dell'apertura di luci o di vedute che sono disciplinate dagli artt. 900 – 907 del codice civile.

L'art. 900 del codice civile chiarisce la differenza tra luci e vedute specificando che le finestre o altre aperture sono di due specie: *luci* quando danno passaggio alla luce e all'aria ma non consentono di affacciarsi sul fondo del vicino; *vedute* quando consentono di affacciarsi e di guardare di fronte, obliquamente o lateralmente.

La veduta in appiombo viene considerata quale veduta laterale: la Cassazione ha infatti precisato che la veduta laterale può essere esercitata oltre che di lato anche in basso verticalmente assumendo così le caratteristiche della veduta in appiombo.

L'esistenza di una veduta va individuata sulla base di elementi di fatto dovendosi aver riguardo alla destinazione permanente ed alla natura oggettiva delle opere.

Perché esista veduta disciplinata dal codice civile, la finestra deve avere caratteristiche tali da rivelare la normale e permanente destinazione alla vista e all'affaccio su fondo altrui e questo deve potersi esercitare senza usare particolari accorgimenti e mettere a repentaglio l'incolumità di chi si affaccia.

I lastrici solari e le terrazze possono costituire vedute a carico del fondo vicino solo se muniti di solidi ripari come ringhiere e parapetti o altro mezzo di protezione che consentano un affaccio agevole e sicuro per la incolumità della persona nonché di un accesso comodo al terrazzo.

L'art. 905 codice civile in materia di vedute dirette e balconi stabilisce che: "Non si possono aprire vedute dirette verso il fondo chiuso o non chiuso e neppure sopra il tetto del vicino, se tra il fondo di questo e la faccia esteriore del muro in cui si aprono le vedute dirette non vi è la distanza di un metro e mezzo. Non si possono parimenti costruire balconi o altri sporti, terrazze, la-

CONVENZIONE ANACI CON STUDI CONTABILI E FISCALI

E' stata stipulata la nuova convenzione tra **ANACI** e i seguenti Studi contabili e fiscali:

- **Studio CORSETTI D'ARIENZO** - L.go Beltramelli, 36 - Tel. 06/4510640
- **Studio MANGANO** - Via di Grimaldi, 10 - Tel. 06/66271172
- **Studio PELLICANO'** - Via P. Querini, 3 - Tel. 06/5783637 - 06/57566692
- **Studio ZUCCO** - Via dello Statuto, 44 - Tel. 06/4820452

per l'assistenza agli Amministratori di Condominio.

Le tariffe speciali riservate agli associati **ANACI** sono le seguenti:

	Forfait per tenuta contabilità	Modello UNICO dei familiari (la tariffa si intende per i quadri base) + bollettini ICI dei familiari	Modello UNICO dei singoli soci o associati (quadri base + reddito da partecipazione nell'Associazione, S.s. o S.n.c.)
Amministratore di Condominio con P.IVA singola in contabilità semplificata	€ 80/mese Mod. UNICO PF + 770 Semplificato. Studi di settore, Quadri AC € 200 una-tantum annuale.	€ 60 per familiare (senza P. IVA).	
Associazione ex L. 1815/39 o Società Semplice tra amministratori di condominio in contabilità semplificata.	€ 100/mese Mod. UNICO SP + 770 Semplificato. Studi di settore, Quadri AC € 200 una-tantum annuale.	€ 60 per familiare (senza P. IVA).	€ 70 per familiare.
S.n.c. tra amministratori di condominio in contabilità semplificata	€ 125/mese Mod. UNICO SP + 770 Semplificato. Studi di settore, Quadri AC € 200 una-tantum annuale.	€ 60 per familiare (senza P. IVA).	€ 70 per familiare.

Modello 770 del singolo Condominio:

- Senza dipendenti: € 150 a modello (fino 10 percipienti).
- Con dipendenti: € 200 a modello (fino 10 percipienti).

Per il 770 dei condomini e per i Quadri AC, in caso di mancata fornitura, da parte dell'Amministratore, del **Codice Fiscale** dei percipienti e/o fornitori relativi (o di fornitura della sola Partita IVA di tali soggetti), ovvero di indicazione della sola "sigla" o "ditta" per le Ditte Individuali, verranno addebitati € 2,00 per ogni visura negli Archivi dell'Agenzia delle Entrate resasi necessaria per ottenere i suddetti dati in forma corretta.

Le tariffe si intendono come voce "Onorario", alla quale vanno aggiunti il 2% di Cassa Professionale e l'IVA, e va detratta la Ritenuta d'Acconto del 20%, e sono calcolate tenendo presente un volume **medio** di fatture emesse e di fatture di acquisto.

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

strici solari e simili, muniti di parapetto che permetta di affacciarsi sul fondo del vicino, se non vi è la distanza di un metro e mezzo tra questo fondo e la linea esteriore di dette opere. Il divieto cessa allorquando tra i due fondi vicini vi è una via pubblica.”

L’art. 906 codice civile in materia di vedute laterali od oblique stabilisce che: “Non si possono aprire vedute laterali od oblique sul fondo del vicino se non si osserva la distanza di settantacinque centimetri, la quale deve misurarsi dal più vicino lato della finestra o dal più vicino sporto.”

Al titolare di una veduta il codice civile riconosce precisi diritti che devono essere rispettati dal proprietario del fondo vicino nel caso in cui questi intenda realizzare una nuova costruzione.

L’art. 907 codice civile dispone che: “Quando si è acquistato il diritto di avere vedute dirette verso il fondo vicino, il proprietario di questo non può fabbricare a distanza minore di tre metri misurata a norma dell’art. 905. Se la veduta diretta forma anche veduta obliqua, la distanza di tre metri deve pure osservarsi dai lati della finestra da cui la veduta obliqua si esercita. Se si vuole appoggiare la nuova costruzione al muro in cui sono le dette vedute dirette ed oblique, essa deve arrestarsi almeno a tre metri sotto la loro soglia”.

Quanto alla nozione di costruzione, la Cassazione ha precisato che la stessa non si esaurisce in quella di edificio e dunque è comprensiva non solo dei manufatti in calce o mattoni e cemento, ma di qualsiasi opera non completamente interrata, avente i requisiti della solidità e immobilizzazione rispetto al suolo, anche mediante appoggio, incorporazione e collegamento fisso rispetto ad una preesistente fabbrica che sia destinata per la sua funzione a rimanere sul luogo e determini un ostacolo con carattere di stabilità all’esercizio della veduta. (Cass. 27/10/2008 n. 25837; Cass. 2/10/2000 n. 13013; Cass. 20/05/1991 n. 5670).



C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

3. Applicabilità della normativa sulle distanze legali al condominio.

Le disposizioni in materia di distanze legali ed in particolare quelle di distanze delle costruzioni dalle vedute, rivolte fondamentalmente a regolare rapporti tra proprietà contigue e separate sono applicabili anche nei rapporti tra i condomini di un edificio condominiale non derogando l'art. 1102 codice civile al disposto dell'art. 907 codice civile.

Tuttavia in considerazione della peculiarità del condominio degli edifici caratterizzato dalla coesistenza di una comunione forzosa e di proprietà esclusive il godimento dei beni, degli impianti e dei servizi comuni è in funzione del diritto individuale sui singoli piani in cui è diviso il fabbricato e pertanto la Cassazione ha precisato che la natura condominiale del bene su cui ricade la veduta non esclude il rispetto delle distanze (Cass. 20/06/2000 n. 8397) precisando però che le norme suddette sono applicabili al condominio se ed in quanto compatibili con la normativa che disciplina l'uso della cosa comune (art. 1102 c.c.), fermo restando sempre la tutela del diritto alla veduta ex art. 907 c.c.; *pertanto quando vi sia contrasto tra le norme sulle distanze legali e le norme relative all'uso della cosa comune prevalgono queste ultime con la conseguente inapplicabilità delle prime che sono in rapporto di subordinazione rispetto alla normativa che regola la cosa comune.*

(Cass. 14/04/2004 n. 7044; Cass. 05/06/2003 n. 8978; Cass. 01/12/2000 n. 15394; Cass. 09/10/1998 n. 9995)

In tal caso trova applicazione la disciplina che regolando in modo particolare e specifico il godimento e l'utilizzazione dei beni comuni ha natura speciale rispetto alla normativa che nell'ambito dei rapporti di vicinato stabilisce le limitazioni legali tra le proprietà confinanti.

Ricordiamo che l'art. 1102 c.c. consente a ciascun condomino di usare la cosa comune in modo da ritrarne un'utilità anche peculiare o più intensa rispetto a quella della generalità dei condomini, ma con il rispetto di tre limiti fondamentali ovvero il divieto di alterare la cosa comune; il rispetto del decoro, della statica; divieto di impedire agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto.

A prescindere da questi limiti che devono essere rispettati, il regolamento condominiale, in deroga all'art. 1102 c.c. può anche vietare di modificare la cosa comune da parte del singolo condomino ovvero stabilire ulteriori e più specifici limiti.

Il condomino può apportare a proprie spese alla cosa comune le modificazioni necessarie al miglior godimento della stessa, ma tali modificazioni sono soggette ai limiti di cui sopra.

Pertanto qualora il giudice verifichi che l'uso della cosa comune sia avvenuto nell'esercizio dei poteri e nel rispetto dei limiti stabiliti dall'art. 1102 codice civile deve ritenersi legittima l'opera seppure realizzata senza il rispetto delle norme dettate per regolare i rapporti tra proprietà contigue e che trovano applicazione nel condominio, sempre che la relativa osservanza sia compatibile con la struttura dell'edificio condominiale, in cui le singole proprietà coesistono in un unico edificio.

E' fondamentale però precisare che il principio dell'inoperatività nel condominio della normativa sulle distanze legali se può valere con riferimento alle opere eseguite sulle parti comuni e sempre che si tratti di uso normale di queste ultime, non si estende invece ai rapporti fra i singoli condomini (Cass.25 ottobre 2001 n. 13170).

Riportiamo alcune massime sull'argomento:

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

(Cass. 14 aprile 2004 n. 7044; 1 dicembre 2000 n. 15394).

4. Casistica pratica.

Numerose sono le sentenze sia di giudici di merito sia di Cassazione che hanno giudicato casi di controversie condominiali aventi ad oggetto la materia di cui si tratta.

- **Cassazione 11/2/1997 n. 1216:** I proprietari dei singoli piani di un edificio condominiale hanno diritto a non subire a causa di costruzioni eseguite da altri partecipanti al condominio una diminuzione della possibilità di esercitare dalle proprie aperture le vedute in appiombato sino alla base dell'edificio.
- **Tribunale di Roma 07/11/2008:** E' illegittimo il posizionamento di tettoie realizzate con struttura portante in profilati di metallo distanti circa un metro dal davanzale delle finestre del primo piano.
- **Cassazione 16/3/1993 n. 3109:** La trasformazione da parte di un condomino del proprio balcone in veranda elevando le relative pareti sino alla soglia del balcone sovrastante, costituisce opera non soggetta alla previsione dell'art. 907 codice civile quando la veranda insiste esattamente nell'area del balcone originario senza debordare dal suo perimetro in modo tale da non limitare la veduta in avanti e in appiombato del proprietario del balcone sovrastante.
- **Installazione di tenda parasole: Cassazione 18 marzo 1991 n. 2873:** non è stata considerata costruzione ai sensi dell'art. 907 una tenda da sole di stoffa scorrevole con comando a manovella pur se situata a distanza inferiore a tre metri dal balcone del piano sovrastante perché tale tenda non pregiudica permanentemente la veduta né diminuisce l'aria e la luce al condomino del piano sovrastante; **Cassazione 22 maggio 1995 n. 5618:** è stata invece ritenuta costruzione a norma dell'art. 907 codice civile una

tenda scorrevole larga oltre due metri sorretta da una intelaiatura infissa nel muro che ostacolava la veduta del vicino rimanendo aperta tutta la giornata e per un lungo periodo dell'anno.

- **Trasformazione della finestra in balcone – Cass. 14-4-2004 n. 7044** - E' stata ritenuta legittima la trasformazione di una finestra esistente in balcone, in corrispondenza dell'appartamento di proprietà esclusiva, in quanto tale attività rientra nell'esercizio legittimo dei poteri sulla cosa comune ex art. 1102, anche se tale trasformazione sia avvenuta in violazione delle distanze legali.
- **Costruzione di una ringhiera sul lastrico solare esclusivo. Cass. 16-7-2004 n. 13261** - E' del pari legittima la realizzazione di una ringhiera sul lastrico solare esclusivo, per consentire l'affaccio sul cortile condominiale, atteso che l'installazione è avvenuta nel rispetto dei limiti dell'art. 1102 c.c., senza togliere aria e luce ai condomini sottostanti, poiché è nella medesima natura del cortile fornire aria e luce alle unità immobiliari prospicienti.
- **Appoggio di tubi, canne fumarie, e scarico gas. Cass. 1-12-2000 n. 15394** - E' stata ritenuta legittima, in relazione alla concreta struttura dell'edificio, l'installazione in appoggio al muro condominiale ed in prossimità della finestra di un condomino, della canna fumaria di un locale di altro condomino adibito ad esercizio di pizzeria.
- **Installazione di impianti necessari all'uso moderno dell'unità immobiliare (Cass. 26 ottobre 2001 n. 13285 – 9 giugno 2009 n. 13313)** . La giurisprudenza ritiene non operi la disciplina sulle distanze legali nell'ipotesi di installazione di impianti che devono considerarsi indispensabili ai fini di una reale abitabilità dell'appartamento, intesa nel senso di una condizione abitativa che rispetti le esigenze generali dei cittadini e lo sviluppo delle moderne concezioni in tema di igiene, salvo l'apprestamento di accorgimenti idonei ad evitare danni alle unità immobiliari altrui. Nel caso di specie in applicazione del suddetto principio la Cassazione ha ritenuto che legittimamente un condomino in occasione della realizzazione di un nuovo locale bagno avesse fatto passare all'interno del muro comune le tubazioni e gli scarichi in violazione dell'art. 889 c.c. e nella fattispecie era onere della parte che deduceva la violazione delle norme sulle distanze dimostrare che il nuovo locale bagno poteva essere realizzato senza il rispetto dell'art. 889 c.c.)
- **Impianti di riscaldamento: Cass. 9 novembre 2001 n. 13852.** Anche per i tubi dell'impianto di riscaldamento le norme sulle distanze ed in particolare l'art. 889 c.c. trovano applicazione soltanto in quanto compatibili con la concreta struttura dell'edificio e con la natura dei diritti e delle facoltà dei condomini e pertanto l'applicabilità dell'art. 889 c.c. è derogabile solo per incompatibilità dell'osservanza della distanza ivi indicata con la struttura stessa di tali edifici.
- **Pensilina: Cass. 5 agosto 1983 n. 5268.** Nell'edificio condominiale le diverse unità immobiliari sono soggette anche alla disciplina dei rapporti di vicinato pur con i limiti oggettivamente imposti dall'essenziale esigenza che

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

ciascuna unità possa essere utilizzata secondo la sua natura, sicché ciascun condomino può opporsi ad ogni interferenza sul bene oggetto del suo diritto esclusivo, proveniente anche da altro condomino che, al di fuori di quei limiti o da essi eccedendo, operi sul proprio bene, ovvero su parte comune dell'edificio con attività non apprezzabile in termini di relativo uso e godimento secondo la sua natura, in quanto risolvendosi in lesione dell'altrui diritto sul bene individuale. (La Suprema Corte applicando il suddetto principio ha statuito che era illegittima l'installazione di una pensilina sul muro comune attuata da un condomino senza l'osservanza delle distanze tra costruzioni e vedute per fini di mera utilità della sua proprietà individuale e non per una inderogabile esigenza inerente alla natura di questa.

In altri termini per poter stabilire se entrambi i gruppi di norme siano applicabili, ovvero se le norme in materia di condominio prevalgano su quelle in tema di distanze occorre avere riguardo alla situazione concreta, ed in particolare alla *concreta struttura dell'edificio*, per verificare se essa consenta una applicazione armonica di entrambi i gruppi di norme ovvero se imponga la preferenza della disciplina condominiale per incompatibilità con quella dettata in tema di distanze legali.

Ovviamente la verifica circa la compatibilità delle norme sulle distanze legali con quelle previste in materia condominiale così come il vaglio delle indispensabilità o della essenzialità dell'impianto è riservato al giudice di merito che data la mancanza di precise regole da seguire dovrà espressamente e correttamente motivare sul punto. (Cass. 11 febbraio 1997 n. 1261).

5. Ruolo dell'amministratore.

Occorre ora stabilire quale ruolo abbia l'amministratore nel caso in cui non vengano osservate da parte dei condomini le norme sul rispetto delle distanze minime nell'ambito della realtà condominiale.

Nel caso in cui la controversia in tema di distanze sorga tra due proprietari esclusivi l'amministratore del condominio non ha legittimazione ad intromettersi nella controversia fra i due, laddove sia rispettato il limite dell'art. 1102 c.c..

Un ruolo positivo spetta invece all'amministratore del condominio quando la lesione del diritto alla distanza minima si accompagni alla violazione dei limiti di uso della cosa comune imposti dall'art. 1102 c.c. e quindi vada a ledere norme sulle distanze legali anche nei confronti dei beni o delle aree di proprietà condominiale e viceversa.

Le azioni reali contro terzi a difesa dei diritti dei condomini sulle parti comuni di un edificio quali quelle volte a denunciare la violazione delle distanze legali tra le costruzioni essendo dirette a ottenere statuizioni relative alla titolarità e al contenuto dei diritti medesimi non rientrano tra gli atti meramente conservativi e possono quindi promuoversi dall'amministratore del condominio soltanto se sia autorizzato dall'assemblea a norma dell'art. 1131, comma 1, c.c. (Cass. 6 febbraio 2009 n. 3044; Cass. Sez. Unite 28 novembre 1996 n. 10615).

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

La voce della giurisprudenza

di Nunzio Izzo

L'inquilina che cade per le scale bagnate dalla pioggia non determina la responsabilità del condominio per omessa custodia

Cassazione, Sezione terza, 13 maggio 2010, n. 11592

Presidente Di Nanni – Relatore Musso

Con una tacitiana, quanto ineccepibile, statuizione la Cassazione ha precisato che «contrariamente alla tesi sostenuta dall'odierna ricorrente (secondo cui per la sussistenza della responsabilità ex art. 2051 c.c. sarebbe sufficiente un'oggettiva relazione tra la cosa in custodia e l'evento dannoso), come affermato con indirizzo consolidato da questa Corte (tra le altre, Cass. n. 24428/2009), la responsabilità di cose in custodia ex art. 2051 c.c. sussiste essenzialmente sulla base di due presupposti: un'alterazione della cosa che per le sue intrinseche caratteristiche determina la configurazione nel caso concreto della c.d. insidia o trabocchetto, e l'imprevedibilità e invisibilità di tale "alterazione" per il soggetto che, in conseguenza di detta situazione di pericolo, subisce un danno».



Nella specie il giudice del merito aveva ritenuto "prevedibile" l'evento (con conseguente esclusione del diritto al risarcimento del danno), essendosi lo stesso verificatosi in un condominio e coinvolgendo un'inquilina, abitante nello stesso da anni e, pertanto, "a conoscenza di tutte le caratteristiche dell'immobile", tra cui "la possibilità per l'acqua piovana di entrare nel palazzo con grande facilità» e nella specie infiltratasi da una finestra difettosa.

Mette conto di rilevare che l'inquilina aveva citato in giudizio sia l'Inail che le Assicurazioni Generali s.p.a. per ottenere il risarcimento dei danni dalla stessa riportati, secondo una prassi molto diffusa nei complessi condominiali che è quella di conseguire, comunque, un risarcimento danni, specialmente, poi, se esiste un'assicurazione privata o pubblica, anche se l'evento è ascrivibile a propria imprudenza o mancata diligenza comune, come riconosciuto da Cass. 9 dicembre 2009, n. 25781 in *Dossier* n. 115.

Per l'azione di demolizione deve essere citato anche il coniuge in comunione legale di beni

*Cassazione, Sezione seconda, 26 aprile 2010, n. 9902
Presidente Triola - Relatore Di Celso*

Per l'ipotesi di copertura del terrazzo e conseguente sopraelevazione effettuata da un condomino per trasformare la soffitta in appartamento, la Cassazione ribadisce il principio che «la domanda di demolizione di corpi di fabbrica abusivamente costruiti su un immobile acquistato da coniugi in regime di comunione legale, deve esser proposta nei confronti di entrambi, in quanto litisconsorti necessari, ancorché non risultino dalla nota trascritta nei registri immobiliari né detto regime, né l'esistenza del coniuge, non trattandosi di questione concernente la circolazione dei beni e l'antiorità dei titoli, bensì di azione reale, che prescinde perciò dall'individuazione dell'autore materiale dei lamentati abusi edilizi». Nel caso di specie, il primo giudice aveva condannato il singolo condomino convenuto «al pagamento, in favore di tutti i condomini, di L. 75.500.000 a titolo di risarcimento del danno estetico dell'edificio condominiale e di L. 11.400.000 a titolo di indennità di sopraelevazione, sia ad installare un pozzetto sifonato sulla sua proprietà onde ovviare all'emissione di cattivi odori per l'attività dei servizi sottostanti», ma il giudice di appello, riformando la sentenza di primo grado, ordinava, invece, «la demolizione di detto manufatto e la riduzione in pristino dello stato di luoghi, perché la sopraelevazione «pregiudicava l'aspetto architettonico dell'edificio condominiale». L'interessato ha proposto ricorso in Cassazione eccependo che dai documenti acquisiti al processo risultava la comunione legale dei beni con il proprio coniuge, per cui era stato violato il contraddittorio che può essere rilevato anche in sede di legittimità. La Corte ha riconosciuto fondata l'eccezione processuale ed ha cassato la sentenza impugnata, rimettendo, tuttavia, la causa al giudice di primo grado che dovrà riesaminare e risolvere, con contraddittorio integro, tutte le questioni ancora controverse nel giudizio promosso dal condominio e dai condomini per l'arbitraria sopraelevazione.

La formazione e la modificabilità, a maggioranza, delle tabelle millesimali di nuovo alle Sezioni Unite

*Cassazione, Sezione seconda, 13 aprile 2010
Presidente e Relatore Triola*

La questione - in merito alla maggioranza deliberativa per la formazione o la modificazione delle tabelle millesimali che le Sezioni Unite non avevano potuto esaminare a causa del giudicato interno formatosi sull'avvenuta modificazione a maggioranza delle tabelle, pertanto confermata, indirettamente, in sede di legittimità (Cass. SS.UU. nn.26629 e 26630 del 2009 in *Dossier* n.115) - è stata rimessa nuovamente alle Sezioni Unite con ordinanza interlocutoria emessa all'udienza del 13 aprile 2010. La precedente ed analoga ordinanza del 2 febbraio 2009 n.2568 può leggersi in *Giust. civ.* 2009, I, 874, con nota adesiva di Izzo che evidenzia le distorsioni e le gravi ingiustizie conseguenti all'efficacia esecutiva della sentenza costitutiva, resa sulla revisione delle tabelle millesimali, «soltanto» dal suo passaggio in giudicato che, avvenendo a notevole distanza di tempo (spesso oltre il decennio), accolla, nel frattempo, a tutti i condomini una partecipazione economica alle spese comuni maggiore

del dovuto, con un ingiusto vantaggio del singolo condomino che abbia mutato, arbitrariamente e notevolmente, le condizioni dell'edificio. Il provvedimento di rimessione al Supremo Consesso condivide i rilievi critici espressi nel frattempo dalla dottrina in ordine alla erronea configurazione, al riguardo, di un negozio di accertamento che, in quanto tale, sarebbe, comunque, di ostacolo ad una revisione per via giudiziaria, perché il giudice è tenuto sempre a rispettare la volontà comune contenuta nel supposto «negozio di accertamento». A differenza della precedente ordinanza, non viene riproposta la questione sulla legittimazione passiva «generale» dell'amministratore di condominio che, secondo una discutibile tesi minoritaria, dovrebbe premunirsi sempre di una delibera assembleare autorizzativa per resistere alle azioni promosse da terzi relativamente a materie esorbitanti dalle sue attribuzioni, ma pur sempre afferenti le cose comuni, che determinerebbe, quasi sempre, la contumacia del condominio per l'impossibilità di acquisirla in tempo utile, con grave ed irreparabile pregiudizio, quindi, per tutti i condomini anche se questi potrebbero, semmai, costituirsi individualmente se tempestivamente avvertiti. La composizione del contrasto giurisprudenziale e, soprattutto, la pronuncia su una questione di particolare importanza, potrà, però, avvenire subito dopo le ferie estive.

Il singolo condomino può pretendere la verifica della conformità alla licenza edilizia delle opere effettuate sulle aree condominiali e l'adozione di provvedimenti comunali ripristinatori

Consiglio di Stato, Sezione quarta, 12 marzo 2010, n. 1459

Presidente Zaccardi - Relatore Pozzi

Il Tribunale amministrativo regionale aveva dichiarato inammissibile il ricorso, avverso il silenzio rifiuto di un Comune, proposto da una condomina proprietaria che vantava un diritto di passaggio pedonale nell'ambito di proprietà condominiale e che aveva inoltrato, infruttuosamente, una diffida tendente alla verifica di conformità a licenza edilizia di alcune opere realizzate nell'androne del condominio di residenza, consistenti nella trasformazione di un accesso pedonale in carrabile, assentito mediante concessione edilizia. Tale sentenza era, però, riformata dal giudice di appello che dichiarava, invece, l'obbligo del Comune di provvedere entro il termine di trenta giorni dal deposito della decisione. Il Comune non provvedeva e l'interessata aveva chiesto la nomina di un commissario *ad acta*, con condanna dell'amministrazione alle spese.

L'interessata, si rivolgeva nuovamente al Consiglio di Stato, denunciando che il commissario *ad acta* nominato aveva iniziato i propri lavori nell'aprile 2009 con gli accertamenti presso gli uffici comunali di Avezzano, li aveva ripresi il 6 agosto 2009 con ispezione dei luoghi ma non li aveva ancora conclusi, per cui sollecitava la conclusione dell'attività di verifica necessariamente pro-

pedeutica alla eventuale «adozione di atti ripristinatori», chiedendo la nomina di un nuovo commissario *ad acta*, non avendo il precedente organo commissariale adempiuto all'incarico affidatogli. L'istanza è stata accolta con la nomina di un nuovo amministratore *ad acta* per l'adozione dei provvedimenti definitivi senza alcun ulteriore avviso, interpello o diffida al Comune, ormai definitivamente privo del potere di provvedere, con la condanna di quest'ultimo al pagamento delle spese ed onorari del giudizio, liquidate in favore della parte appellante in euro 4.000,00, oltre spese generali, IVA e CPA e oltre, ancora, alla corresponsione del compenso spettante al Commissario *ad acta* nominato, determinato sin da ora in euro 3.000,00 previa documentata e dettagliata relazione su quanto operato.

La generica servitù di passaggio non legittima l'uso anche dell'automobile.

*Cassazione, Sezione seconda, 5 marzo 2010, n. 5434
Presidente Rovelli – Relatore Bursese*

La Cassazione uniformandosi al principio secondo cui il contenuto ed i limiti della servitù di passaggio vanno desunti dal titolo costitutivo, interpretato, ove occorra, anche in rapporto alla situazione dei luoghi senza che questa possa assumere rilievo autonomo e preponderante, ha statuito che *"se il titolo costitutivo non lo prevede in modo chiaro e preciso si deve ritenere che il beneficiario abbia il potere di passare solamente a piedi"*.

La sentenza sottolinea che la Corte aveva già chiarito che «in tema di servitù prediali, l'art. 1063 c.c. stabilisce una graduatoria delle fonti regolatrici dell'estensione e dell'esercizio delle servitù, ponendo a fonte primaria il titolo costitutivo del diritto, mentre i precetti dettati dai successivi art. 1064 e 1065 c.c. rivestono carattere meramente sussidiario. Tali precetti, pertanto, possono trovare applicazione soltanto quando il titolo manifesti al riguardo lacune o imprecisioni non superabili mediante l'impiego di adeguati criteri ermeneutici; ove, invece, il contenuto e le modalità di esercizio risultino puntualmente e inequivocabilmente determinati dal titolo, a questo soltanto deve farsi riferimento, senza possibilità di ricorrere al criterio del soddisfacimento del bisogno del fondo dominante col minor aggravio del fondo servente» (Cass. n. 8853 del 10/05/2004; Cass. n. 8643 del 7.8.1995; Cass. n. 7795 del 28/05/2002; Cass. n. 7639 del 30/03/2009).

Può integrare il reato di esercizio arbitrario delle proprie ragioni, con violenza sulle cose, la recisione della catena apposta al posto-auto condominiale

*Cassazione, Sezione sesta penale, 21 gennaio 2010, n. 2548
Presidente Lattanzi - Relatore Paoloni*

Un condomino era stato condannato dai giudici di merito per il reato di esercizio arbitrario delle proprie ragioni con violenza attuata recidendo una catena ed un paletto di ferro posto in prossimità di un cancello carrabile, collocati da altri condomini sull'area comune del condominio adibita a parcheggio delle autovetture allo scopo di recintare il posto macchina di loro pertinenza, in tal modo impedendo o rendendo disagiata il libero transito dei condomini dall'area comune del parcheggio all'androne di ingresso condominiale dell'edificio abitativo.

Su ricorso dell'interessato, la Corte di legittimità ha ritenuto, tuttavia, necessario un nuovo e più approfondito giudizio da compiersi attraverso un più penetrante e lineare vaglio delle emergenze processuali fondanti la ritenuta responsabilità, in relazione alla «attualità ed immediatezza dell'azione lesiva», perché «in difetto di un'immediata azione di autotutela, il soggetto interessato danneggiato dall'azione di spoglio, può proteggere e tutelare la propria posizione di diritto soltanto richiedendo al giudice una non tempestiva tutela possessoria di carattere interinale e cautelare».

Integrano il reato di ingiuria le espressioni «spregiative» pronunciate per una questione di parcheggio condominiale

*Cassazione, Sezione quinta penale, 29 ottobre 2009 n. 3931
Presidente Marasca – Relatore Carrozza*

La Corte ha cassato la sentenza di assoluzione del Giudice di Pace osservando:

«Questo collegio conosce la giurisprudenza di questa Corte che ha affermato il principio secondo il quale non integra il reato di ingiuria l'utilizzo in determinati contesti di parole o frasi che, pur rappresentative di concetti osceni ad es. vaffanculo, rompere le scatole), sono ormai diventati di uso comune, perdendo la loro portata offensiva specialmente se profferite in un discorso tra soggetti in posizione di parità. (Cass. sez. 5, 23 maggio 2007, n. 27966, sez. 5, 3 giugno 2005, n. 39454).

La stessa giurisprudenza ha però precisato che il significato delle stesse parole o frasi è condizionato dal contesto nel quale sono pronunciate (Cass. cit.). E nella specie il contesto esclude che le parole (fate schifo, vaffanculo) profferite dall'imputato abbiano perso il carattere spregiativo. Risulta dalla sentenza impugnata che dette parole erano state pronunciate nei confronti di un vicino di casa per una questione di parcheggio di automobili. Ora, proprio perché coinvolgono la vita di relazione quotidiana tra vicini di casa, le parole "fate schifo" e "vaffanculo" non perdono la valenza spregiativa dell'onore che contengono in sé. Infatti, i rapporti di vicinato devono essere improntati ad un maggiore rispetto reciproco tra le persone, perché altrimenti inducono ad una impossibilità di convivenza, che invece è necessitata dalla quotidiana relazione nascente dal fatto abitativo, e che deve essere garantita. Pertanto, le frasi "fate schifo e vaffanculo", nel contesto in cui sono state pronunciate, hanno mantenuto la valenza spregiativa dell'onore e del decoro della parte lesa che esse contengono».

La decisione risulta particolarmente rilevante per il contegno dei condomini nella vita di relazione e nell'ambito delle riunioni assembleari (v. Cass. 9 febbraio 2010, n. 5339 in *Dossier* n.116), per le quali la Suprema Corte ha più volte affermato lo stesso principio, specialmente per le espressioni denigratorie rivolte all'amministratore del condominio.

OGGI IN BIBLIOTECA

Recensioni

Alberto Celeste

PROPRIETÀ, POSSESSO ED IMMISSIONI

Giuffrè editore euro 30,00

Il libro esamina le azioni a difesa della proprietà condominiale, partendo dal dato normativo, passando in rassegna le interpretazioni di tali disposizioni ad opera della recente giurisprudenza approfondendo la problematica dell'usucapione delle parti comuni del fabbricato.

Viene poi trattata la situazione del compossesso nell'ambito dell'edificio in condominio esaminando le distinte forme di tutela apprestate dall'ordinamento (azione di rivendicazione e di manutenzione, nonché azioni nunciatricie) illustrando gli orientamenti emersi nell'articolazione dei relativi procedimenti, in particolare a seguito delle riforme codicistiche del 1995 e 2006.

Viene studiato infine il fenomeno delle immissioni con speciale verifica, anche sul versante penale, nel settore del condominio a causa delle propagazioni intollerabili connesse all'uso di cose comuni ed esclusive.



C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

SERVIZIO QUESITI

Ai quesiti scritti proposti dagli associati in regola con il pagamento della quota annuale verrà data risposta entro quindici giorni dalla data del fax o del messaggio e-mail, previo pagamento di euro 100 per contributo spese da versare a mezzo bonifico bancario ad ANACI con le seguenti coordinate IBAN: IT 69 H 03512 03209 000000002700 (copia fotostatica del pagamento effettuato va trasmesso via fax).

Sono invece a disposizione degli associati tutti i consulenti (vedi elenco a pag. 4) con chiarimenti verbali e gratuiti sia telefonicamente che in sede.

Nella formulazione dei quesiti si raccomanda una esatta individuazione della fattispecie da considerare precisando l'eventuale esistenza del regolamento condominiale ed allegando disegni o planimetrie in caso di situazioni particolari.

L'ALTRA ROMA

VILLA FARNESINA

L'Accademia dei Lincei apre alle visite guidate gratuite: affreschi, giardini e saloni della Villa Farnesina in Via della Lungara; in occasione delle celebrazioni per l'unità d'Italia è prevista una mostra dedicata a Pascarella a completamento anche dei lavori di restauro.

Si tratta di un tesoro d'arte rinascimentale immerso nel verde ed al riparo dei normali flussi turistici; disegnata all'inizio del cinquecento dall'arch. Baldassarre Peruzzi ed arricchita dalle decorazioni pittoriche interne di Raffaello. Rappresenta uno degli esempi più completi di architettura civile del Rinascimento.

Questa residenza signorile, una delle prime ville nobiliari suburbane di Roma, fu realizzata nel 1508 per il banchiere senese Agostino Chigi, poi acquistata dai Farnese nel 1579; da allora è conosciuta come Villa Farnesina per distinguerla da Palazzo Farnese situato sull'altra sponda del Tevere; oggi è di proprietà dello Stato italiano ed è sede dell'Accademia dei Lincei.





L'ingresso per i visitatori è dal prospetto posteriore attraverso un bel giardino all'italiana, mentre la facciata principale ha due avancorpi e la celebre loggia affrescata da Raffaello, attualmente chiusa da vetrate per proteggere i dipinti. La loggia serviva da palcoscenico per le feste e le rappresentazioni teatrali organizzate dal proprietario;

Il progetto di Raffaello e dei suoi allievi (fra i quali anche Giulio Romano) per la loggia di Psiche, racconta la storia di Amore e Psiche tratta da Apuleio; divenne un modello per le decorazioni delle dimore nobiliari anche nei secoli successivi. Sono particolari le decorazioni con intrecci di festoni e ghirlande vegetali tra circa duecento specie botaniche anche di piante importate dalle americhe, scoperte solo pochi anni prima.

Altrettanto famosa è la scena del Trionfo di Galatea che l'artista urbinato dipinse nella Loggia di Galatea sempre al piano terreno in un ambiente di straordinaria suggestione. La visione classicista della ninfa su un cocchio trainato da delfini, tra figure mitologiche, contrasta con il colorismo del veneziano Sebastiano del Piombo, che dipinse le lunette e realizzò su una parete l'immagine di Polifemo, lo sgraziato amante di Galatea. Il soffitto è opera di Baldassarre Peruzzi e riproduce la posizione dei pianeti e delle costellazioni nel giorno di nascita di Agostino Chigi.

Di grande impatto scenografico sono gli affreschi che l'architetto senese realizzò al primo piano, nella sala delle Prospettive, destinata ad ospitare cerimonie, udienze e rappresentazioni teatrali; il nome deriva dal finto loggiato dipinto sulle pareti. Tra le sue colonne si aprono ampie vedute che riproducono campagne, paesi e la stessa città di Roma. Altre scene di amori mitologici circondano i paesaggi.



L'ultimo ambiente aperto al pubblico è la stanza da letto di Agostino Chigi, affrescata dal Sodoma, con scene della vita di Alessandro Magno e in particolare del suo matrimonio con Roxane; il soffitto a cassettoni decorato con immagini tratte dalle Metamorfosi di Ovidio, riproduce quello della Domus Aurea di Nerone.

C
O
n
d
o
m
i
n
i
O

PROFESSIONISTI FIDUCIARI

SICUREZZA SUL LAVORO - VALUTAZIONE RISCHI

SIRIO	Via F. Bernardini, 30	06-3937 8331
DOCEO CONSULTING	Via G. Deledda, 2/C	06-8689 0760

DIREZIONE LAVORI, PERIZIE, PROGETTI e CAPITOLATI, VV.FF.

Ing. Salvatore MORELLI	Via Nizza, 63	06-8543 689
Arch. Mariagrazia Norella SPADARO	Via G. Deledda, 2/C	06-8208 5001
P.I. Fabrizio SCHIAVONE	V.le G. Stefanini, 10/12	06-8600 377

STUDI LEGALI

Studio Avv. Paola CARLONI	Viale Jonio 389	06-8718 2667
Studio Avv. Riccardo CARNEVALI	Via degli Scipioni, 267	06-3216 436
Studio Avv. Floria CARUCCI	Via V. Tangorra, 9	06-7720 1266
Studio Avv. Fabio CASINOVI	P.za Anco Marzio, 13	06-5618 0810
Studio Avv. Benedetta CORICELLI	Via Simone de Saint Bon, 81	06-3724 611
Studio DELLA CORTE - PISTACCHI	Via Montevideo, 21	06-8543 450
Studio Avv. Mario FELLI	Via Val di Fassa, 54	06-8719 1346
Studio Avv. Massimo GALDI	V.le delle Milizie, 76	06-3751 9920
Studio Avv. Laura GONNELLINI	Via Trionfale, 21	06-3972 6767
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 - FISCALISTI - LAVORO

Studio CORSETTI - D'ARIENZO	L.go A. Beltramelli, 36	06-4510 640
Studio MANGANO	Via di Grimaldi, 10	06-6627 1172
Studio PELLICANO'	Via P. Querini, 3	06-5783 637
Studio ZUCCO	Via dello Statuto, 44	06-4820 452



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

SINTESI INSERZIONISTI DI QUESTO NUMERO

ORGANISMI NOTIFICATI

ELTI IV di copertina

PULIZIE E AMBIENTE

GREASE GROUP pag. 8

PORTALE pag. 18

TREE CLIMBING pag. 23

SOFTWARE CONDOMINIALE

MM Data pag. 12

MANUTENZIONE ASCENSORI

ELEVATOR QUALITY pag. 4

DEL BO III di copertina

IMPIANTISTICA

TECNOELETTRO pag. 52

SAMA Termoidraulica pag. 40

EDILIZIA

LAURENTI HSR pag. 20

MENSORES pag. 30

RESINE IND.LI II di copertina

RODI Costruzioni pag. 48

VACCA E. pag. 42

RISCALDAMENTO, ENERGIA,

CONTABILIZZAZIONE

CALOR CLIMA pag. 36

Consulting & Service pag. 50

METROTERMICA pag. 10

MIRC 2050 pag. 32

Multienergy & Service pag. 14

ROSSETTI pag. 44

SICUREZZA

SIRIO pag. 58

TECGEA pag. 46

SERVIZI

MP STUDIO pag. 54

NATIONAL SECURITY pag. 54

VERDENSO pag. 11