

# DOSSIER



# CONDOMINIO

**XXIV anno**



**ANACI**

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari  
SEZIONE DI ROMA - 00187 - VIA SALANDRA 1/A TEL. 06 4746903 - FAX 06 4881348  
[www.anaciroma.it](http://www.anaciroma.it) - [anaciroma@fiscail.it](mailto:anaciroma@fiscail.it)

**SOMMARIO****MAGGIO - GIUGNO 2014****N. 141**

- Editoriale  
di Carlo Parodi ..... pag. 3
- Consulenti in sede ..... pag. 4
- Lezione sull'assertività e gestione del cliente  
di Fabio Gerosa ..... pag. 5
- Elenco sportelli del condominio presso i Municipi ..... pag. 14
- Il dissenso alle liti  
Parte I: l'esenzione dalle spese processuali  
di E. Zoina, C. Patti e F. della Corte ..... pag. 17
- Notizie ..... pag. 21
- Riforma del condominio:  
alcune questioni sui "quorum" - Prima parte  
di Luigi Salciarini ..... pag. 25
- Usufrutto e condominio  
di Luana Tagliolini ..... pag. 35
- L'ANACI vista da un corsista  
di Giuseppe Pucci ..... pag. 39
- L'edilizia innovativa come leva per la ripresa  
dal rapporto Censis 2013 sulla situazione sociale del Paese .. pag. 43
- 24 Aprile 2014 D-Day  
di Emiliano Franconi ..... pag. 47
- Il libretto dell'impianto ascensore  
di Luigi Clementi ..... pag. 53
- Oggi in Biblioteca ..... pag. 57
- Professionisti fiduciari ..... pag. 58
- L'altra Roma:  
Villa Altieri e Via Santa Croce in Gerusalemme  
di Francesca di Castro ..... pag. 59
- Vogliamo conoscere il Tevere  
Progetto di educazione ambientale ..... pag. 62

*Rivista bimestrale*  
ANNO XXIV - n. 141 - MAGGIO - GIUGNO 2014  
Spedizione in abbonamento postale 70% - Roma

*Edita da ANACI ROMA SERVICE S.r.l. - P. IVA 12139271006*  
*In corso di autorizzazione del Tribunale di Roma*

*Direttore Responsabile: Carlo Parodi*

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

*Pagina intera : euro 700 + iva*  
*Metà pagina : euro 500 + iva*  
*Quarto di pagina : euro 300 + iva*

*Per gli inserzionisti su Dossier Condominio*  
*verranno applicate condizioni vantaggiose*  
*per la presenza nel sito [www.anaciroma.it](http://www.anaciroma.it)*

*[www.anaciroma.it](http://www.anaciroma.it)*  
*e-mail: [anaciroma@tiscali.it](mailto: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

Nella prospettiva del prossimo congresso gli associati sollecitano la conoscenza delle "novità" nei programmi della nuova dirigenza ovvero le iniziative che si intendono promuovere per il raggiungimento del ruolo desiderato per ANACI.

Un ruolo che l'attività stessa individua nel perseguimento degli interessi comuni che si pongono spesso in contrasto con quelli individuali dei singoli partecipanti che non possono essere considerati degni di tutela soprattutto in considerazione della funzione sociale della proprietà.

L'ANACI, quale struttura di rappresentanza degli amministratori condominiali intende quindi svolgere un ruolo propositivo forte per la categoria che non può più essere riferita al "*pater familias*" ma ad un vero professionista polivalente che guida un "laboratorio" di valorizzazione del patrimonio immobiliare privato nel rispetto della cultura della qualità, una esigenza affinché il servizio reso possa essere analizzato e valutato in tutte le sue componenti (efficacia, tempestività, opportunità, costo) dai soggetti nel cui interesse viene svolto.

L'amministratore, la cui funzione è ingiustificatamente considerata subalterna nel settore immobiliare, dovrà essere interlocutore privilegiato della Pubblica Amministrazione nella soluzione di tutte le problematiche inerenti la casa. Un canale di collegamento del quale la P.A. ha bisogno per sollecitare processi di sviluppo sociale ed economico (es. monitoraggio ed interventi per il contenimento energetico).

Per raggiungere tale obiettivo dovrà essere sollecitato un coordinamento con altre associazioni operanti nello stesso ambito professionale ai fini di una maggiore autorevolezza rappresentativa presso il Ministero dello Sviluppo Economico (aggiornamento norma UNI, corsi di formazione, ecc.).

Per un soggetto con sufficienti requisiti di professionalità dovrà essere previsto l'affidamento di poteri superiori a quelli attuali, senza depauperare l'assemblea che rappresenta pur sempre un organo collettivo non permanente, di complessa convocazione e gestione.

L'associazione è l'unione di più persone che operano per un fine comune; il collante è la condivisione degli obiettivi per la professionalità di una categoria da troppo tempo sottovalutata.

Carlo Parodi

## CONSULENZE A DISPOSIZIONE DEI SOCI IN SEDE

	MATTINA (11-13)	POMERIGGIO (16-18)
<b>LUNEDÌ</b>		
<b>CONTABILE</b>	Dott. Calzetta Amm. Colangelo	Sig.ra Spena
<b>LEGALE</b>	Avv. della Corte Avv. Arturi	Avv. Pontuale
<b>TECNICA</b>		Arch. Mellace
<b>MARTEDÌ</b>		
<b>CONTABILE</b>	Geom. Maggi Dott.ssa Piccioni	Dott. Iorio
<b>LAVORO</b>	Dott. Pazonzi	
<b>LEGALE</b>	Avv. Carnevali Avv. Coricelli Avv. Ruello	Avv. Ciaralli Avv. Spinoso
<b>TRIBUTARIO-FISCALE</b>	Dott. Ghiringhelli	
<b>MERCOLEDÌ</b>		
<b>CONTABILE</b>	Dott. Troiani Dott.ssa Sammarco	Dott.ssa Pacetti Amm. Pedone
<b>FISCALE</b>	Dott. Pellicanò	
<b>LEGALE</b>	Avv. Felli Avv. Villirilli	Avv. Casinovi
<b>RISCALDAMENTO</b>	Cremonesi - Fornari	P.I. Schiavone
<b>GIOVEDÌ</b>		
<b>ASCENSORE</b>	Dott. Silvestri	
<b>CONTABILE</b>	Dott. Rinzivillo	Dott. Grasselli Geom. Ferrantino
<b>FISCALE</b>	Dott. D'Ambrosio	
<b>LAVORO</b>	Dott. Pazonzi	
<b>LEGALE</b>	Avv. Gonnellini	Avv. Pistacchi Avv. Sanfilippo
<b>TECNICA</b>		Ing. Zecchinelli
<b>VENERDÌ</b>		
<b>CONTABILE</b>	Dott. Fraschetti Amm. Peruzzi	Dott. Zanchetta
<b>LEGALE</b>	Avv. Patti Avv. Cesarini	Avv. Zoina
<b>TECNICA</b>	Geom. Barchi	Arch. Barberini
<i>Consulenza Notarile - disponibile il mercoledì mattina: 11-13</i>		

# Lezione sull'assertività e gestione del cliente

di Fabio Gerosa

## ASSERTIVITA'

Attraverso l'assertività si possono massimizzare le possibilità di coltivare le relazioni, il lavoro, le amicizie e la vita così come si desidera. Normalmente le persone assertive riescono a raggiungere situazioni soddisfacenti per tutti.

Ma cos'è l'assertività? E' riuscire a comunicare agli altri quello che si vuole e quello che non si vuole in maniera diretta e sicura. Ciò avviene spiegando con tranquillità i propri bisogni, ciò che si è disposti ad accettare e cosa no, ed in particolare come si desidera esser trattati. Quando si arriva alla condizione di assertività non si sente più il bisogno di dimostrare nulla. L'assertività è composta da vari elementi:

1. atteggiamento;
2. comportamento;
3. voce;
4. parole;
5. linguaggio del corpo;

Ma essere assertivi è faticoso. Gran parte delle modalità comportamentali sono già definite da quando si è molto giovani. Inoltre l'educazione, i rapporti, le perdite e le delusioni possono darvi l'idea di non esser più in grado di controllare la vostra vita.

Da sottolineare che la capacità di essere assertivi è legata alla sicurezza e all'autostima dell'individuo. In sintesi possiamo definire l'assertività la capacità di far conoscere agli altri ciò che si vuole e ciò che non si vuole in maniera diretta e sicura e parallelamente dimostrarsi aperti alle idee ed alle opinioni altrui anche se diverse dalle vostre.

E' chiaro che adottare un comportamento nuovo ha bisogno di esercizio, pertanto bisogna essere pazienti con se stessi. Una volta identificati i nostri punti di forza si può iniziare ad agire anche attraverso piccoli passi. Le persone assertive si prendono, inoltre, la responsabilità degli esiti delle loro azioni.

Un altro vantaggio competitivo, fondamentale nel diventare assertivi, risiede nel diventare esperti nel linguaggio del corpo. Interessante è la riflessione su quanto il linguaggio del corpo si faccia più evidente nei casi in cui la comunicazione tra persone è più difficile, ad esempio:

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

1. Postura: mettere le mani sui fianchi indica autorità o comunica la presenza di "problemi";
2. Distanza: posizionatevi in modo da concedervi lo spazio per sentirvi liberi di muovervi;
3. Gesti: le vostre braccia possono riposare perché non vi servono;
4. Evitate di toccarvi la bocca e non tormentate i vostri capelli (indice di ansia), e non incrociate mai le braccia (indice di chiusura e aggressività);
5. Occhi: per parlare con qualcuno aspettare di avere la sua piena attenzione;
6. Voce: cercate di esprimervi in maniera lenta, comprensibile e calma;
7. Stretta di mano: una stretta di mano comunica molto su di voi e sulla vostra comunicazione. Non è piacevole stringere una mano molliccia;
8. Aspetto: il modo in cui vi vestite, i colori e lo stile lanciano sempre messaggi su di voi;
9. Fare e ricevere complimenti: i complimenti sono un potente punto di partenza per identificare i lati positivi.

Ma come si fa un complimento? Siate specifici, il complimento è come un regalo e il modo migliore di accettarlo è rispondere semplicemente grazie.

Una delle regole è: dite ciò che volete, ma anche ciò che non volete.

Uno dei primi passi per gestire una situazione in maniera assertiva è la consapevolezza di capire come ci sentiamo. Dopo, è identificare ciò che si vuole e ciò che non si vuole, ma anche l'esser diretti nell'esprimerlo.

E' provato che dire chiaramente agli altri quello che si vuole genera maggior facilità nell'ottenere che gli altri facciano ciò che vogliamo. Essere diretti è una tecnica che raggiunge il cuore del problema. Un'altra tecnica è prendersi il tempo necessario.

Alla televisione e al cinema ascoltiamo spesso i personaggi dire "Posso risponderti dopo? Ci debbo riflettere."

E' chiaro che con il cambio del vostro atteggiamento e del vostro approccio gli altri risponderanno in maniera differente, riconoscendo in voi capacità di ascolto e di comprensione, ma ricordate che l'essere assertivi non significa averla vinta.

Importante è anche la negoziazione, ci sono vari modi per dire sì o no, ma cercate di offrire un'alternativa che possa andar bene a voi ed agli altri.

Porre dei limiti è una delle parti fondamentali dell'essere assertivi, i limiti definiscono il modo in cui consentite agli altri di trattarvi. Se non siete chiari rispetto ai vostri limiti, o definite deboli confini, aprite agli altri la strada per approfittarsi di voi, e pedissequamente, di assumere il controllo delle vostre scelte.

Il primo passo per stabilire dei confini positivi è far riconoscere e far accettare la circostanza che voi avete diritto a scegliere. Può accadere che gli altri pensino che siate testardi o manipolatori laddove stabilite i vostri confini in modo assertivo, ma dovete anche prendervi le responsabilità degli esiti, tenendovi pronti ad affrontarne le conseguenze.

Potrebbe capitare anche che vi sentiate responsabili per le vostre reazioni, ma ricordate che non potete essere responsabili dei bisogni altrui. Infatti dire di sì può apparire la cosa più semplice e rapida da fare, ma potreste pentirvene subito dopo. Dire di no quando non volete fare qualcosa vi risparmierà problematiche nel lungo periodo.

Ma come dire di no? Senza scuse eccessive e lunghe giustificazioni, iniziate la frase dicendo "Mi spiace, ma..." e scusatevi una volta sola. Laddove non riuscite a comunicare in modo assertivo, la cosa migliore da fare è scusarsi lasciando aperta la possibilità ad un miglior dialogo la volta successiva. Identificate i vostri stati d'animo, iniziate il discorso dicendo "Io sento" e non "Lei mi fa sentire", parlate in modo chiaro e diretto su ciò che volete e ciò che non volete in modo preciso. Sentitevi pronti ad affrontare le conseguenze di una comunicazione e non date colpa agli altri per il risultato. Infine non dovete sentirvi in colpa o cercare scuse quando comunicate ciò che volete e ciò che non volete.

Il bullismo è un fenomeno costituito per l'80% dall'insultare e dal ridicolizzare la vittima e se avete subito del bullismo da piccoli ciò può avere segnato la vostra autostima, ma per consentire il successo del bullo ci deve essere l'ac-

cettazione del suo fare. Obiettivo del bullismo è ferirvi e umiliarvi, attraverso commenti offensivi ripetitivi e volontari.

E' naturale che di fronte ad una critica ci si ponga sulla difensiva, ma le persone assertive ascoltano la critica, la valutano e chiedono ulteriori notizie, ad esempio "Può spiegarmi esattamente cosa ho sbagliato?". Il coraggio nell'essere assertivi è sollecitare critiche ancor più specifiche e trovarsi preparati ad ammettere la loro fondatezza. Come si affronta una critica?

- a) Con la consapevolezza di essere in una buona condizione mentale;
- b) Gestendo il linguaggio del corpo;
- c) Traslando la critica da generale a particolare, chiedendo precisazioni;
- d) Chiedendo del tempo per pensarci allo scopo di ottenere la miglior risposta possibile.

Se invece continuate a reagire alle critiche mettendovi sempre sulla difensiva, vi arrabberete e troverete molto difficile il rapporto con gli altri, se però la critica è fondata ricordate che accettare i vostri errori e le vostre colpe può disarmare il soggetto che vi ha criticato.

Ringraziate sempre l'altra persona se la critica è costruttiva e cercate di comprendere il momento migliore per esprimere in sintesi la vostra giustificazione. Di fronte ad una critica infondata, invece, respingetela con fermezza ed in modo sicuro, rispondente con frasi che iniziano con 'io' e non con 'lei' e 'tu', se la critica vi intimorisce fatela ripetere al soggetto che vi redarguisce. Ciò obbliga l'interlocutore a ricominciare da capo, sovente, con maggior calma.

Se la critica è vera parzialmente, ditevi d'accordo, ma fate le precisazioni necessarie; se il soggetto che vi critica si esprime con voce alta ed in fretta

replicate con voce bassa ed eloquio lento. Ricordate sempre che tutti tendono a criticare negli altri ciò che meno piace di loro stessi. Un'alternativa è l'utilizzo dell'umorismo. Di fronte ad una critica potete cercare di esagerare l'auto-deprecazione ed infine ridete.

E se non diciamo nulla? Semplicemente ciò consente al risentimento di fermentare al vostro interno e di crescere a dismisura. La critica costruttiva determina l'importanza che riservate alle altre persone, scegliete luogo e momento e non aspettate troppo. Infine, se la critica è costruttiva, una reazione assertiva è quella di ringraziare chi ve l'ha mossa, utilizzando il nome dell'interlocutore, terminando con l'informazione che darete in merito all'intenzione di risolvere il problema.

Come muovere una critica:

1. Insieme alla critica fate riferimento a cose positive;
2. La critica è rivolta al comportamento non alla persona;
3. Non criticate a lungo, ma spiegate ciò che volete dire;
4. Siate specifici e non vaghi nel formulare la critica;
5. Esprimete le conseguenze della critica se il vostro interlocutore reagisce male.

L'assertività abbraccia vari aspetti, dal ricevere critiche al dire di no chiedendo ciò che si vuole. Non dimenticate di ringraziare e di fare complimenti quando ottenete ciò che volevate, tutti apprezzano un complimento o una lode.

Anche quando dite di no dovete essere consapevoli del tono della voce e del linguaggio del corpo evitando di essere rumorosi e aggressivi. Uno dei limiti da non oltrepassare assolutamente è mostrarsi sarcastici. Il sarcasmo è sempre aggressivo ed è una tattica da bullo.

Tenete a mente che è molto meglio affrontare una situazione piuttosto che passare la vita cercando di evitare un confronto o compiacendo qualcuno. Inoltre, ricordatevi che quando si riceve un complimento questo non va rifiutato. L'interlocutore potrebbe rimanerci male e certamente non ve ne farà un altro. Accettate invece i complimenti con un sorriso, non negateli anche se possono apparire imbarazzanti, e dite magari solo "grazie".

Rammentate che i complimenti generici perdono di significato, è sempre preferibile specificare. E' chiaro che essere accondiscendenti è più semplice che essere assertivi, rispondere sempre sì può diventare un'abitudine e le persone si aspettano di conseguenza che lo facciate, iniziare a dire di no può avere come effetto far arrabbiare il vostro interlocutore, che cercherà di conseguenza di convincervi a cambiare idea. Voi avete sempre il diritto di dire no. Le persone con cui lavorate debbono essere per voi semplici soggetti con cui andare d'accordo.

Una delle cause per la quale cediamo alle pressioni lavorative è che molte cose capitano contemporaneamente, è molto più semplice dimostrarsi assertivi quando si ha un problema alla volta da affrontare. Ricordate che non dovete agire immediatamente, rispondendo ad ogni email o messaggio che leggete.

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

Prendete inoltre un appuntamento se dovete discutere di qualcosa di importante in modo da avere il giusto tempo per ascoltare ogni richiesta.

Ricordate che difendere la vostra posizione, di fronte a critiche ingiuste, richiedere ciò che volete, rispondere no a richieste irragionevoli e accogliere le lodi che meritate, avrà come effetto di ottenere rispetto ed apprezzamento.

Ricordiamoci che le pause sono un potente strumento, esprimetevi utilizzando sempre un tono calmo e lineare. La persona che fa una pausa non deve aver paura di essere interrotta dall'interlocutore.

Inoltre, ricordate che non siete tenuti ad accettare la scortesia di un interlocutore, ma affrontatelo con calma e sempre con educazione. Un altro consiglio è quello di essere onesti e comunicare di non aver capito la domanda allorché ad esempio non sapete rispondere. La maniera con la quale gestite le domande dirà molto su di voi, l'interlocutore potrà impressionarsi della vostra abilità di tenere sotto controllo una situazione.

Essere assertivi significa anche comprendere quali sono le nostre priorità e imparare a negoziare con gli altri invece di litigare.

### TECNICHE DI GESTIONE

Per guidare un gruppo bisogna analizzarne il comportamento, in gruppi di oltre otto persone (limite del c.d. piccolo gruppo), è più difficile. E' sempre molto più facile guidare le proprie opinioni in vaste assemblee piuttosto che in gruppi ristretti. Lavorando in gruppo ci scontra spesso con situazioni di tensione. Ricordate che nulla è più spiacevole del partecipare ad una riunione inefficace, che risulta una mera perdita di tempo.

La fase operativa di un discorso richiede di attrarre l'attenzione dell'uditorio consigliando di iniziare il discorso con una frase che riguardi i problemi di coloro che ascoltano. L'uditorio deve partecipare come se dialogasse direttamente con l'oratore. Una scaletta particolare può essere composta da due parti: il testo sulla parte sinistra e la sintesi sulla parte destra. Uno dei segreti è leggere ad alta voce la relazione, registrarsi o meglio videoregistrarsi. I risultati migliori si ottengono se si riesce anche ad avere una persona che ci ascolta e ci critica durante le prove. Le prove sono a favore del presentatore mentre i vantaggi debbono essere a favore di chi ascolta.

Il riepilogo finale è l'occasione per evidenziare i punti chiave. Bisogna sempre far comprendere che si sta finendo in modo che chi ascolta possa iniziare a pensare ad eventuali domande. Ma ricordate che è sempre all'inizio che si cattura l'attenzione dell'uditorio pertanto l'avvio va particolarmente curato e provato. Uno dei modi per imparare un argomento è quello di insegnarlo e per esercitare la memoria vale un metodo che conferma quanto già affermato dai nostri avi "Una pagina ogni giorno, ma nessun giorno senza nemmeno una pagina". Se dobbiamo apprendere qualcosa la psicologia cognitiva consiglia di distribuire lo sforzo di apprendimento su diversi periodi tempo (apprendimento distribuito).

Le carezze psicologiche emotive sono delle vere e proprio coccole che rivolgiamo ad un'altra persona. Esse si sostanziano nell'ascoltare con interesse,

nel salutare con calore, nel sorridere, nelle lodi sincere, nel telefonare per il solo piacere di farlo, nel ricordare i nomi. Tutto ciò viene chiamato dalla psicologia 'feedback positivo'.

E' necessario sviluppare relazioni win-win dove le due parti si dividono equamente un buon risultato e un po' di rinunce. Ricordatevi che prima di ottenere bisogna dare. Cercate sempre la parola più importante: il nome. E' un mezzo potente, con il nome si avvolge, si gratifica, si dona una delle carezze psicologiche più potenti. Gli psicologi sono d'accordo che il proprio nome è per ognuno di noi il suono più importante e dolce che ci sia.

Un'altra delle carezze psicologiche più importanti è il sorriso, ricordatevi inoltre che il riso è un riflesso nervoso e attraverso l'esercizio lo possiamo anche provocare. Inoltre, far parlare è importante, ma bisogna anche imparare ad ascoltare. In una trattativa ideale infatti il cliente dovrebbe parlare per il 75%, mentre il venditore per il 25%.

Il linguaggio verbale conta per il 7%, il linguaggio del corpo per il 55% e il linguaggio para-verbale per il 38%, costituito dalla voce e dai suoi cinque registri: volume, tono, timbro, velocità e pause. Ma il solo modo per attirare l'attenzione delle persone è evocare immagini nella loro mente. Altra tecnica è quella di eliminare il non, preferendo invece la comunicazione-affermazione al posto della comunicazione-negazione. La nostra mente, infatti, non concepisce la negazione ed elimina il non, in quanto non è in grado di produrne un'immagine, cose che invece riesce normalmente con verbi e sostantivi. Secondo gli esperti della comunicazione chi domanda comanda, colui che formula le domande è il leader, colui che risponde è l'esecutore.

Sul linguaggio del corpo ricordate che se provate un'emozione le vostre pupille si dilatano; il sorriso predispone positivamente e stempera la tensione; le dita in vicinanza del viso comunicano un atteggiamento di valutazione; il dito nel colletto una sensazione di imbarazzo e di soffocamento; le braccia incrociate un atteggiamento di chiusura o di difesa. Il massimo segnale di gradimento nei confronti di un argomento è il c.d. "linguino" costituito dalla semplice esposizione della lingua sulle labbra. In genere a seguito di questo segnale, è possibile avanzare una richiesta ed ottenere il consenso.

Segnali di rifiuto sono quelli di toccarsi il naso; raschiarsi la voce; accavalzare le gambe.

Segnali di accumulo di tensione sono quelli di tormentarsi le mani, i capelli, le unghie o tamburellare con le dita sul tavolo.

Importante è il ruolo dell'empatia, ovvero la capacità di immedesimarsi nel proprio interlocutore, di comprendere il suo punto di vista e capire realmente cosa prova. L'empatia affonda le sue radici nella simbiosi madre-figlio, per questa ragione rappresenta una delle carezza psicologiche più efficaci. Le poche persone che trasmettono la sensazione di occuparsi sinceramente degli altri riscuotono sempre successo e simpatia.

Fate parlare e ascoltate il vostro interlocutore senza interromperlo e date cenni di assenso sincero, questa è una delle tecniche per accontentare un crittatore seriale. L'unica cosa giusta che possiamo fare è non dire assoluta-

mente nulla, lasciarlo sfogare per tutto il tempo che vuole, fino ad esser certi che non abbia altro da dire.

Invece all'interlocutore arrabbiato rispondete sempre sì, dandogli ragione e facendolo sentire importante. Dopo che l'ego del vostro interlocutore si è sfogato impostate la comunicazione creando punti di accordo piuttosto che di divergenza. Il metodo socratico sviluppato proprio da Socrate nel V secolo A.C., riusciva sempre a guadagnare il consenso della gente, anche la più ostile, ma in che modo? Semplicemente non contraddicendo mai i suoi interlocutori, ma ponendo loro domande di continuo in modo tale che essi potessero rispondere solo in forma positiva, ottenendo un sì dopo l'altro. Ricordate che sviluppare un'atmosfera positiva è fondamentale per sviluppare costruttivi comportamenti.

Una delle regole è quella di lodare in pubblico e rimproverare in privato. Le vostre critiche debbono esser sempre fatte in sede privata.

Secondo voi il comportamento vincente nel lavoro quali qualità richiede ad un leader? La modestia: essa attira consenso mentre l'arroganza il rancore. Inoltre nella professione una qualità che senza ombra di dubbio sottolinea un comportamento vincente è quella di saper delegare. La capacità di delega è fondamentale.

Obiettivo delle tecniche assertive è calmare chi rivolge le critiche, smorzandone l'aggressività fino a giungere ad un dialogo chiarificatore. Per aver successo nel lavoro occorre anche poter disporre di quella che Daniel Goleman chiama Intelligenza Emotiva.

Ma che cos'è l'Intelligenza Emotiva? E' una miscela di motivazione, empatia, logica ed autocontrollo che permette, imparando a comprendere i sentimenti propri e altrui, lo sviluppo di una grande capacità di adattamento e di convogliare in modo opportuno le proprie emozioni, in modo da sfruttare i lati positivi di ogni situazione. Goleman parte dal presupposto dell'ineliminabile onnipresenza delle emozioni in ogni situazione. L'Intelligenza Emotiva viene scoperta nel 1995 e si può tradurre con le seguenti parole: come accarezzare gli altri e noi stessi. Noi stessi con la consapevolezza, l'autocontrollo, la scrupolosità e la motivazione. Gli altri con l'empatia e la comunicazione.

## LE RIUNIONI

Ripetiamo: se volete risolvere un problema o prendere una decisione non convocate più di otto persone. Se invece volete organizzare un brainstorming convocate fino a diciotto persone. Se volete lanciare un prodotto sul mercato convocate milleottocento persone o anche più. Ricordiamo che la regola d'oro è elogiare in pubblico ed criticare in privato, ricordatelo sempre quando conducete una riunione. E' sempre lo scopo a guidare una riunione. L'inizio e la conclusione di una riunione si debbono caratterizzare in questo modo: l'inizio serve ad impostare il tono dell'incontro e la conclusione lo scopo della riunione. Non dimenticate di incontrare in modo informale le persone che vi sembrano insoddisfatte, parlate con queste persone dopo la riunione, potreste ricavarne qualcosa di importante.

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

**SPORTELLO DEL CONDOMINIO**

<b>I (ex I)</b> <b>Via Petroselli 50</b> - piano terra (salone demografico)	<b>Lunedì</b>	<b>9,00-12,00</b>	Donati - G. Pedone Pistacchi
<b>I (ex XVII)</b> <b>Circ.ne Trionfale 19</b>	<b>Mercoledì</b>	<i>(1° e 3° mercoledì del mese)</i> <b>15,30-18,00</b>	Rinzivillo Lucarini
<b>II (ex II e III)</b> <b>Via Dire Daut 11</b>	<b>Martedì</b>	<b>15,00-17,00</b>	Fraschetti - Peruzzi Gonnellini
<b>III (ex IV)</b> <b>Via Fracchia 45</b>	<b>Giovedì</b>	<b>10,00-12,00</b>	Bertollini - Cervoni Trombino - Volponi - Sanfillippo
<b>IV (ex V)</b> <b>Via Tiburtina 1163</b>	<b>Giovedì</b>	<b>14,30-16,00</b>	Buccella - Colangelo Spena - della Corte - Pontuale
<b>V (ex VI)</b> <b>Via Torre Annunziata 1</b>	<b>Giovedì</b>	<b>9,30-12,00</b>	Gamberoni Murzilli - Arturi
<b>V (ex VII)</b> <b>Via Prenestina 510</b>	<b>Mercoledì</b>	<b>10,00-12,30</b>	Adamo - Giuliano Orabona
<b>VII (ex IX)</b> <b>Via Tommaso Fortificocca 71</b>	<b>Martedì</b>	<b>15,00-17,30</b>	F. Pedone - Porru Patti
<b>VII (ex X)</b> <b>Piazza Cinecittà 11</b>	<b>Martedì</b>	<b>15,00-17,00</b>	Lavy - Maggi Piccioni - De Medici
<b>VIII (ex XI)</b> <b>Via Benedetto Croce 50</b>	<b>Giovedì</b>	<b>15,00-17,00</b>	Barchi - Pierangeli Zanier - Cesarini
<b>IX (ex XII)</b> <b>Via Ignazio Silone, c/o U.R.P. (Primo Ponte)</b>	<b>Giovedì</b>	<b>15,00-16,30</b>	De Bartolo - Maracci Traversi - Cesarini
<b>X (ex XIII)</b> <b>P.za Capelvenere 22</b>	<b>Giovedì</b>	<b>15,30-18,00</b>	Benvenuti - Morici Casinovi
<b>XII (ex XVI)</b> <b>Via Fabiola 14</b>	<b>Mercoledì</b>	<b>9,30-12,00</b>	Carnevali - Ciaralli Coricelli
<b>XV (ex XX)</b> <b>Via Flaminia 872</b>	<b>Giovedì</b>	<b>10,00-13,00</b>	V. Grasselli M. Grasselli
<b>Grottaferrata (comune)</b>	<b>Lunedì</b>	<b>10,00-12,00</b>	Sebastiani Patti

## GESTIONE DELL'UFFICIO

Pochi sono i concetti da memorizzare:

- Lenti con le assunzioni, fulminei con i licenziamenti;
- Assumete soltanto giocatori di serie A;
- Delegare. Chi vale otto assume soltanto chi vale sei;
- Verificate se desiderate ottenere;
- Mai controllare il conto spese;
- Siate fermi, leali e amichevoli, ma non amici. I vostri dipendenti sono il vostro elio;
- Difendete sempre la vostra squadra.

Fondamentali oltre alle competenze tecnico-professionali specifiche sono le capacità di comunicare con l'esterno ed interagire con i clienti. Coltivare la PNL (Programmazione NeuroLinguistica) serve a diventare empatici con chi vi sta di fronte. Dobbiamo aver ben fisso nella mente questo concetto: i clienti, i consumatori, non vogliono ascoltarvi, ma vogliono essere ascoltati.

## IL CARISMA

Un leader di successo attraverso il carisma attira l'attenzione coinvolgendo. Utilizza la persuasione e la seduzione per trascinare ed ottenere l'effetto desiderato. Caratteristica fondamentale se si vuole persuadere qualcuno è risultare credibile. La credibilità è costituita da due elementi: competenza ed attendibilità. La potenza persuasiva è data da tre elementi: semplicità, evocazione di immagini e carica emozionale.

Il carisma collega la seduzione alla persuasione ossia un'attività legata alla capacità di una persona di coinvolgere gli altri, toccando le corde della loro emotività.

La semiotica è la scienza generale dei segni. La qualità della voce è tra le prime a suscitare l'interesse.

Se lo sguardo e il corpo trasmettono insicurezza non si può sedurre. Il cervello non è in grado di elaborare la negazione. I più amati sono i bravi che mostrano di avere qualche debolezza.

Il carisma nasce da una qualità interiore (fiducia in se stessi, energia sessuale, determinazione e appagamento) che molte persone non hanno, ma a cui anelano.

Un buon leader deve essere assolutamente flessibile nell'approccio con i clienti ed i subordinati.

Un leader ha bisogno di più stili di comando.

Il sorriso è il più contagioso di tutti i segnali emotivi, il suo potere di far sorridere gli altri di rimando è pressoché irresistibile.



## Il dissenso alle liti

### Parte I: *L'ESENZIONE DALLE SPESE PROCESSUALI*

di Elisabetta Zoina, Carlo Patti e Ferdinando della Corte

L'articolo 1132 c.c. è tra quelli che non sono stati toccati dalla riforma del 2012, mentre avrebbe avuto bisogno di una radicale riscrittura, meglio ancora sarebbe stata la sua eliminazione.

Infatti la norma in esame è confusa, si presta a interpretazioni le più disparate ed è fonte di contrasti tra amministratori e condomini, così come tra i condomini, ma soprattutto è dannosa, contraria allo spirito di socialità che deve (dovrebbe?) permeare il condominio.

Ma alcuni punti fermi ci sono, anche se il merito di questi va ascritto alla giurisprudenza più che al legislatore.

#### **A) DELIBERA: NECESSITÀ IMPRESCINDIBILE**

Il primo punto fermo: il dissenso può essere manifestato soltanto in ordine alle cause, attive o passive, alle quale il condominio abbia deciso di partecipare in forza di una delibera assembleare: se non c'è la delibera i condomini non hanno la facoltà di esprimere il dissenso.

La delibera è quindi un presupposto essenziale per poter manifestare il dissenso alla lite.

Ne consegue che non esiste la facoltà per i condomini di esercitare il dissenso in ordine alle liti che l'amministratore promuove o alle quali resiste senza il preventivo "passaggio in assemblea" perché rientrano nell'esercizio dei suoi poteri, ad esempio il ricorso per decreto ingiuntivo contro i condomini morosi o il ricorso d'urgenza per il passaggio delle consegne nei confronti dell'amministratore uscente.

#### **B) DUE FORMALITÀ NECESSARIE**

Il secondo punto certo è che il dissenso, per il condomino presente in assemblea, debba essere espresso con due atti distinti, entrambi essenziali.

Il condomino presente in assemblea infatti deve votare "no" allorché si voti sulla partecipazione o meno del condominio alla causa, cioè deve essere ma-

nifestamente "dissenziente" in relazione alla delibera, il voto "negativo" è solo la prima formalità, assolutamente necessaria, ma non basta.

Infatti il solo votare "no" non è sufficiente per essere esclusi dalle eventuali conseguenze negative della causa, cioè per essere "dissenziente" nel significato di cui all'art. 1132 c. c.

Per essere dissenziente nel senso di essere legittimamente escluso dalle spese di causa il condomino che abbia espresso voto negativo in assemblea ha poi l'obbligo di notificare – ma basta una lettera raccomandata a.r. – all'amministratore un atto scritto con il quale ribadisce la sua contrarietà alla causa e quindi la sua volontà di essere esonerato dalla partecipazione alle spese.

Tale comunicazione deve pervenire all'amministratore entro 30 giorni dalla data dell'assemblea.

Ovviamente il condomino assente, se volesse dissentire dalla lite giudiziaria, dovrebbe soltanto inviare all'amministratore la formale comunicazione scritta di dissenso entro trenta giorni dalla data in cui ha avuto conoscenza della delibera.

## **C) LE CONSEGUENZE DELLA LITE**

Il condomino esprime il dissenso per l'evidente motivo di non voler essere coinvolto nella causa sotto il profilo economico, cioè nella volontà di non partecipare alle spese processuali.

### ***C1) In caso di soccombenza del condominio***

Il primo comma dell'art. 1132 c.c. statuisce che il condomino che ha espresso il dissenso *"può separare la propria responsabilità in ordine alle conseguenze della lite per il caso di soccombenza"*

Su quali siano le conseguenze in caso di soccombenza esiste una certa confusione, più che legittimata dall'infelice testo normativo.

In caso di soccombenza, in ordine alle spese di lite, abbiamo due conseguenze per il soccombente: una certa e una probabile, tenendo conto che la norma, come detto, risale al 1942, allorché non esisteva ad esempio il patto quota – lite tra cliente e avvocato..

La conseguenza certa è il pagamento della parcella *del proprio legale*.

La conseguenza probabile è la condanna al pagamento delle spese legali *alla parte vittoriosa*.

*Quindi il condomino dissenziente, in quanto tale, in caso di soccombenza del condominio, non è tenuto a partecipare al pagamento delle spese processuali a favore del difensore del condominio e a quelle eventuali a favore della controparte liquidate dal giudice con la sentenza.*

**C2) In caso di vittoria del condominio**

Il secondo comma dell'art. 1132 c.c. statuisce che, se l'esito della lite è stato favorevole al condominio, il condomino dissenziente *"che ne abbia tratto vantaggio è tenuto a concorrere nelle spese del giudizio che non sia stato possibile ripetere dalla parte soccombente"*.

In caso di esito vittorioso, in ordine alle spese di lite, abbiamo due conseguenze per il condominio: una certa e una probabile:

La conseguenza certa è il pagamento della parcella *del proprio legale*.

La conseguenza possibile è la condanna della controparte soccombente al pagamento delle spese legali al condominio.

Per questa seconda ipotesi la norma in pratica dice: caro condomino dissenziente, bada bene, perché:

- 1) se l'esito del processo è stato vittorioso per il condominio;
- 2) se tu condomino dissenziente hai tratto vantaggio dall'esito vittorioso;
- 3) se le somme liquidate dal giudice a favore del condominio vittorioso a carico della controparte soccombente non sono sufficienti a coprire le spese pagate dal condominio al proprio legale;

allora, e solo allora, tu condomino dissenziente devi contribuire pro quota alle spese processuali per la sola parte non "coperta" da quanto recuperato dalla parte soccombente.

Quindi in caso di vittoria del condominio il dissenziente non deve partecipare alle spese processuali, se non nell'ipotesi residuale sopra illustrata.

**CONCLUSIONI**

Il condomino dissenziente, in relazione alle cause deliberate in assemblea, non è tenuto a partecipare al pagamento pro quota delle spese processuali, e precisamente non è tenuto a pagare né quelle a favore della eventuale controparte vittoriosa, né quelle a favore del legale del condominio.

Al fine di fare la maggiore chiarezza possibile si evidenzia che gli acconti pagati dal condominio al proprio legale di fiducia sono appunto acconti, cioè *anticipazioni sulla parcella finale*, per cui il condomino dissenziente non dovendo pagare la parcella non deve pagare neppure gli acconti sulla parcella.

Infine è opportuno ricordare che l'art. 1132 c.c. è inderogabile per espressa previsione del IV comma dell'art. 1138 c.c., quindi neppure una norma contrattuale del regolamento può modificarlo.

■

(n.d.r.) *Il Prof. Salis riteneva il potere di dissociarsi dalle liti anacronistico, poiché in contrasto con il potere maggioritario. (C. Parodi)*

# NOTIZIE

## AGGIORNAMENTO ISTAT - VARIAZIONI ANNUALI

Aprile 2012 - Aprile 2013	1,1% (75% = <b>0,825%</b> )	G.U. 23/5/2013	n. 119
Maggio 2012 - Maggio 2013	1,2% (75% = <b>0,900%</b> )	G.U. 21/6/2013	n. 144
Giugno 2012 - Giugno 2013	1,2% (75% = <b>0,900%</b> )	G.U. 1/8/2013	n. 179
Luglio 2012 - Luglio 2013	1,2% (75% = <b>0,900%</b> )	G.U. 24/9/2013	n. 224
Agosto 2012 - Agosto 2013	1,1% (75% = <b>0,825%</b> )	G.U. 24/9/2013	n. 224
Settembre 2012 - Settembre 2013	0,8% (75% = <b>0,600%</b> )	G.U. 23/10/2013	n. 249
Ottobre 2012 - Ottobre 2013	0,7% (75% = <b>0,525%</b> )	G.U. 18/11/2013	n. 270
Novembre 2012 - Novembre 2013	0,6% (75% = <b>0,450%</b> )	G.U. 27/12/2013	n. 302
Dicembre 2012 - Dicembre 2013	0,6% (75% = <b>0,450%</b> )	G.U. 27/1/2014	n. 21
Gennaio 2013 - Gennaio 2014	0,6% (75% = <b>0,450%</b> )	G.U. 5/3/2014	n. 53
Febbraio 2013 - Febbraio 2014	0,5% (75% = <b>0,375%</b> )	G.U. 31/3/2014	n. 75
Marzo 2013 - Marzo 2014	0,3% (75% = <b>0,225%</b> )	G.U. 23/4/2014	n. 94

C  
O  
n  
d  
o  
m  
i  
n  
i  
o

## **APERTURA DEL CENTRO ELABORAZIONE DATI PER IL SERVIZIO DI PAGHE E CONTRIBUTI RELATIVO AI DIPENDENTI DI CONDOMINIO E AGLI STUDI PROFESSIONALI DEGLI AMMINISTRATORI**

Anaci Roma Service s.r.l. è lieta di annoverare tra i servizi professionali che può offrirti, la nascita del C.E.D. per il "servizio di buste paga".

I nostri punti di forza sono:

- abbattimento del costo del servizio;
- tutela dell'associato ANACI con la verifica dei contratti, indennità e rispetto del C.C.N.L.;
- assunzioni temporanee per le sostituzioni dei dipendenti di fabbricato;
- assistenza nelle conciliazione in caso di vertenze;
- servizi collaterali, indispensabili alla professione di Amministratore;
- professionalità, servizio on-line, reperibilità per le urgenze.

Potrai scegliere se iscrivere il tuo condominio (€ 100,00 + iva ogni anno) ad A.R.S., usufruendo del prezzo scontato di € 21,00 + iva per ogni busta paga (comprensivo di: compilazione cedolino, tenuta libro unico del lavoro, inoltre uniemens mensile, mod. CUD, autoliquidazione Inail, calcolo TFR annuale, fac simile mod. 770 relativo ai compensi del personale) ed usufruire degli ulteriori servizi fondamentali per la tua attività professionale (vedi costi nell' area riservata del sito [www.anaciroma.it](http://www.anaciroma.it) - LOGIN in alto a destra in homepage) o semplicemente usufruire del servizio paghe, al costo promozionale di € 25,00 + iva, sempre e comunque vantaggioso rispetto ai prezzi di mercato.

Ti ricordo che l'iscrizione del tuo condominio ad Anaci Roma Service, ti permetterà oltre che abbattere i costi del condominio e del tuo studio, di usufruire, unitamente ai tuoi amministrati di ulteriori servizi scontati (catasto, conservatoria, invio modello 770, certificati fallimentari, recupero crediti, lettere di sollecito legale, vidimazione libri assemblea e amministratore, volture codice fiscale del condominio, ecc. ecc.) e soprattutto, consulenze gratuite ai condomini.

Il servizio è attivo dal 3 gennaio 2014 ed il C.E.D. (linea telefonica dedicata 06/42020941), che rispetterà il seguente orario:

- dal lunedì al venerdì dalle ore 9,00 alle ore 12,00
- il servizio di consulenza inizierà il 7 gennaio 2014 ed un consulente del lavoro sarà a tua disposizione il martedì e giovedì mattina, di ogni settimana.

Al fine di tutelarti, A.R.S. si impegnerà a raccogliere, inizialmente, tutte le informazioni di ciascun dipendente di fabbricato e dei tuoi eventuali dipendenti, per effettuare uno screening dell'attuale busta paga, delle eventuali indennità lavorative se conformi al Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro dei dipendenti di fabbricati e degli studi professionali.

*ADESSO CI MANCA SOLO IL TUO CONTRIBUTO.*

Con l'occasione ti ricordo che A.R.S. srl è di proprietà ANACI ROMA e quindi è anche Tua.

Il tuo contributo ci permetterà di aiutarti nell'espletamento della tua Professione. Gli utili saranno reinvestiti a favore dei soci con l'ampliamento della gamma dei servizi, lo sviluppo della formazione e della cultura, la promozione e la pubblicizzazione dell'immagine dell'amministratore ANACI.

Nell'augurarti uno splendido 2014, ti aspetto fiducioso.

*ANACI ROMA SERVICE s.r.l.  
Presidente del C.d.A.*

# NOTIZIE

## COEFFICIENTI DI RIVALUTAZIONE TFR

1982	8,39%	1990	6,28%	1998	2,63%	2006	2,75%
1983	11,06%	1991	6,03%	1999	3,10%	2007	3,49%
1984	8,09%	1992	5,07%	2000	3,54%	2008	3,04%
1985	7,93%	1993	4,49%	2001	3,22%	2009	2,22%
1986	4,76%	1994	4,54%	2002	3,50%	2010	2,94%
1987	5,32%	1995	5,85%	2003	3,20%	2011	3,88%
1988	5,59%	1996	3,42%	2004	2,79%	2012	3,30%
1989	6,38%	1997	2,64%	2005	2,95%	<b>2013</b>	<b>1,92%</b>

## 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)
1,50%	Dal 1/1/2011	(D.M. 7/12/10 in G.U. 292 del 15/12/2010)
2,50%	Dal 1/1/2011	(D.M. 12/12/11 in G.U. 291 del 15/12/2011)
1%	Dal 1/1/2014	(D.M. 12/12/13 in G.U. 292 del 13/12/2013)

## LA FAVOLA DEL FISCO BUONO CHE TI DA UNA MANO

Il direttore dell'Agenzia delle entrate Attilio Befera evidenzia in una lettera scritta in occasione dell'incontro del 10 aprile con i direttori regionali e provinciali: *"Se il contribuente ha dato prova sostanziale di buona fede e di lealtà nel suo rapporto con il fisco, ripagarlo con la moneta dell'accanimento formalistico significa venir meno ad un obbligo morale di reciprocità ed essere perciò scorretti nei suoi confronti. Se un accertamento non ha un solido fondamento non va fatto e se da una verifica non emergono fatti o elementi concreti da contestare, non è corretto cercare ad ogni costo pseudoinfrazioni formali da sanzionare solo per evitare che la verifica sembra essersi chiusa negativamente"*.

## RIDUZIONE CUNEO FISCALE LAVORATORI DIPENDENTI

L'Agenzia delle Entrate con circolare n. 8/E del 28 aprile 2014 chiarisce le modalità per il riconoscimento automatico da parte dei sostituti d'imposta (il condominio espressamente citato) del credito previsto dal DL n.66/2014 ai dipendenti beneficiari (gli ottanta euro/mese).

## 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 16,00, 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. Dal 1/7/2010 è previsto l'obbligo di indicare i dati catastali di riferimento.

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). È 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). In caso di risoluzione anticipata del contratto è dovuta l'imposta di registro di euro 67,00 (entro 30 gg. dall'evento).

È possibile utilizzare la modalità telematica per la registrazione; il pagamento on line è contestuale utilizzando lo specifico modello compresa l'imposta di bollo con addebito su c/c esistente presso banche convenzionate con agenzie delle entrate.

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 |
| • RISOLUZIONE ANTICIPATA       | 113T |                               |      |

ROMA 1 VIA IPPOLITO NIEVO, 36	TJN
ROMA 2 LARGO LORENZO MOSSA, 8	TJP
ROMA 3 VIA DI SETTEBAGNI, 384	TJQ
ROMA 4 VIA MARCELLO BOGLIONE, 7/25	TJR
ROMA 5 VIA DI TORRE SPACCATA, 110	TJS
ROMA 6 VIA CANTON 20	TJT
ROMA 7 VIA G. BATTISTA CONTI, 15 - Acilia	TJU
ROMA 8 VIA CARLO POMA, 7A Pomezia	TJV
CIVITAVECCHIA VIA ACQUEDOTTO ROMANO, 1	TJF

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 (1% annuo) rapportati ai giorni di ritardo oltre la sanzione dello 0,20% per ogni giorno di ritardo; dal 15° giorno 3,00% dell'imposta dovuta se la regolarizzazione avviene entro sessanta giorni dalla scadenza contrattuale annuale e del 3,75% se entro un anno.

# Riforma del condominio: alcune questioni sui “quorum”

## Prima parte

di Luigi Salciarini

Com'è ampiamente noto e dibattuto, la c.d. “riforma” del condominio (di cui alla legge 11 dicembre 2012, n. 220, in vigore dal 18 giugno 2013, successivamente “integrata” dal d.l. 23 dicembre 2013, n. 145, convertito con legge 21 febbraio 2014, n. 9, in vigore dal 22 febbraio 2014) ha diffusamente modificato l'articolato del codice civile contenente la relativa disciplina (articoli dal 1117 al 1139, nonché i collegati artt. 61/72 disp. att. c.c.)

All'interno di quella che è una variegata congerie di nuove norme/regole, si riscontra più d'un intervento che ha specificamente interessato il meccanismo procedurale previsto per l'assunzione da parte dell'assemblea di una valida deliberazione/decisione.

Tra questi, alcuni riguardano direttamente i c.d. “quorum” (da intendersi nel significato tecnico di “numero minimo”), vale a dire le “maggioranze” previste, appunto, per i pronunciamenti di tale “autorevole” consenso.

Ferma restando la struttura basata su una doppia maggioranza (teste e millesimi) e su un altrettanto doppio ordine di riunioni (1ª e 2ª convocazione), che la “riforma” ha lasciato inalterata, detti interventi di modifica e integrazione possono esser compendati come segue (seguendo l'ordine degli articoli interessati e considerando le norme secondo gli effetti diretti o indiretti che determinano).

### ➤ **Art. 1117 c.c.: i “multiproprietari”**

Nel primo periodo della norma vengono ricompresi tra i proprietari delle singole unità immobiliari (partecipanti al condominio), anche quelli “aventi diritto a godimento periodico”, cioè i c.d. “multiproprietari”. Considerato che la titolarità delle porzioni esclusive è il parametro per individuare sia i soggetti aventi diritto a formare le decisioni assembleari (partecipare e votare), sia le relative quote millesimali, l'integrazione apportata dalla riforma vuol significare che detti soggetti (e le loro quote) rientrano pienamente nell'applicazione delle regole procedurali riguardanti l'assemblea. Ovviamente, dal punto di vista del *quorum*, i “multiproprietari” saranno da considerarsi come comproprietari, con conseguente applicazione dell'art. 67 disp. att. c.c. (nella versione modificata dalla riforma che prevede che “*qualora un'unità immobiliare appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto a un solo rappresentante nell'assemblea, che è designato dai comproprietari interessati a norma dell'articolo 1106 del codice*”).

➤ **Art. 1117 bis c.c.: il "supercondominio"**

Stesso discorso per tale norma, che estende (senza nominarlo) l'applicazione della normativa condominiale all'ipotesi del c.d. "condominio complesso" o "supercondominio". Anche in tale caso, i proprietari delle unità immobiliari esclusive comprese nel complesso immobiliare sono i soggetti aventi diritto a partecipare/votare nell'assemblea chiamata ad assumere le decisioni riguardanti il patrimonio "supercondominiale" (si veda, però, la previsione del c.d. "rappresentante" all'assemblea di cui al "nuovo" comma 3 dell'art. 67 disp. att. c.c.). Sul punto va precisato che – in contrasto con una diffusa prassi contraria – le relative quote millesimali (sulle quali si calcola il *quorum*) vanno determinate con una tabella *ad hoc* (realizzata secondo le specifiche caratteristiche del supercondominio medesimo) non essendo affatto corrispondenti quelle redatte per i singoli edifici, che non possono essere utilizzate *sic et simpliciter* (cfr. Trib. Milano 24 marzo 2003; Cass. 16 febbraio 1996, n. 1206; Trib. Monza 25 maggio 1991).

➤ **Art. 1117 ter c.c.: le modificazioni delle destinazioni d'uso**

La riforma introduce questa "nuova" fattispecie la cui portata concreta è tutta da individuare (e, probabilmente, riguarda un'ipotesi che oltrepassa l'ambito applicativo delle "innovazioni"). Anche in considerazione di ciò, colpisce (ed è rivelatrice) la previsione di *quorum* molto elevati (i più alti di tutta la disciplina condominiale) corrispondenti ai 4/5 delle "teste" e dei millesimi (800/1000). Si tratta di una maggioranza quasi "proibitiva" che, oggettivamente, lascia poco spazio al dissenso della "minoranza".

➤ **Art. 1117 quater c.c.: tutela delle destinazioni d'uso**

In collegamento con la norma direttamente precedente, la riforma introduce in tale articolo la possibilità che l'assemblea, al fine di contrastare quelle attività che pregiudicano la destinazione d'uso delle parti comuni, deliberi la proposizione di una corrispondente azione giudiziaria. Tuttavia, appare invero incoerente la previsione di un *quorum* qualificato (quello del comma 2 dell'art. 1136 c.c., in virtù del doppio richiamo contenuto sia nel comma 4 della stessa norma, sia nel medesimo art. 1117 *quater*) come se l'ipotesi rientrasse nel caso de "le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore medesimo" (per le quali ultime, appunto, si applica detto comma 2), quando, in realtà, l'amministratore ha, *ex lege* (cfr. § 4 dell'art. 1130 c.c.), la facoltà (legittimazione) diretta ed autonoma di compiere i c.d. "atti conservativi" (nei quali sicuramente rientrano dette azioni giudiziarie) e, quindi, una corrispondente decisione assembleare non dovrebbe essere assunta con detto previsto *quorum* qualificato.

➤ **Art. 1120 (comma 1) c.c.: innovazioni "ordinarie"**

Dal punto di vista dell'inquadramento della fattispecie nulla cambia per tale tipologia di innovazioni. Modificato, invece, il *quorum* numerico del comma 5 dell'art. 1136 c.c. (tradizionalmente quello contenente l'indicazione della relativa maggioranza minima) che passa da "la maggioranza dei partecipanti al

*condominio e i due terzi del valore dell'edificio" a "la maggioranza degli intervenuti ed almeno i due terzi del valore dell'edificio": ne deriva un "abbassamento" del quorum per teste. Sull'applicazione di tale norma, però, possono farsi due ipotesi: **a)** la prescrizione va presa in assoluto, con la conseguenza che gli intervenuti sono tali *tout court* (senza riferimento all'ordine di convocazione e, quindi, senza che raggiungano un numero minimo); **b)** per il calcolo degli intervenuti si deve tener sempre in considerazione (almeno) l'ordine di convocazione, con la conseguenza che la relativa maggioranza va computata (almeno) con riferimento alle presenze minime (in 2<sup>a</sup> convocazione) di un terzo dei partecipanti (cfr. comma 3, art. 1136 c.c.). In considerazione dei principi generali, affermati dalla Suprema Corte (per i quali nessuna decisione può essere assunta con una maggioranza inferiore a quella minima prevista per tale 2<sup>a</sup> riunione - cfr. Cass. 26 aprile 1994, n. n. 3952; e Cass. 9 febbraio 1980, n. 901), questa seconda interpretazione appare preferibile.*

### ➤ **Art. 1120 (comma 2) c.c.: innovazioni "agevolate"**

Grandi sconvolgimenti in tale comma 2 (introdotto *ex novo*) nel quale sono previste alcune ipotesi di innovazioni che, rispetto a quelle del comma 1, possono essere deliberate con la maggioranza "agevolata" del comma 2 dell'art. 1136 c.c. in luogo di quella "ordinaria" di cui sopra.

Rimandando ad altra sede (più analitica sul punto) l'esame particolare di tutte le ipotesi interessate, e ricordando che parallelamente all'introduzione di tale comma 2 la riforma opera identiche (quasi sempre) modifiche alle leggi speciali di riferimento, riguardo a tale comma 2 si può evidenziare che:

**a)** nessun particolare problema per l'ipotesi di opere e interventi volti a migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici e degli impianti, se non quello derivante dalla necessità (non esplicitata dalla riforma) della presentazione di una qualche "certificazione tecnica" affinché possa essere applicato il previsto *quorum* agevolato. A parte la mancanza di criteri specifici per individuare esattamente la relativa fattispecie, non può certo ipotizzarsi che la delibera possa essere assunta con tale agevolazione numerica senza che venga ufficialmente comprovata la natura di tale intervento innovativo;

**b)** opere finalizzate all'abbattimento delle barriere architettoniche (art. 2, legge 9 gennaio 1989, n. 13): i *quorum* passano dai precedenti 1/3 teste e 1/3 millesimi (in 2<sup>a</sup> convocazione) all'attuale "*maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio*" con obiettivo innalzamento dei numeri richiesti, modifica che appare, invero, priva di reale giustificazione sia normativa sia fattuale. L'aspetto che desta particolare perplessità riguarda il fatto che non si è considerato che i *quorum* previsti dal codice sono numeri minimi e che la volontà del condominio o le prerogative dei condomini non sono tutelate da un siffatto innalzamento, stante la sempre possibile eventualità che si formi una maggioranza contraria alla decisione. In realtà, l'aumento del *quorum* impedisce solamente l'assunzione della delibera (in caso di insufficienti presenze) come se gli assenti venissero considerati voti "contrari", cosa che davvero non può essere affermata.

**c)** opere per il contenimento del consumo energetico (art. 26, commi 2 e 5, legge 9 gennaio 2001, n. 10): il comma 2 dell'art. 1120 c.c. sembra prevedere una specifica "terza" ipotesi rispetto a detta normativa speciale, che, da una parte, non configura solo un "intervento" ma una vera e propria "innovazione" e, da un'altra, non è supportata dall'apposita "certificazione/attestazione";

**d)** realizzazione di parcheggi (legge 24 marzo 1989, n. 122): formalmente, risulta conservato il richiamo al comma 2 dell'art. 1136 c.c. e ai relativi *quorum*. Va considerato però, che la modifica del comma 1 dell'art. 1136 c.c. probabilmente comporta (come più avanti si vedrà) una modifica/abbassamento anche dei *quorum* deliberativi (del predetto comma 2).

**e)** installazione di impianti per la ricezione radiotelevisiva/informativa (legge 20 marzo 2001, n. 66): anche in questo caso, la "novella" opera un innalzamento dei *quorum* previsti per la fattispecie [che passano da quelli del comma 3 dell'art. 1136 c.c. a quelli del comma 2: cioè da almeno 1/3 delle teste e dei millesimi (in 2<sup>a</sup> convocazione), a (sempre) la maggioranza degli intervenuti e ad almeno 500/1000], senza che davvero se ne scorga la *ratio*. Anche in questo caso vale il ragionamento che le tutele sono già assicurate dalla possibilità che, a prescindere dal "numero minimo", si formi una maggioranza contraria all'installazione.

➤ **Art. 1122 bis c.c.: imposizione di modificazioni/cautele per l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili**

L'articolo consente tale installazione al singolo condomino sulle parti comuni (invero, "sul lastrico..." o "su ogni altra idonea superficie"). Si tratta di un'operazione di competenza del singolo che, però, può essere conformata dall'assemblea che può imporre, con deliberazione assunta con i *quorum* del comma 5 dell'art. 1136 c.c. (cioè, con la maggioranza prevista per le innovazioni "ordinarie"): **a)** modalità "alternative" dell'eventuale modificazione delle parti comuni; **b)** cautele a salvaguardia della stabilità, sicurezza o decoro del fabbricato; **c)** una particolare ripartizione della superficie del lastrico solare; **d)** garanzie per gli eventuali danni.

In merito alla formazione della maggioranza per tale decisione, considerato che, come detto, l'operazione è di competenza del singolo condomino è ragionevole concludere che il soggetto "interessato" si trovi in una posizione di conflitto d'interessi con il resto della compagine condominiale, con la conseguenza che: **1)** il suo voto non può concorrere alla formazione della volontà assembleare, e, quindi, non va computato tra i votanti (cfr. Cass. 22 luglio 2002, n. 10683; Cass. 18 maggio 2001, n. 6853); **2)** la maggioranza va calcolata in rapporto a tutti i partecipanti e all'intero valore edificio (cfr. Cass. 30 gennaio 2002, n. 1201).

➤ **Art. 1122 ter c.c.: installazione di impianti di videosorveglianza**

Nella nostra prospettiva, nessun particolare problema per tale deliberazione per la quale è necessario il *quorum* previsto per le innovazioni "agevolate" (comma 2, art. 1136 c.c.).

➤ **Art. 1129 c.c.: richiesta di polizza RC all'amministratore**

A parte alcune problematiche di non immediata interpretazione riguardanti gli effetti giuridici di tale richiesta dell'assemblea, l'art. 1129 non prevede nessun particolare *quorum*. L'ipotesi, però, dà luogo a diverse soluzioni: **a)** si può ritenere che la richiesta di polizza RC faccia parte integrante e sostanziale della delibera di "nomina", con la conseguenza che dovrà essere assunta col *quorum* qualificato previsto dal comma 2 dell'art. 1136 c.c. (in virtù del richiamo contenuto nel comma 4); **b)** si può anche ritenere che detta richiesta non sia strettamente collegata con la "nomina" (si pensi al caso, della sua assunzione a prescindere da tale "nomina", magari preventivamente ad essa), con la conseguenza che la decisione andrà assunta con le maggioranze derivanti dall'ordine di convocazione (commi 1, 2 e 3, art. 1136 c.c.). Ovviamente, deve trattarsi di una deliberazione "non programmatica" (relativa, per esempio, ad un solo esercizio di gestione), perché in questo caso varrà l'ipotesi successiva; **c)** si può infine ritenere che la previsione dell'obbligatorietà di presentazione della polizza abbia carattere "regolamentare" (in quanto, per esempio, valevole per qualsiasi futuro esercizio di gestione del condominio), con la conseguenza che dovrà essere assunta con i *quorum* previsti per l'approvazione del regolamento (che è poi sempre lo stesso: comma 2 dell'art. 1136 c.c.).

➤ **Art. 1129 c.c.: dispensa dalla riscossione tempestiva**

Sempre tale norma prevede che l'assemblea possa "sollevare" l'amministratore dall'obbligo di "agire per la riscossione forzosa delle somme dovute dagli obbligati entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso". Quanto alla maggioranza necessaria va considerato che: **a)** se si ritiene ammissibile una dispensa *ad hoc* riguardante specifici crediti, i *quorum* saranno quelli in base all'ordine di convocazione (commi 1, 2 e 3, art. 1136 c.c.); **b)** se, invece, motivando sulla necessità di una perequazione delle posizioni, si ritenga possibile solo una "dispensa" generale ed astratta (valevole per qualsiasi credito), la relativa deliberazione non potrà che essere considerata di natura regolamentare, con la conseguente necessità della sua assunzione (sempre) con i *quorum* previsti dal comma 2 di tale articolo (cfr. art. 1138 c.c.) cioè (sempre) con la maggioranza prevista per la 1<sup>a</sup> convocazione.

➤ **Art. 1129 c.c.: revoca dell'amministratore**

Rimanendo sull'art. 1129, va dato conto del fatto che, relativamente alla "revoca" dell'amministratore, la norma prevede che "può essere deliberata... con le modalità previste dal regolamento di condominio". Su tale aspetto, una certa dottrina ha affermato che si tratta dell'ipotesi in cui il regolamento contenga una clausola che preveda *quorum* personalizzati per tale decisione. Se si ritiene corretta tale interpretazione (che, però, cozza frontalmente con il principio – del tutto acquisito e consolidato per la giurisprudenza *ante* riforma – per cui le maggioranze di legge sono assolutamente inderogabili) per l'assunzione di tale decisione andranno rispettati i *quorum* "particolari" previsti, appunto, dal regolamento (all'interno di siffatto specifico condominio).

(continua sul prossimo numero)

## Usufrutto e condominio

di Luana Tagliolini

L'usufrutto è un diritto reale di godimento.

L'usufruttuario ha il diritto di godere di un bene; può trarne ogni utilità nei limiti stabiliti dalla legge rispettandone, però, la destinazione economica.

Il proprietario del bene che cede tale diritto di godimento prende il nome di nudo proprietario.

Le norme di cui agli articoli 1004, 1005 e 1008 c.c., stabiliscono i criteri di ripartizione degli oneri relativi al godimento e delle spese di custodia tra i due soggetti.

La Cassazione si è sempre attenuta rigorosamente, riguardo alla ripartizione degli oneri condominiali tra il nudo proprietario e l'usufruttuario, a quanto disposto dagli articoli 1004 e 1005 c.c., che testualmente pongono a carico, rispettivamente, dell'usufruttuario *"le spese e, in genere, gli oneri relativi alla custodia, amministrazione e manutenzione ordinaria"* nonché *"le imposte, i canoni le rendite fondiari e gli altri pesi che gravano sul reddito"* (art. 1008 c.c.) mentre *"le riparazioni straordinarie sono a carico del proprietario"* così come previsto nell'art. 1005 c.c. il quale elenca espressamente quali siano, nel concreto, tali riparazioni straordinarie (spese *"necessarie ad assicurare la stabilità dei muri maestri e delle volte, la sostituzione delle travi, il rinnovamento, per intero o per una parte notevole, dei tetti, solai, scale argini, acquedotti, muri di sostegno o di cinta"*) (Cass. sent. n. 10021 del 24 Aprile 2013).

Le disposizioni citate consentono, inoltre, di individuare una precisa e distinta legittimazione attiva e passiva in capo all'usufruttuario ed al nudo proprietario: è l'usufruttuario legittimato attivo e passivo in tutti i rapporti ordinari che sono comunque riconducibili al godimento della cosa (ad es. dell'unità immobiliare facente parte del condominio), nei limiti previsti dall'art. 1004, commi 1 e 2, c.c., mentre è il nudo proprietario legittimato attivo e passivo in tutti i rapporti riguardanti le riparazioni straordinarie ex art. 1005 c.c.

Le norme codicistiche relative alla ripartizione delle spese tra usufruttuario e nudo proprietario sono applicabili anche all'interno del condominio.

I giudici di legittimità hanno osservato che *"il pagamento degli oneri condominiali costituisce una obbligazione propter rem, quindi tipica, per cui la qualità di debitore dipende da quella di proprietario o di titolare di altro diritto reale sulla cosa e che le norme relative alla ripartizione delle spese tra usufruttuario e nudo proprietario sono opponibili al condominio, il quale, anzi, è tenuto ad*

*osservarle anche in sede di approvazione dei bilanci, distinguendo le spese a carico del proprietario da quelle a carico dell'usufruttuario"* (Cass. n. 23291/2006; Cass. n. 21774/2008).

La delibera con cui il condominio approva il preventivo o il rendiconto per le spese ordinarie e straordinarie deve - a pena di invalidità per contrarietà alle norme che disciplinano i diritti e gli obblighi dei partecipanti al condominio - distinguere, quindi, analiticamente quelle occorrenti per l'uso da quelle occorrenti per la conservazione delle parti comuni.

Tali principi si ritiene debbano continuare ad applicarsi, nonostante l'art. 67 disp. att. c.c., novellato dalla legge di riforma sul condominio (n. 220/2012), abbia introdotto la responsabilità solidale del nudo proprietario e dell'usufruttuario *"per il pagamento dei contributi dovuti all'amministrazione condominiale, perché mantiene, ancora, separato il diritto di voto tra i due soggetti, proprio in base alla natura delle spese.*

Ed invero l'avviso di convocazione deve essere inviato al nudo proprietario o all'usufruttuario a seconda che l'ordine del giorno interessi l'uno o l'altro. L'errata convocazione potrebbe portare alla annullabilità delle eventuali delibere.

Anche di recente la Corte di Cassazione (sent. n. 6877 del 24 marzo 2014), con specifico riferimento alla ripartizione delle spese condominiali, ha stabilito che *"il condomino che vende l'appartamento, conservando per sé il diritto di abitazione"* (ciò vale anche per il diritto di usufrutto) *"rimane obbligato ad adempiere tutti gli oneri relativi alla custodia, all'amministrazione ed alla manutenzione dell'immobile ceduto, compreso l'obbligo di pagare le spese condominiali. Al nudo proprietario, invece, spettano le sole spese straordinarie nei limiti di cui all'art. 1005 c.c."*

Grava così sull'usufruttuario l'obbligo di contribuire alle spese condominiali relative alla custodia, alla manutenzione ordinaria e al godimento delle cose e dei servizi comuni (come ad es. il funzionamento dell'impianto di riscalda-

mento, le piccole riparazioni all'ascensore e il compenso dell'amministratore, considerato che spetta all'usufruttuario il diritto di voto in tema di nomina dell'amministratore e di determinazione del suo compenso).

Restano a carico dell'usufruttuario anche le riparazioni straordinarie che si sono rese necessarie a seguito dell'inadempimento degli obblighi di ordinaria amministrazione, anche se, da tale disposizione non può desumersi che, in eccezione a quanto previsto dall'art. 67 d. a. c.c., spetti all'usufruttuario, anziché al proprietario, il diritto di voto nelle delibere condominiali riguardanti opere di manutenzione straordinaria delle parti comuni di un edificio allorché tali opere si sono rese necessarie dall'inadempimento degli obblighi di ordinaria manutenzione (Cass. sent. n. 62/1968).

L'art. 67 cit. non contrasta neppure con l'art. 1005 c.c. benché nell'uno si parli di manutenzione straordinaria e nell'altro di riparazioni straordinarie.

Per riparazione si intende l'opera che rimedia ad un'alterazione già verificatasi nello stato delle cose in conseguenza dell'uso o per cause naturali; per manutenzione si intende l'opera che previene l'alterazione, ma ciò che rileva è l'essenza e la natura del suo carattere di ordinarietà o straordinarietà poiché solo tale caratterizzazione incide sul diritto di cui l'uno o l'altro dei due soggetti sono titolari.

Lo stesso articolo novellato prevede che se il nudo proprietario rifiuta di eseguire le riparazioni straordinarie ex art. 1005 c.c. e l'usufruttuario decida di farle eseguire a proprie spese (salvo rimborso) o nel caso di lavori o di opere previste dall'articolo 985 (miglioramenti) e dall'art. 986 (addizioni), in tali casi l'avviso di convocazione deve essere comunicato ad entrambi.

La vera novità della riforma consiste però nell'aver previsto la solidarietà tra usufruttuario e nudo proprietario per il pagamento di quanto da loro complessivamente dovuto al condominio.

Occorre premettere che, la Corte, ante riforma, contrastando sia la tesi per la quale le spese condominiali dovessero gravare unicamente sul nudo proprietario, con diritto di questi di rivalersi, con l'azione di regresso, sull'usufruttuario, sia la tesi della solidarietà del debito del nudo proprietario e dell'usufruttuario, aveva sostenuto che, in applicazione degli artt. 1004 e 1005 c.c., il nudo proprietario non era tenuto, neanche in via sussidiaria o solidale, al pagamento delle spese condominiali, né poteva essere stabilita dall'assemblea una diversa modalità di imputazione degli oneri stessi in deroga alla legge.

Il nuovo legislatore ha, invece, voluto mettere al sicuro il diritto di credito del condominio, legittimato ora a richiedere all'uno o all'altro l'intera quota di spettanza delle loro unità immobiliare di riferimento.

Si deve ritenere, però, che, proprio perché il pagamento degli oneri condominiali costituisce una obbligazione *propter rem*, e proprio perché il diritto di voto è attribuito in base alla natura delle spese, l'amministratore, in bilancio, deve comunque mantenere distinte le spese ai fini del pagamento e convocare l'uno o l'altro o entrambi in base alla natura delle spese da deliberare.

Solo in caso di morosità, entrambi rispondono in solido, salvo regresso tra di loro, per il recupero delle somme ingiustamente pagate.

## L'ANACI vista da un corsista

di Giuseppe Pucci

Devo ammettere che ho impiegato molto a prendere la decisione di partecipare al corso di formazione per amministratori di condominii. Da una parte, ho sempre covato l'interesse ad approfondire le tematiche e le questioni che si dipanano nell'ambito condominiale nonchè a conoscerne le modalità di gestione e risoluzione; dall'altra, la mia esitazione nasceva dalla diffidenza che in un unico corso si riuscisse a trattare in maniera esaustiva le innumerevoli novità introdotte dalla recente riforma del condominio.

Tuttavia, non ho mai pensato che parteciparvi sarebbe stato inutile: investire sulla formazione non è mai tempo perso. Essa costituisce un bagaglio culturale essenziale che prima o poi ti ripaga nel corso della vita alimentandola positivamente e facilitando i rapporti umani tanto sotto l'aspetto professionale che lavorativo e sociale. E' stato, però, naturale porsi alcune domande: il corso soddisferà le mie aspettative? Varrà la pena sottrarre tempo ad altre attività? Le tematiche oggetto di studio saranno trattate in maniera sommaria o verranno analizzate con la necessaria accuratezza? Tutte considerazioni, queste, che ogni potenziale e responsabile corsista potrebbe e dovrebbe porsi, se non vuole incorrere in scelte affrettate o, a posteriori, ritenute insoddisfacenti.

Personalmente, sin dal momento dell'effettiva partecipazione al corso che durante la fase di acquisizione delle informazioni utili ai fini dell'iscrizione, ho riscontrato una serie di elementi determinanti che mi hanno fatto propendere verso l'associazione ANACI.

In primis, sicuramente, vi è la completezza del programma di studi: lo stesso è risultato ben articolato e suddiviso in diversi argomenti che hanno affrontato, in maniera adeguata ed esauriente, tanto le tematiche di natura giuridica che fiscale e contabile. Sotto quest'ultimo aspetto, in particolare, ho avuto modo di acquisire importanti nozioni che sono alla base della contabilità condominiale e necessarie per intraprendere, con responsabilità e cognizione, l'attività di amministrazione di immobili quali: il conto economico, la situazione di cassa, lo stato patrimoniale, il registro di contabilità, la nota sintetica esplicativa, il quadro AC (...) La completezza dell'insegnamento è passata anche attraverso il supporto e l'integrazione delle lezioni con esercitazioni di carattere pratico accompagnate dalle spiegazioni dei docenti sempre presenti e disponibili a fornire gli opportuni chiarimenti richiesti.

In secondo luogo, ma questo è un aspetto di carattere puramente soggettivo, non è stata da meno la fissazione della cadenza delle lezioni in due fasce orarie settimanali che hanno permesso a ciascun allievo di prendere parte al corso secondo le proprie esigenze e senza trascurare gli ulteriori impegni lavorativi e di studio. L'aula è risultata sempre piena, indice che ciascun iscritto al corso ha ben potuto organizzare la propria giornata secondo gli orari di lezione.

Un disappunto potrebbe essere mosso con riguardo alla durata del corso (di circa 4 mesi). Tuttavia, il dubbio è ragionevole se posto da un corsista prima dell'iscrizione. Ad oggi, a corso concluso, ritengo equa e misurata la sua durata complessiva che ha permesso di assimilare in maniera graduale le materie e le nozioni oggetto di insegnamento. Dal mio punto di vista, infatti, ritengo che il corso formativo in oggetto, anche in funzione della recente riforma introdotta con L. 220/2012 che ha esteso ed ampliato notevolmente le re-

sponsabilità e gli obblighi gravanti in capo all'amministratore di condominio, meriti una trattazione attenta ed esaustiva dell'intera materia che non può prescindere da una durata temporale minima di alcuni mesi. Questa è necessaria sicuramente per apprendere, con la dovuta gradualità, le tematiche trattate (sia di natura giuridica che contabile e fiscale) che costituiranno i principi cardine fondamentali su cui sarà improntato l'esercizio e lo svolgimento della professione e che ci accompagneranno nel corso dell'intera attività.

Non può escludersi che a rendere scorrevole ed interessante il corso abbia contribuito anche la competenza e professionalità con cui i docenti hanno trattato le tematiche oggetto di studio. Costantemente, hanno alternato alla teoria la disamina di alcuni casi pratici realmente accaduti rendendo partecipi i corsisti ed interagendo con loro al fine di risolvere le questioni sollevate, a volte, anche inerenti l'amministrazione del proprio condominio. La loro passione smisurata verso questo mestiere è trapelata in ogni momento della lezione: spesso si sono intrattenuti con gli studenti dando loro tutti i consigli utili volti a fugare ogni perplessità sorta in ordine all'argomento trattato.

In questo contesto non sarebbe stata inappropriata, tuttavia, la possibilità per i corsisti di cimentarsi in una simulazione di un'assemblea di condominio che avrebbe costituito, sicuramente, un primo approccio utile per capire la propria attitudine e predisposizione nei confronti di questa professione. In questo senso, sono sicuro che l'associazione provvederà sempre a migliorare la propria offerta formativa nell'interesse dei propri corsisti. Frequentando la sede del corso, infatti, ho avuto anche modo di capire che l'ANACI è un'associazione aperta al confronto, in costante evoluzione e sempre pronta a recepire le sfide che la realtà condominiale inevitabilmente ci pone di fronte.

Da ultimo, vorrei sottolineare come la serietà che ha contraddistinto l'intero corso abbia trovato spazio anche durante la sessione degli esami finali organizzata in due fasi: una scritta e l'altra orale. Tutte le commissioni, composte da professionisti di consolidata esperienza, hanno dato modo a ciascun corsista di confrontarsi con le competenze acquisite anche mediante la risoluzione di questioni di carattere pratico che sovente si manifestano all'interno delle realtà condominiali.

In conclusione, posso ritenermi pienamente soddisfatto del corso. La completezza di un programma di studi ben collaudato e la sinergia con gli altri fattori poc'anzi elencati hanno fugato ogni dubbio e dissipato le incertezze iniziali. Esse sono state di gran lunga superate e seguire settimanalmente le lezioni, dal mio punto di vista, non è stato mai un peso. Anzi, ad oggi, oltre alla grande soddisfazione personale per le conoscenze acquisite rimane anche una maturata passione per l'intero settore dell'amministrazione condominiale ed il desiderio di continuare ad approfondire le relative questioni ad esso connesse che ritengo assolutamente formative tanto sotto il profilo sociale che professionale.



## L'edilizia innovativa come leva per la ripresa

**dal rapporto Censis 2013 sulla situazione sociale del Paese**

È ora di guardare anche in Italia all'economia della trasformazione urbana e territoriale, con i suoi diversi segmenti (grandi opere, rigenerazione urbana, edilizia residenziale, immobiliare, recupero del patrimonio storico artistico, ecc.), non più come un settore tradizionale ormai in crisi di fatturato e occupazione, ma come un ambito in cui il ripensamento profondo dei modelli può creare enormi opportunità.

Del resto, l'apporto di questo settore alla crescita del Pil e dell'occupazione è riconosciuto un fattore fondamentale nei grandi Paesi europei e costituisce un punto di particolare attenzione per le politiche pubbliche. Gli assi fondamentali sono gli stessi che vanno perseguiti anche in Italia, per cogliere alcune opportunità e dare risposte a una domanda sociale pressante:

- realizzare e/o progettare le grandi infrastrutture secondo lo schema rilasciato nell'ottobre 2013 dalla Commissione europea, che prevede, tra l'altro, di agganciare l'Italia al resto d'Europa con 4 dei 9 corridoi per i quali è a disposizione un finanziamento complessivo di 33 miliardi di euro per il periodo 2014-2020 e l'emissione dei project bonds. Si tratta, per l'Italia, di evitare di disperdere risorse su tanti progetti di dubbia utilità e concentrare gli sforzi su poche opere (come ferrovie e porti) appartenenti alle priorità europee, preparando ci seriamente ad attivare i meccanismi in grado di finanziare le opere e di catturare le risorse disponibili provenienti dalla Commissione europea o dal settore finanziario;
- investire nella riqualificazione di quelle che sono nell'era della globalizzazione, dell'iper-competizione e della comunicazione il cuore dello sviluppo, ovvero le città. Le città sono ormai lo specchio dell'economia: dove c'è obsolescenza, basso grado di rinnovo, dinamiche sociali rallentate, scarsi investimenti, anche lavoro e benessere ristagnano. L'Europa ci offre un'opportunità: per il periodo di programmazione 2014-2020 almeno il 5% dei nuovi fondi Fesr dovranno andare a programmi integrati di sviluppo urbano. Per l'Italia si tratta di circa 2 miliardi di euro, considerando il cofinanziamento nazionale. Dobbiamo sfruttarli per rilanciare le città più in difficoltà, quelle del Mezzogiorno, attraverso un numero limitato - ma di dimensioni rilevanti - di Programmi integrati a scala di area urbana vasta, con implicazioni su trasporti, qualità ambientale e sociale dello spazio urbano, tessuto economico locale;

- investire nel risparmio energetico degli edifici. L'obiettivo del pacchetto clima-energia dell'Unione europea relativo alla progressiva de-carbonizzazione è stato perseguito soprattutto incentivando le energie rinnovabili. Ma al momento è in corso in diversi Paesi (Germania, Spagna, Italia) una drastica e inevitabile riduzione agli incentivi alle rinnovabili, arrivati a livelli ormai insostenibili. Per l'Italia hanno superato ormai l'ammontare di 11 miliardi di euro l'anno che pesano sulle bollette di famiglie e imprese. Ancora limitati invece i progressi sul fronte del risparmio energetico, che appare sempre più come una leva fondamentale per una politica energetica che tenga conto maggiormente di costi e benefici degli interventi. In questo ambito, gioca un ruolo fondamentale l'efficientamento del patrimonio edilizio esistente. Del resto, in Italia in termini di impieghi finali gli usi civili incidono per il 32% sul totale dei consumi energetici del Paese (contro il 28% per l'industria, il 30% per i trasporti e il 2% per l'agricoltura). Il potenziale di risparmio è enorme, dato che in Italia due terzi degli edifici sono stati realizzati anteriormente all'entrata in vigore dei primi provvedimenti sull'efficienza energetica (1976).

Investire in questo ambito è senza dubbio razionale e promettente:

- gli interventi hanno un loro equilibrio economico-finanziario poiché rilanciano il settore dell'edilizia e dei componenti, generano occupazione e non dipendono dall'import di materie prime;
- infine, c'è il tema della casa e del sistema residenziale. Si tratta del bene patrimoniale per eccellenza delle famiglie italiane e il vero motore del mercato immobiliare, il cui fatturato è per circa l'80% costituito da investimenti abitativi. L'impoverimento del ceto medio e la rigidità del mercato determinano una crescente tensione sul fronte abitativo. Dopo anni, tornano nelle piazze italiane le proteste per la casa (autunno 2013).

### LA SOCIETÀ ITALIANA AL 2013

Dal 2007 al 2012 le compravendite di abitazioni sono diminuite del 45%, nel 2013 il calo potrebbe arrivare al 50% (400.000 abitazioni vendute). Ma secondo l'Atlante Censis della domanda immobiliare nel 2012 le famiglie che hanno manifestato un'intenzione ad acquistare casa sono state 907.000 e solo il 53,5% è riuscito a realizzare l'acquisto. Del resto, il risparmio delle famiglie consente sempre meno di riprodurre quel meccanismo virtuoso che in passato ha consentito alle famiglie di fare da sé (accumulo di risparmi, mutuo, acquisto della casa). Dal 2007 al 2012 il risparmio netto annuo per famiglia è passato da 4.000 euro a 1.300 euro.

Bisogna, dunque, prevedere meccanismi di accumulo di risparmio finalizzati all'acquisto di un'abitazione per le giovani generazioni e meccanismi di locazione con patto di futura vendita. Bisogna avanzare una proposta credibile e duratura volta principalmente a dare certezze agli investitori. Inoltre, vi sono provvedimenti di tipo congiunturale indispensabili anche sul piano sociale tendenti a favorire l'investimento per l'affitto che non si possono limitare alla sola cedolare secca per gli attuali proprietari.

La casa, infatti, si ripropone anche come nuova questione sociale emergente e possibile terreno di investimenti dei risparmi familiari da reddito. All'incrocio di queste due esigenze si colloca il crescente interesse per il comparto in affitto, che oggi riguarda il 14,9% delle famiglie italiane, con forti differenze fra nuclei. I nuclei giovani, per ragioni principalmente economiche, sono, infatti, più orientati verso la locazione: raggiungono quasi un quarto degli inquilini con meno di 44 anni: esattamente, il 23,8%.

Il profilo delle famiglie in affitto fa emergere con chiarezza caratteri specifici da mettere in relazione con la difficile congiuntura attuale. La parte più rilevante di affittuari è localizzata nel Mezzogiorno (39,2%), mentre dal punto di vista della tipologia insediativa rilevanti sono sia le grandi città, con oltre 100.009 abitanti (31,4%), che i piccoli comuni (31,3%). La rilevanza sociale è infine segnata dal dato reddituale: ben il 40,8% degli inquilini ha un reddito netto mensile di 1.000 euro e un ulteriore 44,1 % compreso fra 1.000 e 2.000 euro.

In definitiva, l'industria del territorio - dalle grandi componenti al risanamento ambientale, alla casa - potrebbe aiutare la ripresa, soprattutto se riprende un cammino di modernizzazione, allineandosi ai modelli europei più virtuosi.



## 24 Aprile 2014 D-Day

di Emiliano Franconi

È il 24/04/2014 D-DAY. Hanno cambiato la storia o c'è qualcosa di strano, ma che succede? No amici, niente allarmismi, la data che dà il titolo all'articolo indica solamente il giorno in cui è stato organizzato un *workshop* di approfondimento, coordinato dal Dott. Fabio Gerosa presso il suo studio, riguardante sia tematiche strettamente legate all'amministrazione che aspetti organizzativi per il futuro.

D-DAY? D-DAY è un'espressione militare che indica il giorno dell'attacco o di un'operazione molto importante, ma nessuno vuole attaccare o fare guerra a chissà chi, ci mancherebbe altro! Voglio usare questo termine perché, per un ex corsista come me ed altri cinque colleghi (65° corso da poco concluso), il 24/04/2014 ha veramente rappresentato l'inizio di un nuovo giorno da un punto di vista lavorativo. Ma andiamo con ordine.

I miei colleghi ed io, tutti over 35 e tutti desiderosi di reinventarci una vita, ci siamo conosciuti frequentando il corso che si è rivelato costruttivo sotto tutti i punti di vista; ci ha permesso di trovare quella complicità e unione di intenti che è difficile riscontrare, a volte, anche in un team consolidato. Abbiamo riso, ci siamo divertiti, abbiamo studiato insieme, abbiamo condiviso pensieri, dubbi, perplessità e tutto questo ha cementato la nostra amicizia e collaborazione. Infatti dopo aver conseguito il diploma siamo rimasti tutti in contatto con l'idea di mettere in pratica quanto avevamo appreso: volevamo scendere in campo con l'entusiasmo che albergava nei nostri animi. Tutto questo era bello, ma confrontandoci, a onor del vero, era poco, molto poco. Ci mancava la realtà, l'esperienza, la pratica. Che fare? L'unica soluzione che abbiamo trovato è stata quella di rivolgerci ad ANACI.

Sì, il pensiero era uguale per tutti: l'associazione che ci aveva accolto e coccolato per sei lunghi mesi non poteva lasciarci ai nastri di partenza. Timorosi, ma determinati, abbiamo chiesto aiuto e consiglio in ANACI.

Il primo contatto lo abbiamo avuto con il Sig. Francesco Caporilli che è stato prodigo di consigli e che ringraziamo per la sua gentilezza e cortesia e per averci ascoltato con tanta attenzione. Il secondo contatto, lo abbiamo avuto con il Dott. Fabio Gerosa, il quale per rispondere ad alcune nostre domande in merito alla materia, ci ha aperto le porte del suo studio organizzando il *workshop* di cui si diceva all'inizio.

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

Abbiamo parlato di come formulare un preventivo da presentare per acquisire un condominio, delle procedure da seguire al momento dell'acquisizione, di come sia importante essere chiari e semplici nella redazione di un verbale e di come leggere un rendiconto. Tutti temi fondamentali che volevamo approfondire per essere pronti nel momento in cui acquisiremo il nostro primo condominio.

L'incontro è stato un dibattito aperto, fuori dagli schemi, con momenti di ilarità, ma anche con momenti di serio confronto. L'entusiasmo e l'interesse mostrato dal gruppo è stato chiaramente percepito dal Dott. Gerosa, il quale, con nostro massimo stupore, ci ha proposto di fondare un gruppo e di chiamarlo "Caffè Pedrocchi". Abbiamo accettato tutti. Il gruppo ha lo scopo, attraverso degli incontri mensili, di approfondire la materia condominiale; inoltre è libero e aperto a tutti. Per dirla alla Totò, è aperto agli affini, non affini, a Rocco e ai suoi fratelli, insomma è aperto a chiunque abbia voglia di confrontarsi per apprendere e proporre in modo positivo e costruttivo. Questo è l'inizio, è il D-DAY per me, per Egle Bonetti, Guido Scozzia, Costanza Muzi, Antonella Marchesini e Laura Gancitano, i miei compagni e colleghi fondatori del gruppo, dei quali di seguito riporto le impressioni ed i commenti sull'incontro del 24/04/2014.

Grazie Dott. Fabio Gerosa.

**EGLE BONETTI**

*"Era il 15 ottobre 2013 quando il nostro 65° corso ha avuto inizio ed eravamo tutti convinti di uscirne diplomati e pronti per intraprendere la nostra attività di amministratori. Appena in possesso del diploma, però, ci siamo resi conto che non era poi così; avevamo bisogno di un approfondimento pratico che ci desse sicurezza.*

*Durante il corso, avevamo già formato un affiatato gruppo di lavoro e ci siamo trovati tutti concordi nel rivolgerci ad ANACI, nella persona del Dott. Fabio Gerosa, per avere questo tipo di sostegno. Alle nostre timide richieste, abbiamo trovato immediatamente una grande disponibilità da parte di sua che ci ha aperto le porte del suo studio facendoci trovare, già ordinati in apposite cartelline, i fac-simile che rispondevano a tutti i quesiti da noi anticipati. In quell'incontro, abbiamo conosciuto un'altra collega, anche lei animata da entusiastiche aspettative ma con le stesse remore. In quella sede, forse prendendo atto del nostro sincero interesse, il Dott. Gerosa ci ha proposto di dare corpo al nostro gruppo, con l'intento di incontrarci una volta al mese per scambiarci esperienze, confrontarci e confortarci nell'approfondimento di eventuali dubbi o timori ed unire le forze per affrontare questa nuova professione. Abbiamo subito accolto il suggerimento; è nato così, seduta stante, il nostro piccolo gruppo nominato Caffè Pedrocchi, storico caffè Padovano, tanto caro al Dott. Gerosa. Sappiamo che la dirigenza ANACI ha dato la disponibilità per gli spazi ed abbiamo già fissato il nostro 1° incontro ufficiale per il mese di maggio.*

*Non ci resta che preparare il prossimo Ordine del Giorno."*

**GUIDO SCOCCIA**

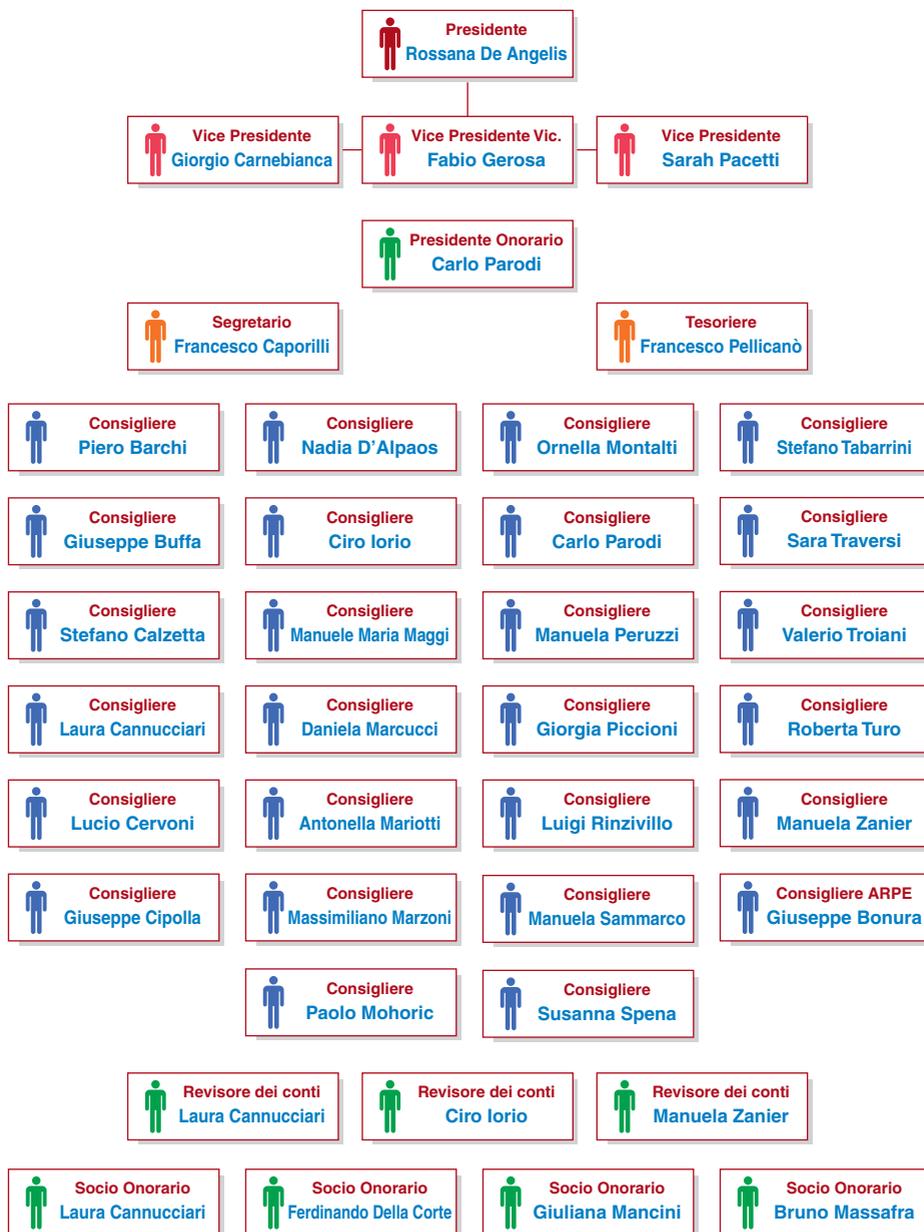
*"Credo che la parola chiave sia semplicemente costruttiva, perché è grazie al confronto, che le persone possono crescere ed è stato bello vedere che questa voglia di confronto ma soprattutto di crescita professionale, sia ancora viva ed insaziabile anche in quelle persone, professionisti che sono dentro questo mondo ormai da tanto tempo, e potrebbero godersi in tutta tranquillità quello che hanno creato, senza dover stare a sentire un gruppo di giovani scocciatori entusiasti ed ignari di quello che andranno ad affrontare. Grazie quindi a chi come Fabio Gerosa ha voglia di confrontarsi, motivarsi, crescere, con questi piccoli leoni."*

**COSTANZA MUZI**

*"Credo che il 24 aprile sia nato un gruppo di persone desiderose di approfondire la materia del condominio e soprattutto pronte a recepire spunti, tecniche di comunicazione e consigli su come intraprendere il lavoro di amministratore con professionalità e serietà. Uso questi due aggettivi perché si è un po' stufi di interfacciarsi con amministratori improvvisati, approssima-*

# ANACI SEDE PROVINCIALE DI ROMA

## ORGANIGRAMMA ASSOCIATIVO



tivi e superficiali. Il "caffè Pedrocchi" nasce con questo obiettivo e con il fine di continuare ad incontrarsi anche dopo il corso. Resta inteso che tra gli obiettivi c'è anche quello di allargare il gruppo ad altre persone e perché no di organizzare, più in là, anche un nostro convegno. Il mio ringraziamento va al Dott. Gerosa, il primo a credere in noi e a tenderci una mano. Grazie Fabio".

### LAURA GANCITANO

"Il Nodo è nel Modo" ed Anaci ancora una volta ha reso tangibile il senso di queste parole che ci hanno accompagnato ad ogni lezione. Il workshop, per i temi trattati, ha dato risposta pratica a numerosi quesiti, ma ciò che ha reso ancora più straordinario l'evento è stata la pronta accoglienza del Vertice del Centro Studi, nella persona del Dott. Gerosa che, con semplicità, ha mantenuto una promessa lanciata lo scorso 29 marzo allo Stage di Aggiornamento Professionale 2014. Fiduciosa che sia solo il primo di numerosi altri incontri. Grazie ad ANACI, grazie al Direttore del Centro Studi."

### ANTONELLA MARCHESINI

"Il corso seguito all'ANACI è stato per me una grande scoperta. Ho avuto la possibilità di conoscere tanti validissimi insegnanti che con passione e semplicità hanno cercato di farmi capire cosa sia effettivamente il lavoro dell'amministratore. Come durante il corso, anche durante il workshop del 24 aprile quello che più mi ha colpito è stata l'accoglienza ricevuta. Sì, mi sono sentita accolta, e di questi tempi non è una cosa frequente. Ho avuto l'opportunità di ricevere dei consigli pratici molto utili, da un professionista che svolge l'attività dell'amministratore con tanta serietà e dedizione. Ho capito, quanto diversa sia la teoria dalla pratica. Mi è stato spiegato che la pratica è molto meno romantica della teoria, ma che ciò non vuol dire escludere professionalità e passione nello svolgimento della professione dell'amministratore. Da quell'incontro, se tutti i miei dubbi e paure non sono stati completamente eliminati, ne sono uscita più sicura e con tanta voglia di cominciare questo nuovo cammino professionale. Come giustamente Fabio Gerosa ha spiegato, gestire un condominio è un lavoro e in quanto tale va svolto cercando di seguire un criterio pragmatico. Quello che mi auguro è di riuscire a diventare molto "pragmatica" ma sempre con un pizzico di romanticismo che mi aiuti a gestire i miei futuri condomini come farebbe un buon papà."



## Il libretto dell'impianto ascensore

di Luigi Clementi

Il libretto dell'impianto ascensore ha la stessa importanza del documento di circolazione di una autovettura, quindi è indispensabile per mantenere in esercizio l'impianto.

Attualmente, il libretto dell'impianto ascensore viene rilasciato dall'installatore ai sensi del DPR 162/99 (in vigore da giugno del 1999) ed è il documento riportante, tra l'altro, le principali caratteristiche dell'ascensore.

Il libretto dell'ascensore deve inoltre contenere:

- la copia della dichiarazione CE di conformità e almeno dello schema del quadro elettrico di manovra;
- copia della comunicazione del proprietario o del suo legale rappresentante (amministratore di condominio) alla competente autorità comunale relativa alla messa in esercizio (art 12 DPR 162/99) (vedi allegato A, estratto dalla Guida ascensori di Roma Capitale-2013);
- la copia della comunicazione della competente autorità comunale inerente il numero di matricola attribuito all'impianto, che viene inviata alla proprietà dello stabile e all'Organismo incaricato alle verifiche periodiche (come da allegato B, estratto dalla Guida ascensori di Roma Capitale-2013);
- i verbali di verifiche periodiche biennali rilasciati dall'Organismo incaricato;
- i verbali di verifica straordinaria richiesti dal proprietario o dal suo legale rappresentante (amministratore di condominio) ogni volta che vengono apportate modifiche all'impianto (es. sostituzione funi - quadro elettrico di manovra - serrature - gruppo argano motore - CEV - etc);
- gli esiti delle verifiche di manutenzione;
- gli esiti delle verifiche semestrali;
- tutte le eventuali comunicazioni agli/dagli Enti preposti in caso di incidente e/o fermo impianto.

Nel caso in cui non dovesse essere presente o smarrito il libretto dell'ascensore (ai sensi del DPR 162/99) bisogna accertarsi che:

- sia comunque stata rilasciata la dichiarazione CE di conformità da parte dell'installatore;

- sia stata effettuata la comunicazione di messa in esercizio alla competente autorità comunale, che in caso di tardiva effettuazione dovrà essere corredata da una verifica straordinaria rilasciata dall'organismo preposto per le verifiche periodiche.

Nel caso in cui la documentazione non venisse trovata neanche attraverso l'accesso presso l'Amministrazione comunale che rilascia il numero di matricola, l'ascensore non può essere mantenuto in esercizio e bisogna immediatamente provvedere a:

- farsi rilasciare la dichiarazione CE di conformità ai sensi del DPR 162/99 dalla ditta installatrice;
- presentare la comunicazione di messa in esercizio alla competente autorità comunale.

N.B. all'ottenimento del numero di matricola da parte dell'amministrazione comunale il proprietario o il suo legale rappresentante (amministratore di condominio) devono farsi carico di esporre in cabina le avvertenze per l'uso ed una targa recante le seguenti indicazioni:

- il nome dell'installatore e il numero di fabbricazione;
- il numero di matricola attribuito;
- la portata massima espressa in Kg.;
- il numero massimo di persone.

Per gli ascensori collaudati e messi in esercizio prima dell'entrata in vigore del DPR 162/99 restano validi ed indispensabili i "libretti d'immatricolazione" rilasciati dalla competente autorità comunale a seguito dell'ottenimento della licenza d'impianto (esame del progetto) e della successiva licenza di esercizio (esito favorevole del collaudo tecnico).

Tali libretti devono essere sempre aggiornati con:

- i verbali di verifiche periodiche biennali rilasciati dall'Organismo incaricato;
- i verbali di verifica straordinaria richiesti dal proprietario o dal suo legale rappresentante (amministratore di condominio) ogni volta che vengono apportate modifiche all'impianto es. sostituzione funi - quadro elettrico di manovra - serrature - gruppo argano motore - CEV - etc);
- gli esiti delle verifiche di manutenzione;
- gli esiti delle verifiche semestrali;
- tutte le eventuali comunicazioni agli/dagli Enti preposti in caso di fermo impianto.

Nel caso in cui non dovesse essere presente il libretto di immatricolazione o fosse stato smarrito (per gli impianti antecedenti l'entrata in vigore del DPR 162/99) bisogna richiederne il duplicato alle competenti Autorità concedenti: INAIL (ex ISPESL), ARPA (ex ASL).

Il libretto dell'ascensore deve essere custodito nel locale macchina dell'ascensore stesso proprio per i motivi sopra esposti, anche se il rischio dello smarrimento, o anche solo del deterioramento, spesso è piuttosto alto. Per questo motivo potrebbe essere utile conservare l'originale di tale documento presso la proprietà o presso lo studio dell'amministratore del condominio, lasciandone una copia conforme nel locale macchina, sulla quale sia indicata la sede di conservazione dell'originale.



C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

# OGGI IN BIBLIOTECA

Recensioni

## ASCENSORI E IMPIANTI DI SOLLEVAMENTO

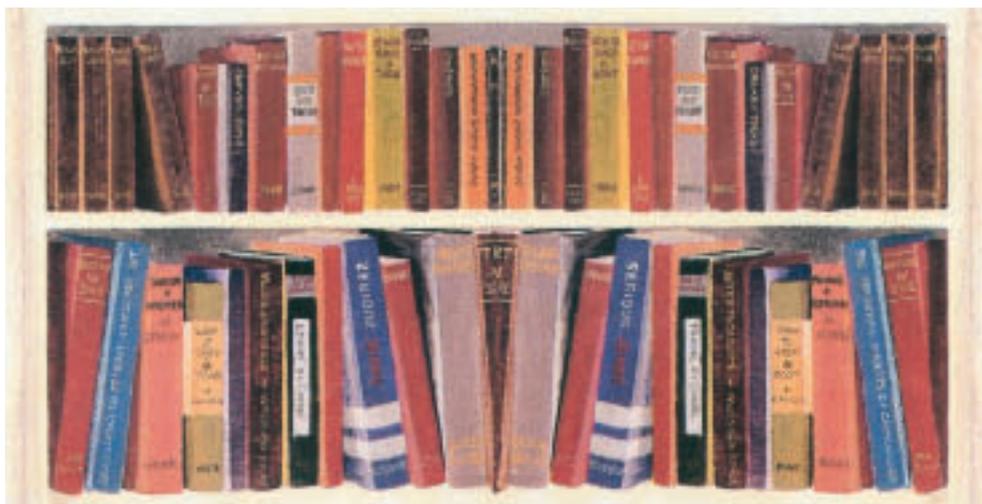
**Enzo Fornasari**

*Maggioli Editore - euro 48,00*

L'autore nella prefazione evidenzia che la progettazione accessibile presuppone una visione multidisciplinare in cui il limite diventa una sfida, un'occasione di stimolo per uno studio più attento ed approfondito, per proporre ed inventare soluzioni, per sviluppare la creatività e la fantasia, non disgiunte da una certa sensibilità che tiene conto dei delicati risvolti psicologici di ciò che si propone.

Da qui il concetto di "utenza ampliata" che cerca di considerare le differenti caratteristiche individuali, dal bambino all'anziano, includendo tra queste anche le molteplicità di disabilità al fine di trovare soluzioni valide per tutti.

■



## PROFESSIONISTI FIDUCIARI

### SICUREZZA SUL LAVORO - SICUREZZA CANTIERI - VALUTAZIONE RISCHI

SIRIO	Via F. Bernardini, 30	06-3937 8331
STUDIO MELLACE	Via dei Crispolti, 78	06-4890 7095
CEA 2000 srl - TOLLEMETO Otello	Via P. Blaserna, 94	06-5806 958

### DIREZIONE LAVORI, PERIZIE, PROGETTI, CAPITOLATI, VV.F., A.P.E.

Arch. Eugenio MELLACE	Via dei Crispolti, 78	06-4890 7095
CEA 2000 srl - TOLLEMETO Otello	Via P. Blaserna, 94	06-5806 958
P.I. SCHIAVONE (riscaldamento)	V.le G. Stefanini, 10	06-8600 377

### STUDI LEGALI

Avv. Giovanni ARTURI	Viale delle Milizie, 22	06-4554 7300
Studio CARNEVALI - CORICELLI	P.za Giovine Italia, 7	06-9684 9725
Studio DELLA CORTE - PISTACCHI	Via Montevideo, 21	06-8543 450
Studio Avv. Mario FELLI	Via Val di Fassa, 54	06-8719 1346
Studio Avv. Carlo PATTI	Via Tuscolana, 55	06-7026 854

### STUDI COMMERCIALISTI - FISCALISTI - LAVORO

Studio PELLICANO'	Via Barisano da Trani, 8	06-5783 637
-------------------	--------------------------	-------------

## 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 12 L 05216 03209 000000002700 (copia fotostatica del pagamento effettuato va trasmessa 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 ALTIERI E VIA SANTA CROCE IN GERUSALEMME

di Francesca di Castro

Tutta la zona compresa tra via di Santa Croce e l'antica via Labicana, fino all'attuale via Statilia, faceva parte del parco della villa Altieri, splendida villa voluta dal cardinale Emilio Altieri, poi divenuto papa Clemente X (1670-1676) che incaricò del progetto l'architetto Antonio De Rossi. Nella pianta del Falda del 1667 la villa appare già edificata, anche se il parco ancora è adibito ad uso agricolo, ma già l'anno successivo appaiono i viali e il giardino segreto al termine del viale d'accesso. L'imponente edificio, a cui si accede da due rampe di scale curvilinee che raggiungono l'ingresso al piano nobile, era ben visibile fin dal cancello con il suo bel portale a bugnato, ancora esistente al n.47 di viale Manzoni, sormontato da due volute e dall'architrave con la scritta "Villa Altieri"; l'accesso originario della villa era tuttavia sulla via Felice (Santa Croce), dove si apriva un piazzale semicircolare e un lungo viale che conduceva al cortile rettangolare di fronte alla villa, circondato da siepi e muretti e reso più



*Villa Altieri, Vasi - Metà del 700.*

imponente da due obelischi. Il vasto parco era abbellito da statue antiche, giochi d'acqua e fontane, suddiviso in aiuole da siepi di bosso e spalliere di lauri e di lecci, e reso celebre da un labirinto a forma circolare, formato da basse siepi di bosso con un pino al centro, pino ancora esistente nell'Ottocento, come dimostra una rara fotografia dell'Archivio Comunale. La posizione del Labirinto, riprodotto nella pianta di Roma edita dal Murray nel 1869, doveva essere tra le attuali via Carlo Emanuele I e via di San Quintino.

Sotto Pio IX la villa passò di proprietà a monsignor Francesco Saverio De Merode, e da lì cominciò il suo declino. Frazionata e lottizzata, perse rapidamente il suo parco e le sue statue, ma anche lo stesso palazzo ha subito manomissioni sia all'interno che all'esterno, e quasi tutte le sculture sono state asportate o danneggiate. Restano solo alcune fontane a roccia e statue mutilate. Nei vari passaggi di proprietà, il palazzo è stato adibito anche a reclusorio femminile, prima di diventare un Istituto per religiose. Oggi è affittato a scuola pubblica.

Via di Santa Croce in Gerusalemme fino alla metà del XVIII secolo era detta "Strada Felice", dal nome di papa Sisto V, Felice Peretti, che l'aprì nel 1585 per completare il suo ideale urbanistico unendo Santa Maria Maggiore a Santa Croce in Gerusalemme. Ancora oggi, nonostante le variazioni urbanistiche intercorse, si possono vedere ai due estremi della strada i campanili delle due basiliche.

Tuttavia davanti a Santa Croce fino al 1743 vi era un avvallamento, chiamato "Prato di Santa Croce" ed una collinetta che impediva in parte la libera visuale della chiesa, collinetta conosciuta col nome di "Monte Cipollaro", perché era tradizione antica coltivarvi agli e cipolle "che servivano per la gran baldoria della notte di san Giovanni", dice Sergio Delli nelle *Strade di Roma*. Fu papa Benedetto XIV a far spianare la collinetta e a far piantare centinaia di olmi lungo la strada, che da allora prese anche il nome di "Stradone degli Olmi",

olmi che vennero poi tagliati nel 1849 per farne barricate in difesa della Repubblica Romana contro l'assedio dei francesi.

Lungo via di Santa Croce, nella quarta domenica di Quaresima, il pontefice era solito recarsi in processione alla basilica recando in mano una rosa impregnata di balsamo pregiato, la così detta "Rosa d'Oro", che, dopo essere stata benedetta durante la funzione re-



Villa Altieri.

ligiosa, veniva donata al Prefetto di Roma o, secondo alcuni autori, ad una regina cattolica.

All'incrocio con via Statilia, via Santa Croce era attraversata dall'Acquedotto Neroniano, derivato da quello di Claudio, che portava direttamente l'acqua alla residenza imperiale sul Palatino: le superbe arcate continuano nel giardino della Villa Wolkosky, voluta dalla principessa Zenaide Wolkosky nel 1830, oggi sede dell'Ambasciata Britannica, che deve la sua sopravvivenza almeno parziale all'intervento di Ruggero Bonghi alla fine dell'Ottocento.

Accanto al muro di cinta della villa, all'angolo con via Statilia sono visibili alcuni sepolcri di età repubblicana, venuti alla luce nel 1916, durante i lavori di sbancamento di una collinetta chiamata "Altura Campanari": sono tombe databili intorno al 100 a.C. che si trovavano lungo la via *Caelemontana*, che andava nell'ultimo tratto dall'attuale San Giovanni a piazza di Porta Maggiore.

In un primo tempo risparmiata dalla lottizzazione dell'Esquilino, nel tentativo di salvare almeno parte della villa Altieri, la zona compresa tra via di Santa Croce, via Emanuele Filiberto e viale Manzoni non rientrò nei piani regolatori. Soltanto nel 1905 venne inaugurato il primo nucleo di villini con giardino nell'isolato in oggetto, compreso tra via Santa Croce e via Carlo Emanuele., costruiti dalla Cooperativa Ferrovieri. La tipologia di questi villini, che si moltiplicheranno nella zona, è evidente lungo via Carlo Emanuele, che ancora mantiene quasi inalterato il fascino e la vivibilità di una tipologia abitativa a misura d'uomo. Si tratta di costruzioni a due tre piani, spesso accoppiate, con ingressi centrali semplici, con soprastanti finestroni quadri con inferriate in ferro battuto e cancelli laterali che immettono nei giardinetti retrostanti, oggi purtroppo tramutati spesso in parcheggi e occlusi dalla mole incombente del retro dei palazzi moderni su via Santa Croce.

**Francesca Di Castro**, saggista, storica di Roma, membro AIAPP (Associazione Italiana Architetti del Paesaggio), membro del Direttivo del Gruppo dei Romanisti (storico sodalizio dei Cultori di Roma fondato nel 1929), Vicepresidente dell'Associazione culturale Roma Tiberina ha organizzato convegni e conferenze tra i quali l'incontro culturale mensile *Salotto Romano*, presso la Biblioteca Vallicelliana, che si tiene ogni primo giovedì del mese ininterrottamente dal novembre 2009. Vicedirettore della Rivista *Voce Romana* (Ed. Pagine), ha pubblicato numerosi articoli su *Il Bollettino dei Musei Comunali di Roma*. Collabora dal 1992 alla *Strenna dei Romanisti*; è autrice del testo *Via Margutta - Cinquecento anni di storia e d'arte* (Roma, 2006) e di *Storie e segreti di via Margutta*, (Palombi Ed., 2012), per il quale ha ricevuto il *Premio Margutta 2012*, testo presentato alla Sala Pietro da Cortona in Campidoglio in occasione del convegno "Donne d'arte e di cultura: il cuore internazionale di via Margutta", organizzato dall'Associazione Roma Tiberina.

## VOGLIAMO CONOSCERE IL TEVERE

La Regione Lazio, con Determinazione Dirigenziale n. G06299 del 29 aprile 2014 (Direzione Formazione, Ricerca e Innovazione, Scuola e Università, Diritto allo Studio), ha concesso il contributo massimo ammissibile a una proposta del Consorzio Tiberina dal titolo "*Vogliamo conoscere il Tevere?*", a seguito di un Avviso Pubblico per il sostegno a progetti da attuare nelle Scuole del Lazio; il proponente cofinanzierà l'attività per il 30%.

Nell'ambito dei temi indicati nell'Avviso Pubblico, il progetto ammesso e finanziato si colloca nell'area "educazione ambientale", mirando in particolare – come richiesto – alla formazione negli studenti di una mentalità eco-sistemica. I fiumi sono da questo punto di vista esemplari, poiché ciò che accade a monte (inquinamento, azioni su sedimenti e suoli, diffusione di specie in acqua, etc) si risente a valle; e ciò non solo pensando al corso principale del fiume, ma anche al reticolo degli affluenti. Il Tevere è per certi versi unico al mondo, considerando anche delle influenze eco-sistemiche in senso contrario, dirette (per esempio modifica del corso a monte prodotto dalle dighe, specie alloctone introdotte nelle città, etc) e soprattutto indirette, in questo caso essenzialmente mediate da fattori socio-economici e culturali: evidente l'influenza di Roma in tutto il territorio a monte del Bacino idrografico, attraverso la stratificazione di interventi nei millenni (soltanto un esempio: la captazione di fonti, anche lontane e fin dall'epoca dei Romani, con la conseguente modificazione idraulica ma anche con le tante vestigia archeologiche). Il fiume, così, viene ad influenzare e ad improntare un territorio assai vasto (il Bacino idrografico, per l'appunto), e ad esserne influenzato, con gli aspetti eco-sistemiche che vanno ad interagire con fattori legati a storia, natura, cultura, tecnologia, infrastrutturazione, a loro volta strettamente correlati. Il duplice ruolo di Roma (terminale di effetti e sorgente di influenze), così come il peso demografico, giustifica una particolare attenzione per il Tevere nella Capitale.

Una delle finalità del progetto è poter elaborare una raccolta di proposte sulla sistemazione del fiume che renda sicura e godibile la sua fruizione, con enfasi



**progetto di educazione ambientale**

sul concetto di sostenibilità e difesa di un bene delicato; le stesse piene degli anni passati hanno dato l'idea di come la protezione ecologica, in città e fuori città, sia essenziale per la salvaguardia e la fruizione, attraverso difesa del suolo, difesa della vegetazione, pulizia delle sponde, etc.

Il progetto coinvolgerà Scuole di diversi ordini, che avranno la facoltà di dividere le ricerche secondo le proprie esigenze didattiche; gli elaborati prodotti saranno pubblicati in rete a fine progetto e sarà creata una "banca delle idee" aperta sul portale.

Per le Scuole di Roma non si dovrà far necessariamente riferimento ai Municipi rivieraschi, ma si cercherà di creare una "mappa" uniformemente distribuita. Attraverso i Consorziati non romani (soprattutto Comuni), i Consorziati capillari sul territorio e l'indirizzo mail del Consorzio Tiberina si proverà a coinvolgere Scuole del Lazio appartenenti all'intero Bacino idrografico, che interessa anche una gran parte delle Province di Roma e Viterbo, quasi l'intera Provincia di Rieti, un lembo della Provincia di Frosinone (dove sono le sorgenti del secondo importante fiume di Roma, l'affluente Aniene). *Si cercherà così di tradurre l'approccio eco-sistemico in una forma di solidarietà ecologica legata alla naturale integrazione fra luoghi e genti che i fiumi producono (non soltanto lungo i fondovalle).*

Come accennato, oltre alla sensibilizzazione eco-sistemica, uno degli obiettivi sarà la formazione di una banca-dati sulle osservazioni effettuate in diversi ambienti (urbano, semi-rurale, rurale) su aspetti ecologici, faunistici, vegetazionali, geologici, archeologici, culturali e storici, a disposizione di tutte le Scuole, anche quelle non direttamente coinvolte; fra i Consorziati che hanno già dato formale disponibilità a cooperare al lavoro l'Università degli Studi della Tuscia, l'Università degli Studi di Roma "Tor Vergata" e l'Associazione "Amici del Tevere", singolarmente per specifici aspetti.



# SINTESI INSERZIONISTI DI QUESTO NUMERO

## ORGANISMI NOTIFICATI

ELTI IV di copertina

## SOFTWARE CONDOMINIALE

MM Data pag. 44

## ASCENSORI

ELEVATOR QUALITY pag. 6

DEL BO II di copertina

PARENTI Impianti pag. 16

## EDILIZIA

RESINE IND.LI pag. 20

VACCA E. III di copertina

## ENERGIA

E-ON Energia pag. 38

## RISCALDAMENTO E CONTABILIZZAZIONE

Consulting & Service pag. 34

ISTA pag. 52

METROTERMICA pag. 42

MIRC 2050 pag. 32

Multienergy & Service pag. 28

ROSSETTI pag. 10

## SICUREZZA

SIRIO pag. 52

## SERVIZI

MIRC 2050 pag. 32

SARA Servizi pag. 21

## GIARDINI E PARCHI

LAURENTI HSR pag. 26