

DOSSIER



CONDOMINIO

XXI anno



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari
SEZIONE DI ROMA - 00187 - VIA SALANDRA 1/A TEL. 06 4746903 - FAX 06 4881348
www.anacroma.it - anacroma@fiscall.it

SOMMARIO**LUGLIO - AGOSTO 2011****n. 124**

Editoriale di Carlo Parodi	pag. 3	C
Consulenti in sede	pag. 4	O
Amministratore imposto per contratto di Giovanna Sanfilippo	pag. 5	n
Il distacco individuale: un ostacolo al contenimento energetico di Carlo Parodi	pag. 9	d
Elenco sportelli del condominio presso i Municipi	pag. 17	O
Notizie	pag. 18	m
Condommunity: la parola ai giovani ANACI Obiettivo sicurezza: l'antincendio nei condomini di Valeria Giannini	pag. 23	i
Bilancio unificato ANACI Roma 2010	pag. 35	n
La voce della giurisprudenza di Nunzio Izzo	pag. 45	i
Oggi in Biblioteca	pag. 59	O
Professionisti fiduciari	pag. 60	
L'altra Roma: Il Bagolaro di via Margutta di Francesca Di Castro	pag. 61	

Rivista bimestrale
ANNO XXI - n. 124 - LUGLIO - AGOSTO 2011
Spedizione in abbonamento postale 70% - Roma

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

Direttore Responsabile: Carlo Parodi

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

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

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

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

Copertina: Paolo Mohoric



Associato all'Unione
Stampa Periodica Italiana

Stampa: A. SPADA - Ronciglione (VT)

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

EDITORIALE

Più volte l'Anaci ha offerto la propria disponibilità all'Amministrazione comunale per una fondamentale collaborazione considerato che i problemi del condominio sono i problemi della città; l'esperienza dell'amministratore condominiale, direttamente a contatto con l'utenza e responsabile del funzionamento di beni e servizi comuni, è determinante affinché normative e controlli possano avere una logica applicativa e quindi efficacia nei risultati.

L'Associazione ha dato concretezza a tale collaborazione offrendo un servizio di consulenza gratuita ai cittadini con uno specifico sportello da tempo in funzione presso quindici Municipi ed ha più volte sollecitato l'attuazione della delibera consiliare n. 95 del 14/5/2003 che escludeva l'installazione di antenne e parabole su facciate e balconi.

Di recente ha evidenziato all'Amministrazione comunale la necessità di una maggiore attenzione per la tutela del decoro urbano anche con proposte concrete; un incontro con il vice capo gabinetto del sindaco ha determinato la programmazione di tante buone intenzioni con un progetto pilota per fine settembre a contatto con gli abitanti di alcuni quartieri. Invitati dal Presidente della Commissione Lavori Pubblici per una fantasiosa proposta di delibera "Riprendiamoci il cielo" intesa a promuovere l'eliminazione delle antenne che giacciono inutilizzate su terrazzi e tetti comuni, ho ricordato l'anzidetta delibera inattuata per un concreto miglioramento dell'ambiente cittadino, risultata però... sconosciuta.

Nella convinzione del ruolo dell'amministratore "socialmente utile" (Costituzione artt. 2 e 42), ho ricordato l'abuso ambientale (e culturale) perpetrato in un edificio di Via Castelfidardo durante i lavori di tinteggiatura esterna: è stata cancellata una lunga scritta latina che rappresentava la sintesi della corretta convivenza condominiale (vedi Dossier n. 91/2006): *Sono questi i criteri di costruzione: innanzitutto la scelta di una sana esposizione che non affacci su lati freddi, né troppo caldi; solidità delle fondamenta e nella saldezza dell'edificio, una comoda distribuzione dell'elegante architettura e poi un conveniente accordo fra gli abitanti*".

Carlo Parodi

CONSULENZE A DISPOSIZIONE DEI SOCI IN SEDE

	MATTINA (11-13)	POMERIGGIO (16-18)
LUNEDÌ		
LEGALE	Avv. della Corte Avv. Arturi	Avv. Carloni
CONTABILE	Dott. Calzetta	Sig.ra Spena
TECNICA		Arch. Mellace Arch. Perotti
MARTEDÌ		
LEGALE	Avv. Carnevali Avv. Ciaralli	Avv. Coricelli Avv. Spinoso
CONTABILE	Dott. Cervoni	Dott. Iorio
FISCALE	Dott. Pellicanò	
MERCOLEDÌ		
LEGALE	Avv. Felli Avv. Villirilli	Avv. Saraz Avv. Martorelli
CONTABILE	Dott. Troiani	Dott.ssa Pacetti
TECNICA		P.I. Schiavone (riscaldamento)
GIOVEDÌ		
LAVORO	Dott. Pazonzi	
LEGALE	Avv. Gonnellini Avv. Norelli	Avv. Pistacchi Avv. Sanfilippo
ASCENSORE	Dott. Silvestri	
CONTABILE	Dott.ssa Sammarco	Dott. Grasselli Geom. D. Ferrantino
FISCALE	Dott. D'Ambrosio	
VENERDÌ		
LEGALE	Avv. Patti	Avv. Casinovi Avv. Lisi
CONTABILE	Dott. Gennari	Dott. Zanchetta
TECNICA	Geom. Barchi	
<p><i>Il Presidente, Dott. Stefano Tabarrini, ed il Segretario, Francesco Caporilli, ricevono presso la sede in Via Salandra 1/A il mercoledì dalle 11 alle 13 previo appuntamento.</i></p>		

Amministratore imposto per contratto

DAL COSTRUTTORE VENDITORE O DALL'ORIGINARIO UNICO PROPRIETARIO DELL'EDIFICIO

di Giovanna Sanfilippo

Frequentemente si verifica che il costruttore o anche l'originario unico proprietario di un edificio, nel procedere alla vendita frazionata delle singole unità immobiliari costituenti l'intero fabbricato, predispongano un regolamento condominiale per poi imporlo agli acquirenti delle singole unità immobiliari.

Inoltre, spesso lo stesso costruttore venditore, al fine di agevolare la gestione condominiale, inserisce nei compromessi e nel regolamento di condominiale o negli atti di compravendita con dei singoli acquirenti, una clausola

con la quale si riserva di nominare l'amministratore del condominio per un certo periodo di tempo (generalmente superiore alla ordinaria durata annuale).

Tale clausola di riserva di nomina dell'amministratore contrasta con quanto previsto dall'art. 1138 codice civile, il quale prevede che la nomina dell'amministratore spetta esclusivamente all'assemblea, quindi, tale disposto preclude ad ogni tipo di regolamento condominiale di ledere le esclusive prerogative riservate dalla legge all'assemblea in ordine ai poteri di nomina e revoca dell'amministratore

Ne deriva, inoltre, che quanto disposto dall'art. 1129 codice civile non è derogabile dal regolamento condominiale: *l'amministratore (comunque nominato) può essere revocato in qualunque tempo dall'assemblea, nonostante qualsiasi patto contrario* (Cass. Civ. sentenza n. 2666 del 06/07/57).

Tra le sporadiche pronunce della Suprema Corte, significativa a tal riguardo è la sentenza 03/08/1966 n. 2155: *"L'art. 1138, ultimo comma, codice civile contiene due diverse norme, di cui una generica e l'altra specifica. La prima esclude che i regolamenti condominiali possano menomare i diritti spettanti a ciascun condomino in base agli atti di acquisto o alle convenzioni. La seconda dichiara inderogabili le disposizioni del codice concernenti l'impossibilità di sottrarsi all'onere delle spese, l'indivisibilità delle cose comuni, il potere della*

maggioranza qualificata di disporre innovazioni, la nomina, la revoca ed i poteri dell'amministratore, la posizione dei condomini dissenzienti rispetto alle liti, la validità e l'efficacia delle assemblee, l'impugnazione delle relative deliberazioni. La prima di tali norme riguarda, dunque, i principi relativi alla posizione del condominio rispetto ai diritti dei condomini sulle parti comuni e sui beni di proprietà individuale e la disciplina di tali diritti, se non è modificabile da un regolamento comune, deliberato a maggioranza, può essere, invece, validamente derogata da un regolamento contrattuale.

La seconda norma, invece, concerne le disposizioni relative alla dinamica dell'amministrazione e della gestione condominiale.

L'inderogabilità di tali ultime norme è assoluta e, pertanto, la relativa disciplina non può subire modifiche neppure in base a regolamenti contrattuali o ad altre convenzioni intercorse fra le parti.

Pertanto, il patto che riservi l'amministrazione del condominio ad uno o più condomini determinati, anche se contenuto in un regolamento contrattuale o negli atti di acquisto dei singoli appartamenti, essendo contrario all'art. 1129 c.c., che inderogabilmente conferisce all'assemblea la nomina e la revoca dell'amministratore, è nullo sin dall'inizio se i condomini siano originariamente almeno cinque.

Diversamente, diventa invalido nel preciso momento con cui i condomini raggiungano tale numero."

Pertanto, in virtù di quanto disposto dall'art. 1138, ultima parte, c.c., il patto che riservi l'amministrazione del condominio solo a determinati condomini o ad un terzo, anche quando sia contenuto in un regolamento contrattuale, allorché i condomini siano originariamente o siano divenuti anche successivamente cinque o più, deve ritenersi assolutamente privo di effetto anche nei confronti degli stessi condomini che lo hanno approvato.

Pertanto il professionista, il quale si trovasse nella situazione di venire designato dal costruttore nell'amministrazione del condominio che si va costituendo, dovrebbe prendere alcune precauzioni:

- in primo luogo sarebbe consigliabile, durante il periodo intercorrente tra la consegna degli appartamenti e la prima assemblea condominiale, che il professionista si facesse rilasciare dal venditore un mandato scritto di amministrare l'edificio fino alla prima regolare assemblea di condominio;
- poi alla prima assemblea, il professionista dovrà scegliere se all'ordine del giorno inserire la voce "ratifica della nomina dell'amministratore Sig..." oppure procedere alla ordinaria nomina dell'amministratore proponendo la sua candidatura.

Soltanto così procedendo il professionista imposto contrattualmente dal costruttore potrà rimanere indenne dalle eventuali conseguenze, che potrebbero derivare dalla nullità dei patti intercorsi con i condomini e dalle molteplici eventuali irregolarità formali.



Il distacco individuale: un ostacolo al contenimento energetico

di Carlo Parodi

Clamore per un nuovo "lasciapassare" della Cassazione (sentenza 27 maggio 2011, n. 11857) per il distacco unilaterale dall'impianto centralizzato di riscaldamento legittimato *"quando l'interessato dimostri che dal suo operato non derivano né aggravii di spesa per coloro che continuano a fruire dell'impianto, né squilibri termici pregiudizievoli per la erogazione del servizio"*. Non è certamente un contributo per predisporre una strategia energetica nazionale, tenuto conto dell'indirizzo regionale inteso a ...realizzare il riscaldamento "autonomo" solo installando il sistema di contabilizzazione del calore, con costi ridotti e risultati orientati certamente all'efficienza energetica.

E' vero che la controversia è sorta il 3 luglio 1993 e che la normativa al riguardo ha da allora subito sostanziali modifiche, ma le argomentazioni ormai consolidate della S.C. al riguardo risultano da sempre "incomplete" in quanto esulano dalla documentazione dell'obiettivo pubblicistico (vedi direttive CE 2006/32 e 2010/31) del contenimento dei consumi energetici stabilito espressamente fin dalla legge 9 gennaio 1991, n. 10 per tutto l'edificio (art. 26.2: *"per gli interventi in parti comuni di edifici, volti al contenimento del consumo energetico degli edifici stessi ed all'utilizzazione delle fonti di energia di cui all'art. 1, ivi compresi quelli di cui all'art. 8, sono valide le relative decisioni..."*). Relazione tecnica sul rispetto delle prescrizioni che, ai sensi dell'art. 28 della stessa legge n. 10/91, il proprietario dell'edificio doveva (e deve) presentare in Comune insieme alla denuncia di inizio lavori ed al progetto delle opere da realizzare.

Ed infatti il Ministero dell'Industria, Commercio, Artigianato (ora Sviluppo Economico) con decreto 13 dicembre 1993 (in G.U. n. 297 del 20/12/1993) aveva approvato modelli tipo per la compilazione di tale relazione; a tale documento la S.C. avrebbe dovuto far riferimento, in quanto il tecnico dichiara sotto la propria responsabilità che "il progetto è rispondente alle prescrizioni contenute nella legge n. 10/91 e nei suoi regolamenti attuativi".

Nelle "definizioni" dell'art. 1 del Regolamento di attuazione della legge n. 10/91 (DPR 26/8/1993, n. 412) alla lettera l) la *"ristrutturazione di un impianto termico"* è considerata anche *"la risistemazione impiantistica nelle singole unità immobiliari o parti di edificio in caso di installazione di un impianto termico individuale previo distacco dall'impianto termico centralizzato"*. L'art. 5.9 precisa che *"gli edifici multipiano costituiti da più unità immobiliari devono essere dotati di appositi condotti di evacuazione dei prodotti di combustione, con sbocco sopra il colmo del tetto dell'edificio alla quota prescritta dalla enorme UNI 7129 anche nei casi di impianti termici individuali realizzati dai singoli previo distacco dall'impianto centralizzato"*.

L'art. 7 del D.Lgs. 29/12/2006, n. 311 (con le modifiche dell'art. 27 comma 22 della legge 23 luglio 2009, n. 99) ha sostituito il citato art. 26.2 nel modo seguente: *"Per gli interventi sugli edifici e sugli impianti volti al contenimento del consumo energetico ed all'utilizzazione delle fonti di energia di cui all'art. 1, individuati attraverso un attestato di certificazione energetica o ad una diagnosi energetica realizzata da un tecnico abilitato, le pertinenti decisioni condominiali sono valide se adottate con la maggioranza semplice delle quote millesimali rappresentate dagli intervenuti in assemblea"*.

Non sono più compresi *"gli interventi di cui all'art. 8"* previsti dalla legge n. 10/91 ed il punto 34 delle definizioni di cui all'allegato A del D. Lgs. n. 311/2006 ha chiarito che per *"ristrutturazione di un impianto termico"* s'intende *"l'insieme di opere che comportano la modifica sostanziale sia dei sistemi di produzione che di distribuzione ed emissione del calore; rientrano in questa categoria anche la trasformazione di un impianto termico in impianti termici individuali nonchè la risistemazione impiantistica nelle singole unità immobiliari o parti di edificio in caso di installazione di un impianto termico individuale previo distacco dall'impianto termico centralizzato"*. Gli interventi non sono più *"in parti comuni di edifici"* ma *"sugli edifici e sugli impianti"*.

In merito alla trasformazione di un impianto termico centralizzato in impianti unifamiliari, il comma nove dell'art. 4 del DPR 2 aprile 2009, n. 59, ha chiarito che la trasformazione in impianti con generazione di calore separata per singole unità abitative è possibile solo in presenza di cause tecniche o di

forza maggiore da evidenziare nella relazione tecnica attestante la rispondenza alle prescrizioni per il contenimento del consumo di energia da depositare all'amministrazione comunale ai sensi dell'art. 28 della legge n. 10/91.

La eventuale richiesta di distacco (ovvero "ristrutturazione dell'impianto termico") deve quindi ottenere, secondo la corretta interpretazione della vigente normativa, la preventiva approvazione assembleare previa diagnosi energetica che tenga conto delle valutazioni sopra evidenziate, fermo restando l'obbligo di partecipazione agli oneri di conservazione dell'impianto comune.

In particolare la sopra riferita relazione tecnica, nel caso del distacco individuale da un impianto centralizzato, prevede, ai sensi dell'art. 3, comma 2, lettera 2 del D. Lgs. n. 192/2005 e dell'art. 4 comma 5 del successivo D.P.R. n. 59/2009, l'obbligo di verifica del rendimento globale medio stagionale del nuovo impianto termico che è il prodotto dei tre rendimenti specifici di generazione, distribuzione ed emissione/regolazione; deve essere superiore al valore limite indicato al punto 5 dell'allegato C del D.Lgs. 192/2005. Nella quasi totalità dei casi tali opere di ottimizzazione energetica dell'impianto non vengono eseguite ed il rendimento globale medio stagionale limite non viene garantito da chi opera il distacco, realizzandosi una violazione del predetto decreto legislativo.

Inoltre il presupposto fondamentale della relazione tecnica è quello di dimostrare un "improbabile" risparmio energetico per tutto l'edificio condominiale; per di più al maggior consumo di energia primaria (combustibile) si somma l'effetto negativo di un incremento delle sostanze inquinanti rilasciate in ambiente. Infatti alle sostanze rilasciate dal generatore di calore centralizzato occorre sommare quelle dovute alle caldaie autonome. E tale circostanza va in palese contrasto con le attuali norme di contenimento dell'inquinamento ambientale contenute nel D.Lgs n. 351 del 04/8/1999, che a sua volta attua la Direttiva 96/62/CE in materia di valutazione e gestione della qualità dell'aria ambiente.

Occorre nondimeno rilevare che all'interno della relazione tecnica è necessario descrivere le caratteristiche principali dei condotti di evacuazione dei prodotti di combustione (canne fumarie) indicando anche le norme tecniche impiegate per il dimensionamento. A tal proposito è opportuno segnalare che le attuali normative inerenti le caratteristiche delle canne fumarie (D.P.R n. 412 del 26/8/1993, comma 9 dell'art. 5 e D.P.R. n. 551 del 21/12/1999, comma 1 dell'art. 2) che prevedono la quota di sbocco della canna fumaria oltre il colmo dell'edificio per una altezza pari a quella prescritta dalla regolamentazione tecnica vigente (abituamente 1,00 m.), al fine di evitare eventuali ricircoli dei fumi di scarico della combustione all'interno delle unità immobiliari limitrofe a quella ove viene installata la caldaia autonoma. Anche tale circostanza, nella quasi totalità dei casi, non viene rispettata a causa delle difficoltà pratiche ed estetiche che sussistono negli edifici serviti da impianti centralizzati per realizzare canne fumarie non ubicate direttamente sulla facciata esterna dell'edificio.

È pertanto evidente come la tematica del distacco comporti molte problematiche tecniche che, oltre a non essere di frequente affrontate e risolte, si scontrano con tutte le vigenti normative mirate al contenimento dei consumi energetici.

Il Tribunale di Roma (11 ottobre 2010 - Giudice unico L. Belloni Mellini) ha dichiarato la nullità della delibera assembleare che ha deciso la dismissione dell'impianto di riscaldamento centralizzato per la realizzazione di impianti unifamiliari con la maggioranza di cui al secondo comma dell'art. 1136 c.c. in quanto rende una parte comune inservibile all'uso. Un effetto dell'eliminazione degli "interventi di cui all'art.8" dall'art. 26.2 legge n. 10/91?

In un edificio con progressivi distacchi non è possibile non solo il miglioramento delle prestazioni energetiche, ma neanche il loro mantenimento; paradossalmente nello stesso edificio per gli interventi relativi alla conservazione dell'impianto comune come ad esempio la sostituzione del generatore di calore con uno nuovo ad alto rendimento (peraltro di potenzialità che consideri anche i distaccati comproprietari), tutti i partecipanti al condominio hanno interessi diversificati nonostante gli incentivi fiscali con effetti perversi per l'unità funzionale dell'edificio (i distaccati vogliono spendere il meno possibile).

In ultima analisi il distacco progressivo porterebbe automaticamente alla completa trasformazione del centralizzato in impianti unifamiliari che dovrebbe essere vietata ai sensi del citato DPR n. 59/2009, ad eccezione delle cause di forza maggiore.



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

SPORTELLO DEL CONDOMINIO

(Servizio sospeso fino a settembre)

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

C
O
n
d
o
m
i
n
i
o

AGGIORNAMENTO ISTAT - VARIAZIONI ANNUALI

Giugno 2009 - Giugno 2010	1,3% (75% = 0,975%)	G.U. 23/7/2010	n. 170
Luglio 2009 - Luglio 2010	1,7% (75% = 1,275%)	G.U. 25/8/2010	n. 198
Agosto 2009 - Agosto 2010	1,5% (75% = 1,125%)	G.U. 23/9/2010	n. 223
Settembre 2009 - Settembre 2010	1,6% (75% = 1,200%)	G.U. 23/10/2010	n. 249
Ottobre 2009 - Ottobre 2010	1,7% (75% = 1,275%)	G.U. 22/11/2010	n. 273
Novembre 2009 - Novembre 2010	1,7% (75% = 1,275%)	G.U. 27/12/2010	n. 301
Dicembre 2009 - Dicembre 2010	1,9% (75% = 1,425%)	G.U. 24/1/2011	n. 18
Gennaio 2010 - Gennaio 2011	2,2% (75% = 1,650%)	G.U. 28/2/2011	n. 48
Febbraio 2010 - Febbraio 2011	2,3% (75% = 1,725%)	G.U. 24/3/2011	n. 68
Marzo 2010 - Marzo 2011	2,5% (75% = 1,875%)	G.U. 23/4/2011	n. 94
Aprile 2010 - Aprile 2011	2,6% (75% = 1,950%)	G.U. 21/5/2011	n. 117
Maggio 2010 - Maggio 2011	2,6% (75% = 1,950%)	G.U. 27/6/2011	n. 147

SERVIZIO PAGHE E CONTRIBUTI

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

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

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

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

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

COEFFICIENTI DI RIVALUTAZIONE TFR

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

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)

ANCORA DISTACCHI IDRICI INGIUSTIFICATI

L'ACEA Ato2 continua la sua azione di "credit policy" con adozione di una scorretta attività commerciale che determina ingiustificati distacchi a nostri associati anche in casi di bollette pagate. L'interessato ha presentato una circostanziata querela alla Questura e l'ANACI ha informato l'Antitrust che esamina da tempo un ricorso dell'Associazione.

SEMPLIFICAZIONI PER BENEFICI FISCALI

Nel cosiddetto decreto "sviluppo" (DL n. 70/2011) convertito in legge 12/7/2011, n. 106 è stata eliminata la comunicazione preventiva di inizio lavori (dal 14/5/2011 nessun invio a Pescara) e nelle fatture emesse dalle imprese esecutrici degli interventi non è più obbligatoria l'indicazione dell'importo relativo alla mano d'opera utilizzata (sia ai fini del 36% che del 55%). Resta l'obbligo di evidenziare i "beni significativi" ai fini dell'applicazione dell'IVA agevolata 10%.

Per i bonifici effettuati dal 6 luglio 2011 è stata ridotta la ritenuta d'acconto (dal 10% al 4%) che banca o posta degli appaltatori di lavori di recupero edilizio o risparmio energetico effettuano direttamente a carico dei rispettivi beneficiari.

REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE

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

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 agenzia 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

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 (1,50% annuo) rapportati ai giorni di ritardo e la sanzione del 3,00% dell'imposta dovuta se la regolarizzazione avviene entro sessanta giorni dalla scadenza contrattuale annuale e del 3,75% se entro un anno.

Condommunity: la parola ai giovani ANACI

Obiettivo sicurezza: l'antincendio nei condomini

di Valeria Giannini

Secondo lo Zingarelli, vocabolario della lingua italiana, l'incendio è un fuoco di grandi proporzioni che brucia e distrugge ogni cosa.

Il fuoco è il prodotto visibile di una reazione chimica (reazione di combustione) di rapida ossidazione che avviene tra una sostanza combustibile ed una comburente (l'ossigeno dell'aria), in determinate condizioni di temperatura e pressione ed in varia composizione percentuale. Tuttavia, la semplice presenza di combustibile e comburente non avvia la reazione di combustione: è necessario che sia presente anche un innesco che riscaldi il combustibile fino alla sua temperatura di accensione o di autoaccensione o punto di ignizione.

La reazione di combustione è accompagnata da:

- sviluppo di fumi
- sviluppo di calore
- sviluppo di gas tossici.

Sarà forse sorprendente scoprire che la principale causa di morte negli incendi (addirittura il 57%) è proprio l'intossicazione dovuta alla mancanza di ossigeno e all'inalazione di fumi e gas tossici, mentre il contatto con le fiamme o le temperature troppo elevate sono causa di morte nel 32% circa dei casi.

Nell'evoluzione dell'incendio si possono individuare quattro fasi caratteristiche:

- Fase di ignizione
- Fase di propagazione
- Incendio generalizzato (flashover)
- Estinzione e raffreddamento.

Nella fase di *flashover* la temperatura cresce rapidamente coinvolgendo una grossa quantità di combustibile "riscaldato". Il punto di flashover è definito come il punto oltre il quale non è più possibile spegnere l'incendio.

Quando si sviluppa una combustione in un ambiente, il fuoco, ben ventilato, produce una grande quantità di fumo. Questo fumo stratifica sotto il soffitto e irradia quanto sta in basso, causando a poco a poco la pirolisi dei materiali

contenuti nel locale. Dopo qualche tempo, l'aumento di intensità dell'incendio fa sì che il calore del fumo porti a temperatura di accensione tutti gli elementi presenti con conseguente incendio degli stessi; inoltre vi è l'accensione del fumo stesso.

Il risultato è una propagazione molto veloce, così che il mobilio presente, riscaldato per alcuni minuti, si innesca simultaneamente.

Tre condizioni sono necessarie perchè un flashover avvenga:

- 1) una riserva notevole di combustibile in grado di permettere la crescita dell'incendio (il materiale presente nelle nostre abitazioni è ampiamente sufficiente)
- 2) uno strato di fumo sotto il soffitto che riscaldi il mobilio presente anche a una certa distanza dalle fiamme
- 3) un apporto di aria sufficiente per ottenere la potenza di fuoco necessaria in grado di aumentare la temperatura del strato di fumo.

Il flashover è importante perchè è considerato come un evento limite, soprattutto quando si tratta di verificare le condizioni in rapporto alla presenza di persone. Infatti, quando si verifica il flashover, certamente le persone non possono sopravvivere.

Ma in quanto tempo avviene la fase di incendio generalizzato?

Abbiamo due casi estremi in funzione della ventilazione: se le aperture sono grandi, il fuoco crescerà rapidamente, e avremo un flashover in 4-5 minuti (nel contesto di una stanza per esempio). Se le aperture sono molto piccole, il fuoco non avrà ossigeno a sufficienza e si spegnerà ma resterà il rischio di un *backdraft*.

Il *backdraft* è un fenomeno della combustione che può avvenire quando, durante un incendio, si raggiunge una marcata carenza di ossigeno; ciò comporta la formazione di grosse quantità di composti volatili incombusti (fumi d'incendio), talora anche a temperature superiori a quelle di autoaccensione. In effetti, basta che l'ossigeno sia reintrodotta (ad esempio aprendo una porta od una finestra) perché la combustione riprenda, a volte anche con effetto esplosivo.

La giurisprudenza considera un incendio un fenomeno di vaste proporzioni che ha la tendenza a diffondersi nel luogo di innesco ed altri ambienti e che presenta difficoltà di spegnimento; dunque, dal punto di vista giuridico, un fuoco per essere definito "incendio" deve essere caratterizzato da:

- una "estensione" della zona bruciata;
- una elevata "diffusività";
- una "pericolosità" per la pubblica incolumità.

Da sempre si cerca un modo tempestivo per spegnere gli incendi e ridurne al minimo i danni e lo strumento più efficace si è rivelato essere, come per tutto ciò che concerne la sicurezza, la prevenzione. Nonostante l'evidenza di questo assunto non è facile raggiungere l'ambito obiettivo: una cultura della prevenzione.

Dalla definizione del DPR del 29 luglio 1982 "la prevenzione incendi costituisce un servizio di interesse pubblico per il conseguimento di obiettivi di sicurezza della vita umana e incolumità delle persone e di tutela dei beni e dell'ambiente" e ancora "per prevenzione incendi si intende la materia di rilevanza interdisciplinare nel cui merito vengono promossi, studiati, predisposti e sperimentati misure, provvedimenti, accorgimenti e modi d'azione intesi ad evitare, secondo le norme emanate dagli organi competenti, l'insorgenza di un incendio e a limitare le conseguenze".

Tale prevenzione si attua attraverso l'applicazione di un articolato complesso di Leggi, Decreti Ministeriali e Circolari Ministeriali, normativa che, nel suo insieme, fornisce le indicazioni necessarie:

- per la progettazione di una nuova opera edilizia o per l'esercizio delle attività;
- per l'adeguamento dei luoghi in cui si vuol insediare un'attività a rischio di incendio.

Le competenze in materia di prevenzione incendi sono:

- del Ministero dell'Interno, per la redazione delle direttive e criteri generali e per gli studi di prevenzione incendi;
- dei Comandi Provinciali dei Vigili del Fuoco (V.V.F.), per la verifica della rispondenza dei progetti alla normativa (norme di progettazione) e per il controllo, tramite visite periodiche, dei locali soggetti a ispezione (norme di esercizio).

La normativa statale ha individuato, attraverso il D.M. 16/2/82, novantasette attività a rilevante rischio di incendio, per le quali è imposto il controllo in fase di progettazione e in fase di esercizio.

Il controllo in fase di progettazione è attuato dai Comandi Provinciali dei V.V.F. attraverso un esame preventivo del progetto ed il rilascio del relativo parere di conformità, che serve come nulla-osta al rilascio della concessione edilizia.

Il controllo in fase di esercizio è attuato dai Comandi Provinciali V.V.F. attraverso una prima visita, a cui segue il rilascio del Certificato Prevenzione Incendi (CPI) e successive visite periodiche di controllo che accertino la sussistenza nel tempo dei requisiti (Legge 26 luglio 1965, n.966).

Le attività a rischio incendio, quindi elencate nel DM 16/2/82, che più di frequente si incontrano nel condominio sono le seguenti:

- edifici destinati a civile abitazione con altezza in gronda superiore a 24 m;
- vani di ascensori e montacarichi in servizio privato, aventi corsa sopra il piano terreno maggiore di 20 m, installati in edifici civili aventi altezza in gronda maggiore di 24 m e quelli installati in edifici industriali;



- autorimesse private con più di 9 autoveicoli, autorimesse pubbliche, ricovero natanti, ricovero aeromobili;
- impianti per la produzione del calore alimentati a combustibile solido, liquido o gassoso con potenzialità superiore a 100.000 Kcal/h (116 KW).

I requisiti essenziali ai quali debbono rispondere le opere ai fini della sicurezza in caso di incendio sono:

- garantire la stabilità delle strutture portanti per un tempo utile ad assicurare il soccorso agli occupanti;
- limitare la produzione e la propagazione del fuoco e dei fumi all'interno delle opere e rispetto alle opere vicine;
- garantire la possibilità che gli occupanti lascino l'opera indenni o che gli stessi siano soccorsi in altro modo;
- garantire la possibilità per le squadre di soccorso di operare in condizioni di sicurezza.

Ma vediamo nel dettaglio quali sono le attività da svolgere nel caso in cui nel nostro condominio siano presenti una o più attività a rischio incendio.

Per nuovi impianti o modifiche degli impianti esistenti è necessario richiedere un parere di conformità sui progetti. Il Comando dei Vigili del Fuoco esamina il progetto in 45 gg (o 90 gg in caso di proroga motivata). Se il Comando non si esprime, il progetto si intende respinto (silenzio - diniego) ed è possibile il ricorso al T.A.R. entro 60 gg.

In alcuni casi, quando non sia possibile rispettare integralmente la normativa antincendio, per l'esistenza di vincoli che impediscano il rispetto di uno o più punti della norma, può essere chiesta una deroga con conseguente allungamento dei tempi di risposta. In tal caso è essenziale che gli eventuali rischi aggiuntivi vengano attenuati da specifiche misure compensative.

Una volta ottenuto il parere favorevole dei VVFF alla realizzazione del progetto, e una volta terminati i lavori di costruzione o di adeguamento, deve essere richiesto il sopralluogo per il rilascio del C.P.I. (Certificato di Prevenzione Incendi).

Il Comando effettua il sopralluogo entro 90 gg (può essere eventualmente concessa una proroga motivata di 45 gg) e rilascia il C.P.I. entro 15 gg dal sopralluogo.

Nell'eventualità di mancanza dei requisiti di sicurezza i Vigili del Fuoco saranno tenuti a darne comunicazione all'autorità amministrativa e/o giudiziaria.

In attesa del sopralluogo, per mantenere l'attività in esercizio, può essere presentata una D.I.A. (Dichiarazione Inizio Attività) attestante che sono state rispettate le prescrizioni di prevenzione incendi ed impegnandosi al rispetto degli obblighi connessi all'esercizio dell'attività. La stessa copia in bollo della D.I.A. protocollata dal Comando autorizza provvisoriamente all'esercizio dell'attività. Si rammenta che la D.I.A. va resa come atto notorio o dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà.

Il C.P.I. costituisce, ai soli fini antincendio, il nulla osta all'esercizio dell'attività e può essere richiesto una tantum o avere una durata di 3 o 6 anni.

Per le attività di interesse condominiale ricordiamo la durata del CPI per:

- autorimesse con più di 9 autoveicoli: 6 anni;
- impianti per la produzione del calore alimentati a combustibile solido, liquido o gassoso con potenzialità superiore a 100.000 Kcal/h (116 KW): 6 anni;
- edifici destinati a civile abitazione con altezza in gronda superiore a 24 m e relativi ascensori: una tantum.

Una volta ottenuto il nulla osta all'esercizio dell'attività, l'amministratore del condominio, in qualità di titolare, deve adempiere agli obblighi connessi all'esercizio dell'attività ovvero:

- mantenere in efficienza sistemi, dispositivi, attrezzature ed impianti antincendio (verifiche periodiche e manutenzione);
- fornire informazione e formazione al personale (rischi di incendio, misure adottate, comportamenti da assumere);
- annotare nel registro dei controlli periodici le azioni eseguite;
- in caso di modifiche che alterano le condizioni di sicurezza, avviare nuovamente il procedimento.

In particolare la manutenzione di eventuali impianti e attrezzature antincendio, siano essi reti idranti o estintori, deve essere eseguita a distanza massima di sei mesi da personale competente e qualificato (D.P.R. 547/55).



C
O
n
d
o
m
i
n
i
o

Se il C.P.I. è soggetto a scadenza, l'amministratore deve richiedere il rinnovo in tempo utile e comunque prima della scadenza. In tal caso il Comando rinnova il C.P.I. entro 15 gg purché nella documentazione acclusa siano compresi:

- originale del C.P.I.;
- dichiarazione di situazione non mutata (atto notorio);
- perizia giurata efficienza dispositivi, sistemi antincendio (effettuata da professionisti qualificati secondo la Legge 818/84).

Dal 1 giugno 2009 l'esercizio dell'attività (a rischio incendio) è consentito soltanto con il C.P.I. o D.I.A. I vecchi N.O.P. (Nulla Osta Provvisorio), per chi ancora li utilizzasse, hanno perso la loro validità!

Ci preme inoltre qui ricordare che, anche nei condomini in cui non siano presenti attività soggette al controllo dei comandi provinciali VV.F. secondo il D.M. 16/2/82, ma abbiano uno o più dipendenti, si applicano i criteri per la valutazione dei rischi di incendio nei luoghi di lavoro!

Il decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81 costituisce il testo unico della sicurezza e salute sui luoghi di lavoro, recependo la precedente normativa di settore, adattandola all'attuale contesto tecnologico e sociale. Tale riassetto ha coinvolto anche la lotta contro gli incendi e, dall'analisi del testo unico, emerge che la prevenzione e la lotta contro gli incendi sono richiamate in numerosi articoli che stabiliscono precise disposizioni, alle quali corrispondono specifiche sanzioni per le eventuali inadempienze.

In particolare, per rimanere nell'ambito del condominio, l'amministratore deve provvedere affinché i dipendenti del condominio ricevano, tra le altre, un'adeguata informazione sulle procedure che riguardano il primo soccorso, la lotta antincendio e l'evacuazione dei luoghi di lavoro.

Inoltre, se nella valutazione dei rischi del condominio, indipendentemente dalla presenza o meno di attività soggette alle norme antincendio, vengono rilevati pericoli specifici di incendio, devono essere predisposti mezzi ed impianti di estinzione idonei in rapporto alle particolari condizioni in cui possono essere usati, compresi gli apparecchi estintori portatili o carrellati di primo intervento. Detti mezzi ed impianti devono essere mantenuti in efficienza e controllati almeno una volta ogni sei mesi da personale esperto. Nello stesso decreto sono infine indicate le prescrizioni per la segnaletica destinata ad identificare e ad indicare l'ubicazione delle attrezzature antincendio.

Cultura della sicurezza deve significare l'abitudine a portare avanti e controllare regolarmente gli adempimenti che abbiamo descritto, in modo che entrino nelle operazioni di routine e permettano di scongiurare, o almeno ridurre al minimo, i gravi pericoli connessi con il fuoco.



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari
SEDE PROVINCIALE DI ROMA

BILANCIO UNIFICATO PER L'ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2010

STATO PATRIMONIALE ATTIVO	ANACI	FORMACI	GRAFICANACI	TOTALE
B) Immobilizzazioni				
I. Immateriali				
1 - Valore originario			671,39	671,39
2 - Fondi di ammortamento			- 671,39	- 671,39
Totale immobilizzazioni immateriali				
II. Immateriali				
1 - Valore originario	3.383,43	1.960,52	8.400,00	13.743,95
2 - Fondi di ammortamento	- 3.383,43	- 1.960,52	- 5.750,32	- 11.094,27
Totale immobilizzazioni materiali			2.649,68	2.649,68
B) Totale Immobilizzazioni			2.649,68	2.649,68
C) Attivo circolante				
II. Crediti				
1 - Crediti vs/clienti			61.544,00	61.544,00
3 - Crediti vs/collegate: Anaci, Grafica, For.	36.000,00			36.000,00
4 - Crediti per imposte Irap e Iva			374,17	374,17
5 - Crediti verso altri				
5a - Crediti verso altri (Regionale)	10.000,00			10.000,00
5b - Crediti per deposito cauzionale sede	6.197,48			6.197,48
- Acconti Imposte 2010	1.748,00			1.748,00
Totale crediti	53.945,48		374,17	115.863,65
IV. Disponibilità liquide				
1 - Banca c/c	64.005,00	20.825,14	23.640,00	131.254,59
3 - Denaro e valori in cassa	- 4.786,94	11.514,59	- 3.014,31	3.713,34
Totale disponibilità liquide	59.218,06	45.254,33	30.495,54	134.967,93
C) Totale attivo circolante	113.163,54	45.254,33	92.413,71	250.831,58
D) Ratei e Risconti attivi				
1 - Ratei attivi				
2 - Risconti attivi costi acq. computer corsi		5.926,68		5.926,68
D) Totale ratei e risconti attivi		5.926,68		5.926,68
Totale stato patrimoniale attivo	113.163,54	51.181,01	95.063,39	259.407,94

STATO PATRIMONIALE PASSIVO

	ANACI	FORMACI	GRAFICANACI	TOTALE
A) Patrimonio netto				
I. Capitale sociale			2.582,28	2.582,28
VIII. Risultato gestionale da esercizi precedenti (+/-)	61.672,43	31.037,07	55.634,79	148.344,29
IX. Risultato gestionale dell'esercizio (+/-)	- 4.076,48	14.862,73	- 4.363,54	6.422,71
A) Totale Patrimonio Netto	57.595,95	45.899,80	53.853,53	157.349,28
C) Trattamento fine rapporto di lavoro				
1 - Trattamento Fine Rapporto lavoro sub.to	24.237,14	3.244,43		27.481,57
C) Totale T.F.R.	24.237,14	3.244,43		27.481,57
D) Debiti				
7 - Debiti vs/fornitori e dipendenti	5.689,76		5.209,86	10.899,62
9 - Debiti vs/collegate: Anaci, Grafica, For.			36.000,00	36.000,00
12 - Debiti tributari Fondo imposte esercizio	1.181,00			1.181,00
12 - Debiti tributari per F24	6.691,69	2.036,78		8.728,47
14 - Altri debiti	11.720,00			11.720,00
D) Totale debiti	25.282,45	2.036,78	41.209,86	68.529,09
E) Ratei e Risconti				
1 - Ratei passivi				
- Sopravv. passiva saldo imposte 2009	1.748,00			1.748,00
2 - Risconti passivi quote 2011 incas. 2010	4.300,00			4.300,00
E) Totale ratei e risconti	6.048,00			6.048,00
Totale stato patrimoniale passivo	113.163,54	51.181,01	95.063,39	259.407,94

VALORE DELLA PRODUZIONE

	ANACI	FORMACI	GRAFICANACI	TOTALE
A) Valore della Produzione				
1 ANACI				
Ricavi delle vendite e prestazioni				
Quote associative (vedi specifica)	82.230,00			82.230,00
Incassato dal Nazionale per quote	105.775,00			105.775,00
Versamento quote al Nazionale	- 37.180,00			- 37.180,00
Risconti quote 2010 (vedi s.p. passivo)	- 4.300,00			- 4.300,00
Contributo dal Regionale	5.000,00			5.000,00
Quote 2010 incassate nel 2009	9.025,00			9.025,00
1 GRAFICA				
Ricavi delle vendite e prestazioni				
Ricavi dagli inserzionisti			125.420,00	125.420,00
1 FORMACI				
Ricavi delle vendite e prestazioni				
48 corso ott'09-feb'10 (quota 2010-1 rata)		7.300,00		7.300,00
49 corso mar-lug 2010 (3 rate)		34.700,00		34.700,00
50 corso ott'10-feb'11 (quota 2010-2 rate)		29.900,00		29.900,00
51 corso nov'10-mag'11 (quota 2010-1 r.)		13.200,00		13.200,00
corsi vari (informatica)		5.800,00		5.800,00
5 Altri ricavi e proventi				
Ristorno consulenti	1.951,89			1.951,89
Quesiti	7.000,00			7.000,00
Affitto sala	440,00			440,00
Altri Ricavi (Parenti e Reg. pubbl.)	8.000,00			8.000,00
Corso avanzato	9.200,00			9.200,00
Convegno giuridico				
Contributo da collegate Grafica Formaci	36.000,00			36.000,00
A) Totale valore della produzione	223.141,89	90.900,00	125.420,00	439.461,89

ONERI DELLA PRODUZIONE

	ANACI	FORMACI	GRAFICANACI	TOTALE
B) Oneri della produzione				
6 Per materie prime, di consumo e merci				
Cancelleria, tipografia, spedizioni	1.670,18	817,70	22.577,39	25.065,27
Pony e francobolli	1.578,73		6.910,97	8.489,70
Seminari e convegni	1.168,40	505,00		1.673,40
Consigli Naz., Congr., Convegni esterni	4.328,60			4.328,60
Congresso Nazionale Stresa	5.891,13			5.891,13
7 - Per servizi generici				
Energia elettrica	1.688,24			1.688,24
Assicurazione ufficio	202,00			202,00
Spese condominio e riscaldamento	1.804,09			1.804,09
Pulizie ufficio	1.836,00			1.836,00
Telefoniche	3.714,00			3.714,00
Gestione e manutenzione ufficio	1.763,06			1.763,06
Manutenzione Hardware e Software	3.002,45			3.002,45
Spese bancarie e postali	618,01	329,85	178,53	1.126,39
Abbonamenti riviste, programmi, ecc.	201,16			201,16
Spese pubblicità (inclusa pubbl. Metro B)	17.995,83		10.253,06	28.248,89
7 - Per servizi specifici				
Professionisti	4.520,91		20.039,01	24.559,92
Corso avanzato (Master 15/04/2010)	3.876,00			3.876,00
Convegno (Parco Principi Dicembre 10)	2.999,00		12.010,00	15.009,00
48 corso ott'09-feb'10 (quota 2010)		13.242,62		13.242,62
49 corso mar-lug 2010		19.062,81		19.062,81
50 corso ott'10-feb'11 (quota 2010)		6.541,36		6.541,36
51 corso nov'10-mag'11 (quota 2010)		6.541,36		6.541,36
1/3 costi corso inform. (costi 17.780,04)		5.926,68		5.926,68
docenza corso informatica		1.200,00		1.200,00
8 - Per godimento beni di terzi				
Affitto sede	38.260,80			38.260,80
Contributo sede pag. da Grafica a Anaci			36.000,00	36.000,00
Spese garages consulenti	8.652,00			8.652,00



	ANACI	FORMACI	GRAFICANACI	TOTALE
9 - Per il personale				
a) Salari e stipendi	39.757,00	9.987,00		49.744,00
Collaborazione				
b) Oneri sociali inps + inail	25.118,00	5.935,06		31.053,06
c) Trattamento di fine rapporto	5.262,13	845,63		6.107,76
e) Ritenute irpef Regione e Comune	17.281,22	1.148,14		18.429,36
Servizi sostitutivi mensa	1.748,19	1.140,82		2.889,01
10 - Ammortamenti e svalutazioni				
a) Ammortamenti imm. Materiali			1.060,00	1.060,00
14 - Oneri diversi di gestione				
Spese di rappresentanza	3.274,94			3.274,94
Gestione qualità		2.340,00		2.340,00
Versamenti al Regionale-Nazionale	9.680,00			9.680,00
Acconti imposte	1.748,00			1.748,00
Altri oneri diversi	836,00	473,24	12.009,20	13.318,44
B) Totale oneri della produzione	210.476,07	76.037,27	121.038,16	407.551,50
PROVENTI E ONERI FINANZIARI				
C) Proventi e Oneri finanziari				
Proventi finanziari				
- Oneri finanziari				
C) Totale proventi e oneri finanziari				
PROVENTI STRAORDINARI				
E) Proventi straordinari				
20 - Proventi straordinari				
- Sopravv. Passiva Imposte 2009	1.748,00			1.748,00
21 - Oneri straor. (Sanzione 2004 e 2005)	13.813,30		8.745,38	22.558,68
D) Totale partite straordinarie	15.561,30		8.745,38	24.306,68
Totale oneri	226.037,37	76.037,27	129.783,54	431.858,18
Risultato prima delle imposte	- 2.895,48	14.862,73	- 4.363,54	7.603,71
22 - Imposte dell'esercizio	1.181,00			1.181,00
23 - Utile o perdita dell'esercizio	4.076,48	14.862,73	- 4.363,54	6.422,71
Totale a pareggio	223.141,89	90.900,00	125.420,00	439.461,89

Roma 8 Luglio 2011

Prot. 216



ANACI

Cari associati,

Dall'esame del bilancio ANACI 2010 è possibile notare la rilevanza del contributo che i "collaboratori commerciali" danno all'Associazione per la realizzazione dei suoi fini istituzionali.

Agli stessi viene sempre sollecitata una maggiore qualificazione che assicuri una completezza dei servizi di rispettiva competenza dal punto di vista della economicità, della puntualità, della garanzia di sicurezza, della rapida soluzione di eventuali inconvenienti che possono determinarsi.

In relazione a tali motivazioni è richiesta agli associati una collaborazione per una possibile diretta valutazione dei rispettivi servizi offerti e soprattutto la disponibilità a rispondere adeguatamente alle sollecitazioni formulate per il regolamento di fatture scadute, evidenziando in modo puntuale eventuali temporanee e non generiche difficoltà di reperimento della necessaria provvista fondi da parte degli stessi condomini.

E' opportuno sottolineare infine che il rapporto interpersonale distingue il professionista serio in un ambito, fornitori compresi, che anche nella grande città è più piccolo di quanto all'apparenza possa sembrare.

Grazie per l'attenzione e cordiali saluti.

Il presidente Provinciale
Dott. Stefano Tabarrini

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Stefano Tabarrini', is placed below the typed name of the provincial president.

La voce della giurisprudenza

di Nunzio Izzo

L'amministratore risponde penalmente se il pulitore cade nella tromba delle scale e muore perché il parapetto non è di almeno un metro

*Cassazione, sezione quarta penale, 1 giugno 2011, n. 22239
Presidente Zecca - Rel. Romis*

Il Giudice dell'udienza preliminare del Tribunale di Roma dichiarava non luogo a procedere, «perché il fatto non costituisce reato», nei confronti di un amministratore di condominio e quindi datore di lavoro, accusato di avere cagionato per colpa la morte del pulitore presso il medesimo condominio - caduto nella tromba delle scale durante le operazioni di pulizia - per colpa generica, nonché per inosservanza delle norme di prevenzione sulla sicurezza dei luoghi di lavoro per non aver adeguato i parapetti delle scale dove il pulitore svolgeva la sua attività lavorativa ai parametri di cui al D.P.R. n. 547 del 1955, art. 26, comma 1, lett. b), che impone un'altezza del parapetto di almeno un metro.

La Cassazione è stata, però, di diverso avviso per la considerazione che «le norme sulla prevenzione degli infortuni hanno la funzione primaria di evitare che si verifichino eventi lesivi della incolumità fisica, intrinsecamente connessi all'esercizio di talune attività lavorative, "anche nelle ipotesi in cui siffatti rischi siano conseguenti ad eventuale disaccortezza, imprudenza e disattenzione degli operai subordinati"». La Corte osserva, poi, che «pur se si volesse accreditare l'ipotesi prospettata dai verbalizzanti secondo cui il pulitore potrebbe essere caduto avendo perso l'equilibrio sporgendosi dal parapetto nel tentativo di rimuovere una ragnatela, non potrebbero ravvisarsi connotazioni di abnormità in una tale condotta, trattandosi comunque di comportamento strettamente collegato alle mansioni espletate ed all'attività lavorativa in concreto svolta: proprio per la mancanza di prove testimoniali circa la dinamica dell'incidente, ed ancora con riferimento quindi alla mera ipotesi della caduta per perdita di equilibrio, non può certo escludersi allo stato degli atti che un parapetto alto almeno un metro, come imposto dalla legge, avrebbe potuto costituire per il pulitore un ostacolo idoneo ad impedirgli di sporgersi pericolosamente nel vuoto».

La sentenza appare di rilevante importanza pratica perché il principio di diritto enunciato è estensibile al portiere dell'edificio in condominio.

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

Le spese di esecuzione vanno sempre ripartite pro quota tra i condomini.

*Cassazione, sezione terza civile, 12 aprile 2011, n.8329
Pres. Finocchiaro - Rel. Barreca*

In una causa di opposizione all'esecuzione ed agli atti esecutivi, la S. C. ha precisato che, indipendentemente dalla solidarietà tra gli intimati per l'intero debito ed i relativi accessori - la quale sussiste per le obbligazioni extracontrattuali, non valendo il principio di diritto enunciato da Cass. 8 aprile 2008, n. 9148 per le obbligazioni contrattuali - è da escludere che la solidarietà si estenda anche alle spese di esecuzione (o dell'attività difensiva propedeutica all'esecuzione) nei confronti di ciascuno. Tali spese (notificazione del titolo esecutivo, del precetto e le spese di precetto) infatti non costituiscono accessori del credito e determinano l'insorgenza di un'autonoma e distinta obbligazione di pagamento non solidale e parziaria.

Dei ponteggi non a norma risponde la ditta produttrice e non l'utilizzatore

*Cassazione sezione terza penale 27 aprile 2011, n. 16436
Presidente De Maio - Est. Petti*

La S.C., nel respingere il ricorso del legale rappresentante della ditta che ha progettato, costruito e venduto ponteggi mobili non conformi alla disposizioni legislative in materia di sicurezza, precisa che «l'ammenda prevista per l'autore dell'illecito va applicata al titolare della ditta produttrice, atteso che l'art. 6, comma 2, d.lgs. n. 626/94 (ora sostituito dall'art. 23 d.lgs. n. 81/08) nel vietare la fabbricazione, la vendita e il noleggio di attrezzature da lavoro ed impianti non conformi alle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di sicurezza sul lavoro, si riferisce ai fabbricanti e non agli utilizzatori. Pertanto, in caso di violazione di tali disposizioni, l'autore dell'illecito è il rappresentante legale della ditta produttrice e non l'imprenditore nella cui azienda viene rinvenuta l'attrezzatura o l'impianto non "a norma", a prescindere dall'effettivo utilizzo di tali strumenti» e, quindi, anche nel caso di lavori edili eseguiti in un condominio.

E' diffamazione l'affermazione che «l'amministratore porta avanti una gestione nell'esclusivo proprio interesse, in combutta con imprese appaltatrici di lavori condominiali».

*Cassazione, sezione quinta penale, 18 aprile 2011, n. 15542.
Pres. Calabrese - Est. Sabeone*

Trattasi nella specie di una *e-mail* inviata a un terzo e al coniuge per la quale la Corte, cassando la sentenza di assoluzione impugnata, osserva che l'evento penalmente rilevante consiste nel fatto che in tanto si realizza il connotato tipico della diffamazione, ossia la diffusività della notizia denigratoria, in quanto questa raggiunga in concreto un numero di persone superiore alla unità, posto che diversamente, il colloquio fra due soggetti privati a proposito di terzi rimane, di regola, oggetto del prevalente interesse alla riservatezza delle comunicazioni costituzionalmente garantito.

E' valida la notifica al condominio presso la portineria e non all'amministratore

*Cassazione, sezione terza civile, 15 aprile 2011, n. 8274
Presidente Trifone - Rel. Barreca*

Nel respingere il ricorso del condominio, la Corte conferma il principio della «ammissibilità della notificazione al condominio nello stabile condominiale anche a persona diversa dall'amministratore, purché, nello stesso stabile, si trovino locali destinati allo svolgimento ed alla gestione delle cose e dei servizi comuni (come ad esempio la portineria), idonei, come tali, a configurare un "ufficio" dell'amministratore, dovendo, in mancanza, essere eseguita presso il domicilio privato di quest'ultimo», precisando che essa è invece nulla se effettuata «con consegna di copia a mani di una condomina incaricata al ritiro, capace, che ne cura la consegna in precaria assenza del destinatario e delle altre persone abilitate per legge alla ricezione dell'atto». Tuttavia, la Corte precisa che tale nullità *ab origine* era stata, nel caso di specie, sanata perché l'atto aveva raggiunto comunque lo scopo in quanto la sentenza notificata era stata consegnata, di fatto, all'amministratore del condominio tanto che questi aveva convocato l'assemblea condominiale, proprio a seguito della notificazione della sentenza di primo grado, essendo poi rimasto contumace e determinando, così, la decorrenza del termine breve per proporre l'appello ed il passaggio in giudicato della sentenza di primo grado sfavorevole al condominio.

L'apertura di un varco nel muro perimetrale legittima l'azione di manutenzione

*Cassazione, sezione seconda civile, 5 aprile 2011, n. 7748
Presidente Settimj - Rel. Migliucci*

Viene confermato l'orientamento pacifico secondo cui è illegittima l'apertura di un varco effettuato nel muro perimetrale dell'edificio condominiale dal comproprietario per porre in comunicazione un locale di sua proprietà esclusiva situato nello stesso fabbricato con un altro immobile sempre di sua proprietà adiacente al condominio.

Incorre in reato il gestore che non impedisce gli schiamazzi notturni degli avventori

*Cassazione, sezione prima penale, 5 aprile 2011, n. 13599
Presidente Giordano - Rel. Zampetti*

La S. C. ha respinto il ricorso del gestore osservando che «il complesso probatorio assunto ha pienamente confermato l'ipotesi accusatoria, e cioè la riscontrata presenza di musica ad alto volume e di non sopiti schiamazzi degli avventori fino a notte fonda, il che - all'evidenza - configura la materialità del contestato reato, secondo specifica giurisprudenza di questa Corte, in casi del tutto analoghi (cfr. Cass. Pen. Sez. 1, n. 48122 in data 03.12.2008; Cass. Pen. Sez. 1, n. 11310 in data 26.02.2008; Cass. Pen. Sez. 1, n. 1466 in data 06.11.2007; ecc). Pacifico, dunque, l'obbligo per il gestore di un simile locale di controllare il volume delle emissioni sonore musicali e di impedire schiamazzi da parte degli avventori, specie in ora notturna dedicata al riposo dalla massima parte dei cittadini». La sentenza sottolinea che «il Tribunale ha poi correttamente escluso anche la possibile incidenza di altre fonti rumorose, atteso che è risultato - circostanza non potuta contrastare dall'odierno ricorrente - che nel periodo di cui alla contestazione (2005-2007) non vi erano, nelle vicinanze, altri locali che fossero aperti in ora notturna».

In caso di vendita, per l'azione di regresso dell'acquirente obbligato solidale vale il criterio della data della delibera, per le opere di manutenzione straordinaria, ristrutturazione e innovazione, e quella della concreta realizzazione per le spese manutentive ordinarie

*Cassazione, sezione seconda civile, 3 dicembre 2010, n. 24654
Presidente Settimj - Rel. Giusti*

La Suprema Corte, pronunciandosi - si badi bene - per l'azione di regresso dell'acquirente e non per l'ammissibilità del decreto ingiuntivo nei confronti di colui che è condomino (ossia l'acquirente) per entrambe le spese (ordinarie e straordinarie), ha statuito che « in caso di vendita di una unità immobiliare in condominio, nel quale siano stati deliberati lavori di straordinaria manutenzione, ristrutturazione o innovazioni sulle parti comuni, qualora venditore e compratore non si siano diversamente accordati in ordine alla ripartizione delle relative spese, è tenuto a sopportarne i costi chi era proprietario dell'immobile al momento della delibera assembleare che abbia disposto l'esecuzione dei detti interventi, avendo tale delibera valore costitutivo della relativa obbligazione. Di conseguenza, ove le spese in questione siano state deliberate antecedentemente alla stipulazione del contratto di vendita, ne risponde il venditore, a nulla rilevando che le opere siano state, in tutto o in parte, eseguite successivamente, e l'acquirente ha diritto di rivalersi, nei confronti del medesimo, di quanto pagato al condominio per tali spese, in forza del principio

di solidarietà passiva di cui all'art. 63 disp. att. c.c.. Nell'ipotesi, invece, di spesa necessaria alla manutenzione ordinaria, alla conservazione, al godimento delle parti comuni dell'edificio o alla prestazione di servizi nell'interesse comune, la nascita dell'obbligazione coincide con il compimento effettivo dell'attività gestionale mirante alla manutenzione, alla conservazione, al godimento delle parti comuni dell'edificio o alla prestazione di servizi nell'interesse comune ed il relativo obbligo contributivo «insorge, ex lege, non appena si compia l'intervento nel nome di una esigenza collettiva apprezzata dall'organo - l'amministratore - nelle cui attribuzioni rientra erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni (art. 1130 c.c., n. 3)».

In senso favorevole al criterio dirimente della concreta realizzazione delle opere, sia ordinarie che straordinarie che incrementano il valore del bene trasferito non considerate ai fini della determinazione del prezzo di vendita, si sono pronunciati recentemente Trib. Napoli 15 luglio 2010 n. 8123, G. di Pac di Bari 25 febbraio 2008, n. 898 e Trib. Firenze 3 marzo 2006. Il principio di diritto enunciato dalla Suprema Corte è teso a comporre il contrasto interpretativo insorto al riguardo con una distinzione che individua il criterio di ripartizione valido nell'ambito del condominio che si ha motivo di credere avrà stabilità quale nuovo diritto vivente. Considerato che la pronuncia precisa che « l'acquirente ha diritto a rivalersi, nei confronti del proprio dante causa, per quanto pagato al condominio in forza del principio di solidarietà passiva di cui all'art. 63 disp. att. c.c.», si opina che in tale sede il venditore potrebbe

SERVIZIO QUESITI

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

Sono invece a disposizione degli associati tutti i consulenti (vedi elenco a pag. 5) 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.

«forse» far valere, secondo le norme ordinarie, l'oggettivo incremento di valore acquisito dell'immobile successivamente al suo trasferimento, in mancanza di accordi tra le parti all'atto della vendita, in relazione alla clausola c. d. «vista e piaciuta» ovvero di trasferimento nello stato di fatto e di diritto in cui il bene all'epoca si trovava, ai fini di una eventuale indebito arricchimento per il maggior valore che all'epoca del trasferimento non era ancora esistente «realmente».

Per le spese legali autorizzate prima della vendita sono a carico di chi è condomino al momento in cui si rendono necessarie

*Cassazione, sezione seconda civile, 29 aprile 2010, n. 10405
Pres. Settimj -Rel. Giusti*

Alle spese legali autorizzate dall'assemblea condominiale prima della vendita è tenuto alla spesa colui che è condomino al momento in cui si rende necessario effettuare la spesa; sicché l'acquirente che, quale nuovo proprietario, obbligato in solido, abbia anticipato il pagamento al condominio, ha titolo al rimborso. Peraltro, osserva la S. C. la suddivisione e ripartizione di oneri derivati dalla compravendita era stata appositamente regolamentata tra le parti del contratto di compravendita, ove era stato previsto che i debiti accertati prima della stipula dell'atto sarebbe rimaste a carico della venditrice, per cui è, pertanto, esatta la soluzione della lite data dal Tribunale nel riconoscere il diritto di regresso, perché l'acquirente dell'unità immobiliare risponde soltanto delle obbligazioni condominiali sorte in epoca successiva al momento in cui, acquistandola, è divenuto condomino e se, in virtù del principio dell'ambulatorietà passiva di tali obbligazioni, sia stato chiamato a rispondere delle obbligazioni condominiali sorte in epoca anteriore, ha diritto a rivalersi nei confronti del suo dante causa (Cass., Sez. 2^a, 22 febbraio 2000, n. 1596). La pronuncia non appare in contrasto con quella riportata immediatamente prima perché tale spese sono ritenute, implicitamente, rientranti nella gestione ordinaria e servono per conferimento dell'incarico al legale per la difesa del condominio.

L'erroneità delle tabelle millesimi legittima l'azione per indebito arricchimento

*Cassazione, sezione terza civile, 10 marzo 2011, n.5690
Presidente Trifone - Rel. Filadoro*

La S.C., confermando un principio, peraltro, già affermato dalle sezioni unite con la sentenza 30 luglio 2007 n. 16794, ha statuito che possa essere esperita l'azione di indebito arricchimento contro il singolo condomino che si è avvalso di un errore nelle tabelle millesimali per non concorrere alle spese (nella specie,

l'assemblea condominiale aveva deliberato l'esecuzione di alcuni lavori di manutenzione straordinaria senza accorgersi che le tabelle millesimali - poste a base dei conteggi per la ripartizione delle spese - contenevano un errore, escludendo, di fatto, un condomino dalla partecipazione alle spese comuni).

La normale tollerabilità non equivale ad assenza di rumori

*Cassazione, sezione seconda civile, 11 febbraio 2011, n.3440
Presidente e Rel. Triola*

La pronuncia ribadisce che «il limite di tollerabilità non è assoluto, ma relativo alla situazione ambientale, secondo le caratteristiche della zona, per cui tale limite è più basso in zone destinate ad insediamenti abitativi (cfr., da ultimo, sent. 12 febbraio 2020 n. 1438, emessa con riferimento ad una fattispecie per certi versi simili all'attuale), ma è anche vero che la normale tollerabilità non può essere intesa come assenza assoluta di rumore. In altri termini, il fatto che un rumore venga percepito non significa anche che sia intollerabile. Non a caso questa S.C., con la sentenza 2 febbraio 2010, cit., ha confermato la decisione di merito che aveva fatto riferimento ad elevati livelli dei valori sonori accertati strumentalmente. La normale tollerabilità, poi, va riferita alla sensibilità dell'uomo medio, come affermato da questa S.C. con la sentenza 27 luglio 1983 n. 5157».

Esclusa la responsabilità del condominio per carente coibentazione del solaio intermedio

*Cassazione, sezione seconda civile, 18 febbraio 2011, n. 4012
Presidente e Relatore Triola*

La S. C. ha statuito che «a prescindere dalla considerazione che nella specie gli inconvenienti denunciati dagli attuali ricorrenti derivano dalla insufficiente coibentazione di un solaio intermedio di cui gli stessi ai sensi dell'art. 1125 cod. civ., sono comproprietari, va ricordato che, secondo la giurisprudenza di questa S.C. ai fini dell'attribuzione della responsabilità prevista dall'art. 2051 cod. civ. è necessaria una relazione tra la cosa in custodia e l'evento dannoso (sent. 10 marzo 2009 n. 5741) e che nella specie il danno lamentato non è una conseguenza diretta delle modalità costruttive del predetto solaio, ma dal fatto che le stesse, in determinate condizioni climatiche ed ove il riscaldamento condominiale venga effettuato rispettando la normativa in tema di risparmio energetico, secondo quanto dedotto dagli stessi originari attori, non garantisce una comoda vivibilità dell'appartamento degli attuali ricorrenti».



L'ANACI, Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari, è composta da 7.000 professionisti presenti su tutto il territorio nazionale, di cui 700 della provincia di Roma

La SEDE di ROMA:



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



www.anaciroma.it



ANACI SEDE DI ROMA - www.anaciroma.it

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

CONVENZIONE ANACI CON STUDI CONTABILI E FISCALI

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

- **Studio CORSETTI D'ARIENZO** - L.go Beltramelli, 36 - Tel. 06/4510640
- **Studio PELLICANO'** - Via Barisano da Trani, 8 - Tel. 06/5783637

per l'assistenza agli Amministratori di Condominio.

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

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

Modello 770 del singolo Condominio:

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

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

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

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



7.000 PROFESSIONISTI PRESENTI SU TUTTO IL TERRITORIO NAZIONALE

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

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

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

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

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

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

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



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori
Condominiali e Immobiliari

SEZIONE DI ROMA

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

OGGI IN BIBLIOTECA

Recensioni

S. Rezzonico - M. Rezzonico
LE DISTANZE IN EDILIZIA

Gruppo 24ore Euro 69,00

La materia delle distanze in edilizia non sembra essere stata oggetto di analisi organiche rispetto all'incidenza che esercitano gli strumenti urbanistici ed i regolamenti edilizi. Il volume si propone di contribuire all'approfondimento ed alla rilettura delle norme del codice civile, alla stregua degli standard edilizi.

L'opera è divisa in cinque parti: nella prima viene inquadrata la normativa generale sulle distanze, nella seconda le problematiche relative alle costruzioni in appoggio, in aderenza o a distanza legale; la terza considera luci e vedute, la quarta è dedicata alle "altre distanze" (fabbriche nocive, canali, alberi e siepi) mentre la quinta si occupa delle distanze in condominio (parti comuni, rapporti fra proprietà esclusive, distanze dalle vedute, pozzi, cisterne, pozzi e tubi).

Il libro è corredato di esemplificazioni grafiche che completano il quadro generale sull'argomento dal punto di vista tecnico; nel CD-Rom allegato è riportata una completa rassegna di giurisprudenza. ■



C
O
n
d
o
m
i
n
i
o

PROFESSIONISTI FIDUCIARI

SICUREZZA SUL LAVORO - VALUTAZIONE RISCHI

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

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

Arch. Mariagrazia SPADARO NORELLA	Via G. Deledda, 2/C	06-8689 0760
MP Studio	Via Merulana, 38	06-4890 7095
P.I. SCHIAVONE (riscaldamento)	V.le G. Stefanini, 10	06-8600 377

STUDI LEGALI

Avv. Giovanni ARTURI	Viale delle Milizie, 22	06-4554 7300
Avv. Paola CARLONI	Viale Jonio, 389	06-8718 2667
Studio CARNEVALI - CORICELLI	P.za Giovine Italia, 7	06-9684 9725
Studio Avv. Fabio CASINOVI	P.za Anco Marzio, 13	06-5618 0810
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
-------------------	--------------------------	-------------

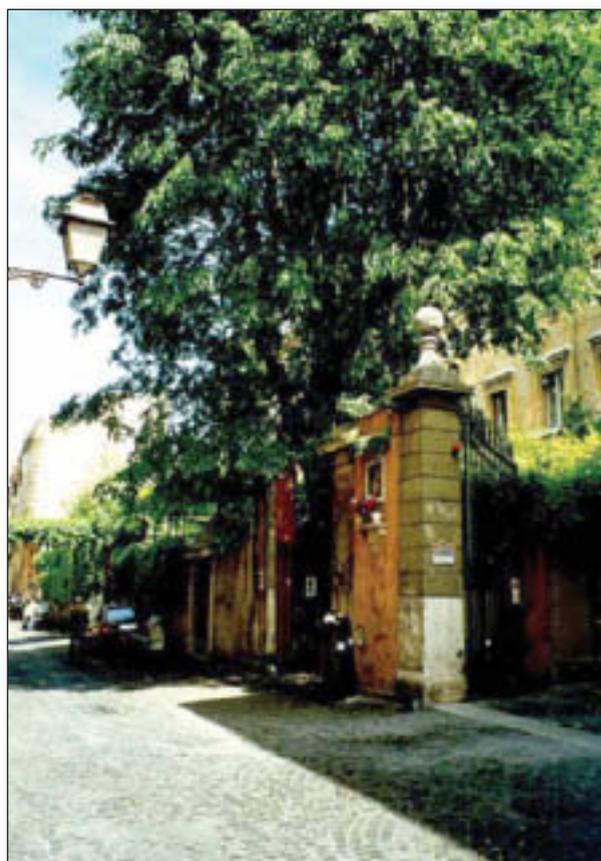


L'ALTRA ROMA

IL BAGOLARO DI VIA MARGUTTA

di Francesca Di Castro

Via Margutta! La strada dorata degli artisti, riposa ai piedi del Pincio, protetta dal salto lussureggiante del monte che l'abbraccia nella frescura di un verde fitto e silenzioso. Qui nascono le idee, i colori, lo studio alacre, il pensiero creativo di artisti, letterati, poeti, oggi, come ieri, come sempre, da quando la strada si disegnò ai primi tempi, alla fine del '500. Angolo pieno di vita, d'iniziativa, di cordiale giovialità, fin da allora sede di artisti, primi tra tutti gli olandesi e i fiamminghi che si riunirono intorno al 1625 nella "Banda dei pittori nederlandesi", di cui faceva parte quel Pieter van Laer, detto il "Bamboccio" che doveva dare il nome a tutto un genere.



Tre secoli d'arte, di libertà e di quella gioia creativa che nella libertà trova l'espressione della propria vitalità: da Abramo Bregchel ai fratelli Van Bloemen, dall'incisore Alberto Clouet allo scultore Alessandro Massimiliano Labourer fino ad arrivare al secolo scorso, con Fortuny, Celentano, Coleman, Vertunni, Ximenes, Coromaldi, Montani, Ercole Rosa, Onorato Carlandi, e la maggior parte degli acquerellisti che si riunirono nei "XXV della Campagna Romana".

Il Bagolaro di via Margutta oggi

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

Ancora oggi, nonostante il declino degli entusiasmi artistici e la perdita della spensieratezza delle allegre brigate, Via Margutta è sede d'iniziative d'arte e di residui propositi associativi che lottano contro il dilagare dell'anonimato commerciale per mantenere vivo il carattere unico di questa strada e la memoria dei grandi spiriti che l'hanno abitata.

Sulla via, ancora parzialmente estranea al traffico del centro storico, un unico grande albero si affaccia a fare ombra ad un'edicola sacra con l'immagine della Vergine. È un *Celtis Australis*, un Bagolaro annoso dal liscio tronco possente, sotto il quale sostavano in attesa i modelli di Anticoli Corrado che posavano per la vicina Accademia del Nudo, fondata da Gigi Talarici nel 1873 in un granaio trasformato in studio al N° 48.

Sotto al Bagolaro si apre il cancello del N° 54 che immette nella proprietà dei Marchesi Patrizi, dove si radunava il Circolo Artistico, o Associazione Artistica Internazionale, dopo il trasferimento da Via Alibert 2, dal palazzo di proprietà del Principe Torlonia, costruito sulle rovine del Teatro d'Alibert, distrutto da un incendio nel 1863.

Intorno al 1870 esisteva una associazione di artisti liberali che si era segretamente preparata una bandiera tricolore: racconta A. Jandolo nel suo "Memorie di un antiquario" che per precauzione, i tre colori erano custoditi separatamente in tre case amiche e sicure, ma il 20 settembre 1870 i tre lembi furono ricuciti e la bandiera poté finalmente sventolare. Circolo come comunione di intenti e di ideali, fratellanza e mutuo soccorso: spontaneamente e con entusiasmo, gli artisti di Via Margutta si adoperarono per allestire le nuove sale dell'Associazione, così come si erano adoperati, ognuno per la propria arte, ad addobbare la sede di Via Alibert che vide come ospiti persino Wagner e Liszt.

Nella sede di Via Margutta 54 nacquero le feste di Cervara: la loro organizzazione impegnava gli artisti in dispute e discussioni per tutto l'anno, all'insegna delle "fojette" vuote. Qui venivano disegnati i costumi, raccolte le uniformi, le armature, e tutto il ciarpame scovato in fondo agli studi veniva riciclato per la fantasiosa messa in scena dell'anno, appuntamento fisso che ben presto fu al centro dell'attenzione della Stampa e dei Romani per i festeggiamenti del Carnevale. E proprio questa notorietà decretò la fine delle mascherate che erano note per la gioia di pochi amici burloni e gioviali, dalla sfrenata fantasia goliardica. Gioia creativa nell'ideare uno scherzo, un gioco, una mascherata o una seria mostra d'arte. Tante ne furono allestite nei locali del Circolo a cui parteciparono i più celebri nomi dell'epoca; Mascagni vi suonò brani della "Cavalleria Rusticana", il giorno precedente alla prima al Teatro Costanzi; e fu merito dell'Associazione se sorse il Palazzo delle Esposizioni in Via Nazionale, proprio per rispondere all'aumento delle richieste di tenere mostre d'arte che giungevano da istituzioni e associazioni italiane ed estere.

Ma gli entusiasmi nati dal Circolo Artistico cominciavano ad affievolirsi, tanto che Gabriele D'Annunzio nel 1888 così scriveva: "Tutto, fatalmente, decade. Perfino il ballo del Circolo Artistico, che pure ha tradizioni tanto magnifiche, s'è ridotto a un ballo comune, che non differisce in niente da un qualunque ballo d'un qualunque circolo borghese. Gli artisti lasciano in riposo le loro immaginazioni bizzarre e mirabili; e, d'innanzi a questo naufragio d'una tradizione veramente bella e gioconda, bisogna pure esclamare: peccato!"



La Madonnina del Circolo Artistico

gratuito dell'ultimo piano della Torre dei Conti, dove restò fino agli anni settanta, mentre la preziosa biblioteca, conservata in casse, ha girovagato per i magazzini comunali, dove, probabilmente, ancora si trova.

La Madonnina di Via Margutta ombreggiata dalla folta chioma del Bagolaro, resta al suo posto sul cancello antico, testimone - come nei racconti di Jandolo - di mille incontri, d'intrecci di parole, di sospiri e di sogni, qui dove i sogni sono di casa e dove ancora puoi incontrare l'eccentrico pittore, l'idealista, il poeta, il gioviale marmista, l'artigiano, il restauratore, qui dove ancora resistono i soprannomi e tra i profumi dei glicini a primavera, il garrire delle rondini e il rintocco di una campana, ti perdi in un mondo senza tempo dove esiste ancora ciò che vale: l'amicizia e il talento.

II declino del Circolo Artistico era segnato: la Prima Guerra Mondiale decretò l'allontanamento dei soci stranieri, che improvvisamente da amici si videro trasformare in nemici. Al termine del conflitto lo statuto dell'Associazione fu modificato così: "L'Associazione Artistica Internazionale ha sede in Roma ed è assolutamente apolitica"

Durante l'ultima guerra cessò ogni forma di attività dell'Associazione e il palazzo divenne sede delle Deutches Heim. Dopo il conflitto, con grande coraggio, i soci ripresero il loro posto, rimisero insieme la biblioteca e l'archivio e riaprirono l'Accademia del Nudo. Ma per difficoltà economiche si videro costretti ben presto a lasciare parte della sede: il grande salone dove si erano svolte tante memorabili feste. Infine nel 1960, la proprietà fu acquistata dalla Titanus che costrinse il Circolo a cercare una nuova sede.

Nel 1963 il Comune concesse all'Associazione l'uso

C
O
n
d
o
m
i
n
i
o

SINTESI INSERZIONISTI DI QUESTO NUMERO

ORGANISMI NOTIFICATI

ELTI IV di copertina

PULIZIE E AMBIENTE

GREASE GROUP pag. 14

OLIMPO pag. 10

SOFTWARE CONDOMINIALE

MM Data pag. 16

ASCENSORI

ELEVATOR QUALITY pag. 5

DEL BO III di copertina

PARENTI Impianti pag. 20

IMPIANTISTICA

TECNOELETTRRO pag. 6

EDILIZIA

BAIOCCO pag. 54

DUEPI pag. 48

MENSORES pag. 30

RESINE IND.LI II di copertina

VACCA E. pag. 34

ENERGIA

BLUÉGAS pag. 11

E-ON Energia pag. 46

MIRC 2050 pag. 42

RISCALDAMENTO E CONTABILIZZAZIONE

CALOR CLIMA pag. 38

Consulting & Service pag. 22

METROTERMICA pag. 12

Multienergy & Service pag. 26

ROSSETTI pag. 36

THERM pag. 24

SICUREZZA

LINEA 795 pag. 48

SIRIO pag. 15

SERVIZI

MP STUDIO pag. 44

GIARDINI E PARCHI

LAURENTI HSR pag. 50

VI.MA. Garden pag. 8