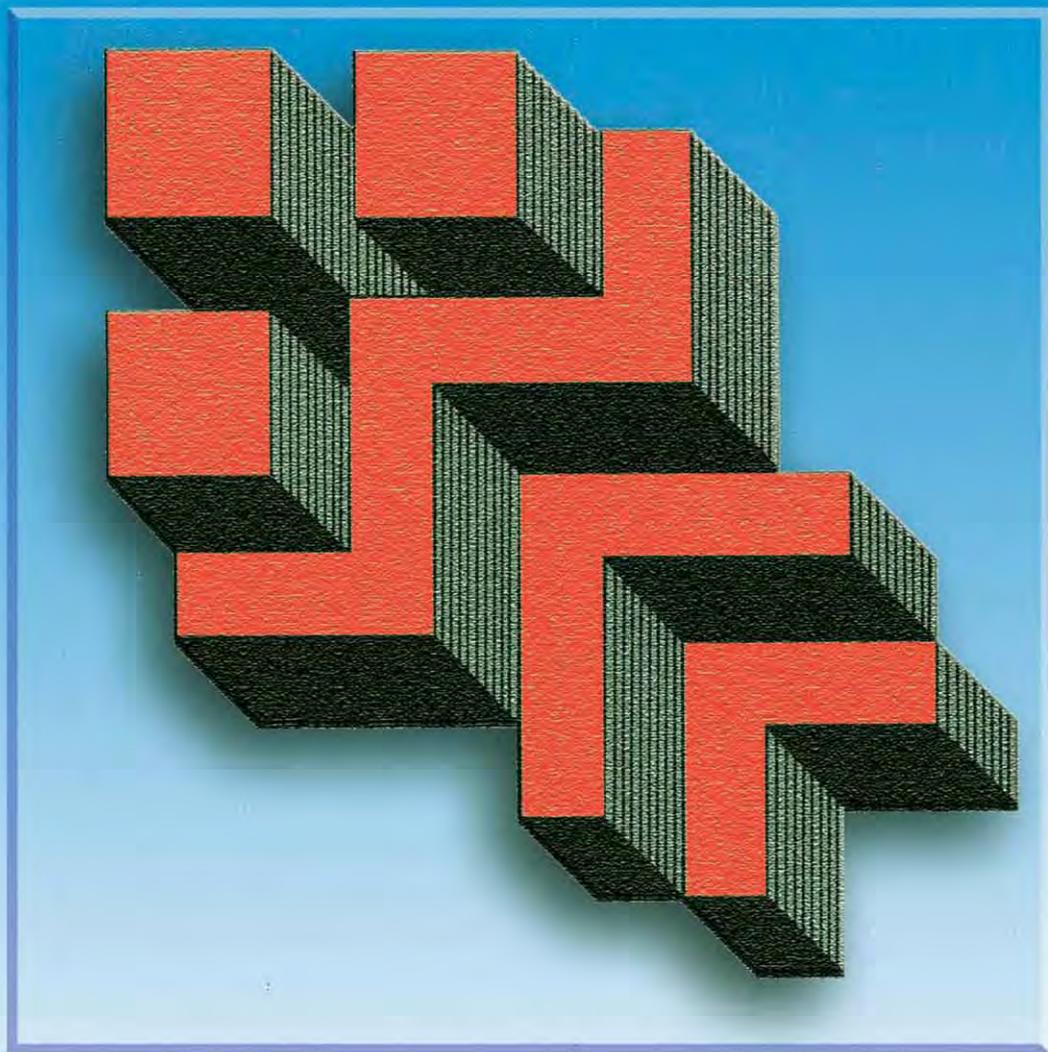


DOSSIER CONDOMINIO

GENNAIO - FEBBRAIO 2009 - N° 109 - Poste Italiane S.p.A. - Spedizione in Abbonamento Postale - 70% - DCB Roma



ANACI

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

www.anaciroma.it - anaciroma@fiscali.it

SOMMARIO

GENNAIO - FEBBRAIO 2009

N. 109

Editoriale di Carlo Parodi	pag. 3
Funi dell'ascensore: verifica dell'integrità di Aldo Canova	pag. 5
Consulenti in sede	pag. 6
Manutenzione straordinaria senza urgenza di Laura Gonnellini	pag. 13
Notizie	pag. 18
Condominio minimo ed inerzia dell'amministratore di Giovanni D'Aloe	pag. 25
La voce della giurisprudenza di Nunzio Izzo	pag. 31
Professionisti fiduciari	pag. 46
Oggi in Biblioteca	pag. 47
L'altra Roma: Ma il Tevere fa ancora paura? di Sandro Bari	pag. 49
Elenco sportelli del condominio presso i Municipi	pag. 55

Dossier Condominio

Rivista bimestrale

ANNO XIX - n. 109 - GENNAIO - FEBBRAIO 2009

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 - 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.*

La tradizionale festa di Natale Anaci si è svolta quest'anno a Roma con la partecipazione numerosa di dirigenti locali alla conclusiva serata di gala dedicata alla girandola dei doni incrociati, consegnati dal Tesoriere nazionale seguito da una simpatica processione di bambini sorridenti e bellissimi.

La "sorpresa" del concerto di canzoni romane interpretate da Paolo Gatti è stata molto apprezzata da una attenta platea alla quale è stato dato appuntamento questa estate al Giardino degli aranci, per riascoltare melodie meno conosciute agli "stranieri" ma belle e simpatiche, stornelli compresi.

Domenica 14 dicembre il Pontefice all'Angelus ha sottolineato la presenza degli amministratori di condominio, certamente nel loro importante ruolo di mediatori di pace, che nelle beatitudini dell'evangelista Matteo sono destinati ad essere chiamati... figli di Dio.

Ora, dopo la festosa atmosfera natalizia, in ogni ambito si ha paura di augurare un "felice anno nuovo" perché si teme che sarà per tutti una "traversata difficile" (così Giuliano Amato sul Sole 24ore di domenica 28 dicembre).

Per la nostra Associazione sarà l'anno di transizione in preparazione del Congresso: un impegno solidale non condiziona il conseguimento di nuovi successi per meritare la rappresentanza della "categoria", la fiducia nei giovani collaudati dovrà guidare il rinnovamento nelle sedi provinciali investendo risorse di comunicazione per un necessario proselitismo, l'esatta valutazione della realtà operativa degli associati potrà favorire iniziative di generale interesse, lo scambio di un segno di pace, dove necessario, sarà una spinta formidabile per superare difficoltà di percorso associativo e per trovare una identità collettiva indispensabile per il raggiungimento dei comuni obiettivi.

Difendiamo la piena dignità di una professione liberale inserita in un contesto socialmente rilevante, individuiamo uno standard qualitativo sempre più elevato con il quale confrontarci senza timori reverenziali per le società di gestione e franchising immobiliari non meglio identificati che sembra abbiano già mostrato in fase operativa il loro tallone d'Achille.

Carlo Parodi

Funi dell'ascensore: verifica dell'integrità

Dalla tavoletta di legno all'occhio elettronico

di Aldo Canova

Le funi metalliche sono oggi utilizzate in un gran numero di applicazioni civili ed industriali. In tali ambiti è importante disporre di un'elevata sicurezza intrinseca, al fine di garantire l'incolumità dei passeggeri o la continuità dei servizi erogati. La vita media di una fune può variare considerevolmente in funzione del carico a cui è sottoposta e delle condizioni di utilizzo, ma tipicamente è un periodo lungo (dai dieci ai trent'anni), caratteristica che rende interessante valutarne lo stato per intervenire in modo preventivo. Purtroppo, nella maggior parte dei casi, non è semplice stabilire in modo preciso ed obiettivo quando una fune debba essere sostituita e si adotta un comportamento conservativo di sovradimensionamento della stessa o di aumento della frequenza tra gli interventi manutentivi.

Una indagine obiettiva dello stato di una fune, sia esterno sia interno, richiede un controllo non distruttivo. Diverse sono le tecnologie esistenti ma la più diffusa si basa sul principio magneto-induttivo. Gli strumenti più utilizzati per condurre le analisi su impianti in esercizio impiegano campi magnetici continui e sono costituiti da una testa di misura, che rappresenta l'elemento sensibile in grado di percepire i difetti della fune, e da un sistema di acquisizione che elabora e registra il segnale prodotto dalla testa. Gli strumenti attualmente utilizzati nel settore funiviario forniscono un segnale detto "LF" (Localized Fault) il quale indica il numero di fili interrotti e quindi la riduzione di sezione a cui far corrispondere la sostituzione delle fune.

L'ambito nel quale la normativa impone il controllo magneto-induttivo raggruppa tutte le funi utilizzate in impianti per il trasporto di persone ad esclusione degli ascensori. Appartengono a questa categoria tutti gli impianti funiviari, gli impianti di risalita (seggiovie, sciovie, etc.), le funicolari, etc.. Attualmente si sta affermando, grazie anche all'indicazione fornita dalla norma UNI ISO 4309:2006, la sensibilità da parte della filiera associata al sollevamento dei carichi verso il controllo non distruttivo delle funi metalliche al fine di prevenire incidenti alle persone e danni materiali.

CONSULENZE A DISPOSIZIONE DEI SOCI IN SEDE

	MATTINA (11-13)	POMERIGGIO (16-18)
LUNEDI LEGALE FISCALE CONTABILE	Avv. della Corte Dott. Corsetti Sig. Calzetta	Avv. Carloni Dott. Zucco Sig.ra Spena
MARTEDI LEGALE FISCALE CONTABILE LAVORO	Avv. Pistacchi Dott. Pellicanò Dott. Cervoni Prof. Scavino	Avv. Carnevali (16-17,30) Avv. Coricelli (16-17,30) Avv. Spinoso (17,30-19) Dott. Iorio
MERCOLEDI LEGALE DEONTOLOGIA CONTABILE TECNICA	Avv. Boldrini Avv. della Corte Dott. Troiani	Avv. Saraz Avv. Saraz Dott.ssa Pacetti Arch. Spadaro
GIOVEDI LEGALE ASCENSORE CONTABILE INFORMATICA TECNICA FISCALE/LAVORO	Avv. Gonnellini Dott. Silvestri Dott. Tabarrini Dott. Mangano	Avv. Felli Dott. Grasselli Geom. D. Ferrantino Ing. Morelli Dott. Turella
VENERDI LEGALE CONTABILE	Avv. Patti Dott. Gennari Dott.ssa Casamassima	Avv. Casinovi Dott. Zanchetta

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

Considerando che le tecnologie adottate per il controllo magneto induttivo sono applicabili a qualunque tipologia di fune diventa praticabile anche una verifica più oggettiva delle funi per ascensori che ad oggi viene effettuata a vista mediante una "tavoletta di legno" appoggiata sulle funi in movimento. Occorre anche sottolineare che la tendenza di andare verso soluzioni caratterizzate da funi di diametro sempre minore (al fine di ridurre la dimensione delle pulegge) e quindi in numero crescente renderà il controllo a vista di difficile esecuzione. E' chiaro che uno strumento per il settore ascensoristico deve possedere una serie di requisiti tecnico-funzionali che consentano al manutentore o al verificatore una semplice, rapida ed efficace verifica di tutte le funi contemporaneamente.

Presso il Politecnico di Torino è stata sviluppata una tecnologia ed una strumentazione in grado di soddisfare i requisiti richiesti.

La testa di misura (Fig. 1) effettua contemporaneamente l'analisi di tutte le funi di un ascensore e fornisce all'operatore, mediante la connessione ad un personal computer (Fig. 2) o ad un palmare, la visualizzazione di un tracciato la cui lettura mette in evidenza la presenza di uno o più fili interrotti all'interno della singola fune. Un software è quindi in grado di memorizzare le tracce e di creare successivamente un report di prova. Il manutentore ed il verificatore è quindi in grado in modo oggettivo e rapido di fornire al gestore dell'impianto o all'amministratore di condominio un report che testimonia, oltre che l'avvenuto controllo, lo stato effettivo delle funi. Questo permette di poter decidere in modo oggettivo la sostituzione delle funi in funzione delle loro reali condizioni e non in funzione solo della loro età (indicatore spesso non molto significativo). I vantaggi di una maggiore oggettività sul controllo vanno ovviamente a vantaggio dell'utente finale il quale vede aumentata la sicurezza o il risparmio nel caso di una sostituzione inutile delle funi.



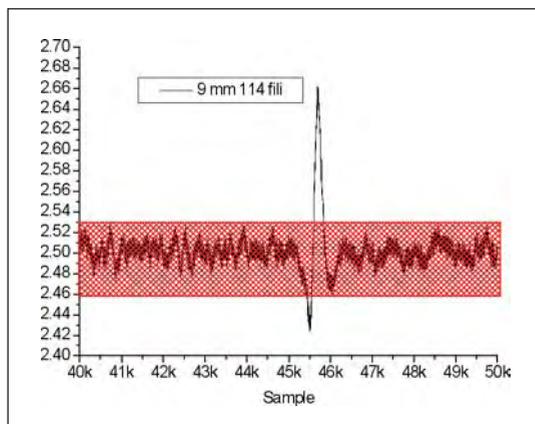
Fig. 1
*Testa di misura per la
verifica magneto-induttiva
e particolare
delle gole di guida*



Fig. 2
*Sistema di acquisizione
dei segnali uscenti
dallo strumento*

In Fig. 3 è riportato il tracciato caratteristico che si ottiene dall'analisi di una fune. La presenza di un difetto, ad es. un singolo filo interrotto su 114 fili, genera un "picco" che viene evidenziato nel tracciato.

Fig. 3
Segnale LF nel caso di test su fune con diametro 9 mm



I risultati della sperimentazione sul campo

Un primo consistente numero di prove sul campo, in collaborazione con l'organismo notificato ICEPI (Istituto Certificazione Europea Prodotti Industriali S.p.A. di Piacenza ascensori@icepi.com), ha permesso di validare la metodologia e la strumentazione.

Sono state effettuate quindi prove su circa 15 impianti scelti in modo che il campione fosse più rappresentativo possibile nella realtà impiantistica. Sebbene non si voglia dare a queste prove un significato statistico, occorre rilevare che gli impianti si caratterizzavano per differente:

- Anno di installazione
- Numero di funi
- Numero di piani
- Tipologia di impiego
- Tipo di funi

Complessivamente sono state esaminate circa 40 funi e le prove hanno evidenziato situazioni molto particolare tra cui:

- assenza di difetti per impianti recenti e talvolta per alcune funi su impianti datati (di oltre 20 anni): ciò implica che la sostituzione delle funi andrebbe correlata alla reale condizione della fune e non alla sua età;
- in alcuni impianti (anche recenti) una sola fune con numero di difetti nettamente superiore alle altre: esiste spesso una delle

funi che lavora di più delle altre o si usura maggiormente e la possibilità di rilevarlo permetterebbe di apportare dei correttivi;

- alcune funi con un numero di difetti superiore a 5 che non venivano rilevate dalla prova con il legnetto: il legnetto non rappresenta un metodo oggettivo e soprattutto non è affidabile;
- un filo rotto nella maggior parte delle funi analizzate anche recenti: probabilmente un controllo sulla produzione attraverso una traccia a fune da installare consentirebbe un miglioramento della qualità del prodotto e darebbe al manutentore o al verificatore anche una indicazione sulla bontà del lotto di funi utilizzato.

La tecnologia proposta dal Politecnico di Torino potrà essere disponibile già nei primi mesi del 2009 ai manutentori e verificatori che vorranno dotarsi di tale strumentazione.



Manutenzione straordinaria senza urgenza

**Le iniziative assunte dall'amministratore
non creano obbligazioni per i condomini**

di Laura Gonnellini

Come certamente a tutti ben noto, ma giova sempre ricordarlo, le attribuzioni dell'amministratore del condominio sono delineate con esattezza dall'art. 1130 c.c., il quale specifica che l'amministratore deve: 1) eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condomini e curare l'osservanza del regolamento di condominio; 2) disciplinare l'uso delle cose comuni e la prestazioni dei servizi nell'interesse comune in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a tutti i condomini; 3) riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni; 4) compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio.

L'art. 1131 c.c. precisa altresì che: "nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'art. 1130 c.c. o dei maggiori poteri conferitigli dal regolamento di condominio o dall'assemblea, l'amministratore ha



la rappresentanza dei partecipanti e può agire in giudizio sia contro i condomini sia contro i terzi. Può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernenti le parti comuni dell'edificio; a lui sono notificati i provvedimenti dell'autorità amministrativa che si riferiscono allo stesso oggetto. Qualora la citazione o il provvedimento abbia un contenuto che esorbita dalle attribuzioni dell'amministratore, questi è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea dei condomini".

Per completare il quadro normativo che delinea le attribuzioni dell'amministratore di condominio deve citarsi anche l'art. 1135 codice civile, ultimo comma, il quale specifica che "L'amministratore non può ordinare lavori di manutenzione straordinaria, salvo che rivestano carattere urgente, ma in questo caso deve riferire alla prima assemblea utile".

Nei poteri quindi attribuiti all'amministratore di condominio dall'art. 1130 c.c. rientra sicuramente quello di stipulare contratti necessari per provvedere, tanto all'ordinaria manutenzione quanto alla prestazione dei servizi comuni e detti contratti sono vincolanti per tutti i condomini ai sensi dell'art. 1131 c.c. (cfr. Cass. 17 marzo 1993 n. 3159).

Per quanto riguarda invece i contratti che abbiano ad oggetto la manutenzione straordinaria delle cose comuni il discorso è ben diverso.

Ed infatti, quando invece si tratti di contratti relativi a lavori che, seppure diretti alla migliore utilizzazione di cose comuni o imposti da una nuova normativa, comportino per la loro particolarità e consistenza un onere di spesa rilevante, superiore a quello normalmente inerente alla manutenzione dell'edificio e che eccede per di più i limiti imposti dagli stessi condomini ai poteri dell'amministratore, l'iniziativa del medesimo amministratore senza la preventiva deliberazione dell'assemblea è consentita solo se tali lavori presentino il carattere dell'urgenza, mentre difettando tale presupposto, le iniziative assunte dall'amministratore stesso in riguardo ai lavori straordinari non creano obbligazioni per i condomini. Né, d'altro canto, può trovare applicazione in materia di condominio di edifici, con riguardo a lavori od opere di manutenzione straordinaria eseguiti da terzi su disposizione dell'amministratore senza previa delibera dell'assemblea dei condomini, il principio secondo cui l'atto compiuto benché irregolarmente dall'amministratore di società resta valido nei confronti di terzi che hanno ragionevolmente fatto affidamento sull'operato e sui poteri dell'amministratore medesimo. (cfr. Cass. 7 maggio 1987 n. 4232).

Tutto ciò avrà come conseguenza che la rappresentanza processuale attiva del condominio, anche in assenza di un'apposita deliberazione dell'assemblea dei condomini, per le controversie nascenti da un contratto di appalto non può farsi discendere dal

solo fatto che l'amministratore abbia stipulato in nome e per conto del condominio il contratto cui la controversia si riferisce, anche se l'oggetto di esso ecceda le sue normali attribuzioni come conferitegli dalla legge, ove non risulti che la stipulazione del contratto stesso sia stata autorizzata o comunque approvata mediante ratifica dell'assemblea dei condomini. (cfr. Cass. 22 novembre 1990 n. 11272).

Un caso pratico recente

Richiamando la precedente premessa, di recente il Tribunale Civile di Roma, sez. VIII, con la sentenza n. 21294/08 pubblicata in data 30 ottobre 2008 ha deciso relativamente ad un caso di un amministratore del condominio che aveva stipulato un contratto d'appalto con una società per lavori di manutenzione straordinaria su parti comuni, senza che vi fosse la preventiva autorizzazione dell'assemblea.

Nella fattispecie di cui alla sopra citata sentenza, l'amministratore di condominio, subentrato di recente a quello precedente, si vede arrivare la notifica di un decreto ingiuntivo di pagamento da parte di una società con il quale veniva intimato al condominio dallo stesso rappresentato il pagamento di un importo non indifferente (circa €. 18.000,00) per asseriti lavori di manutenzione straordinaria su parti comuni eseguiti dalla società intimante in attuazione di un contratto d'appalto che avrebbe sottoscritto l'amministratore precedentemente in carica.

Ovviamente l'amministratore attuale che nulla sapeva di detto contratto peraltro neanche consegnatogli dal precedente amministratore all'atto del passaggio delle consegne, riferiva il tutto, così come previsto dalla legge, all'assemblea dei condomini la quale negava di aver mai autorizzato l'amministratore del condominio a stipulare un contratto d'appalto con la società intimante per lavori straordinari su parti comuni.

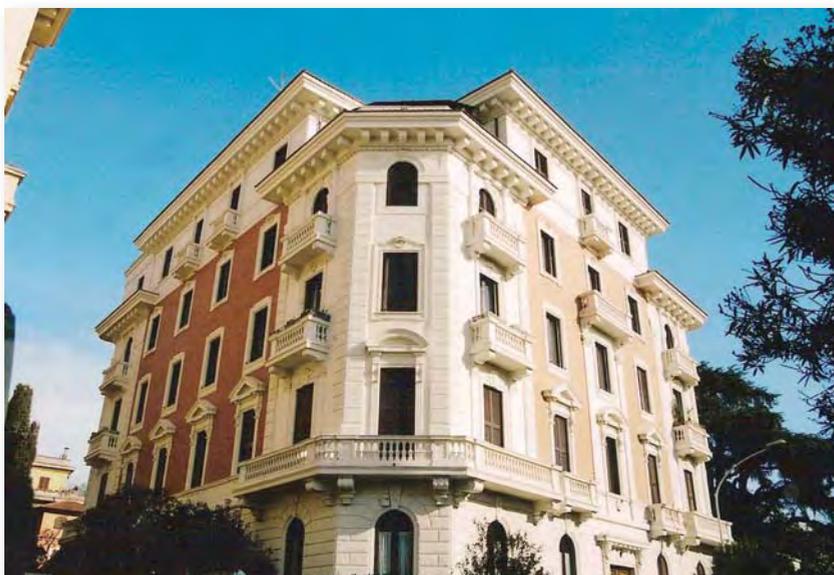
L'amministratore ovviamente dava incarico al proprio legale di proporre opposizione avverso il decreto ingiuntivo.

Il Giudice adito, ritenendo fondate le eccezioni scientemente sollevate dal legale del condominio ovvero sia la carenza di legittimazione passiva dello stesso per non aver mai autorizzato l'amministratore precedente a stipulare alcun contratto per lavori di manutenzione straordinaria di cui veniva intimato il pagamento sia la natura non urgente dei lavori perché comunque nessuna prova in tal senso era stata fornita, non concedeva la provvisoria esecuzione al decreto ingiuntivo opposto ritenendo non vincolanti per il condominio e, quindi, per i condomini le obbligazioni nascenti dal contratto non autorizzato e non essendo stata fornita la prova dell'urgenza dei lavori che avrebbe potuto giustificare l'iniziativa dell'amministratore.

Poiché, come detto, l'unica eccezione che avrebbe potuto giustificare l'iniziativa dell'amministratore nell'autorizzare l'esecuzione di lavori straordinari senza il preventivo consenso assembleare è quella prevista dall'art. 1135 c.c. ultimo comma ovvero la natura urgente ed indifferibile dei lavori da eseguire, il Giudice disponeva una consulenza tecnica d'ufficio per accertare detto fatto.

All'esito della perizia rimaneva accertata la natura non urgente dei lavori eseguiti dalla società opposta.

Dopodiché il Tribunale sanciva l'esito totalmente vittorioso del condominio, sotto tutti i profili eccepiti dall'avvocato (carenza di legittimazione passiva per difetto di autorizzazione assembleare e natura non urgente dei lavori), con conseguente condanna della società alla refusione delle spese di lite e di C.T.U.



AGGIORNAMENTO ISTAT - VARIAZIONI ANNUALI

Novembre 2006 - Novembre 2007	2,3%	(75% = 1,725%)	G.U. 27/12/2007	n. 299
Dicembre 2006 - Dicembre 2007	2,6%	(75% = 1,950%)	G.U. 31/1/2008	n. 26
Gennaio 2007 - Gennaio 2008	2,9%	(75% = 2,175%)	G.U. 01/3/2008	n. 52
Febbraio 2007 - Febbraio 2008	2,9%	(75% = 2,175%)	G.U. 21/3/2008	n. 69
Marzo 2007 - Marzo 2008	3,3%	(75% = 2,475%)	G.U. 18/4/2008	n. 92
Aprile 2007 - Aprile 2008	3,3%	(75% = 2,475%)	G.U. 20/5/2008	n. 117
Maggio 2007 - Maggio 2008	3,5%	(75% = 2,625%)	G.U. 19/6/2008	n. 142
Giugno 2007 - Giugno 2008	3,8%	(75% = 2,850%)	G.U. 22/7/2008	n. 170
Luglio 2007 - Luglio 2008	4,0%	(75% = 3,000%)	G.U. 18/8/2008	n. 192
Agosto 2007 - Agosto 2007	3,9%	(75% = 2,925%)	G.U. 20/9/2008	n. 221
Settembre 2007 - Settembre 2008	3,7%	(75% = 2,775%)	G.U. 24/10/2008	n. 250
Ottobre 2007 - Ottobre 2008	3,4%	(75% = 2,550%)	G.U. 18/11/2008	n. 270
Novembre 2007 - Novembre 2008	2,6%	(75% = 1,950%)	G.U. 23/12/2008	n. 299

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%		

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)

CONTRIBUTI INPS DIPENDENTI CONDOMINIALI

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

INDAGINE SULLA FIGURA DELL'AMMINISTRATORE

Nell'ambito di Expoedilizia di novembre scorso a Roma, presso lo stand ANACI è stato distribuito un questionario per conoscere il pensiero dei condomini sulla categoria degli amministratori di condominio. Hanno risposto n. 85 visitatori con le seguenti risposte:

L'88% conosce il suo amministratore, ma soltanto il 47% è soddisfatto; il 69% afferma che le competenze del suo amministratore sono adeguate, il 19% inadeguate ed il 12% eccessive; il 71% dichiara che il suo amministratore è un professionista.

Il 67% preferisce un professionista, il 18% vorrebbe una persona di fiducia, il 15% un condomino residente; il 65% conosce l'esistenza di un'associazione di categoria. Il 65% desidera che le manutenzioni vengano effettuate in modo sollecito, il 14% in modo economico, il 21% vorrebbe interventisolleciti-economici.

Il 92% degli intervistati ritiene necessario un registro degli amministratori, qualcuno ha richiesto un "certificato di qualità".

RAVVEDIMENTO OPEROSO PIU' CONVENIENTE

Nell'iter di conversione del DL n. 185/2008 (cosiddetto anticrisi) è stata ridotta al 2,50% la sanzione per il ritardato pagamento di imposte varie se il ravvedimento avviene entro 30 giorni dalla scadenza e al 3% entro un anno (oltre gli interessi legale del 3%).

REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE

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

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

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

I codici tributo sono i seguenti (causale RP):

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

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

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

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



Organismo
di Certificazione
di Sistemi di Gestione

CERTIFICATO

CERTIFICATE n° B 1027

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

FORM.A.C.I.

Via A. Salandra, 1/A – 00197 ROMA

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

UNI EN ISO 9001 : 2000

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

**Erogazione di corsi di formazione e di aggiornamento professionale
degli associati nelle attività aventi ad oggetto la gestione, la
manutenzione e la compravendita degli immobili.**

(Riferirsi al Manuale Qualità per i processi affidati in outsourcing)

Settore EA : 37

La validità del certificato è subordinata al mantenimento della conformità e della efficacia del Sistema di Gestione per la Qualità, condizione monitorata dalla PMI cert s.r.l. mediante verifiche semestrali o annuali di sorveglianza.

The approval is subject to the Company maintaining in Quality Management System to required standard, which will be monitored by PMI cert s.r.l., with periodical audits (every 6 or 12 months)

Data certificazione: 29.04.2004

Data rinnovo: 18.05.2007

Data di scadenza / *due date*:
28 Aprile 2010

L' Amministratore

Per informazioni puntuali e aggiornate circa eventuali variazioni intervenute nello stato della certificazione di cui al presente certificato, si prega di contattare la PMI cert s.r.l. - Largo Gibilmanna, 4 - 00146 Roma al n° telefonico 06 / 44237339 - e-mail: pmicert@mclink.it

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 quesiti riguardanti la vita condominiale



www.anaciroma.it



QUOTA ASSOCIATIVA (entro il 31 Marzo)

- Nazionale € 175,00
- Regionale € 20,00
- Provinciale € 255,00

Quota complessiva € 450,00

Condominio minimo ed inerzia dell'amministratore

Prolungata paralisi dell'assemblea o di inerzia dell'amministratore che impedisca l'approvazione di lavori urgenti

di Giovanni D'Aloe

Com'è noto, secondo una ormai consolidata giurisprudenza del Supremo Collegio:

"L'art. 1105 c.c. che stabilisce le regole di amministrazione della cosa comune è applicabile, in forza del rinvio contenuto nell'art. 1139 c.c. in materia condominiale, solo nell'ipotesi di condominio minimo costituito da due soli condomini. In tutte le altre ipotesi le deliberazioni condominiali vengono assunte mediante le modalità e le maggioranze indicate nell'art. 1136 c.c. e, alla ripartizione delle spese urgenti, eseguite senza la preventiva autorizzazione assembleare, si applica l'art. 1134 c.c." (Cass. Civ., Sez. II, 29.07.2007, n. 16075; conf. Cass. n. 4721/2001, n. 5914/1993, n. 5298/1998).

A sua volta, l'art. 1105 c.c., dettato in materia di comunione, diverrebbe applicabile al condominio in vista del rinvio di cui all'art. 1139 c.c., secondo il quale: "Per quanto non è espressamente previsto da questo capo si osservano le norme sulla comunione in generale".

Infine, il provvedimento in camera di consiglio previsto dall'art. 1105 c.c., come si deduce dal disposto del quarto comma e come sostenuto anche da autorevole dottrina e da giurisprudenza di merito, può comportare che il Tribunale si possa sostituire all'assemblea di condomini per prendere i provvedimenti necessari all'amministrazione della cosa comune.

In particolare, una notissima sentenza del Tribunale di Roma (09/07/1988, Giusti c/ Condominio di Via Fuggetta ed altri in Foro It. 1989, I, 2964 – Nota di Marcello Pagano), ponendosi in contrasto con la prevalente giurisprudenza di Cassazione (ma vedi Sent. SS.UU. 19/07/1982, n. 4213, che dichiarò improponibile la domanda in sede contenziosa) ha ritenuto che qualora i lavori di manutenzione di un impianto di riscaldamento condominiale deliberati dall'assemblea non vengano eseguiti, i provvedimenti per l'amministrazione della cosa comune sono adottati dal Tribunale in Camera di Consiglio ex art. 1105, comma 4, c.c..

In motivazione, la sentenza precisa che il ricorso alla tutela in Camera di Consiglio sarebbe ammissibile anche nel caso in cui

l'assemblea condominiale abbia adottato una delibera negativa, e ciò senza bisogno di impugnare la stessa; e che lo strumento della volontaria giurisdizione può offrire vantaggi anche nella fase di attuazione delle scelte compiute, che di norma sarà affidata all'opera di un amministratore giudiziario, visto che il procedimento per l'esecuzione degli obblighi di fare si rivela oneroso e scarsamente efficace, ai fini, per esempio, della realizzazione di importanti lavori di manutenzione straordinaria, o della gestione di un servizio condominiale.

In dottrina, aderisce alla tesi sopra prospettata G. Branca in "Commentario del Codice Civile - art. 1110 - 1139", ed. Zanichelli 1982, pagg. 195 e segg..

* * *

Il contrasto giurisprudenziale sopra delineato sembra oggi arricchirsi di due sentenze della Suprema Corte di Cassazione.

Con la prima (31/01/2006, n. 2046, in Giustizia Civile 2007, I, 1747), la Suprema Corte, a Sezioni Unite Civili, ha stabilito che:

"La disciplina dettata dal codice civile per il condominio di edifici trova applicazione anche in caso di condominio minimo, cioè di condominio composto da due soli partecipanti, tanto che riguardo alle disposizioni che regolamentano la sua organizzazione interna, non rappresentando un ostacolo l'impossibilità di applicare, in tema di funzionamento dell'assemblea, il principio maggioritario, atteso che nessuna norma vieta che le decisioni vengano assunte con un criterio diverso, nella specie all'unanimità, quanto a fortiori, con riferimento alle norme che regolamentano le situazioni soggettive dei partecipanti, tra cui quella che disciplina il diritto al rimborso delle spese fatte per la conservazione delle cose comuni".

Con la seconda (Sez. II, 14/01/1999 n. 313, in Giustizia Civile 1999, I, 343 - con nota adesiva di De Tilla) si è ritenuto che:

"Le deliberazioni di un'assemblea condominiale aventi contenuto negativo sono legittimamente impugnabili dinanzi all'autorità giudiziaria al pari di tutte le altre, limitandosi l'art. 1137 c.c. a stabilire la possibilità del ricorso all'autorità giudiziaria contro le delibere contrarie alla legge o al regolamento di condominio, senza operare nessuna distinzione tra quelle che abbiano approvato proposte o richieste e quelle che le abbiano, invece, respinte. (Fattispecie in tema di delibera condominiale con cui era stata respinta la proposta di ripristino degli ascensori di servizio)".

* * *

A questo punto, in seguito all'equiparazione - da parte delle Sezioni Unite - del "piccolo condominio" al condominio "normale", non ha più ragion d'essere la limitazione al "piccolo condominio" del ricorso in sede di volontaria giurisdizione ex art. 1105 c.c..

Per altro verso, la seconda sentenza citata, stabilendo l'impugnabilità in sede ordinaria delle delibere "negative", cioè di quelle che respingano proposte relative a lavori necessari, ha aperto una strada percorribile anche in caso di inerzia dell'amministratore o di ostilità della maggioranza dei condomini (o, addirittura, di impedimento anche ad un solo condomino di esercitare in assemblea i poteri che gli competono, cioè di discutere e votare sui punti all'ordine del giorno, con conseguente nullità radicale ed insanabile: così Cass. II, 23/02/1999, n. 1510).

Occorre dunque esaminare se vi sia un modo di conciliare le opposte opzioni del ricorso in sede di volontaria giurisdizione e dall'impugnativa dell'assemblea che rifiuti l'approvazione di lavori necessari; ovvero se bisogna eleggere come valida una sola delle due opzioni.

* * *

A sommeso avviso dello scrivente, la limitazione del ricorso alla volontaria giurisdizione al solo "condominio minimo" stabilita dalla giurisprudenza dominante della II Sezione della Corte – giurisprudenza non intaccata dalle due sentenze innanzi segnalate – fa venir meno, una volta negata la particolarità del "condominio minimo", ogni possibilità di ricorrere alla volontaria giurisdizione.

Non nascondiamo, però, che la soluzione adottata non tiene conto dell'ipotesi di prolungata impossibilità dell'assemblea dei condomini di raggiungere il numero di presenze necessario per la sua costituzione.

In tale evenienza, tutt'altro che infrequente nei grandi condomini (o nei supercondomini) la stessa sentenza 14/08/1997 n. 7613 della II Sezione Civile afferma (in motivazione) che:

"In tale senso hanno avuto modo di pronunciarsi le Sezioni Unite di questa Suprema Corte con la sentenza n. 4213 del 19 luglio 1982, pervenendo alla condivisa conclusione che l'inerzia dell'amministratore, che si rifiuti di compiere atti di ordinaria amministrazione, non legittima il singolo condomino a rivolgersi al giudice in via contenziosa, senza aver prima provocata la convocazione dell'assemblea condominiale.

Con l'ulteriore conseguenza che, ove l'assemblea non sia convocata o manchi la formazione di una volontà maggioritaria ovvero la deliberazione adottata resti ineseguita, il condomino potrà rivolgersi al giudice, non già in sede contenziosa, ma di volontaria giurisdizione, ai sensi dell'art. 1105 cod. civ."

Ecco quindi una possibilità di conciliazione tra le due opzioni innanzi delineate, nel senso che solo e unicamente nel caso di prolungata impossibilità di funzionamento dell'assemblea sarà possibile adire la volontaria giurisdizione ex art. 1105 c.c..



... - sigla nella quale è racchiuso il patrimonio di storia ed esperienza di un trentennio di attività, dalla fusione dell'ANAI (costituita nel 1970) con l'ANACI (costituita nel 1998) e oggi attività che spaziano dalla formazione all'aggiornamento, all'organizzazione di seminari e incontri istituzionali, rivolgendosi a quanti, in maggior misura, vogliono conoscere più da

... del settore dell'amministrazione immobiliare condominiale.

... condotta su un campione rappresentativo di 100

... probili... to presso l'ANACI, sede di Roma



... modificato le condizioni per beneficiare della detrazione irpef del 55% per gli interventi di energetico



MANOVRA ANTICRISI: NOVITA' PER LA DETRAZIONE 55%. Il D.L. n. 185 del 29/11/2008 (manovra anticrisi) ha sensibilmente modificato le condizioni per beneficiare della detrazione IRPEF del 55% per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici.... segue

- ❖ **Sportello del Condominio**
lo sportello con le risposte immediate ad ogni quesito proposto riguardante la vita condominiale
- ❖ **Consulenze professionali**
consulenze in sede a disposizione dei soci amministratori
- ❖ **Passaparola**
uno spazio dedicato ai soci di Roma per inserire annunci, richieste, offerte inerenti l'attività professionale.
- ❖ **Dossier Condominio**
l'editoriale nel quale le questioni più significative per l'amministrazione del condominio trovano spazio



La voce della giurisprudenza

di Nunzio Izzo

Per il *bed and breakfast* non è necessario il consenso del condominio

Corte Costituzionale 5 novembre 2008, n. 369
Pres. Flick – Red. Mazzella

La Corte ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'art. 45, comma 4 della L. Reg. Lombardia 16.07.07 n. 15, per lesione dell'art. 117, comma 2 Cost., in quanto subordinava l'esercizio di attività di *bed and breakfast* all'approvazione dell'assemblea dei condomini, precisando «a meno che le predette limitazioni non siano specificatamente accettate o nei singoli atti d'acquisto o mediante approvazione del regolamento di condominio». La sentenza non esplica effetti per la diversa ipotesi di locazione, relativamente al necessario consenso del locatore in ragione della sua natura commerciale che comporta un mutamento dell'uso abitativo pattuito (Trib. S. Remo 26 aprile 2004, *Arch. loc. e cond.* 2004, 353)

La costruzione dopo la c.d. legge ponte non basta per la pertinenzialità del posto auto in cortile comune

Cassazione, sezione seconda, 15 dicembre 2008, n.29344
Pres. Schettino – Rel. Piccialli

La costruzione dell'edificio dopo l'entrata in vigore della legge n. 765 del 1967, c.d. Legge Ponte, non è sufficiente a configurare il vincolo di pertinenzialità legale tra il posto auto sito nel cortile comune e l'appartamento venduto dal costruttore-proprietario perché il vincolo riguarda soltanto l'area destinata a parcheggio nella proporzione stabilita dall'art.18 della stessa legge (un metro quadrato ogni venti metri cubi di costruzione), come chiarito dalla Cassazione SS.UU. sentenza n.12793 del 2005 e Cass. n.11202 del 2008, per cui incombe a chi invochi tale vincolo la prova della sussistenza di tale proporzione. E' stata, pertanto, confermata la condanna, ex art.2932 c.c., ad eseguire il preliminare di compravendita per il solo appartamento e non anche per il posto auto.

Il compenso *extra* dell'amministratore deve essere deliberato dall'assemblea

Cassazione - Sezione seconda - 3 dicembre 2008, n. 28734
Pres. Settimj - Rel. Migliucci

La decisione - riportata con grande risalto dalla stampa specializzata (v. Sole 24Ore del 22.12.2008, pag.15) e pienamente condivisibile (cfr. Izzo, Il compenso dell'amministratore di condominio, Atti 3° Convegno Giuridico ANACI, maggio 2003, pg.209) - impone, tuttavia, qualche precisazione in relazione alla particolarità della fattispecie esaminata dalla Corte. Nella specie si trattava, infatti, di una sentenza del Giudice di pace emessa "secondo equità" e, quindi, con i conseguenti limiti impugnatori, in sede, peraltro, di impugnazione di una deliberazione di approvazione del bilancio consuntivo «limitatamente» alla spesa di euro 528,00 per la voce "competenze tecniche amministrative per lavori straordinari", menzionata nel bilancio consuntivo. Il condomino ha proposto ricorso in Cassazione avverso il rigetto della impugnativa perché: 1. la predetta spesa non era stata deliberata precedentemente «contestualmente all'approvazione della spesa concernente i lavori straordinari; 2. non erano stati forniti chiarimenti sulla maggiore attività espletata dall'amministratore in concomitanza con i lavori svolti e 3: non era stata dimostrata dall'amministratore l'attività di assistenza ai lavori» (*primo motivo*) ed inoltre 4. per la nullità della delibera, «atteso che la voce "competenze tecniche amministrative per lavori straordinari" non conteneva un esplicito riferimento al compenso dell'amministratore (*secondo motivo*). Sennonchè - attesi i limiti connessi al giudizio di equità e considerato che: 1. «il ricorso non formula(va) alcuna censura specifica in ordine a pretesi vizi di legittimità che non sono (stati) menzionati»; 2. «la questione relativa alla nullità della deliberazione per indeterminatezza dell'oggetto è stata proposta nel successivo corso del giudizio», per cui è inammissibile perché domanda nuova ed, infine, 3. che «il giudice non può dichiarare d'ufficio la nullità della delibera sulla base di ragioni diverse da quelle originariamente poste dalla parte a fondamento della relativa impugnazione» - la Corte ha respinto il ricorso.

Oltre ai predetti profili peculiari della controversia giudicata, deve segnalarsi che le SS.UU, con la pronuncia 29 agosto 2008, n. 21933, hanno precisato - anche se con riferimento alla determinazione della misura del compenso degli amministratori di società di capitali - che, per la retribuzione *extra*, «qualora non sia stabilita nello statuto, è necessaria una esplicita delibera assembleare, che non può considerarsi implicita in quella di approvazione del bilancio». Tale considerazione giuridica sembra

estensibile alla disciplina condominiale, per cui «l'approvazione del bilancio contenente la posta relativa ai compensi degli amministratori non è idonea a configurare la specifica delibera richiesta (nella specie dall'art. 2389 cit.), salvo che un'assemblea convocata solo per l'approvazione del bilancio, essendo totalitaria, non abbia espressamente discusso e approvato la proposta di determinazione dei compensi degli amministratori».

L'amministratore non risponde personalmente delle obbligazioni assunte in tale veste

*Cassazione, sezione seconda, 28 novembre 2008, n.28498
Pres. Settimj – Rel. De Chiara*

Dopo la nota e dirompente sentenza delle sezioni Unite sulla parziarietà delle obbligazioni condominiali – richiamata, anche se tra parentesi, dalla sentenza in rassegna, con un'appariscnte distonia - il Supremo collegio riafferma testualmente che «il condominio degli edifici è configurato dalla legge come un "ente di gestione", sprovvisto di personalità giuridica, diretto all'amministrazione delle cose di proprietà comune», per cui «la titolarità dei rapporti attivi e passivi che ad esso fanno capo spetta pertanto alla "collettività dei condomini", mentre il rapporto con l'amministratore è assimilabile a quello del mandato con rappresentanza (Cass. S.U. n. 9148 del 2008; Cass. n. 3596 del 2003; Cass. n. 7119 del 2002). L'assunto che regge il motivo, secondo



cui l'amministratore di condominio risponderebbe personalmente e direttamente delle obbligazioni assunte in tale sua veste in favore del condominio, è quindi destituito di qualsiasi fondamento giuridico».

L'obbligo posto dal regolamento di condominio di amichevole componimento della lite non impedisce l'azione giudiziaria

*Cassazione, sezione terza, 28 novembre 2008, n.28402
Pres. Mazza - Rel. Talevi*

La disposizione del regolamento di condominio che preveda l'obbligo di esperire il tentativo di amichevole composizione di una lite (nella specie innanzi al consiglio dei condomini) non comporta alcuna preclusione all'esercizio dell'azione giudiziaria, atteso che i presupposti processuali per la validità del procedimento, rispondendo ad esigenze di ordine pubblico, possono trovare ragione di sussistenza soltanto nella legge e non nell'autonomia privata, per cui soltanto il legislatore può derogare al principio del libero ed incondizionato esercizio dell'azione civile, ove non ricorra un patto compromissorio o una rinuncia all'azione stessa, e imporre condizioni di procedibilità.

Il compenso dell'amministratore non è assoggettabile a IVA se l'attività è svolta senza l'impiego di mezzi organizzati

*Cassazione, sez. trib., 26 novembre 2008, n. 28186
Pres. Prestipino - Rel. D'Alessandro*

La Corte, confermando il principio già affermato dalla sentenza n.12916 del 2007, ha ribadito che l'amministratore di condominio che svolga l'attività in casa propria, occupando, ad esempio, una stanza di circa 20 mq., con l'unico ausilio di un pc e di una stampante, oltre ai normali arredi, senza, pertanto, l'impiego di mezzi organizzati, non è assoggettabile ad IVA (ai sensi del D.P.R. 26 ottobre 1977, n. 633, art. 5, comma 2) rientrando tale attività tra le prestazioni di servizi espletate nell'esercizio di arti e professioni

E' stato, pertanto, dichiarato inammissibile il ricorso avverso la sentenza della Commissione tributaria regionale del Lazio che aveva rigettato l'appello dell'Ufficio contro la pronuncia di primo grado, che aveva accolto i ricorsi del contribuente, amministra-

tore di condominio, contro gli avvisi di rettifica IVA relativi alle annualità 1988-1994, precisando, inoltre, che «l'accertamento riguardo alla all'esistenza o meno di mezzi organizzati è evidentemente un accertamento di mero fatto, rimesso al giudice di merito e non censurabile in cassazione allorché, risulti congruamente motivato».

Per il rimborso della TOSAP e della COSAP l'azione va proposta al giudice ordinario e non a quello tributario

*Cassazione, sez. un. 26 novembre 2008 n. 28161
Pres Carbone - Rel. Botta*

In relazione al ricorso proposto da un Condominio innanzi alla Commissione Tributaria Provinciale per il rimborso della TOSAP, prima, e del COSAP, poi - relativamente alla costruzione di intercapedini e griglie realizzate dalla ditta costruttrice sul marciapiede che corre intorno all'edificio - la Corte ha così regolato la giurisdizione, accogliendo il ricorso del Comune avverso la doppia decisione conforme di primo e secondo grado che aveva affermato la giurisdizione della Commissione tributaria.

La pronuncia è aderente alla sentenza n. 64 del 2008 della Corte costituzionale che ha dichiarato l'illegittimità costituzionale del D.Lgs. 31 dicembre 1992, n. 546, art. 2, comma 2, secondo periodo, convertito, con modificazioni, dalla L. 2 dicembre 2005, n. 248, art. 1, comma 1 -, nella parte in cui stabilisce che, appartengono alla giurisdizione tributaria anche le controversie relative alla debenza del canone per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche previsto dal D.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446, art. 63, e successive.

Il sollecito del condomino ad eseguire una riparazione condominiale non equivale al conferimento di un incarico a titolo personale

*Cassazione, sezione seconda, 24 novembre 2008, n.27890
Pres. Corona - Rel. Mazziotti Di Celso*

La Corte ha confermato la pronuncia di entrambi i giudici di merito che avevano respinto la pretesa di un amministratore di condominio di rimborso della somma anticipata per l'esecuzione dei lavori sollecitati da un condomino per l'eliminazione le macchie di umidità nel soffitto del proprio negozio in corrispondenza della canna fumaria condominiale.

Ciò in quanto la sollecitazione all'esecuzione di opere di riparazione «è da considerare rivolta dal condomino all'amministratore non a titolo personale, in quanto proprietario d'unità immobiliare individuale ed in base ad autonomo mandato, bensì a titolo di condomino, in quanto partecipe della comproprietà sulle cose comuni ed in base al mandato già conferito, in quanto tale, all'incaricato della gestione degli interessi collettivi».

E' stato osservato, in proposito, che «se è vero che l'amministratore cessato dalla carica può agire, per recuperare le somme anticipate, sia nei confronti del condominio in persona del nuovo amministratore che lo ha sostituito nell'incarico, sia nei confronti dei singoli condomini, è anche vero che, in quest'ultimo caso, può agire solo *pro quota* e, comunque, in base alle deliberazioni d'approvazione della spesa e di ripartizione del relativo importo».

La spesa di trasformazione dell'impianto di riscaldamento centralizzato in unifamiliari fa carico a tutti i condomini

*Cassazione, sezione seconda, 21 novembre 2008, 27822
Pres. Mensitieri - Rel. Malpica*

La Corte - pronunciandosi in relazione all'impugnativa della delibera assembleare con la quale era stato approvato il piano di riparto, a carico di tutti i condomini, della spesa relativa ai lavori straordinari eseguiti nello stabile per la installazione della canna fumaria, a seguito della trasformazione dell'impianto cen-



tralizzato, ai sensi della L. 9 gennaio 1991, n. 10, art. 26 e del relativo regolamento di esecuzione approvato con D.P.R. n. 412 del 1993, finalizzato al risparmio energetico – ha cassato la sentenza della Corte territoriale che «facendo assurgere a regola giuridica la notoria frequente trasgressione di detta normativa da parte di condomini in occasione di trasformazione dell’impianto di riscaldamento», aveva condiviso l’assunto che «la spesa dovesse gravare solo sui condomini che avevano installato detti impianti».

E’ stato sottolineato, perspicuamente, che «non è più consentito alla minoranza dissidente di mantenere in esercizio il dismesso impianto, risolvendosi una tale eventualità in un dispendio maggiore di energia e non di quel risparmio perseguito dalla legge», per cui «è obbligatorio per tutti i condomini partecipare (nelle proporzioni millesimali previste) alla spesa» relativa alla installazione e manutenzione della canna fumaria, conseguente alla trasformazione dell’impianto comune, deliberata, secondo la novella legislativa, a maggioranza e non all’unanimità.

Legittima l'applicazione di tabelle millesimali deliberate e mai impugnate

*Cassazione. sezione seconda, 21 novembre 2008, n.27814
Pres. Triola – Rel Malpica*

La dibattuta questione sulla modificabilità a maggioranza delle tabelle millesimali potrebbe essere risolta definitivamente dalle sezioni unite alle quali è stata rimessa, ma, nel frattempo, la Corte ha rigettato il ricorso proposto avverso una sentenza del Giudice di pace che aveva respinto l'opposizione di un condomino all'ingiunzione di pagamento delle spese condominiali quantificate con un piano di riparto approvato (ma non impugnato tempestivamente) sulla base di tabelle millesimali - precedentemente deliberate e mai impugnate - che il condomino opponente assumeva non corrispondenti a quelle adottate unitamente al regolamento, senza però provarlo.

Premesso che la sentenza è stata emessa dal giudice di pace secondo equità, con i conseguenti limiti impugnatori, la Corte osserva che la presunta «natura contrattuale delle tabelle millesimali che risulterebbero violate dalla delibera di approvazione del riparto delle spese - natura che avrebbe legittimato l'accertamento *incidenter tantum* da parte del giudice della nullità della delibera suddetta - è una mera affermazione della parte ricorrente, in quanto non risulta mai provata, nè risulta dalla sentenza aver costituito dato pacifico in causa», per cui «alla stregua di tale carenza probatoria, appare conforme ai principi regolatori della materia la decisione del giudice di pace che ha ritenuto valida ed efficace la delibera di ripartizione degli oneri basata su una tabella approvata all'assemblea ed applicata pacificamente da oltre vent'anni, e, conseguentemente, ha ritenuto accertato il debito nei confronti del condominio».

Il condomino non può pretendere l'invio dei documenti condominiali e l'azione per la loro consultazione va proposta nei confronti del condominio e non dell'amministratore in proprio

*Tribunale di Roma, sez. V - Giudice Unico Dr. Petrolati
26 novembre 2008, n.23539 e 28 novembre 2008 n. 23657*

Queste le sintetiche statuizioni, rispettivamente, delle due sentenze in epigrafe che rivestono grande importanza pratica e che si segnalano, con riserva di un approfondimento ulteriore con riguardo alle connesse pretese economiche dell'amministratore

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

(cfr. in proposito *Il compenso dell'amministratore del condominio, cit.*).

Il Tribunale romano, richiamate perspicuamente le pronunce di Cass. 26 agosto 1998 n. 8460 e 29 novembre 2001 n. 15159 in merito all'intralcio all'attività amministrativa e ai principi di correttezza, sottolinea che risulta pacifico il diritto di ciascun condòmino a prendere visione ed estrarre copia dei documenti afferenti alla gestione condominiale *presso l'ufficio in cui sono custoditi*, mentre non è configurabile un diritto all'*invio nel proprio domicilio* di copia della documentazione stessa.

Di particolare rilievo processuale risulta l'altra statuizione che l'azione per la condanna dell'amministratore alla consegna materiale di copia dei seguenti documenti deve essere proposta nei confronti del condominio e non nei confronti dell'amministratore «in proprio», a differenza della diversa ipotesi, opportunamente sottolineata dal tribunale, in ordine alla «eventuale responsabilità del convenuto medesimo, in proprio, per violazione di obblighi attinenti al rapporto – assimilabile in senso lato al mandato con rappresentanza – che lega l'amministratore all'intero Condominio».



PROFESSIONISTI FIDUCIARI

SICUREZZA SUL LAVORO - VALUTAZIONE RISCHI

- SIRIO - Via F. Bernardini, 30 06-3937 8331
- DOCEO CONSULTING
Via G. Deledda, 2/C 06-4547 3197

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

- Ing. Giuliano DE LEONIBUS
Via A. Banzi, 81 06-5068 4173
- Arch. Mariagrazia Norella SPADARO
Via G. Deledda, 2/C 06-4547 3197

STUDI LEGALI

- Studio BOLDRINI - DELLA CORTE
Via Pompeo Neri, 32 06-3630 0363
- Studio Avv. Paola CARLONI
Viale Jonio 389 06-8718 2667
- Studio Avv. Floria CARUCCI
Via Vincenzo Tangorra 9 06-3630 1975
- Studio Avv. Fabio CASINOVI
P.za Anco Marzio, 13 06-5600 0364
- Studio Avv. Benedetta CORICELLI
Via Simone de Saint Bon, 81 06-3724 611
- Studio Avv. Carlo DI MARCANTONIO
Via Salaria, 290 06-8546 381
- Studio Legale associato FELLI
Via Val di Fassa, 54 06-8719 1346
- Studio GALDI
V.le delle Milizie, 76 06-3751 9920
- Studio Avv. Carlo PATTI
Via Tuscolana, 55 06-7026 854
- Studio Avv. Marco SARAZ
Via G.A. Sartorio, 40 06-5160 6474
- Studio Avv. Antonino SPINOSO
V.le delle Milizie, 1 06-3221 316

STUDI COMMERCIALISTI E FISCALISTI

- Studio CORSETTI - D'ARIENZO
Largo A. Beltramelli, 36 06-4510 640
- Studio PELLICANO
Via P. Querini, 3 06-5783 637
- Studio RIBILOTTA
Via Limbiate, 30 06-3093 380

OGGI IN BIBLIOTECA

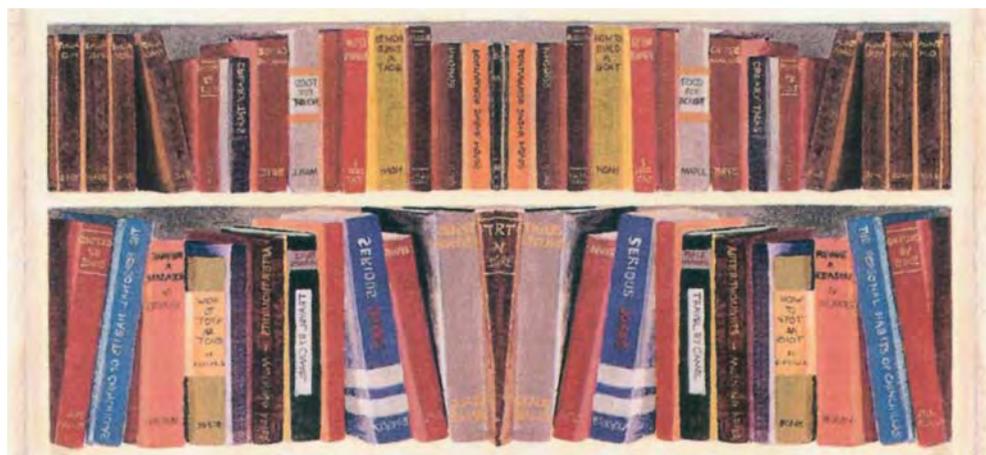
Recensioni

Alberto Celeste**L'IMPUGNAZIONE DELLE DELIBERE
DEL CONDOMINIO***Il Sole24ore - euro 27,00*

Questo libro nasce dall'esigenza di tentare un'elaborazione unitaria delle varie tematiche connesse all'impugnazione della delibera assembleare, che assicuri una compiuta puntualizzazione della molteplicità dei problemi attinenti a questa peculiare forma di ingerenza del giudice nella vita condominiale.

Il taglio del volume risulta essenzialmente agile e pratico, con il richiamo degli indirizzi più significativi che si sono formati nella giurisprudenza di legittimità e di merito, tracciando prima i lineamenti generali e riportando poi le fattispecie più ricorrenti nella variegata casistica, e si presenta corredato dall'esposizione delle numerose soluzioni fornite ai casi concreti.

E' un facile approccio per fornire risposte ragionevoli ed affidabili ai tanti problemi che quotidianamente si pongono nella vita interna a ciascun edificio condominiale e di riflesso nelle aule di giustizia; risulta di agevole ed immediata consultazione per coloro che, per tali questioni, sono chiamati a confrontarsi, a titolo professionale o personale.



SERVIZIO QUESITI

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

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

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

L'ALTRA ROMA

MA IL TEVERE FA ANCORA PAURA?

di Sandro Bari

Ancora oggi, a quasi cent'anni dalla compiuta edificazione degli orrendi ma salutari "muraglioni", in caso di piogge persistenti la gente si chiede se il Tevere esonderà. Certo, se straripasse per davvero, sarebbe un'avventura, come la nevicata del '56! Tutti a casa, le barche per la città, Vigili del Fuoco e Protezione Civile in azione tutto il giorno... Danni, feriti, senza tetto, tutta la tv e i giornali a cercare cause e colpevoli, e via coi servizi drammatici e piagnucolosi, per l'interesse morboso del grande pubblico!

Fiume, invece, continua imperterrito per la sua strada ormai irrimediabilmente modificata dall'uomo scendendo rassegnato per i vari gradini che gli sono stati posti sul percorso, arrestandosi di fronte alle dighe, alle chiuse e alle traverse, imbrigliato e regolato come vuole la terminologia delle leggi idrauliche.

La selvaggia bellezza dell'irruente corso montano che nasce limpido e fresco tra le faggete appenniniche ha il primo freno nell'enorme invaso di Montedoglio che per decenni è stato al centro di polemiche asperre: comuni, province e regioni coinvolti in



un progetto osteggiato da tutti tranne che da alcuni politici, oggetto di vituperio per ecologisti, ambientalisti, geologi, storici. Buona parte del Fiume, lì, cambia spartiacque, ad arricchire il bacino dell'Arno: fatto inconcepibile, ma troppo economicamente importante. Infatti non ne parla più nessuno.

La diga di Corbara, più a valle, è la vera e propria valvola che dispone la regolamentazione del flusso e della portata in ogni istante: il primo immenso vaso di espansione. Nulla è dovuto al caso. La piena si prevede con 18-24 ore di anticipo, e ci si regola di conseguenza, alzando o abbassando il livello di questa o quella tratta di Fiume. L'enorme diga, con la sua altezza, blocca le acque e provoca la sedimentazione delle marne che ne attribuiscono il caratteristico colore biondo. Il Tevere, dopo Corbara, diventa verdognolo. E la mancanza di sedimenti e di trascinamento di torbidi, contrariamente a quanto si pensi, aumenta la capacità erosiva delle acque nei confronti dei piloni dei ponti.

La successiva fermata ad Alviano trasforma il Fiume in un gigantesco lago paludoso, l'Oasi naturalistica, splendida e affascinante nella sua piatta estensione caliginosa. Un recinto e un camminamento, in parte su palafitte, permettono soltanto l'osservazione da lontano. Purtroppo è vietato inoltrarsi in quell'ambiente fatato, dove la fauna non mostra alcun disturbo dalla presenza degli uomini.

Un gradino più sotto, ecco il meraviglioso tratto che comprende le confluenze con la Nera e col Farfa. La Nera si immette nel



Fiume con irruenza, e l'acqua fredda, limpida e scura proveniente dal letto roccioso della Valnerina attraversa con taglio netto e preciso il corso tiberino torbido e verdastro. Poi il ponte di Montorso, e quindi l'oasi di Farfa, dove ci si addentra in canoa solo per un breve tratto, accolti da stormi di uccelli festosi, seguiti da presso da famigliole di anatre e germani, sorvolati da aironi cenerini maestosi, silenziosi, vanitosi, esibizionisti.

Poco più a valle la chiusa della centrale di Nazzano, bianca e azzurra, blocca questo tratto del Fiume. Ma, mentre fino a pochi anni fa un passaggio laterale permetteva che i pesci potessero almeno scendere, ora è stato creato più sotto un invalicabile sbarramento di massi calcarei, a formare un bacino di qualche metro più alto del gradino successivo, per ragioni di funzionalità della centrale, peraltro scarsamente produttiva. In tal modo l'*Homo tecnologicus* ha chiuso per sempre la via alla fauna ittica e non solo. Pare che le ragioni di ingegneria idraulica siano predominanti sul buon senso.

Penultimo gradino, il tratto interessante e variegato che costeggia la via Salaria e che accoglie affluenti minori, ma di grande importanza naturalistica e storica: il rio di Vallelunga che le barche percorrevano fin dall'età dei re per trasportare nell'Urbe il tufo di Grotta Oscura; l'Allia della famosa battaglia contro i Galli Senoni nel 390 a. C.; il rio di Prima Porta utilizzato da Augusto per raggiungere senza scossoni la Villa di Livia direttamente dal centro di Roma. Da qui comincia qualche guaio per i controllori del Tevere. I piccoli affluenti della zona più a valle, verso Prima Porta, in caso di piogge prolungate si intasano di detriti, e i rami spezzati si impastano con i rifiuti solidi; i piccoli e vecchi ponti si ostruiscono, l'acqua scende a valanga lungo le ripe, la Stazione ferroviaria e le vecchie case del borgo vanno a bagno.

Infine, alcuni metri più sotto, l'ultimo tratto del Fiume, quello urbano caratterizzato dalle sconcezze, dai rifiuti, dagli insediamenti clandestini sgombrati e subito dopo ricostituiti, dai misfatti che tutti ormai conoscono ma presto dimenticano: da Castel Giubileo in poi fino a Ponte Milvio, e poi da Ponte Testaccio al mare, Fiume raccoglie non solo gli scarichi dei quattro grandi depuratori (che *in teoria* rilasciano acqua pulita), ma tutti i rifiuti di abitanti fantasma. Il Tevere è lo scarico di tutte le loro immondizie.

Intanto, nonostante le carenze denunciate dall'Ardis in fatto di norme di sicurezza, è stata istituita una "navigazione del Tevere" che è solo fumo negli occhi. Appalti assegnati a stranieri invece che ai nostri validi fiumaroli (esclusi dalla gara per l'imposizione di depositi cauzionali miliardari), imbarcazioni inadatte, promesse di una "navigabilità totale fino al mare" che sappiamo inattuabile, spese inutili per strutture e pontili che non saranno mai usati.

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 RIBILOTTA** - Via Limbiate, 30/32 - Tel. 06/3093380
- **Studio PELLICANO'** - Via P. Querini, 3 - Tel. 06/5783637 - 06/57566692

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.

Nel frattempo le teorie idrauliche dominanti prevedono la continua istituzione di soglie che regolino la velocità delle acque, rendendo sempre più utopistica la frequentazione delle imbarcazioni ma anche della fauna ittica: non bastano gli sbarramenti a monte, dopo Castel Giubileo c'è la soglia di Ponte Milvio, quella di Ponte Garibaldi, quella dell'Isola Tiberina... e si parla di istituirne altre otto almeno (c'è chi dice dodici) per salvaguardare la tenuta dei piloni dei ponti. Nessuno propone un'alternativa.

I cosiddetti Romani di oggi continuano ad ignorare la storia e l'ambiente del loro Fiume: di rado lo osservano distrattamente dalle spallette dei ponti (i troppo spessi muraglioni lo permettono), quando capita si meravigliano di non poter accedere alle scalette laterali dei ponti, ingombre di rifiuti, aspettano con le grandi piogge di vedere se per caso il livello arriva all'Occhialone di Ponte Sisto, così a Ponte Milvio e a Pietralata si va in barca. La situazione è tranquilla, i muraglioni funzionano, una piena come quella del 1870 sarebbe contenuta, e così sarebbe regolata e controllata una piena come l'ultima grande del 1937, ma gli eventi possono ripetersi. Secondo gli studi dell'Autorità di Bacino del Tevere, nello spazio di due secoli è ipotizzabile il verificarsi di una circostanza eccezionale, ma sappiamo già dove e dopo quanto tempo l'ineluttabile allagamento potrà avvenire, e siamo pronti agli interventi di ogni tipo.

Abbiamo avuto modo, con la "notevole" piena del 12 dicembre scorso, di sperimentare la funzionalità del Coordinamento della Protezione Civile. Una "macchina" gigantesca che si è mossa tempestivamente e con grande efficienza, merito dei Volontari - uomini e donne -, delle Forze dell'Ordine, dell'eccellente coordinatore Guido Bertolaso. Chi scrive vi ha partecipato come membro della Protezione Civile Nazionale, e può confermarlo.



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

SPORTELLO DEL CONDOMINIO

II	Martedì Via Dire Dauri 11	14,30-17,30 00199	Tabarrini - Gonnellini Di Marcantonio
III	Martedì Via Goito 35	16,00-18,00 00185	Boldrini - Donati - Pistacchi
V	Giovedì Via Tiburtina 1163	14,30-16,00 00131	Della Corte - Gamberoni Cardarelli - Buccella
VI	Giovedì Via Torre Annunziata 1	9,30-12,30 00177	Arturi - Gamberoni - Murzilli
VII	Mercoledì Via Prenestina 510	10,00-12,30 00171	Adamo - Buffa - Orabona Sammarco
IX	Martedì Via T. Fortificocca 71	15,00-17,30 00179	Brivio - Luminaria Orsola - Patti
XI	Giovedì Via B. Croce 50	15,00-17,00 00142	Furbatto - Galdi Giannini
XII	Giovedì Via Ignazio Silone 1° ponte	14,30-16,30 00143	De Bartolo - Saraz Traversi- Troiani
XIII	Giovedì P.za Capelvenere 22	15,00-18,00 00126	Benvenuti - Casinovi Villani
XX	Giovedì Via Sabotino 4	10,00-13,00 00195	Felli - Grasselli
Grottaferrata (comune)	Lunedì	10,00-12,00	Patti - Sebastiani

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

SINTESI INSERZIONISTI DI QUESTO NUMERO

ORGANISMI NOTIFICATI

ELTI IV di copertina

PULIZIE E AMBIENTE

AB MultiService pag. 16

GREASE GROUP pag. 20

PORTALE pag. 24

TREE CLIMBING pag. 44

SOFTWARE CONDOMINIALE

MM Data III di copertina

Studio ISA pag. 4

MANUTENZIONE ASCENSORI

ELEVATOR QUALITY pag. 7

DEL BO pag. 10

IMPIANTISTICA

TECNOELETTRIO pag. 14

EDILIZIA

MENSORES pag. 34

RESINE IND.LI II di copertina

S.A.C.E. pag. 38

VACCA E. pag. 40

RISCALDAMENTO, ENERGIA,

CONTABILIZZAZIONE

CALOR CLIMA pag. 36

Consulting & Service pag. 48

METROTERMICA pag. 12

Multienergy & Service pag. 32

ROSSETTI pag. 30

TERMOROMA pag. 54

SICUREZZA

DOCEO pag. 14

SIRIO pag. 42