

DOSSIER



CONDOMINIO



ANACI

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

SOMMARIO**MARZO - APRILE 2010****n. 116**

Editoriale di Gisella Casamassima	pag. 3	C
Consulenti in sede	pag. 5	O
Danni causati da bene comune: anche il condomino danneggiato partecipa pro-quota alla ripartizione della spesa di Marco Saraz	pag. 9	n
Molestie in ambito condominiale: la responsabilità penale di Giovanni D'Aloe	pag. 15	d
Elenco sportelli del condominio presso i Municipi	pag. 16	O
Notizie	pag. 18	m
Il rispetto del decoro urbano l'iniziativa "Riprendiamoci Roma" di Carlo Parodi	pag. 25	i
Obiettivo assemblea di Manuela Zanier	pag. 35	n
Nuovo sportello condominio al municipio XVI	pag. 45	i
La voce della giurisprudenza di Nunzio Izzo	pag. 47	O
Oggi in Biblioteca	pag. 55	
L'altra Roma: il restauro di Pasquino	pag. 59	
Professionisti fiduciari	pag. 62	

Rivista bimestrale

ANNO XX - n. 116 - MARZO - APRILE 2010

Spedizione in abbonamento postale 70% - Roma

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

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

Direttore Responsabile: Carlo Parodi

Redazione e pubblicità

Via A. Salandra 1/A

00187 Roma

Pagina intera : euro 500 + iva

Metà pagina : euro 350 + iva

Quarto di pagina : euro 200 + iva

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

www.anaciroma.it

e-mail: anaciroma@tiscali.it

Tel. 06/4746903 - 06/4881348 Fax

Copertina: Paolo Mohoric



**Associato all'Unione
Stampa Periodica Italiana**

Stampa: A. SPADA - Ronciglione (VT)

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

EDITORIALE

L'ANACI non è stata la mia prima casa. Prima di approdare all'ANACI sono stata associata ad altre associazioni di amministratori professionisti, sin dal 1992, quando "era imminente" l'istituzione dell'Albo degli Amministratori ed "era ormai in dirittura d'arrivo" la riforma del condominio.

Sono passati quasi vent'anni e sappiamo la storia com'è andata.

L'Albo non si farà e la riforma del condominio è ormai in dirittura d'arrivo.

Nulla rimpiango di quegli anni e di quella appartenenza. La formazione di quegli anni però mi ha lasciato un segno importante, soprattutto nel considerare quelle poche norme del codice relative al condominio come un gioiello di equilibri giuridici, di pesi e contrappesi, di facoltà e poteri non facilmente ripetibile.

E' per questo che di fronte alle proposte di riforma del codice che sono all'esame del Parlamento, rabbrivisco di fronte a certe invenzioni, a certi stravolgimenti di quegli equilibri dei quali francamente non vedo la necessità e soprattutto che a mio parere non determineranno la possibilità di lavorare meglio per noi amministratori e di gestire meglio gli interessi dei condomini.

In questi oltre sessant'anni di vigenza del codice civile, certo, le cose sono cambiate, la compagine sociale è cambiata, le norme che riguardano il condominio sono cambiate e si sono espanse in funzione di una crescente legislazione speciale.

Quello che però sento che manca – da operatore della materia – non è la personalità giuridica del condominio, non è l'obbligo dell'amministratore di richiedere il decreto ingiuntivo entro un termine fissato, pena il passaggio della responsabilità in capo a se stesso, non è la conciliazione obbligatoria o altre fantasiose invenzioni che si trovano nel disegno di legge di riforma e in altre leggi che – pur intitolate a tutt'altro – vanno poi a ricadere sul condominio.

Quello che mi sembra che manchi è invece la definitiva previsione per legge, di tutto quello che nel tempo è diventato oggetto di esame da parte della magistratura, aggravandone reiteratamente i ruoli, per dare origine nel tempo a scuole di pensiero disparate, perché incompleto o diversamente interpretabile; un più intenso rapporto tra la responsabilità dell'amministratore e i suoi poteri (ad esempio, se l'assemblea non delibera l'adeguamento alle normative, l'amministratore ne è responsabile, pur non avendo i poteri per imporre all'assemblea l'esecuzione di quanto la legge dispone, salvo doversi difendere in giudizio, a sue spese); la possibilità per i condomini che presenziano le assemblee di tutelare i propri interessi rispetto a coloro che boicottano le assemblee ed espongono il condominio a responsabilità di vario genere non potendosi deliberare quanto necessario; norme più cogenti per chi compra e

chi vende per dare certezza all'anagrafe condominiale; previsione per legge – come per altri casi espressamente previsti dal codice - della solidarietà passiva tra i condomini e non – come si è assistito di recente – al sovvertimento di questo principio.

Potrei continuare ancora, ma credo che il senso di quello che ho voluto dire è chiaro.

La riforma del condominio "ormai in dirittura d'arrivo" non mi piace, né nelle linee generali né nei dettagli, perché mi sembra che più che rispondere all'esigenza di eliminare le incertezze, le difficoltà ed i problemi e dare agli operatori del settore e quindi ai condomini, strumenti operativi più incisivi ed efficaci, soprattutto per eliminare il contenzioso, risponda piuttosto ad altre esigenze, per la salvaguardia delle quali ancora una volta il condominio sarà il capro espiatorio.

Gisella Casamassima

CONSULENZE A DISPOSIZIONE DEI SOCI IN SEDE

	MATTINA (11-13)	POMERIGGIO (16-18)
LUNEDÌ LEGALE	Avv. della Corte Avv. De Crescenzo (<i>penalista</i>)	Avv. Carloni
FISCALE	Dott. Corsetti	Dott. Zucco
CONTABILE	Dott. Calzetta	Sig.ra Spena
MARTEDÌ LEGALE	Avv. Ciaralli	Avv. Carnevali Avv. Coricelli Avv. Spinoso
FISCALE	Dott. Pellicanò	
CONTABILE	Dott. Cervoni	Dott. Iorio
LAVORO	Prof. Scavino	
MERCOLEDÌ LEGALE	Avv. Villirilli	Avv. Saraz Avv. Martorelli
CONTABILE	Dott. Troiani	Dott.ssa Pacetti
TECNICA		Arch. Spadaro
RISCALDAMENTO		P.I. Schiavone
GIOVEDÌ LEGALE	Avv. Gonnellini	Avv. Felli Avv. Sanfilippo
ASCENSORE	Dott. Silvestri	
CONTABILE	Dott. Tabarrini Dott. D'Ambrosio	Dott. Grasselli Geom. D. Ferrantino
TECNICA		Ing. Morelli
VENERDÌ LEGALE	Avv. Patti Avv. La Porta	Avv. Casinovi
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>		

Danni causati da bene comune:

ANCHE IL CONDOMINO DANNEGGIATO PARTECIPA PRO-QUOTA ALLA RIPARTIZIONE DELLA SPESA

di Marco Saraz

Il Fatto

Nel corso dell'inverno dell'anno 1997, a causa di un copioso acquazzone, il lastrico solare, comune e calpestabile, posto alla sommità dello stabile condominiale provocava ingenti infiltrazioni nell'appartamento sottostante di proprietà esclusiva del condomino F.N.

Risultati vani i tentativi bonari di vedersi risarciti i danni subiti, il medesimo condomino conveniva in giudizio avanti il Tribunale di Roma l'ente gestionale al fine di ottenere il ristoro sia relativamente al deterioramento dei beni ammalorati dalle infiltrazioni, sia per il danno patrimoniale subito conseguentemente all'impossibilità di poter locare l'immobile a terzi, una volta ritenuto che per il notevole arco di tempo in cui il condominio era rimasto inerte ad effettuare gli interventi necessari a far cessare le infiltrazioni, aveva visto disattendere, per tale motivo, ogni offerta in questione.

Il Tribunale adito, accoglieva integralmente la domanda, riconoscendo che causa ed origine delle infiltrazioni andavano ravvisate nella carente impermeabilizzazione del lastrico solare comune, e per l'effetto condannava il condominio all'integrale risarcimento dei danni in favore del condomino attore per un importo superiore ad € 170.000 a titolo di danno e circa 15.000 euro per spese legali.

Ricevuta la notifica della sentenza e del pedissequo atto di precetto, l'amministratore provvedeva alla convocazione della necessaria assemblea ponendo all'O.d.g. il vaglio della ripartizione delle somme dovute al condomino.

A tal proposito prospettava la ripartizione con i seguenti criteri:

- quanto agli importi maturati a titolo di spese legali (precetto compreso) in capo all'intera comunità condominiale con esclusione del condomino vittorioso;
- quanto agli oltre 170.000 euro di danno liquidato dal Tribunale, in capo all'intera comunità condominiale compreso il condomino vittorioso.

L'assemblea, sia pur con il voto contrario del condomino danneggiato dalle infiltrazioni, approvava a maggioranza tale criterio di ripartizione.

Il giudizio di opposizione

Avverso il deliberato proponeva però rituale opposizione ex art. 1137 c.c. il medesimo condomino dissenziente.

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

La causa, promossa avanti il territorialmente competente Tribunale di Roma, veniva assegnata alla quinta sezione e Giudice unico veniva nominato il Dott. Petrolati.

A sostegno delle proprie doglianze, l'opponente assumeva che l'aver coinvolto anch'egli nella ripartizione delle somme dovute a titolo di ristoro dei danni dallo stesso patiti si mostrava privo di alcun senso logico e giuridico, a tal proposito richiamando le norme relative alla responsabilità extracontrattuale che vedevano confermata la tesi secondo la quale il danneggiato andasse escluso dalla concorrenza al dover risarcire sé stesso, e che, pertanto, il Tribunale avrebbe dovuto statuire il principio secondo il quale l'effettivo danneggiato doveva rimanere estraneo e quindi escluso dalla partecipazione, sia pur pro-quota, a tale spesa.

Il condominio si costituiva ritualmente nel giudizio sostenendo la legittimità del criterio di ripartizione approvato dal consesso assembleare, sostenendo l'erroneità del richiamo alla normativa relativa alla responsabilità extracontrattuale nel mentre diversamente, nell'ipotesi in indagine, il giusto richiamo normativo andava ricercato nella stessa disciplina condominiale, e pertanto per i danni cagionati per difetto di manutenzione di un bene comune ne dovevano rispondere tutti i condomini in quanto obbligati alla manutenzione e, alla luce dei fatti, tutti inadempienti alla funzione di conservazione. Compreso il danneggiato. A conforto di tale impostazione giuridica poneva anche una recente pronuncia della Suprema Corte di Cassazione, n. 5848 del 13.3.2007, che aveva confermato tale principio interpretativo affermando espressamente che "la responsabilità per danni prodotti all'appartamento sottostante dalle infiltrazioni d'acqua provenienti dal lastrico per difetto di manutenzione si ricollega direttamente alla titolarità del diritto reale e, perciò, deve considerarsi come conseguenza dell'inadempimento di conservare le parti comuni poste a carico di tutti i condomini".

La sentenza

Il Tribunale adito, con sentenza n. 6684/2009, respingeva l'impugnativa assembleare proposta, confermando la legittimità del criterio di ripartizione così come approvato e deliberato dal consesso assembleare.

A motivo di sostegno di tale pronuncia, il Tribunale affermava che "deve richiamarsi l'orientamento della Suprema Corte (Cass. Sez. Un. 29.4.1997 n. 3672) secondo cui il risarcimento del danno patito da un condomino, nella rispettiva unità immobiliare, a causa della omessa manutenzione di un bene comune, è regolato in linea di principio dalle norme sul condominio e non dalla disciplina della responsabilità extracontrattuale, venendo in questione obbligazioni attinenti alla conservazione delle cose comuni (propter rem)".

Sulla premessa di tale impostazione giuridica il Tribunale giunge ad affermare che "deve quindi ritenersi che anche colui che, in veste di condomino, abbia agito in giudizio contro il condominio, debba concorrere pro-quota al risarcimento in suo favore riconosciuto all'esito del giudizio".

Il Tribunale poi, nella stessa sentenza, termina e completa tale principio generale affermando che all'effettivo originario danneggiato è fatta salva la possibilità "di una rivalsa nei confronti di quei condomini ai quali sia ascrivibile non già una mera inadempienza all'obbligo di conservazione dei beni in situazione di condominio, bensì altra autonoma condotta illecita dolosa o colposa".

Per scrupolo di chiarezza, preciso che tale ultima ipotesi di rivalsa risarcitoria ha esclusiva possibilità di essere positivamente realizzata, in difetto di spontaneo adempimento, invocando una pronuncia dell'Autorità Giudiziaria, e non certo sul presupposto di un eventuale deliberato assembleare che, in quanto tale, si mostrerebbe del tutto illegittimo ed antiggiuridico.



Molestie in ambito condominiale:

LA RESPONSABILITA' PENALE

di Giovanni D'Aloe

Una recente sentenza della S.C. di Cassazione, in sede penale (Sez. I, 15.7.2009, n. 28853) delinea i limiti della responsabilità penale per molestie tra condomini; tra i quali, sin troppo spesso, si ignorano i rapporti di buon vicinato.

La sentenza in esame, dopo aver assolto un condomino il quale aveva ripetutamente azionato il citofono e il campanello e bussato più volte alla porta di casa dell'inquilino dell'appartamento soprastante, per verificare la causa e l'origine di perdite d'acqua dalle tubature, afferma che la responsabilità penale può configurarsi nei seguenti casi:

1) Quando la molestia avvenga in un luogo pubblico od aperto al pubblico, ivi compresi l'androne e le scale condominiali: se il fatto avvenisse all'interno dell'abitazione, infatti, non si tratterebbe più di molestie, ma dei più gravi reati di violazione di domicilio, accompagnata quasi sempre da ingiurie e minacce.

Il requisito del luogo pubblico, poi, sussiste, secondo una precedente sentenza (Cass. I, 24.4.1986, n. 11524) "tanto nel caso in cui l'agente si trovi in luogo pubblico o aperto al pubblico ed il soggetto passivo in luogo privato, tanto nell'ipotesi in cui la molestia venga arrecata da un privato nei confronti di chi si trovi in un luogo pubblico o aperto al pubblico."

2) Quando la molestia avvenga per "petulanza" o per "biasimevole motivo".

Ciò si verifica, evidentemente, in tutti i casi in cui non solo manchi un giustificato motivo (come nel caso esaminato della sentenza in commento), ma anche quando sia palese l'intenzione del molestatore di procurare un fastidio al molestato, come avviene ad esempio nel caso di colpi sul pavimento in ore notturne, diretti a disturbare il sonno del sottostante vicino, o di scampanellate ripetute, o di sbattimento di tappeti in ore destinate al riposo (anche con riferimento ai regolamenti comunali) e simili.

Nello stesso senso, Cass. Penale 24.2.2009, n. 10409, decidendo sul caso di un condomino il quale scattava fotografie alla parte offesa e dei suoi ospiti, contro la loro volontà, mentre si trovavano nello spazio antistante la loro abitazione, precisa ulteriormente che: "per luogo aperto al pubblico deve intendersi anche le parti comuni di un condominio in quanto la facoltà di accesso appartiene sia ai condomini sia ai loro ospiti e nel caso di specie sembra che proprio di parti comuni si trattasse e di un diritto di passaggio (Sez. 3ª, 14.12.2007, n. 6434, rv. 239277). Inoltre il reato di molestie non deve assu-

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

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

SPORTELLO DEL CONDOMINIO

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

mere carattere necessariamente abituale e può essere realizzato anche con una sola azione di per se idonea a recare molestia e nel caso di specie scattare fotografie a tutti coloro che si trovavano in quel luogo configurava il delitto (Sez. 1^a, 9.4.2008, n. 17787, rv. 239848).

Infine del tutto irrilevanti sono i motivi che avevano indotto l'imputato ad agire, visto che ai fini del dolo è sufficiente la coscienza e volontà di tenere una condotta molesta (Sez. 1^a, 30 aprile 1998, n. 7051, rv. 210724)".

Ed ancora, val la pena di citare due sentenze in sede civile, e precisamente:

1) Cass. Civ., Sez. 2^a, 10.11.1981, n. 5954, la quale, confermando integralmente la precedente pronuncia del 13.12.1979, n. 6502, afferma che:

"L'utilizzazione della cosa comune da parte del condominio può aver luogo anche in modo particolare e diverso da quello praticato dagli altri partecipanti, sempre che l'utilizzazione particolare rientri tra le destinazioni normali della cosa e non alteri la utilizzazione praticata dagli altri, ossia il rapporto di equilibrio fra le utilizzazioni concorrenti – attualmente ed anche potenzialmente – di tutti i comproprietari. Tale alterazione sussiste qualora il godimento particolare ed inconsueto del singolo condomino determini pregiudizievoli invadenze nell'ambito dei coesistenti diritti altrui, quali asservimento, immissione e molestie".

2) Trib. Napoli 25.10.1990, in Giustizia Civile 1991, I, 466, che ha deciso su un caso assai frequente nella pratica condominiale, riguardante la presenza di animali nei cortili o negli appartamenti, affermando che: "Il divieto di tenere bestie che possano recare disturbi o molestie ai condomini e allevamenti di ogni specie negli appartamenti, stabilito in regolamento di condominio di natura contrattuale, vincola sia i condomini che i conduttori ed appresta una tutela più rigorosa di quella assicurata dal divieto di immissioni, di cui all'art. 844 c.c.."

Nello stesso senso, si sono pronunciate il Tribunale di Piacenza (Sez. 2^a, 10.4.1990, n. 231) e la Pretura di Torino (7.11.1989), entrambe in Giustizia Civile 1999, n. 287; con perspicuo commento di Stefano Maglia, il quale sottolinea l'inutilità delle norme contenute nei regolamenti contrattuali, in quanto: " non è in sé la detenzione di un animale a provocare disagi; lo è solo nella misura in cui tale animale produce rumore, esalazioni moleste, danni o lesioni: E sulla scorta di quanto è stabilito dall'art. 2025 c.c. (per cui il proprietario è responsabile dei danni cagionati dal suo animale) se un cane disturba, sporca, morde, abbaia o maleodora sono applicabili – al suo proprietario – le varie norme corrispondenti del codice penale (artt. 635 – Danneggiamento; 659 – Disturbo delle occupazioni o del riposo delle persone; 660 – Molestia o disturbo alle persone; 674 – Getto pericolo di cose; 582 – Lesione personale; ecc.) e del codice civile (art. 844 – Immissioni)."

Mi sia permesso di aggiungere che ricorrere alle vie legali è molto meglio che por mano alle armi, come anche recentemente è avvenuto per il rifiuto del vicino di chiudere un cancello.

NOTIZIE

AGGIORNAMENTO ISTAT - VARIAZIONI ANNUALI

Febbraio 2008 - Febbraio 2009	1,5% (75% = 1,125%)	G.U. 23/3/2009	n. 68
Marzo 2008 - Marzo 2009	1,0% (75% = 0,750%)	G.U. 27/4/2009	n. 96
Aprile 2008 - Aprile 2009	1,0% (75% = 0,750%)	G.U. 25/5/2009	n. 119
Maggio 2008 - Maggio 2009	0,7% (75% = 0,525%)	G.U. 27/6/2009	n. 147
Giugno 2008 - Giugno 2009	0,4% (75% = 0,300%)	G.U. 27/7/2009	n. 167
Luglio 2008 - Luglio 2009	0,1% (75% = 0,075%)	G.U. 27/8/2009	n. 198
Agosto 2008 - Agosto 2009	0,2% (75% = 0,150%)	G.U. 29/9/2009	n. 226
Settembre 2008 - Settembre 2009	0,1% (75% = 0,075%)	G.U. 23/10/2009	n. 247
Ottobre 2008 - Ottobre 2009	0,2% (75% = 0,150%)	G.U. 20/11/2009	n. 271
Novembre 2008 - Novembre 2009	0,7% (75% = 0,525%)	G.U. 30/12/2009	n. 302
Dicembre 2008 - Dicembre 2009	1,0% (75% = 0,750%)	G.U. 28/1/2010	n. 22
Gennaio 2009 - Gennaio 2010	1,3% (75% = 0,975%)	G.U. 1/3/2010	n. 49

SERVIZIO PAGHE E CONTRIBUTI

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

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

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

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

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

NOTIZIE

COEFFICIENTI DI RIVALUTAZIONE TFR

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

MISURA INTERESSI LEGALI

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

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)

CONCILIAZIONE NELL'AMBITO CONDOMINIALE

Con il D.Lgs. 4 marzo 2010 (in G.U. 5/3/2010, n. 53) attuativo della legge n. 69/2008 che ha stabilito l'obbligo dell'esperimento preventivo del procedimento di mediazione per chi intende iniziare una controversia in materia di condominio avvalendosi di esperti iscritti in Organismi abilitati, sono stati fissati i termini della relativa procedura. L'ANACI si farà carico di continuare l'esperienza formativa già iniziata al riguardo per individuare i futuri Conciliatori.

CIRCOLARE MINISTRO BRUNETTA SULLA CLASS ACTION

Il Dipartimento Funzione Pubblica della Presidenza del Consiglio dei Ministri ha adottato la direttiva n. 4/2010 per l'attuazione dell'art. 7 del D.Lgs. 20/12/2009, n. 198 in materia di ricorso per l'efficienza dei concessionari di servizi pubblici (ACEA?). E' rivolto un invito alle amministrazioni regionali e locali per la ricognizione degli standard di qualità, trasmettendone gli esiti alla Commissione per la valutazione, la trasparenza e l'integrità.

REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE

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

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

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

I codici tributo sono i seguenti (causale RP):

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

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

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

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

Il rispetto del decoro urbano

L'INIZIATIVA "RIPRENDIAMOCI ROMA"

di Carlo Parodi

Art. 77 – Regolamento generale edilizio Comune di Roma
(*Manutenzione degli edifici esistenti*)

I proprietari delle case sono obbligati a mantenere in buono stato i prospetti e le fronti riguardo agli intonaci e alle tinteggiature dei muri, agli infissi ed alle vernici. Sono obbligati altresì a togliere nel più breve tempo qualunque iscrizione o imbrattamento che arbitrariamente vi sia fatto anche da altri.

Il Comune può provvedere alle riparazioni necessarie per eliminare inconvenienti ai prospetti delle fabbriche in contrasto con le disposizioni precedenti, a spese del proprietario quando questi, regolarmente diffidato, non vi provvede nei termini prefissi.

L'Ufficio Decoro Urbano del Comune di Roma è alle dirette dipendenze del Gabinetto del Sindaco ed ha sede in Largo Ascianghi 4 Tel. 06/671071581.

L'Ufficio convocò una riunione di Associazioni di amministratori, di proprietari e di artigiani per il 10 marzo 2008 per l'esame di un protocollo d'intesa ai fini di una campagna di contrasto al vandalismo grafico negli edifici privati (responsabile Mario Schina); dopo il primo incontro, un fax del 28 marzo 2008 rinviava "temporaneamente" il successivo incontro di approfondimento già concordato, che non è stato più riproposto nonostante l'Anaci abbia sempre comunicato al Campidoglio la disponibilità ad ogni collaborazione per la soluzione delle varie problematiche condominiali, nell'interesse di tutti i cittadini romani.

Il sindaco Alemanno ha emanato in data 8 febbraio 2010 tre ordinanze anti-degrado tra le quali quella che colpisce i cosiddetti writers, imbrattatori e vandali con sanzioni da 160 a 300 euro per danni alla proprietà privata con divieto di vendere bombolette spray ai minori di 18 anni.

La stampa ha dato notizia di una task force mobilitata per i controlli, anche se l'Amministrazione comunale ancora una volta non ha ritenuto opportuno coordinarsi con i gestori degli stabili per un'opera di sensibilizzazione capillare al fine di ottenere risultati concreti nel rispetto dell'ambiente.

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O



Che il problema richieda soltanto un po' di buona volontà è dimostrato dall'iniziativa "Riprendiamoci Roma: Speak Up & Clean Up" della Fondazione G. Garibaldi della quale ha dato notizia anche il quotidiano Il Messaggero. Ecco l'esperienza di Rebecca Spitzmiller, docente universitaria:

"la facciata del mio palazzo si stava riempiendo di graffiti degradanti e non potevo sopportare più questa situazione. L'amministratore del mio condominio ha asserito che avrebbe dato seguito alla manutenzione esterna dell'edificio da eseguirsi in oltre un anno e che la pulizia delle facciate sarebbe stata fatta per ultima e sarebbe costata 10.000 euro. Preso atto di ciò, ho provveduto di-



rettamente, a mie spese, alla pulizia della stessa. Sicuramente il risultato non è stato compiuto a regola d'arte, ma nel complesso molto soddisfacente. Ora non mi vergogno più di vivere nel mio condominio.

Successivamente ho pensato che mi sarebbe piaciuto condividere con altre persone ciò che ho imparato navigando su internet e spiegare come ho risolto il mio problema. Mediante una rapida ricerca ho scoperto che i prodotti che puliscono i forni e fornelli possono essere utilizzati per pulire superfici fatte di pietra e mattoni. La trementina e altri prodotti per rimuovere la vernice possono funzionare, ma potrebbero essere tossici e dannosi per la salute. La marca famosa di questo prodotto si chiama "Fornet", ma in commercio si possono trovare altri prodotti equivalenti molto meno costosi. Avendo ottenuto il permesso dall'amministratore del condominio, ho comperato un po' di questi prodotti ed insieme a mio figlio di 16 anni, mi sono messa al lavoro. Tutto ciò è costato un po' di fatica, ma ha funzionato!

Per ottenere un risultato soddisfacente basta spruzzare una piccola quantità di prodotto sulla superficie da pulire (come faresti in un forno sporco) e attendere qualche minuto che il prodotto faccia effetto. Si raccomanda l'utilizzo di guanti di gomma, una maschera per il viso e occhiali, per proteggersi da eventuali esalazioni e schizzi.

Quando il prodotto si è impregnato del colore delle scritte da levare, abbiamo usato spugne di acciaio, quelle che vengono utilizzate in cucina per sgrassare pentole e piatti, per strofinare. Bisogna poi ripassare subito con un panno assorbente (o con uno straccio), rimuovendo così la maggior parte del colore già alla prima passata.

E' preferibile lavorare velocemente, dato che il marmo è assorbente e, quando si cerca di togliere la miscela di vernice rimanente, se non rimossa rapidamente, si espande sulla superficie circostante, causando aloni. Per questo motivo, è meglio cercare lavorare con il prodotto solo nella parte della parete che è macchiata con le scritte. L'intero processo può essere ripetuto più volte in base alla necessità di eliminare il colore difficilmente rimuovibile. Su superfici non lisce può essere utile anche uno spazzolone di metallo che riesce a raggiungere più facilmente le rientranze e le spaccature.

Il tempo necessario per compiere tale procedimento dipende dalla densità dei graffiti da rimuovere, ma approssimativamente sarà necessaria un'ora di lavoro e metà scatola di Fornet (più o meno 3 euro) per ripulire circa un metro quadrato.

Ora sorrido quando attraverso il mio condominio. Io ho adottato la facciata del mio palazzo e so quanto sia facile tenerla pulita. Spero di avervi ispirato a fare lo stesso ed agire per restituire dignità anche ai vostri condomini. Yes we can!"

Virginia Vitalone e Fabien Manno due studenti che hanno collaborato con la Spitzmiller hanno sottolineato: "non ci aspettavamo di trovare un programma finalizzato in maniera tanto attiva alla pulizia e alla salvaguardia degli edifici del quartiere africano. E invece! Riprendiamoci Roma è un progetto sempli-



cissimo. Armati di spazzola, guanti e solvente, basta un po' di olio di gomito per rendere migliori le facciate dei nostri palazzi.

Dopo un sopralluogo alla chiesa di Sant'Emerenziana, la prima delle nostre mete, ci siamo messi al lavoro e grazie all'aiuto di un semplice sgrassatore per forni, siamo riusciti a rendere migliore l'aspetto delle mura di mattoni e travertino della chiesa e a far sparire i brutti graffiti che la ricoprivano.

Ve lo possiamo assicurare...il lavoro dà soddisfazione, anche se nessuno poteva credere che combattere qualcosa di così abitudinario come i graffiti potesse essere raggiungibile con un po' di organizzazione e tanta pazienza.

Costo totale per una decina di metri di muro e colonne di travertino sporche? 28 euro!

Ecco la lista della spesa: 4 scatole di sgrassatore per fornelli, 2 paia di guanti di gomma, 2 paia di occhiali protettive, 2 maschere protettive, 2 stracci assorbenti, 1 secchio di plastica, 2 spazzole di metallo, 4 spugne di metallo.

Il lavoro può essere faticoso, ma anche a questo abbiamo trovato rimedio. Siamo compagni di scuola, siamo amici, e non c'è niente di più bello che unirsi tutti insieme per fare del bene, anche se di una semplicità così evidente. Di questi tempi è facile lamentarsi perché tutto va male e si è sempre pronti a puntare il dito, aspettando che le cose si risolvano da sole, senza volerci mettere un minimo di impegno.

Ma se anche voi avete voglia di rendervi utili per il bene cittadino, di essere la soluzione, e non solo chi evidenzia il problema, potete cominciare da qui. Il lavoro è tanto, ma la soddisfazione altrettanta.

Sapendo che l'operato è così semplice da svolgere, non temete di sporcarvi le mani: in seguito alzerete gli occhi, e tirerete un sospiro di sollievo, perché

un palazzo più pulito è più piacevole da vivere, e tutti avremmo bisogno di trovare un po' più di freschezza in ciò che ci circonda.

Noi abbiamo cominciato da qui. E se qualcuno verrà a dirci che è inutile, che i graffiti torneranno e il nostro lavoro è stato buttato, noi risponderemo che alla tenacia di chi imbratta, risponderemo con la nostra fermezza nel volere pulito il nostro quartiere.

Lo sappiamo, questo è solo l'inizio e la strada è lunga, ma consapevoli della nostra forza, riusciremo a debellare il fenomeno dei writers, che così tanto hanno danneggiato il quartiere: Provate anche voi!

Tra una spazzola e l'altra".

Ovviamente... non è un invito per gli amministratori!



Corsi Professionali per l'avvicinamento e qualificazione dell'attività di Amministratore Condominiale



- Corsi Amministratore Condominio
- Programma Corsi
- Aree Didattiche
- Regolamento Corsi

CERCA NEL SITO

Cerca

DIRITTE PER IL CONDOMINIO

Servizi qualificati per il condominio

- Impianti
- Ristrutturazioni
- Interventi condominio
- Software condominio



CONVENZIONI E ASSICURAZIONI

Convenzioni e Assicurazioni a disposizione degli Amministratori Associati:

- Moduli e Contratti
- Convenzioni
- Assicurazioni



SPORTELLO DEL CONDOMINIO

Lo sportello con le risposte immediate ad ogni quesito proposto riguardante la vita condominiale



ANACI Sede di Roma

L'ANACI - Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari è presente per la formazione all'aggiornamento della professione di Amministratore di Condominio, dall'organizzazione di corsi di aggiornamento, alla collaborazione con gli enti istituzionali, rivolgendosi a quanti vogliono conoscere più da vicino...

Cerca l'Amministratore di Condominio

—selezionare—



NOTIZIE UTILI PER IL CONDOMINIO



Comune di Roma

Roma pulita, nuove ordinanze anti-degrado

08/02/2010

Il sindaco Alemanno ha emanato tre ordinanze, in data 1 gennaio 2011, che inaspriscono le sanzioni contro i degradi fino a 500 euro.

» 1 2 »

MAGGIORANZA PER IL PASSAGGIO DI COME IL CIRCOLARE N. 1000/2009 DEL CONDOMINIO
condominio di oppositi alla installazione di nuovi impianti vari delle
segue

DETRAZIONE 36% IMMOBILIARI: GLI SPORTELLI SONO DETRAIBILI? PARERE DEL L
segue

SPORTELLO DEL CONDOMINIO

CONSULENZE

L'Associazione, svolgendo attività di supporto agli amministratori nella gestione del condominio e degli immobili mette a disposizione dei soci consulenze tecniche, legali, amministrative e fiscali



INSTRUMENTI E SERVIZI

Amministratori di Condominio e Immobiliari

Attività in tutte le province italiane, raccoglie oltre settemila associati, svolgendo attività che spaziano dalla organizzazione di seminari e convegni, all'assistenza e consulenza per i propri associati Amministratori, alla attività dell'amministratore di condominio.

Amministratore di Condominio a Roma e provincia

[cerca l'Amministratore Condominiale](#)



Le più molte... cont...

...oggi 8... al 30... da 50 a...

LE ULTIME NOTIZIE

DETRAZIONE 36% IRPEF: QUALI SPESE SONO DETRABILI? PARERE DEL L'AGENZIA DELLE ENTRATE 3/2/2010

10/03/2010

AVVISO AGLI UTENTI: ATTENZIONE AGLI SCHERZI DI CARNEVALE - FALSO AVVISO DI INTERRUZIONE IDRICA

22/02/2010

MAGGIORANZA PER IL PASSAGGIO DI CAVI IN FIBRA OTTICA NEL CONDOMINIO

10/01/2010

[Leggi tutte le notizie del condominio](#)

MINIO - Risolve la questione della legittimità degli amministratori di società concessionarie per il passaggio dei cavi della banda larga.

(area protetta)



AGENZIA DELLE ENTRATE 3/2/2010

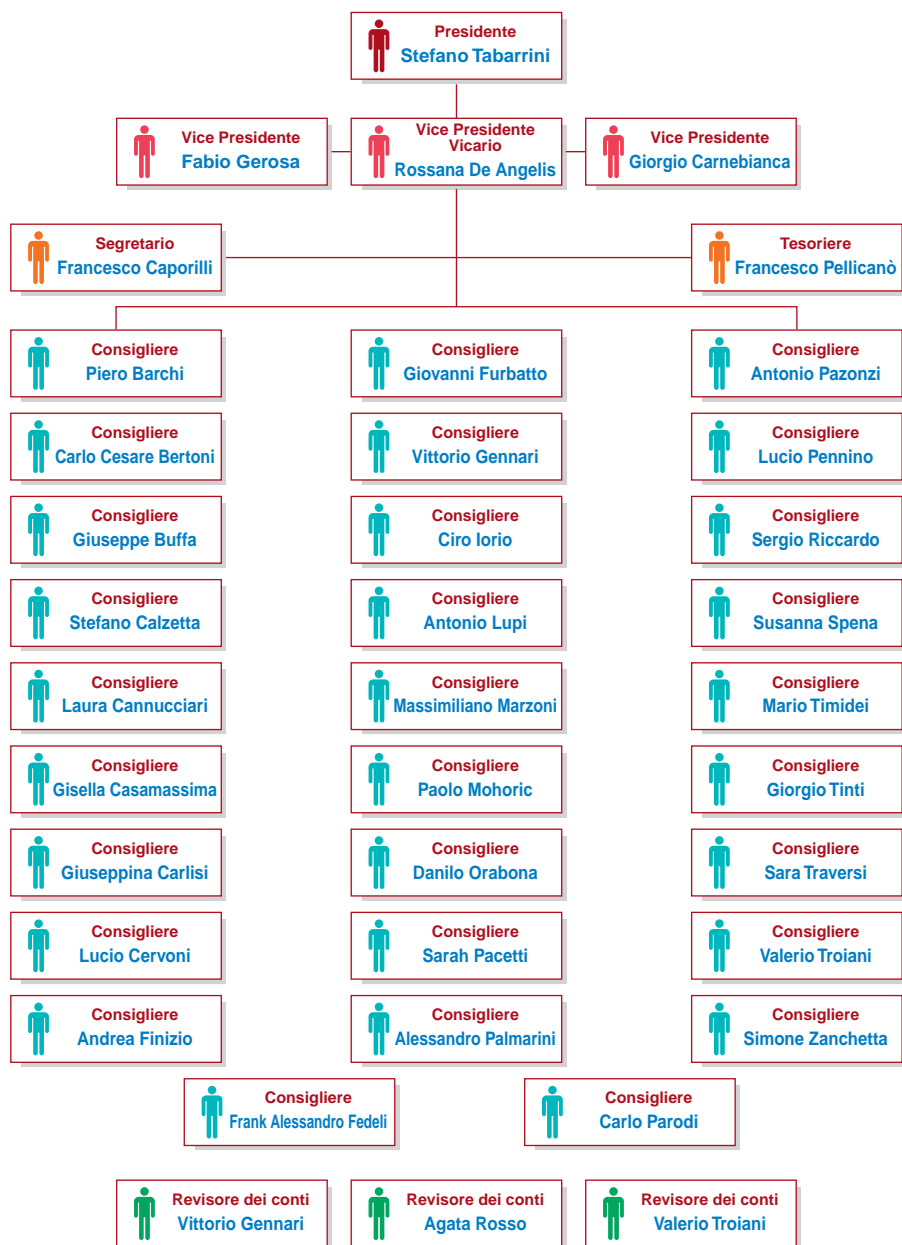


DOSSIER CONDOMINIO

L'editoriale nel quale le questioni più significative per l'amministrazione del condominio trovano spazio. I destinatari del periodico bimestrale sono i soci e coloro che hanno voluto abbonarsi, condomini o semplici amministratori di condominio non associati



ORGANIGRAMMA ASSOCIATIVO



Obiettivo assemblea

di Manuela Zanier

LO SVOLGIMENTO DELL'ASSEMBLEA

Riunita l'assemblea, con un certa tolleranza sull'orario, normalmente si procede al calcolo del quorum dei presenti (di persona e/o per delega) per ottenere una valida costituzione (c.d. quorum costitutivo), mediante appello nominale dei condomini e contemporanea somma dei millesimi. In questa fase viene dato atto se si partecipa all'assemblea personalmente o per delega.

L'art. 67 disp.att. c.c. sancisce la possibilità, per i condomini, di intervenire a mezzo di rappresentante. Tale norma ha carattere inderogabile (vedi art. 72 disp.att. c.c.) e il Regolamento di condominio potrà pertanto porre solo dei limiti all'ampiezza di questo diritto - con clausole aventi lo scopo di disciplinare le modalità di esercizio del diritto stesso (ad esempio, prevedendo che il rappresentante non possa ricevere più di cinque deleghe) - ma non potrà mai escludere tale diritto di rappresentanza. Il Regolamento di condominio può prescrivere la forma scritta, ma in assenza di tali indicazioni la delega è valida anche in forma orale.

Una volta esauriti questi adempimenti, si passa alla nomina del Presidente (che ha il compito, in via generale, di condurre l'assemblea, verificando, in particolare, il quorum costitutivo e deliberativo e alla nomina del Segretario (questi ha il compito di compilare il verbale).



IL PRESIDENTE

Di tale organo non è fatta menzione nel codice civile. Ne parla solo l'art. 67 delle disp. att. al codice civile a proposito del sorteggio che il Presidente deve fare in caso di presenza di più titolari di una unità immobiliare qualora gli interessati non abbiano provveduto a nominare un loro rappresentante. L'assemblea è validamente costituita anche in caso di sua assenza, a meno che la sua nomina non sia prescritta dal Regolamento di condominio. Chiunque, in assenza di indicazioni nel Regolamento, può essere nominato Presidente: un condomino, un terzo che sia intervenuto in assemblea come delegato di un condomino. La sua nomina, se il Regolamento di condominio nulla dispone in proposito, verrà adottata a maggioranza numerica.

I compiti del Presidente sono i seguenti:

- Verifica e accurato controllo che tutti i condomini siano stati convocati. Più specificamente, il Presidente deve prendere visione: a) dell'avviso di convocazione contenente le firme dei condomini per presa visione e ritiro dell'avviso stesso; b) della distinta delle raccomandate eventualmente inviate (solitamente, ai condomini che non abitano il palazzo. Documentazione, quella sopra indicata, che l'amministratore dovrà mostrare in assemblea.
- Verifica e controllo di eventuali deleghe (il presidente controllerà sempre che il Regolamento di condominio non ponga dei limiti al riguardo);
- Verifica della regolare costituzione e validità dell'assemblea. A questo punto il presidente verifica se, in base al numero e alle quote millesimali degli intervenuti (di persona e/o per delega) e tenuto conto se si tratta di prima o di seconda convocazione, l'assemblea si è regolarmente costituita (c.d. quorum costitutivo). Constatata la regolare costituzione, il presidente dichiarerà valida l'assemblea e aperta la discussione sul primo punto all'ordine del giorno. Quando non risultassero sufficienti le presenze, il presidente farà mettere a verbale che l'assemblea è andata deserta;
- Allontanamento di eventuali partecipanti, nel caso in cui lo svolgimento dell'assemblea sia impedito dalla particolare litigiosità dei condomini; eventuale sospensione della seduta;
- Direzione e disciplina dell'adunanza e delle votazioni e della validità di ogni delibera;
- Dettatura al segretario del verbale;
- Sottoscrizione del verbale. Il verbale, una volta sottoscritto, non potrà essere variato, dallo stesso presidente, se non per errori materiali e di calcolo; ogni eventuale integrazione da inviarsi a tutti i condomini, deve essere fatta dal Presidente in calce al verbale (Corte Appello Milano 1983).

Eventuali irregolarità nella nomina del presidente e del segretario non comportano una invalidità della delibera dell'assemblea, essendo sufficiente, per la sua validità, la maggioranza prescritta per legge.

In caso di inerzia dei presenti alla nomina del Presidente, in dottrina si ritiene che non possa arrogarsi tale potere l'amministratore; ciò in quanto trattasi di nomina non prescritta a pena di nullità. Bisogna evidenziare che secondo la Corte di Appello di Milano (30.11.1984 n. 2161) in mancanza di

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

CONVENZIONE ANACI CON STUDI CONTABILI E FISCALI

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

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

per l'assistenza agli Amministratori di Condominio.

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

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

Modello 770 del singolo Condominio:

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

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

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

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

norme obbligatorie, non può addossarsi al Presidente un compito così gravoso quale quello di controllare la validità dei titoli dei condomini intervenuti in assemblea, compito che spetta, invece, all'amministratore su cui incombe l'obbligo di tenere costantemente aggiornato l'elenco dei condomini.

IL SEGRETARIO

L'art. 1136 c.c. richiede che *"delle deliberazioni dell'assemblea si rediga processo verbale da trascriversi nel registro tenuto dall'amministratore"*; ciò fa presumere la presenza di un segretario. La legge non ne parla: questi potrà essere un condomino, un terzo munito di delega, un terzo presente o lo stesso amministratore, salvi eventuali limiti imposti dal Regolamento di condominio. Vi sono infatti dei Regolamenti contenenti il divieto di designare l'amministratore come segretario: divieto questo che, nulla disponendo la legge, è efficace e vincolante in quanto si tratta di materia lasciata alla libera volontà delle parti.

Il Segretario redige il verbale sotto dettatura del Presidente; non è richiesta una sua immediata trascrizione sul registro dei verbali: ciò anche in considerazione della difficoltà di una sua stesura immediata, in termini corretti e comprensibili. Proprio per questo motivo, molto spesso vengono redatte delle "minute" che dovranno poi essere completate e trascritte nel registro.

IL VERBALE

Il processo verbale è la relazione scritta su quanto si è discusso e deciso nel corso di una adunanza assembleare. Questo processo verbale deve, poi, essere trascritto nel registro o libro dei verbali, tenuto dall'amministratore.

La suprema Corte di Cassazione (22.05.1999, n. 5014) ha affermato che la redazione del verbale costituisce una delle prescrizioni di forma che debbono



essere osservate dall'assemblea e la cui inosservanza ha come conseguenza l'impugnabilità della deliberazione (art. 1137 c.c.) per non conformità alla legge. Tuttavia, la Suprema Corte (16.07.1980, n. 4615) ha sostenuto che la redazione per iscritto del verbale delle riunioni assembleari non è prevista a pena di nullità e che la forma scritta è richiesta solo " *ad probationem*".

Non può dimenticarsi che l'art.1136 c.c., dichiarato espressamente non derogabile dalla legge, richiede la trascrizione della delibera nel registro e non è dato comprendere come possa essere trascritto un atto non scritto! La redazione del verbale, quindi, è necessaria in quanto costituisce il documento che ufficialmente dimostra, documenta lo svolgimento delle attività prescritte per una regolare assemblea di condominio (dal verbale risulta, in particolare, se l'assemblea sia stata o no ritualmente convocata; se la proposta posta ai voti sia stata approvata o respinta e con quali maggioranze). Alla verbalizzazione deve precedersi sempre, anche quando l'assemblea non si è regolarmente costituita, dando conto, in questo caso, del perché l'assemblea non è validamente costituita.

Per quanto attiene al contenuto che il verbale deve avere, il codice non dà particolari indicazioni al riguardo; questo andrà pertanto determinato in relazione al modo di svolgersi, in concreto, dell'assemblea. Il contenuto del verbale può idealmente suddividersi in tre parti:

- la prima parte deve indicare data, ora e luogo della riunione nonché il contenuto dell'avviso di convocazione inviato ai condomini (ordine del giorno). La mancata indicazione, nel verbale, del luogo o dell'ora di convocazione, non costituiscono tuttavia vizi invalidanti: non v'è alcuna prescrizione al riguardo e, comunque, per una ricostruzione storica dei fatti si potrà ritenere che il luogo e l'ora in cui l'assemblea si è tenuta coincidano con quelli indicati nell'avviso di convocazione.
- La seconda parte deve contenere le formalità di costituzione dell'assemblea: nomina del presidente e del segretario; elenco dei condomini intervenuti personalmente o per delega; verifica dell'esistenza dell'invio, ai condomini, dell'avviso di convocazione dell'assemblea. Richiedendo il codice, per la validità della costituzione, l'intervento di un certo numero (quorum) di condomini e il raggiungimento di una determinata quota, non si può fare a meno di individuare nominativamente i condomini intervenuti (di persona e/o per delega) e le rispettive quote millesimali.
- La terza parte deve contenere, per ogni punto posto all'ordine del giorno, gli elementi di discussione, le eventuali dichiarazioni di voto, l'indicazione dei provvedimenti adottati; i nomi dei condomini assenzienti e dissenzienti ed il valore delle quote, espresse in millesimi. I nomi dei condomini debbono essere, volta per volta, individuati, riportandoli nel verbale: ciò al fine di valutare la sussistenza della maggioranza prescritta, variabile in ragione della materia trattata. In caso di eventuale conflitto di interessi, al fine del calcolo delle maggioranze richieste per la validità delle deliberazioni, non si deve tener conto delle quote millesimali del condomino titolare di interessi in conflitto con quelli del condominio: Cass. 06.08.1997, n. 12269); solo ai condomini dissenzienti o agli assenti è consentito impugnare.

Eventuali dichiarazioni unilaterali, conteggi, capitolati, preventivi, ecc. allegati al verbale, fanno parte integrante dello stesso, purché di questi vi sia apposita menzione.

Dichiarazioni e interventi dei partecipanti, devono essere riportate in verbale (in caso vi sia espressa richiesta) in modo succinto e sempreché questi siano inerenti l'ordine del giorno. Inoltre, sempre nel verbale, deve essere annotato cosa succede nel corso dell'assemblea: allontanamento di un condomino, sostituzione del delegante al delegato, ecc.

La redazione del verbale è ad opera del segretario su dettatura del presidente ed è da entrambi sottoscritto in calce (una loro sigla sulle altre pagine è cosa consigliabile).

Per quanto attiene alla trascrizione del verbale nell'apposito registro delle deliberazioni assembleari, si possono ipotizzare due situazioni: la prima riguarda il caso in cui il processo verbale sia redatto direttamente nel registro; la seconda, in un momento successivo. Il tribunale di Milano (sentenze 30.01.1961 e del 18.06.1965) ha ritenuto che la trascrizione può essere fatta anche in epoca successiva al giorno della riunione assembleare perché l'art.1136 c.c. non prescrive tassativamente né il modo né il tempo in cui il processo verbale deve essere trascritto nel registro, né quali siano le conseguenze della mancata tempestiva trascrizione. Il verbale deve esser trascritto integralmente, così com'è: l'amministratore non può infatti apportare variazioni, correggere errori, aggiungere o togliere delle imprecisioni: unico rimedio per tali vizi, è l'intervento correttivo del Presidente sul verbale originale.

La tenuta del registro è un obbligo dell'amministratore.



ASSEMBLEA DESERTA

Qualora il numero e/o il valore rappresentato dagli intervenuti sia insufficiente per la regolare costituzione dell'assemblea, occorre redigere il relativo verbale di assemblea deserta (vi può provvedere direttamente l'amministratore, senza che occorra la nomina di un Presidente). Tutto ciò è necessario per legittimare la seconda convocazione (e la relativa diminuzione del quorum). La Cassazione ha tuttavia affermato (Sent. del 24.04.1996, n. 3862) che la mancata redazione del verbale di assemblea deserta in prima convocazione, non impedisce né invalida l'assemblea indetta in seconda convocazione. Il verbale di assemblea deserta sarebbe necessario anche nel caso in cui in seconda convocazione intervenissero meno di 1/3 dei condomini e/o fossero presenti meno di 1/3 delle quote millesimali: situazione, questa, che determinerebbe l'impossibilità di deliberare anche su materie ordinarie.

Qualora si trattasse di un'assemblea straordinaria su questioni non urgenti e/o non di particolare rilevanza, è chiaro che non sussisterebbe l'urgenza di convocare una nuova assemblea nel caso in cui anche la seconda convocazione andasse deserta: l'assenteismo è un evidente segno di disinteresse verso l'ordine del giorno proposto. Nel diverso caso di assemblea deserta (anche in seconda convocazione) convocata per risolvere un problema urgente, sarebbe opportuno che l'amministratore provvedesse a comunicare un nuovo avviso di convocazione dando conto, nel verbale, della condotta dei condomini in relazione all'importanza delle problematiche da esaminare, anche al fine di separare le proprie responsabilità.



Nuovo sportello condominio al municipio XVI

Il 17 marzo 2010 è stato inaugurato presso il Municipio Roma XVI, lo sportello del condominio servizio gratuito di consulenza condominiale che intende offrire a tutti i cittadini che, in qualità di proprietari o inquilini, partecipano alla vita delle comunità condominiali, il contributo informativo indispensabile per evitare contenzioso spesso determinato dalla insufficiente conoscenza delle varie questioni.

Lo Sportello è aperto al pubblico tutti i mercoledì dalle 9.30 alle 12.30 presso la sede del Municipio in Via Fabiola, 14 - Piano terreno - stanza 9, e consultabile sul sito www.romasedici.it

E' stata fatta anche una serie di circolari all'interno della struttura Municipale con la quale è stato dato ampio risalto allo sportello condominio gestito dall'ANACI.



La stanza 9 concessa all'Anaci è inoltre situata nel posto più visibile al pubblico, direttamente nell'androne principale del Municipio, dove è massimo il passaggio della cittadinanza.

All'inaugurazione hanno partecipato, fra gli altri, anche alcuni Consiglieri Municipali fra i quali il Dott. Leonardo Degni e il Dott. G. Sabatini quale Direttore del XVI Municipio. E' intervenuto anche il Coordinatore Anaci degli sportelli di condominio Simone Zanchetta.

Dal prossimo mercoledì, pertanto, comincerà l'attività di consulenza condominiale che offrirà gratuitamente l'Anaci presso il Municipio XVI tramite i Consiglieri Provinciali dell'Anaci di Roma Stefano Calzetta, Massimiliano Marzoni e Andrea Finizio.

La voce della giurisprudenza

di Nunzio Izzo

Le frasi offensive in assemblea configurano il reato di ingiuria aggravata

*Cassazione, Sezione quinta penale, 9 febbraio 2010, n. 5339
Presidente Ferrua - Relatore Vessichelli*

La Corte nel respingere il ricorso dell'interessato ha osservato che «il mero contesto della assemblea condominiale, per quanto infuocato - come sostiene il ricorrente - non può di per sé dare corpo alla causa di non punibilità della reciprocità delle offese o dello stato d'ira per un fatto ingiusto altrui dal momento che l'una o l'altra delle situazioni può o può anche non verificarsi in un contesto del genere di quello evocato. Nella specie resta insuperata, anche alla luce del ricorso, l'osservazione che il ricorrente non ha allegato precise espressioni ingiuriose pronunciate dalla persona offesa nei suoi confronti o un suo comportamento qualificabile come "ingiusto" nei sensi ed ai fini di cui all'art. 599 c.p. Infine è generica e quindi inammissibile la censura con la quale si chiede di attribuire alla espressione "bandito", valenza meramente indicativa di una critica. La contestualizzazione della offesa, ai fini di apprezzarne o meno la valenza offensiva, è attività che non risulta realizzata nel ricorso, nel quale la censura è ancora una volta formulata in modo astratto, senza che siano spesi argomenti significativi, atti a dimostrare, in concreto, la dinamica e la evoluzione del contrasto culminato nella espressione obiettivamente offensiva».

Solo in presenza di un pregiudizio economico è configurabile un'alterazione del decoro architettonico

*Cassazione, Sezione seconda, 25 gennaio 2010, n. 1286
Presidente Triola - Relatore Trombetta*

La Suprema Corte precisa che: «che spetta al giudice di merito accertare in concreto se una data innovazione costituisce o meno alterazione del decoro architettonico, per cui la sentenza che affermi o meno l'esistenza di detta alterazione è censurabile in sede di legittimità solo per vizio di motivazione sul punto (v. sentenze 6496 e 8381 del 1995); che il decoro architettonico, inteso dalla giurisprudenza di questa Corte ormai consolidata, quale estetica data

dall'insieme delle linee e delle strutture ornamentali che costituiscono la nota dominante dell'edificio imprimendo allo stesso una sua armoniosa fisionomia (v. sentenze 8731/98; 16098/03), va valutato, ai sensi dell'art. 1120 c.c., comma 2, con riferimento al fabbricato condominiale nella sua totalità (potendo anche interessare singoli punti del fabbricato purché l'immutazione di essi sia suscettibile di riflettersi sull'intero stabile) e non rispetto all'impatto con l'ambiente circostante; che l'alterazione del decoro deve essere apprezzabile, trattandosi di trovare una situazione di equilibrio tra gli interessi contrapposti della comunità dei condomini e del singolo condomino che ha agito sulla sua proprietà esclusiva; che l'apprezzabilità dell'alterazione del decoro deve tradursi in un pregiudizio economico che comporti un deprezzamento sia dell'intero fabbricato che delle singole porzioni in esso comprese, per cui, sotto tale profilo è necessario tener conto dello stato estetico del fabbricato al momento in cui l'innovazione viene posta in essere».

E' importante rilevare che la sentenza ha, poi, ritenuto che la motivazione della sentenza impugnata fosse insufficiente per l'applicazione dei predetti principi perché: «a) che il prospetto risultasse già deturpato da altri interventi, è affermazione che, da un lato non autorizza a deturpare (se di deturpazione si tratta) ancora di più; e da altro lato nulla dice sulla incidenza o meno delle precedenti alterazioni del decoro sul deprezzamento economico dell'immobile al fine di valutare se l'innovazione posta in essere dalla Prini comporti comunque un ulteriore significativo deprezzamento; b) che, il non presentare l'edificio de quo un particolare pregio, non esclude, di per sé, che possa sussistere una alterazione apprezzabile del decoro architettonico; c) che l'affermata rilevante attenuazione dell'impatto visivo, prodotta dal "richiamo per forma e materiali alla conformazione tipica del suolo", ideato dal progettista, non chiarisce se l'impatto visivo con l'innovazione agisca sull'edificio condominiale in se con-



siderato oppure sull'ambiente circostante (cioè sul "terrazzamento" facente parte del panorama ligure, al quale fa prevalente riferimento la difesa dei ricorrenti), che l'art. 1120 c.c., comma 2 non prende in considerazione; d) che l'approvazione da parte della P.A. del progetto originario ed il parere favorevole della soprintendenza ai beni ambientali, non escludono, di per sé, (anche ove accertato il loro rispetto nella concreta esecuzione dell'opera) che una alterazione del decoro architettonico possa essersi realizzata essendo essi rilasciati sempre con salvezza dei diritti dei terzi».

Per la modifica convenzionale dei parcheggi condominiali pertinenziali occorre la variante alla concessione

*Cassazione, Sezione seconda, 13 gennaio 2010, n. 378
Presidente Schettino - Relatore Oddo*

La legge 246/05 esclude sì il vincolo di pertinenzialità per gli spazi di sosta realizzati in conformità alla legge urbanistica ma non si applica retroattivamente, in quanto, osserva la sentenza: «la questione della natura oggettiva o

soggettiva del vincolo di destinazione gravante sulle aree degli edifici destinate a parcheggio è stata risolta dalle sezioni unite di questa Corte con sentenze nn. 6600, 6601 e 6602 del 17 dicembre 1984, le quali hanno affermato che l'art. 18, legge 6 agosto 1967 n. 765, che ha introdotto l'art. 41 - sexies nella legge urbanistica del 17 agosto 1942, costituisce una disposizione imperativa ed inderogabile in correlazione agli interessi pubblicistici da esso perseguiti e, in quanto tale, non opera soltanto nel rapporto tra costruttore - proprietario dell'edificio e pubblica amministrazione, ma anche nei rapporti privatistici inerenti agli spazi per parcheggio, e che la natura soggettiva del vincolo è stata esplicitamente chiarita dall'art. 26, legge 28 febbraio 1985 n. 47, il quale ha precisato che "Gli spazi di cui all'art. 18 della legge 6 agosto 1967, n. 765 costituiscono pertinenze delle costruzioni, ai sensi e per gli effetti degli artt. 817, 818 e 819 del codice civile".

Il principio, che ha avuto successiva costante applicazione, non è suscettibile di revisione in forza dell'esclusione da parte dell'art. 12, 9 co., legge n. 246/2005, di un vincolo pertinenziale tra gli spazi dell'edificio destinati a parcheggio e le altre unità immobiliari, giacché alla luce della precisazione contenuta nell'art. 26, legge n. 47/1985, e della carenza del necessario presupposto di una incertezza ermeneutica della disciplina esistente, deve escludersi che alla disposizione possa riconoscersi una efficacia meramente interpretativa che ne consenta l'applicazione anche alle costruzioni ed ai contratti di vendita anteriori alla sua entrata in vigore (cfr.: Cass. civ., sez. II, sent. 24 febbraio 2006, n. 4264). Né un ripensamento della giurisprudenza può trarsi dalla richiamata sentenza n. 12793/2005 delle sezioni unite di questa Corte, avendo la stessa affermato l'insussistenza di un vincolo pertinenziale con esclusivo riferimento alle aree di parcheggio realizzate in eccedenza rispetto allo spazio minimo richiesto dall'art. 18 della legge 6 agosto 1967, n. 765».



Provvedimento di urgenza contro il condominio per l'impedito parcheggio del disabile

*Tribunale di Catanzaro. sezione prima civile, 9 febbraio 2010, n. 177
Giud. Un. Pegorari*

Con un articolato provvedimento d'urgenza ex art.700 c.p.c. è stato ordinato ad un condominio di astenersi dal parcheggiare autovetture o motocicli o altri mezzi meccanici nell'area antistante la proprietà di una ricorrente disabile e di consentire il passaggio con autovettura alla ricorrente per raggiungere la propria abitazione.

Nella specie la ricorrente «deduceva di essere proprietaria di un fabbricato che aveva "in comune" con il condominio la strada di accesso allo stesso; cheaveva acquistato l'area antistante al suddetto fabbricato per adibirla a par-

cheggio dell'autovettura del proprio nucleo familiare; che, tuttavia, il passaggio era impedito dal fatto che i condomini vi parcheggiavano le proprie autovetture; che, in particolare T. A. aveva parcheggiato stabilmente due auto e una moto, mentre la moglie V. K., mediante missiva all'indirizzo dell'attrice, aveva contestato il suo diritto di passaggio e negato gli addebiti mossi al marito; che, del pari, gli altri condomini avevano disconosciuto l'esistenza del diritto dell'odierna ricorrente». Il tribunale ha disatteso «l'eccezione di inammissibilità del ricorso alla tutela cautelare atipica ex art. 700 c.p.c. per difetto del requisito della residualità, atteso che non si rinvergono altri rimedi tipici per ottenere, in via d'urgenza, la tutela del diritto reale in questione» ed ha considerato che non era possibile un ampliamento della strada di accesso al fabbricato, osservando che «l'art. 1052 c.c., a differenza dell'art. 1051 c.c. consente di prendere in considerazione lo stato di un fondo che sia anche munito di accesso "inadatto" e non suscettibile di ampliamento, ai fini dell'imposizione coattiva di un'altra tipologia di passaggio, quando vengano in considerazione interessi generali, come nel caso in cui la domanda risponda alla esigenza di accessibilità - di cui alla legislazione relativa ai portatori di handicap - degli edifici destinati ad uso abitativo (Corte Cost. 10 maggio 1999 n. 197)»

Il provvedimento sottolinea che «la possibilità di entrare senza disagi nell'abitazione propria ed in quelle altrui è stata ritenuta, dalla Corte, una componente essenziale ai fini della socializzazione del diversamente abile, sostanzialmente assumendosi che l'abbattimento o l'aggiramento di un ostacolo che si trova dinanzi alla soglia di casa costituisce, per quest'ultimo, il superamento di un ostacolo sul cammino verso la normalità».

E' nulla la delibera di ripartizione delle spese di causa anche per il condomino dissenziente rispetto alla lite

*Tribunale di Torino, sezione terza civile, 14 ottobre 2009, n. 7005
Giud. Un. Di Capua*

La sentenza dichiara di uniformarsi all'indirizzo uniforme e consolidato in merito alla illegittimità di ripartire le spese necessarie per la proposizione della causa anche in capo al condomino che sia dissenziente rispetto alla lite e che, come è noto, è tenuto a contribuire a tali spese solo se il giudizio si concluda favorevolmente per il condominio e se, in tal caso non sia stato possibile recuperare le spese sostenute dal condominio. Il tribunale dichiara di condividere «l'orientamento della giurisprudenza prevalente, secondo cui deve essere dichiarata nulla la delibera condominiale nella parte in cui pone anche a carico del condomino dissenziente o assente, le spese vive sostenute per le azioni giudiziarie pendenti in procedimenti vertenti tra questi e il condominio perché in caso di liti tra singoli condomini e condominio, infatti, si viene a creare una separazione di interessi che comporta anche la ripartizione delle spese tra i

due diversi centri di interesse, per cui non possono essere poste a carico di coloro che hanno promosso la lite le spese sostenute dal condominio per resistere in giudizio». Conseguentemente, afferma il tribunale, «tale delibera è affetta da nullità e non da mera annullabilità ed è, quindi, impugnabile in ogni tempo da chiunque vi abbia interesse, giacché solo l'unanimità dei condomini può modificare il criterio legale di ripartizione delle spese stabilito dall'art. 1132, comma 1 c.c.».

Pur nell'esattezza della decisione finale, qualche perplessità suscita l'iter logico argomentativo seguito dalla sentenza perché non sembra che la fattispecie concreta riguardasse quella tipica del dissenso rispetto alla lite, quanto piuttosto il caso della impugnativa della deliberazione, relativamente al quale giudizio, le spese erano state poste a carico anche delle ricorrenti che con la loro azione avevano determinato una separazione di interessi, per cui non potevano essere tenute a contribuire alle spese per la causa del condominio contro le stesse.

Per la conferma dell'amministratore non è necessaria la maggioranza prevista per la nomina

*Tribunale di Bologna 17 settembre 2009
Giud. Un. Marulli*

Va consolidandosi l'interpretazione circa la differenziazione della conferma rispetto alla nomina dell'amministratore di condominio con la sufficienza della maggioranza deliberativa ordinaria.

Afferma, infatti, il tribunale che «la distinzione tra il concetto di conferma e di nomina dell'amministratore non è puramente nominalistica, il primo presupponendo una continuità nel rapporto fiduciario che non si riscontra nel secondo, che si costituisce ex novo; b) che la maggioranza per la conferma dell'amministratore è perciò quella semplice dell'art. 1136 comma secondo e terzo; e c) che la deliberazione qui impugnata è dunque legittima essendo stata assunta a mente dell'art. 1136, comma terzo con il concorso di un terzo dei partecipanti al condominio (41 condomini su 89) e di un terzo del valore dello stabile (388,33 millesimi su 1000)».

OGGI IN BIBLIOTECA

Recensioni

Alberto Celeste

BARRIERE ARCHITETTONICHE E TUTELA DEI PORTATORI DI HANDICAP

Edizioni Il Sole 24 ore Euro 30,00

Dopo un attento esame delle singole disposizioni finalizzate ad una piena vivibilità dell'immobile, si passano in rassegna i progetti costruttivi, gli adempimenti amministrativi e gli scenari urbanistici, con l'indicazione dell'apparato sanzionatorio vigente. Il secondo capitolo si occupa delle decisioni assembleari, laddove sono previste maggioranze agevolate per le delibere tese all'eliminazione degli ostacoli all'accessibilità dello stabile condominiale e sono contemplati limiti all'adozione di tali provvedimenti, riguardanti soprattutto l'ascensore. Il terzo è dedicato alle iniziative che può intraprendere il singolo nell'uso della cosa comune, nel contrasto tra l'interesse alla realizzazione dell'opera antibarriera e quello degli altri partecipanti. Nel quarto si stila una sorta di inventario delle azioni esercitabili e delle pronunce della magistratura in tale ambito, delineando le posizioni tutelate, gli incentivi economici e fiscali, i profili risarcitori civili, la protezione dei dati sensibili e il procedimento anti-discriminazione.



C
O
N
D
O
M
I
N
I
O



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



L'ANACI, Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari, è composta da 7.000 professionisti presenti su tutto il territorio nazionale, di cui 600 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



QUOTA ASSOCIATIVA (entro il 28 Febbraio)

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

Quota complessiva € 450,00

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

IL RESTAURO DI PASQUINO

Dopo anni di incuria è tornato bianco e perfetto come nel 1501 quando venne rinvenuto durante gli scavi a Piazza Navona e posizionato in un angolo per trasformarsi nel luogo di riferimento preferito per chi voleva lanciare accuse anonime verso i poteri forti della città.





Stampa del Pasquino del '500.

Il restauro iniziato ad ottobre 2009 ha liberato la statua "parlante" da incrostazioni e scritte e ricomposto le sue parti a rischio distacco; i restauratori hanno provveduto alla pulizia chimica e meccanica delle superfici del gruppo marmoreo di "Menelao e Patrolo morente", riattaccando poi le parti pericolanti e stuccando le fessure. Infine la statua è stata rivestita di un protettivo idrorepellente.

La scultura nella sua connotazione originaria sembra fosse una delle statue che costituivano la decorazione dello stadio di Domiziano, quindi nell'area dell'attuale Piazza Navona, dove infatti è stato rinvenuto all'angolo con Via

della Cuccagna durante i lavori di pavimentazione della zona ad inizio '500. Per volere del cardinale Oliviero Carafa, venne addossata sull'angolo di Palazzo Orsini, sua residenza, poi Palazzo Braschi, in quella che un tempo era Piazza Parione.

Sull'origine del nome Pasquino vi sono diverse interpretazioni: chi lo vuole riferito ad un oste, chi ad un barbiere, chi ad un maestro di scuola e chi ancora ad un ciabattino, tutti ovviamente di nome Pasquino. Probabilmente iniziò per caso ad essere utilizzato per esporre pungenti satire anonime verso chiunque, ma con il tempo si specializzò in feroci satire politiche, in genere indirizzate verso il pontefice o, comunque, verso i personaggi in vista dell'epoca, tanto che questo genere di messaggistica fu detta "pasquinata".

Per tale motivo la statua corse più volte il rischio di essere distrutta, specialmente sotto i pontificati di Adriano VI, Sisto V e Clemente VIII. Pasquino faceva parte della "congrega degli arguti", come era chiamata l'associazione con le altre statue "parlanti" di Roma, Marforio, Madama Lucrezia, l'abate Luigi, il Facchino ed il Babuino. Le pene per i colpevoli di "pasquinate" erano severissime e giungevano fino alla massima pena, quella capitale.

Molte sono le pasquinate pervenute fino a noi. Per ricordarne alcune, le più mordaci anche se spesso è necessaria una spiegazione del significato: durante la proclamazione del dogma dell'infallibilità papale, avvenuta durante il Concilio Vaticano I e sotto il pontificato di Pio IX, esclamò: "il Concilio è convocato/i vescovi han decretato/che infallibili due sono/Moscatelli e Pio nono", dove Moscatelli era il nome dei fiammiferi, sulla cui scatola era stampato: Moscatelli - Infallibili e, dopo poco tempo, continuò: "INRI, Io Non Riconosco Infallibilità".

Indirizzò le sue satire anche verso i personaggi noti (i VIP dell'epoca): non poteva mancare la famosa donna Olimpia, "la pimpaccia di Piazza Navona" che aveva un maestro di camera di nome Fiume. Ricordata l'usanza di indicare le piene del Tevere con una lapide ed il livello raggiunto dall'acqua con l'indice della mano puntato all'altezza della piena, un giorno fu trovato sul busto di Pasquino un disegno raffigurante una donna nuda, somigliante ad Olimpia Maidalchini, con una mano con l'indice puntato all'altezza del sesso e la scritta: "fin qui arrivò Fiume".

Anche ai nostri giorni non sono mancate le pasquinate: quando Roma venne ricoperta di cartone e gesso per accogliere il potente capo della Germania nazista Hitler, Pasquino sentenziò: "Povera Roma mia de travertino/t'hanno vestita tutta de cartone/pe' fatte rimirà da n'imbianchino! In occasione della prima visita a Roma del Presidente Gorbaciov: "La perestroika nun se magna/da du giorni ce manna a pedagna/sarebbe er caso de smammà/ce cominceno a girà.

L'obiettivo era di dimostrare come Roma si è sempre opposta all'arroganza e alle corruzioni delle classi dominanti con grande senso dell'umorismo veicolando così il proprio pensiero; i destinatari sono i visitatori interessati a scoprire tradizioni e costumi di una capitale ancora "rugantina", come ama definirsi popolare e festaiola.

PROFESSIONISTI FIDUCIARI

SICUREZZA SUL LAVORO - VALUTAZIONE RISCHI

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

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

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

STUDI LEGALI

Studio Avv. Paola CARLONI	Viale Jonio 389	06-8718 2667
Studio Avv. Riccardo CARNEVALI	Via degli Scipioni, 267	06-3216 436
Studio Avv. Floria CARUCCI	Via V. Tangorra, 9	06-7720 1266
Studio Avv. Fabio CASINOVI	P.za Anco Marzio, 13	06-5618 0810
Studio Avv. Benedetta CORICELLI	Via Simone de Saint Bon, 81	06-3724 611
Studio DELLA CORTE - PISTACCHI	Via Montevideo, 21	06-8543 450
Studio Avv. Mario FELLI	Via Val di Fassa, 54	06-8719 1346
Studio Avv. Massimo GALDI	V.le delle Milizie, 76	06-3751 9920
Studio Avv. Laura GONNELLINI	Via Trionfale, 21	06-3972 6767
Studio Avv. Carlo PATTI	Via Tuscolana, 55	06-7026 854
Studio Avv. Marco SARAZ	Via G.A. Sartorio, 40	06-5160 6474
Studio Avv. Antonino SPINOSO	V.le delle Milizie, 1	06-3221 316

STUDI COMMERCIALISTI - FISCALISTI - LAVORO

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



7.000 PROFESSIONISTI PRESENTI SU TUTTO IL TERRITORIO NAZIONALE

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

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

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

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

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

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

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



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori
Condominiali e Immobiliari

SEZIONE DI ROMA

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

SINTESI INSERZIONISTI DI QUESTO NUMERO

ORGANISMI NOTIFICATI

ELTI IV di copertina

PULIZIE E AMBIENTE

GREASE GROUP pag. 8

PORTALE pag. 20

TREE CLIMBING pag. 23

SOFTWARE CONDOMINIALE

MM Data III di copertina

MANUTENZIONE ASCENSORI

ELEVATOR QUALITY pag. 4

DEL BO pag. 12

IMPIANTISTICA

TECNOELETTO pag. 50

SAMA Termoidraulica pag. 40

EDILIZIA

LAURENTI HSR pag. 22

MENSORES pag. 30

RESINE IND.LI II di copertina

RODI Costruzioni pag. 46

VACCA E. pag. 42

RISCALDAMENTO, ENERGIA,

CONTABILIZZAZIONE

CALOR CLIMA pag. 36

Consulting & Service pag. 48

METROTERMICA pag. 10

MIRC 2050 pag. 6

Multienergy & Service pag. 14

ROSSETTI pag. 26

SICUREZZA

SIRIO pag. 58

TECGEA pag. 24

SERVIZI

MP STUDIO pag. 52

NATIONAL SECURITY pag. 52

TURLA' Assicurazioni pag. 11