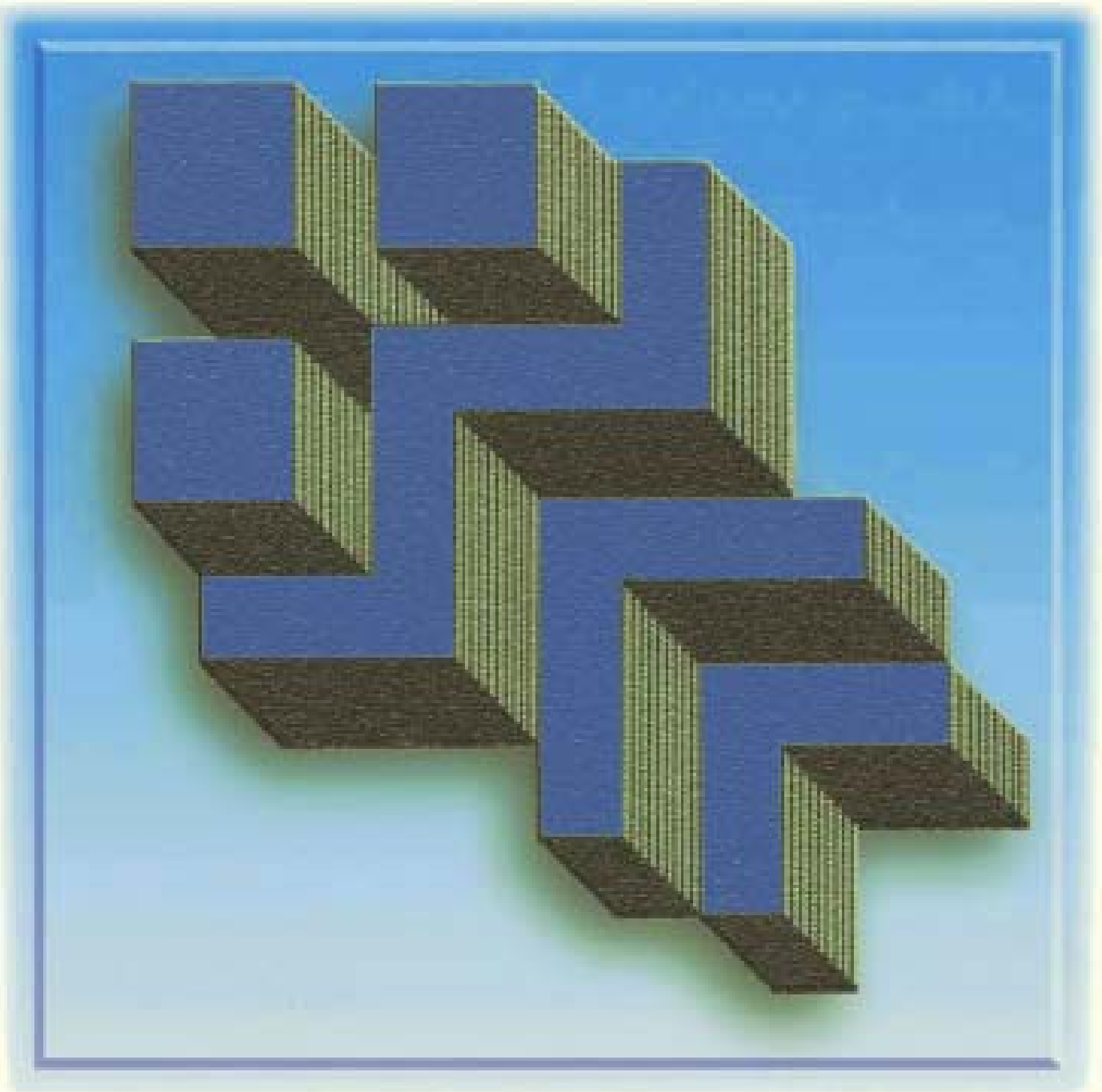


DOSSIER CONDOMINIO

MAGGIO - GIUGNO 2007 - N° 99 - 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.anacroma.it - anacroma@fiscalf.it

SOMMARIO

MAGGIO - GIUGNO 2007

N. 99

Editoriale di Umberto Anitori	pag. 3
Le difficoltà di recupero delle morosità condominiali di Andrea Spinoso	pag. 5
Consulenti in sede	pag. 6
Il punto sul Piano regolatore di Roma di Nicola Gennaioli.	pag. 19
Emergenza idrica e contenimento dei consumi di Carlo Parodi	pag. 27
Elenco sportelli del condominio presso i Municipi	pag. 34
Accordo Quadro fra AceaElectrabel Elettricità S.p.A. e ANACI Sezione di Roma	pag. 35
Notizie	pag. 39
La voce della giurisprudenza di Nunzio Izzo	pag. 45
Oggi in Biblioteca	pag. 55
Professionisti fiduciari.	pag. 58
L'altra Roma: Priscilla: la regina delle catacombe	pag. 59

Dossier Condominio

Rivista bimestrale

ANNO XVII - n. 99 - MAGGIO - GIUGNO 2007

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 : 470 euro

Metà pagina : 310 euro

Quarto di pagina : 160 euro

*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.*

L'Europa, che nel 2002 ha adottato la nuova unità di misura del denaro, l'euro, aveva precedentemente introdotto l'unità di misura del sapere il "credito formativo". Gli stati membri stanno cercando di adeguare le proprie legislazioni con una certa lentezza, dovuta non solo alle inevitabili resistenze di posizione, ma principalmente al fatto che si tratta di una innovazione in quanto precedentemente l'unico termine di misura del sapere era il conseguimento del titolo di studio. Oggi con i "crediti formativi" è possibile accertare il grado di preparazione degli studenti sia a livello di scuola media superiore che di università e, cosa rivoluzionaria, anche nel mondo del lavoro.

In Italia ormai da circa un decennio il mondo scolastico adotta questa nuova unità di misura del sapere ed in particolare l'università, oltre ai crediti acquisiti seguendo gli appositi corsi di studio, riconosce a professionisti che intendono conseguire la laurea crediti formativi sulla base dell'attività professionale certificata.

Il mondo del lavoro ha sentito l'esigenza di adeguarsi; l'evoluzione scientifica in tutti i campi è talmente veloce che non consente più di poter lavorare con la sola preparazione acquisita al momento dell'inizio dell'attività, nell'industria le aziende hanno inserito nell'orario di lavoro ore di aggiornamento tecnico. In materia di sanità alcuni stati europei come Francia, Gran Bretagna e Svizzera hanno inserito nei CCNL l'obbligatorietà di un certo numero di ore/crediti formativi per ogni anno, altri Stati quali Austria, Belgio, Olanda e Spagna hanno fissato un numero di crediti minimo lasciando momentaneamente volontaria la loro acquisizione.

Anche il mondo delle libere professioni intellettuali sta cercando di adeguarsi, i medici di base da anni hanno l'obbligo di seguire periodicamente corsi di aggiornamento, i Dottori Commercialisti ed i Consulenti del Lavoro hanno adottato un sistema di crediti formativi obbligatori.

L'Anaci, che storicamente ha sempre fatto della formazione il proprio cavallo di battaglia, rispetto ad associazioni che organizzano corsi soltanto a scopo speculativo, ha adottato, prima nel suo settore, un sistema di acquisizione di crediti formativi già attivo su tutto il territorio nazionale; prevede che ogni sede provinciale sia titolare di una licenza del programma di rilevamento (concessa gratuitamente dalla sede nazionale); si attiva inserendo il numero di licenza fornito dalla segreteria nazionale. Utilizzando un qualsiasi PC, fisso o portatile, munito di lettore di codici a barre si rileverà il tempo di presenza di ciascun socio alle varie manifestazioni formative inserendo la tessera Anaci sia all'ingresso che alla uscita dalla manifestazione. Al termine di ogni evento

EDITORIALE

viene generato un file con i dati delle presenze da inviare alla sede nazionale via internet per aggiornare in tempo reale la posizione dei singoli soci, che, accedendo nella apposita sezione del sito nazionale, potranno verificare i propri crediti e stampare l'attestato di partecipazione ad ogni singolo evento.

E' previsto per il 2007 un anno sperimentale durante il quale oltre a mettere a punto il regolamento, si dovrà verificare la funzionalità di tutto il sistema. Perché tutto proceda alla perfezione è necessario che l'organizzazione Anaci si adegui in fretta: la sede nazionale ha già attivato l'invio delle tessere direttamente ai soci che dovranno essere puntuali nel versamento delle quote; i presidenti provinciali dovranno rimettere alla tesoreria nazionale le quote nei tempi previsti dallo statuto. Infatti dal primo maggio di ogni anno saranno utilizzabili solo le tessere dell'anno in corso, quindi chi non è in regola con il versamento della quota non potrà acquisire crediti formativi. Il sistema di contabilizzazione dei crediti formativi costituisce una innovazione che costringerà ognuno di noi a cambiare in parte le proprie abitudini, dovremo programmare ogni anno degli spazi per l'aggiornamento professionale. L'Anaci per consentire a tutti i suoi iscritti di acquisire i crediti previsti dal regolamento sta studiando anche un programma di aggiornamento on-line con verifica periodica.

Umberto Anitori



Le difficoltà di recupero delle morosità condominiali

di Andrea Spinoso

La riscossione degli oneri condominiali costituisce una delle attribuzioni più spiacevoli, ed al tempo stesso una delle più singolari, conferite all' Amministratore: spiacevole perché l' Amministratore è costretto ad instaurare un' attività giudiziale nei confronti di un condomino (con intuibili riflessi sulla serenità della vita condominiale), singolare perché siamo in presenza di un mandatario (l' amministratore) che, per così dire, "porta in Tribunale" il proprio mandante (cioè il condomino moroso).

La riscossione dei contributi è espressamente prevista, quale attribuzione dell' amministratore, dal n° 3 dell' art. 1130 c.c., talché - giova subito sottolinearlo - tale tipo di azione giudiziaria non necessita di preventiva ed apposita autorizzazione dell' assemblea.

La legge fornisce all' amministratore un formidabile strumento giudiziario: la norma cardine è costituita dall' art. 63 delle disposizioni di attuazione del c.c. che prevede, in materia di riscossione dei contributi, l' emissione di un decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo, e ciò in deroga alle norme generali del codice di procedura civile che individuano specificamente i casi in cui il provvedimento monitorio viene emesso con la clausola della provvisoria esecuzione ed il termine viene fissato ai soli fini dell' opposizione (art. 642 c.p.c.).

La *ratio* della deroga prevista dalla normativa condominiale è facilmente intuibile: nonostante le prove scritte sulle quali si basa la richiesta di provvedimento monitorio (cioè i verbali assembleari e gli stati di riparto) non abbiano il carattere di "fede privilegiata" proprio di quelle elencate nell' art. 642 c.p.c., le particolari esigenze di un condominio che, per vivere ed operare, ha necessità in tempi celeri dei versamenti dei partecipanti e subirebbe un grave pregiudizio da ogni ritardo, ha indotto il legislatore a prevedere una rapida formazione del titolo esecutivo (sia pure provvisorio) ed a consentire, con maggiore facilità, il reperimento dei fondi necessari per la gestione condominiale.

E' bene chiarire che l' art. 63 disp. att. c.c. prevede espressamente i documenti sulla base dei quali l' amministratore può richiedere un decreto ingiuntivo: la delibera assembleare di approvazione del bilancio (preventivo o consuntivo) ed il relativo stato di ripartizione (ovviamente è possibile agire anche sulla

CONSULENZE A DISPOSIZIONE DEI SOCI IN SEDE

	MATTINA (11-13)	POMERIGGIO (16-18)
LUNEDÌ LEGALE FISCALE/CONTABILE PENALE	Avv. della Corte Dott. Corsetti Avv. Carucci	Avv. Carloni Sig.ra Spena
MARTEDÌ LEGALE FISCALE/CONTABILE LAVORO	Avv. Di Marcantonio Dott. Pellicanò Prof. Scavino	Avv. Coricelli (16-17,30) Avv. Spinoso (17,30-19) Dott. Iorio
MERCOLEDÌ LEGALE DEONTOLOGIA CONTABILE TECNICA	Avv. Boldrini Avv. della Corte Dott. Troiani	Avv. Saraz Avv. Saraz Dott.ssa Pacetti Arch. Spadaro
GIOVEDÌ LEGALE ASCENSORE CONTABILE INFORMATICA LAVORO	Avv. Galdi Dott. Silvestri Dott. Tabarrini Dott. Ribilotta	Avv. Felli Dott. Grasselli Geom. D. Ferrantino
VENERDÌ LEGALE TECNICA CONTABILE	Avv. Patti Dott.ssa Pistacchi Geom. A. Ferrantino 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.

base di uno stato di ripartizione conseguente all'approvazione di spese straordinarie).

A tale aspetto della questione va prestata particolare attenzione, in quanto vi è stato in passato un orientamento giurisprudenziale, estremamente rigido ma ormai superato, secondo cui l'unico requisito che legittimava l'amministratore ad agire per la riscossione degli oneri nei confronti dei condomini morosi era la previa approvazione da parte dell'assemblea: così disponeva in particolare il Pretore di Sanremo nella sentenza 12.12.1994, dove si è addirittura parlato di "inesigibilità" del credito del condominio "in difetto di approvazione assembleare".

La Cassazione si muove invece su strade diverse: già nel 1996 (Cass. 2^a Sezione Civile, sentenza del 10.4.1996, n. 3296 in Rep. Foro It. voce Comunione e condominio [1460]) troviamo enunciato il principio secondo cui "l'amministratore può chiedere l'emissione del decreto ingiuntivo per i contributi dovuti dai condomini non solo in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, ma anche in base a prospetti mensili delle spese condominiali non contestati, ma in questo secondo caso non può ottenere la clausola di immediata esecuzione nonostante opposizione". Di recente la stessa 2^a Sezione Civile della Suprema Corte (Cass. 2^a Sezione Civile, sentenza del 29.3.2001, n. 4638, in Rep. Foro It. voce Ingiunzione (procedimento per) [3570].) ha

ribadito che *“per l’emissione del decreto ingiuntivo costituisce prova scritta qualsiasi documento proveniente dal debitore o dal terzo, che abbia intrinseca legalità e sia idoneo a dimostrare il diritto fatto valere; pertanto, l’amministratore condominiale può chiedere l’emissione del decreto ingiuntivo per i contributi dovuti dai condomini anche in base alle «ricevute» di pagamento mensili, ma in questo caso non può ottenere la clausola di immediata esecutività ex art. 63 disp. att. c.c. e per la quale è necessaria l’allegazione dello stato di ripartizione della spesa approvata dall’assemblea”*.

La Cassazione, in altre parole, ritiene che si possa agire con procedimento monitorio in ogni caso in cui si è muniti di “prova scritta”, ma, per ottenere la clausola di provvisoria esecuzione, l’art. 63 disp. att. c.c. richiede indefettibilmente il passaggio assembleare e l’approvazione dello stato di ripartizione, la cui mancanza dunque comporta solo l’impossibilità di ottenere un provvedimento immediatamente esecutivo.

Questa la normativa generale.

Ma poiché è nostro obiettivo approfondire la questione del recupero degli oneri condominiali e mettere in guardia l’amministratore da possibili sorprese davanti al Giudice, preparandolo ad affrontare eventuali difficoltà nell’attività giudiziale, riteniamo utile analizzare, senza pretesa di completezza, tre questioni che, in quest’ottica, possono, con le loro peculiarità, dare vita a dubbi e perplessità sulla strada della riscossione degli oneri condominiali.

A) La prima fattispecie da considerare attiene alla legittimazione passiva nel procedimento giudiziario di recupero e quindi nell’identificazione del destinatario del decreto ingiuntivo: l’amministratore, quando richiede quote di oneri approvate dall’assemblea, deve comprendere se agisce nella direzione giusta, se cioè la sua richiesta è diretta al condomino legittimato a riceverla.

La questione si può porre in relazione a svariate ipotesi, la più frequente è quella che si concretizza in caso di successione di un soggetto ad un altro nella posizione di condomino, per esempio a seguito di vendita dell’immobile facente parte del condominio.

Va registrato, in questa materia, un annoso contrasto giurisprudenziale: in sintesi, mentre un orientamento più remoto (ma riproposto dalla Cassazione 2^a Sezione Civile con sentenza del 20.3.1999, n. 2617, in Rep. Foro It. voce Comunione e condominio [1460].) ritiene che debba continuare ad essere sottoposto al pagamento degli oneri condominiali il venditore di un’unità immobiliare facente parte dell’edificio condominiale, nel caso in cui questi, pur dopo il trasferimento della proprietà, aveva continuato ad esercitare i diritti apparenti propri del condomino, un

più attuale indirizzo giurisprudenziale, invece, ritiene che obbligato al pagamento delle spese condominiali, e quindi legittimato passivo, sia il vero proprietario della porzione immobiliare, che dunque è onere dell'amministratore identificare esattamente.

Gli argomenti a favore dell'uno e dell'altro orientamento hanno tutti un'apprezzabile base giuridica, essendo peraltro avallati da autorevoli studiosi.

Per dirimere la questione è stato necessario l'intervento, da più parti invocato, delle Sezioni Unite della Cassazione con la sentenza 8 aprile 2002, n. 5035: il Supremo Collegio ha ritenuto che, in tema di ripartizione delle spese condominiali, è passivamente legittimato rispetto all'azione giudiziaria promossa dall'amministratore per il recupero della quota di competenza, il vero proprietario della porzione immobiliare e non anche chi possa apparire tale. In buona sostanza si ritiene che, quantunque il principio dell'apparenza sia applicato in vasti campi del nostro ordinamento per tutelare l'affidamento incolpevole del terzo, quando si guarda il rapporto tra il condominio (che pacificamente è un ente di gestione) ed il singolo condomino, relativamente al pagamento, da parte di quest'ultimo, della sua quota di spese, un'esigenza di tutela del terzo non sorge, proprio perché il condominio non è terzo, ma una parte del rapporto.

Quel che va compreso è che, nell'ipotesi in cui l'amministratore agisca per il recupero delle spese, vige a suo carico un dovere di consultazione dei registri immobiliari presso la Conservatoria per la individuazione del proprietario, cioè vero condomino obbligato, anche perché corrisponde a regola di normale prudenza accertare l'effettivo legittimato passivo quando si intende instaurare una azione giudiziaria.

Deve dunque affermarsi che, in caso di azione giudiziale per il recupero della quota di spese condominiali di competenza di un'unità immobiliare, è passivamente legittimato il vero proprietario di detta unità e non anche chi possa apparire tale.

Va aggiunta un'ultima considerazione che ci sembra estremamente utile: quanto detto è valido per l'attività contenziosa del rapporto tra amministratore e condomino, mentre per l'ipotesi non contenziosa vigono esigenze di celerità, praticità e funzionalità, che giustificano l'applicazione dell'istituto dell'apparenza del diritto. Ciò significa che se, per esempio, l'apparente condomino non solleva alcuna contestazione e provvede al pagamento degli oneri condominiali, l'amministratore non è tenuto ad effettuare alcuna indagine sul vero proprietario e può legittimamente trattenere le somme ricevute, anche perché - secondo la Cassazione - il problema può essere risolto con l'applicazione dell'istituto dell'adempimento del terzo (art. 1180 c.c.).

B) La seconda fattispecie particolare da valutare è sicuramente quella che più frequentemente, anzi potremmo dire quasi sempre, si presenta nella realtà condominiale: come bisogna agire nella gestione del rapporto obbligatorio relativamente agli oneri condominiali nel caso in cui un immobile facente parte del condominio risulti concesso in locazione?

La problematica è sorta a seguito dell'entrata in vigore della Legge 27.7.1978 n. 392 (c.d. legge sull'equo canone) il cui art. 9 dispone che *"sono interamente a carico del conduttore, salvo patto contrario, le spese relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine, nonché alla fornitura di altri servizi comuni"*.

L'espressione usata - *"sono interamente a carico del conduttore"* - ha fatto pensare alla volontà della legge di instaurare un rapporto obbligatorio diretto, limitatamente alle spese condominiali indicate nell'art. 9, tra condominio e conduttore e, quindi, alla possibilità (anzi addirittura alla necessità) per l'amministratore che agisce in giudizio per il recupero di oneri condominiali relativi ad un appartamento affittato, di rivolgersi direttamente all'inquilino. Il tutto sembrava avvalorato anche dal disposto dell'art. 10 della stessa Legge n. 392/78 che ha riconosciuto al conduttore il diritto di voto, in luogo del proprietario, nelle sedute dell'assemblea condominiale relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento dell'aria.

In tale quadro normativo è intervenuta la giurisprudenza della Cassazione che univocamente ha escluso la sussistenza di un'azione diretta del condominio nei confronti dei conduttori delle singole unità immobiliari, evidenziando che la legge n. 392/1978 non ha individuato nell'affittuario un ulteriore debitore oltre quello originario rappresentato dal condomino - proprietario.

Poiché la legge sull'equo canone disciplina unicamente i rapporti tra locatore e conduttore, essa non ha inciso sulle obbligazioni condominiali e sui soggetti obbligati e non ha minimamente innovato in ordine alla normativa (artt. 1123 c.c. e 63 disp. att. c.c.) relativa ai soggetti tenuti, nei confronti dell'amministrazione del condominio, al pagamento delle spese necessarie per la manutenzione delle cose comuni e per la prestazione dei vari servizi nell'interesse comune.

C) Altra ipotesi, innegabilmente problematica ma estremamente rilevante visto il diffondersi degli acquisti di immobili in nuda proprietà, attiene alla ripartizione delle spese ed ai riflessi sul conseguente momento del recupero giudiziale, tra usufruttuario e nudo proprietario di un appartamento facente parte del condominio.

Abbiamo avuto modo di occuparci della questione in questa rivista, dove si spiegava che, in materia, in passato si è manifestato un panorama giurisprudenziale e soprattutto dottrinale assai variegato, ma nel complesso tutto contrario alla possibilità di identificare una distinta responsabilità, in base alla diversa tipologia degli oneri condominiali deliberati, in capo all'usufruttuario ed al nudo proprietario.

La dottrina più autorevole ha assunto posizioni differenti, escludendo comunque che gli oneri condominiali ordinari, anche se sostanzialmente gravanti sull'usufruttuario, potessero essere richiesti dall'amministratore solo a quest'ultimo: si passa dalla posizione del Terzago (Cfr. "Il Condominio", Giuffrè Editore, 5ª edizione, pagg. 619 e ss.), favorevole ad ammettere una solidarietà passiva dei due soggetti, il nudo proprietario e l'usufruttuario, nel pagamento delle spese nei confronti dell'amministratore, a quella del De Tilla ("Il Condominio", Giuffrè Editore, 3ª edizione, pagg. 1192 e ss.), il quale sostiene, in maniera ancora più netta, che l'amministratore deve rivolgersi solo al nudo proprietario e ciò sulla considerazione che la norma del capoverso dell'art. 1004 c.c. (secondo cui sono poste a carico dell'usufruttuario le spese di manutenzione ordinaria della cosa) *"trova applicazione nei rapporti tra usufruttuario e proprietario, ma non nei rapporti esterni"*: dunque *"spetta al nudo proprietario il pagamento di tutti gli oneri, salva la rivalsa verso l'usufruttuario quando questi siano posti a suo carico dalla legge"*.

Nello stesso senso altri autori, si veda il Trattato di De Renzis, Ferrari, Nicoletti e Redivo (Cedam 2001, pagg. 302 e ss.), secondo cui *"i contributi, dal punto di vista condominiale sono sempre a carico del condomino proprietario. Non vi è solidarietà perché nei confronti del condominio risponde solo e sempre il nudo proprietario unico condomino"*.

La dottrina ha sempre sostenuto, sia pure con un ventaglio di tesi, che l'amministratore debba sempre avanzare la sua richiesta al nudo proprietario, escludendo che l'usufruttuario possa essere il destinatario unico di una azione giudiziaria volta al pagamento degli oneri a lui spettanti ed ammettendo, solo alcuni autori, il principio della solidarietà passiva.

La Cassazione (Sent. n. 10611 del 5.11.1990 in Rep. Foro It. voce Comunione e condominio [1460]) ha avuto occasione di occuparsi della questione, ma si è sempre fermata ad esprimere valutazioni di ordine generale, prendendo posizione espressa solo sulla necessità di chiamare il nudo proprietario a partecipare alle assemblee indette per deliberare su innovazioni od opere di manutenzione straordinarie, specificando che, se si tratta invece di affari di ordinaria amministrazione, deve essere dato avviso all'usufruttuario. La Suprema Corte non ha mai affermato alcuna

regola pratica sulla legittimazione formale del nudo proprietario o dell'usufruttuario per il pagamento degli oneri condominiali.

In questo quadro si sono di recente affacciate due sentenze di merito, la prima del Giudice di Pace di Civitavecchia (sentenza n. 307/04), la seconda del Tribunale di Roma (n. 29809/04).

La fattispecie di cui si è occupato il Giudice di Civitavecchia è quella di un amministratore che chiede ed ottiene un decreto ingiuntivo per il pagamento degli oneri condominiali relativi all'ordinaria amministrazione, solo nei confronti del nudo proprietario di un appartamento facente parte del condominio: questi propone opposizione, eccependo di non essere legittimato passivamente, di non essere cioè tenuto al pagamento delle somme richieste, considerato che in capo al nudo proprietario incombono solo gli oneri condominiali relativi ad innovazioni ed a riparazioni straordinarie.

Il Giudice di Civitavecchia accoglie l'opposizione e sottolinea che, quando si verte in materia di oneri relativi all'amministrazione ed alla manutenzione ordinaria, oneri che, ai sensi degli artt.1004 e 1005 c.c., gravano sull'usufruttuario, l'amministratore per il pagamento deve rivolgersi, in via esclusiva, a quest'ultimo e non ha alcun potere nei confronti del nudo proprietario.

Analoga la fattispecie della sentenza emessa dal Tribunale di Roma ed analogo il principio applicato: qui è l'usufruttuario che si oppone al decreto ingiuntivo, sostenendo che l'unico punto di riferimento per l'amministratore di condominio è il nudo proprietario in quanto gli artt.1004 e 1005 c.c., che stabiliscono la ripartizione dei carichi di godimento e delle spese tra nudo proprietario ed usufruttuario, operano solo nei rapporti interni e non sono opponibile al terzo creditore.

Dunque, in base a tali sentenze (ma è opportuno attendere un decisivo intervento della Cassazione) la ripartizione prevista dagli artt. 1004 e 1005 c.c. ("le spese e, in genere, gli oneri relativi alla custodia, amministrazione e manutenzione ordinaria della cosa" a carico dell'usufruttuario, mentre sul nudo proprietario incombono gli oneri, le spese e le riparazioni straordinarie) rileva non solo nei rapporti interni, ma anche all'esterno, cioè per la identificazione del soggetto obbligato al pagamento dei diversi oneri nei confronti del condominio.

Al fine di attribuire le spese condominiali al nudo proprietario ovvero all'usufruttuario deve essere presa in considerazione la natura delle opere e degli oneri da deliberare: avendo l'usufruttuario il diritto di uso e godimento della cosa, a lui si deve necessariamente lasciare la responsabilità e l'onere di provvedere a tutto ciò che riguarda la conservazione ed il godimento della cosa nella sua sostanza materiale e nella sua attitudine produttiva, mentre vanno riservate al nudo proprietario le opere che incidono sulla struttura, la sostanza e la destinazione della cosa.

Il punto sul Piano regolatore di Roma

STATO ATTUALE DELL'ITER DI APPROVAZIONE E COINVOLGIMENTI PER IL CONDOMINIO

di Nicola Gennaioli

Come molti ricorderanno nel 2003 la giunta Veltroni annunciò l'adozione del sesto piano regolatore della città di Roma, a rimpianto ed ammodernamento del precedente, ormai datato al 1962.

L'evento fu ampiamente riportato sui media, e giustamente giudicato epocale; questo, vista la lunga e travagliata storia dei piani regolatori di Roma, che a partire dall'unità d'Italia hanno trasformato e travagliato il tessuto urbano della città più bella del mondo (la loro storia, per chi interessa, è ben descritta nell'ormai classico libro di Italo Insolera "Roma Moderna" con ampia dovizia di particolare su speranze deluse, scempi, speculazioni edilizie e via di seguito).

Ed è giusto scrivere che l'iniziativa di un nuovo piano era parsa ottima, visto che da un punto di vista urbanistico Roma era rimasta praticamente ingessata ed immobile da almeno 40 anni, mentre in tutto il resto del mondo (Monaco, Barcellona, Londra...) si assisteva a continui e strabilianti rinnovamenti, e dove al nuovo aspetto del tessuto urbano puntualmente faceva eco un discreto sviluppo economico e culturale.

La sua gestazione (preceduta nel corso dei decenni da varie iniziative a singhiozzo, sempre risultate inefficaci) era stata affidata ad un nutrito team di esperti e si era protratta per svariati anni, con gran dovizia di ricerche preliminari, notevoli costi e polemiche relative alle famose "consulenze d'oro".

Né le fasi precedenti l'adozione del 2003 furono certo prive di tira e molla, trattative più o meno smaccate e soprattutto feroci polemiche, dato l'agone politico e gli interessi economici in gioco. In mezzo al grande chiasso sono poi rimaste un po' in sordina quelle avanzate, sul risultato finale che si stava profilando, da alcuni degli stessi tecnici che avevano partecipato alle prime stesure: essi lamentavano in sostanza che tra il tira e molla di verdi, speculatori, soprintendenza e chi più ne ha più ne metta, l'efficacia del "loro" piano era stata stravolta. Addirittura uno di essi, il famoso ed eminente professor Campos Venuti che pure ne era stato primo estensore, era arrivato a disconoscerlo pubblicamente.

Per fare esempio nella cosiddetta "Città consolidata" (la fascia di edifici anni 30-50 che circonda il centro storico) si era rinunciato al meccanismo delle compensazioni, i servizi erano stati decentrati troppo poco ed idem i trasporti, si era ulteriormente "ingessato" il centro storico etc etc.

In definitiva alcuni eminenti studiosi affermarono che tanto innovativo poi il piano non era più, nato a metà, e che la nostra amata città si sarebbe tutt'altro che messa in moto ed ammodernata come le città già citate.

Purtuttavia gli elementi positivi al piano partorito nel 2003 non mancavano: riqualificazione delle periferie estreme, costruzione di un bel po' di nuove case, nonostante tutto anche un bel po' di verde, cura del ferro per il trasporto pubblico, qualche bell'edificio moderno a firma di architetti di grido; e più in generale una previsione di investimenti, tra pubblici e privati, per 40 mld di euro, 500.000 nuovi posti di lavoro... Insomma non la coerenza ed il coraggio di altre città ed altre nazioni, ma un altro frutto del Belpaese, un altro "arrangiamento" di Montanelliana memoria; eppure certamente molto meglio che niente del tutto.

Del resto, tira di qua, tira di là, strilla ed urla, ma alla fin fine la maggior parte delle forze politiche, imprenditoriali, sociali, ecologiche si è convinta che questo Prg s'ha da fare.

Tutto ciò a cavallo del 2002/2003.

Viene da chiedersi come mai allora tutte queste fossero anche non ottime, ma pur buone cose non abbiano ancora avuto un riscontro sul territorio: un cantiere aperto, un mattone messo, perlomeno un cambio della modulistica per le istanze da presentare alla pubblica amministrazione.

Ed inizia, al solito, un'altra delle solite e simpatiche storie del nostro sistema normativo.

Dopo l'approvazione c'è stata la pubblicazione, poi due anni di osservazioni e controdeduzioni (11mila!!) a cui il Comune doveva ben rispondere; poi la nuova ed ulteriore approvazione di giunta con le controdeduzioni adottate. Insomma l'hanno dovuto riadottare un'altra volta; e siamo al marzo 2006.

Nuovo battage pubblicitario ed orgogliosa annunciazione dell'approvazione "finale" del piano, ora manca solo... di sottoporlo alla Regione per l'approvazione definitiva!

Ed al lettore più smaliziato già tremeranno i polsi, notoriamente i Prg alle Regioni possono aspettare anni, lustri, addirittura decenni.

Ma niente paura, guarda caso Comune e Regione dichiarano una consonanza di interessi e concerto di azione (appartengono alla stessa fazione politica). Già in precedenza anzi, ancora prima di queste vicende, la Regione conscia e preveggente aveva

emesso una legge di snellimento degli iter di approvazione con concessione anzi di ampie ed apposite deleghe ai comuni. Una inusitata, autentica meraviglia.

Ma all'improvviso, a rompere le uova nel paniere degli (tutto sommato giustamente) orgogliosi amministratori pubblici salta fuori, come lo spettro del padre di Amleto, il terribile Ptp: criptico ed anodino acronimo dietro il quale si nasconde nientedimeno che il "Piano Territoriale Paesistico Regionale".

E che cosa sarà mai allora questo nuovo e misconosciuto strumento paesaggistico regionale?

Ma non è altro che un valido ed - in linea di principio - ottimo mezzo di tutela paesistica, previsto proprio nell'ambito delle nuove norme che "snelliscono" ed accorciano i tempi di approvazione dei piani regolatori da parte regionale.

Esso serve a tutelare "l'identità naturalistica" del territorio; in sostanza descrive una tantum le varie limitazioni ai cui devono sottostare i vari Prg di cui si vogliono dotare i comuni, oltrepassate le quali questi sono poi maggiormente liberi di agire; non devono più insomma star lì ogni volta a sottoporre ogni cosa alla Regione; quest'ultima - tanto per dire - si libera di un bel gravame di lavoro e si dedica ad altro di più urgente, se ne avvantaggiano i tempi, lo sviluppo, il commercio, etc.

Insomma un'ottima ed egregia cosa anch'esso.

Ha un solo difetto: Non c'è. Non è stato ancora adottato.

I vari assessori ed amministratori del Comune di Roma e della Regione, si sono via via affrettati a ribadire che questa approvazione sarebbe stata fatta di lì a momenti, pochi giorni, al massimo un mese (ottobre) ma, ad oggi, neanche l'ombra.

Non è che dormano no, tutt'altro (da quelle parti ci saranno anzi delle poltrone incandescenti) ma sono sorti diversi problemini: anche il Ptp infatti ha il suo iter di approvazione, e stando alle dicerie l'adottare questo piano pare si stia trasformando in una patata bollente.

A ben vedere nella Regione alcuni piani paesistici da rispettare già c'erano, ma in ambito locale; e tutti i comuni coinvolti dovevano già tenerne conto - parrebbe abbastanza malvolentieri - nel mentre svolgevano il loro itinere di adozione del loro Prg.

Ora ne viene fuori uno generale, per tutti, ed il rumore di uova rotte nel paniere va rivelandosi assordante.

Tra le tante cose si sta obiettando, ad esempio, che quel Comune che adotti il suo strumento nel periodo in itinere tra vecchio e nuovo strumento possa trovarsi - con concessioni già rilasciate ai privati - a carte quarantotto perché il nuovo strumento paesistico gli stravolge i criteri.

C

O

n

d

o

m

i

n

i

O

E lo spettro amletico prende allora la forma di una miriade di comuni laziali, con adozioni di Prg più o meno fatte, magari promosse da parte di giunte di colore avverso, oppure di per se un po' "disinvolute", nel momento in cui si vedano respingere le loro osservazioni elevate al ptpo proposto, aprano una serie di contenziosi legali e gettino l'urbanistica regionale nel caos più totale.

E non sembra un caso che i termini ultimi di presentazione delle osservazioni al Ptpo siano stati riaperti a più riprese.

Un'ultima considerazione, nelle more di questo benedetto carneade paesistico, atto ed utile a sbloccare il nostro grande fratello urbanistico.

Ma di tutto ciò, al mondo del condominio, cosa cale? A prima vista poco, quasi nulla.

Volendo fare delle considerazioni generiche, di mercato, si può annotare che l'esito finale del nuovo Prg, tra un numero incognito X di anni, comporterà la creazione di un gran numero di edifici in condominio: è stato calcolato infatti, con gran scandalo degli ambientalisti (quando con un po' di ritardo se ne sono accorti), che il territorio urbano dovrebbe ampliarsi addirittura di 15 mila nuovi ettari! Tanto per intendersi la superficie della città di Napoli è di 11 mila...

...eppure negli strumenti attuativi, al regolamento, ci sono un paio di righe - in un articolino abbastanza misconosciuto - la cui lettura appare in effetti interessante.

Trascrivo senza ulteriori commenti:

Titolo secondo capo 2°; Art.21. Tessuti della Città storica. Norme generali

"4. Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art.9. Ai sensi dell'art.6, comma 1, del DPR 380/2001, gli interventi di categoria MO, se interessano le parti comuni delle Unità edilizie, sono soggette a DIA"

Dove all'acronimo MO si deve leggere: all'apposita pagina delle definizioni:

2. Sono interventi di Manutenzione ordinaria (MO), ai sensi dell'art.3, comma 1, lett. a), del DPR 380/2001, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

In bocca al lupo...

Emergenza idrica e contenimento dei consumi

di Carlo Parodi

L'emergenza idrica nazionale consente particolari riflessioni sulla distribuzione di "sorella acqua" (definita "pretiosa" già da S. Francesco d'Assisi) da parte di ACEA Ato 2.

- 1) il Consiglio superiore della sanità in sede di approvazione del progetto per la costruzione dell'acquedotto del Peschiera evidenziava il 17 giugno 1937 che "la distribuzione a bocca tassata non può a lungo sussistere nella Roma di oggi; la costruzione dell'acquedotto mancherebbe di esplicitare tutta la sua azione igienico-sanitaria, se non accompagnata dalla riforma del sistema di distribuzione";
- 2) a fine 1990 le bocche tarate erano 63.000 (convegno ACEA-ANACI 20 novembre 1990);
- 3) la legge 5 gennaio 1994, n. 36 con la finalità di "salvaguardare ed utilizzare la risorsa idrica secondo criteri di solidarietà" (art. 1) individuava all'art. 5 "che il risparmio della risorsa idrica è conseguito con la progressiva installazione di contatori individuali in ogni unità abitativa";
- 4) la prescrizione dell'installazione di contatori individuali è stata confermata dal DPCM 4/3/96 (Disposizioni in materia di risorse idriche - Allegato 9 - punto 8.2.8);
- 5) l'ex presidente ACEA Chicco Testa in una intervista sul Messaggero Casa del 23 ottobre 1995 dichiarava che le utenze a bocca tarata a fine 1994 erano ancora 42.157 con un ritmo di trasformazione di circa quattromila utenze l'anno;
- 6) in una nota dei Rapporti istituzionali ACEA del 17 gennaio 2006 indirizzata ad ANACI è stato evidenziato che le utenze a bocca tarata sono ancora 17.525 smentendo le anzidette previsioni del presidente Testa;
- 7) nella Relazione 2005 dell'Agenzia per il controllo della qualità dei servizi del Comune di Roma è sottolineato che "l'antico sistema comporta problemi di ordine igienico ed idraulico non più compatibili con il concetto moderno di servizio idrico e l'esistenza delle 17.578 bocche tarate rende impossibile attuare qualsiasi politica di contenimento dei consumi".

Il sistema cosiddetto a "bocca tarata" può apparire paradossale in quanto confliggente con l'obiettivo del risparmio, ma l'acqua viene fornita in quantità predeterminata contrattualmente e distribuita in antigienici cassoni individuali quasi sempre di eternit; una volta riempiti tutti i cassoni una tubazione di "troppopieno" convoglia direttamente in fogna l'acqua comunque fornita anche in assenza di richiesta da parte degli utenti. Non è da sottovalutare l'ulteriore danno che si determina nelle tubazioni di scarico condominiali per il continuo afflusso di acqua non utilizzata (soprattutto di notte e nei periodi feriali) in conseguenza del suo elevato contenuto calcareo; l'interno delle tubazioni viene progressivamente a restringersi per l'effetto "stalattiti" (deposito sulle pareti di cristalli di carbonato di calcio) con conseguenti ed irreparabili ostruzioni.

Effettuato un monitoraggio delle utenze idriche trasformate è possibile rilevare gli effetti positivi sui consumi e sui costi condominiali (vedi prospetto) con possibilità di autofinanziamento in pochi anni degli interventi necessari in cabina idrica, con i risparmi derivanti dai ridotti consumi addebitati in bolletta.

Ma l'uso razionale della risorsa idrica non viene completamente perseguito neanche con la distribuzione dell'acqua a contatore in quanto con la clausola contrattuale del "minimo impegnato", fatturato anche in assenza di consumi (o di consumi inferiori al minimo), non incentiva l'utente al risparmio in quanto lo stesso è portato a beneficiare anche dei non consumi degli

assenti. Infatti, pur essendo applicate tariffe mediamente più basse, si registrano consumi pro-capite tra i più elevati sia in campo nazionale che europeo (Nomisma 2002). Inapplicata risulta la delibera CIPE 4/4/2001 intesa al graduale superamento del criterio del minimo impegnato (entro il 1/7/2005); tale inadempienza risulta rilevata anche nella Relazione al Parlamento sullo stato dei servizi idrici anno 2005 nella quale viene sottolineata una ripartizione non equa degli oneri tariffari.

In attesa che la normativa venga rispettata e fatta rispettare, i cittadini vengono invitati a chiudere l'acqua mentre si insaponano sotto la doccia... per dare un contributo al risparmio idrico!

CONFRONTO ONERI/CONSUMI UTENZE IDRICHE PRIMA E DOPO LA TRASFORMAZIONE

Via Magliano Sabina 40

bocca tarata (utenza n. 800658101)

euro 4.410,53 spesa anno 2000

utenza a contatore (n. 409802907)

euro 2.647,19 spesa anno 2004

euro 2.711,90 spesa anno 2005

euro 2.405,26 spesa anno 2006

Via di Priscilla 63

bocca tarata (utenza n. 800658101)

euro 4.465,79 spesa anno 2001

utenza a contatore (n. 402361409)

euro 1.738,14 spesa anno 2004

euro 1.974,38 spesa anno 2005

euro 2.948,99 spesa anno 2006

Via Monte delle Gioie 9

bocca tarata (utenza n. 806207900)

mc. erogati 5.430

euro 3.882,60 spesa anno 2002

utenza a contatore (n. 410495104)

mc. erogati 2.422

euro 2.550,94 spesa anno 2004

euro 2.775,18 spesa anno 2005

euro 2.094,92 spesa anno 2006

- [HOME](#)
- [ATTUALITÀ](#)
- [SERVIZI E INFORMAZIONI](#)
- [CONDOMINI E ASSOCIATI](#)
- [INFORMAZIONI](#)



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



Vuoi scoprire l'Amministratore più vicino?



Clicca sulla mappa per scoprire all'elenco degli Amministratori Professionisti

L'ANACI - Associazione Nazionale Amministratori Condominiali, con la sua esperienza di oltre trent'anni di associazionismo degli amministratori di condominio (costituita nel 1970) con l'AIACI (costituita nel 1974), ed è oggi presente in tutte le attività che spaziano dalla formazione all'aggiornamento, dall'organizzazione degli associati, alla collaborazione con gli enti istituzionali, rivolgendosi a tutti gli amministratori di condominio.

L'Associazione, in particolare, si pone come punto di riferimento per tutti gli amministratori di condominio.

Primo Piano

24/03/2007:

emergenza idrica e sprechi a roma
Lettera del Presidente dott. Carlo Farelli al Comitato di vigilanza sull'acqua

23/03/2007:

2° meeting di aggiornamento professionale
RILANCIO E CONTABILITÀ CONDOMINIALE - moderatore Roberto Farnetti

12/04/2007:

accordo quadro ANACI/ANACI - ACEA/ELECTRABEL
ACCORDO QUADRO ANACI/ANACI/ANACI - ACEA/ELECTRABEL - II 2 - 14 2
Faretti un accordo quadro tra Acea/Electrabel e ANACI

Ultime Notizie

- **08/03/2007:** compravendita nella fattispecie di un bene comune di un condominio
- **21/04/2007:** elenco dei candidati al consiglio di amministrazione del condominio
- **10/03/2007:** fascicolo di lavoro del ministero di stato respinge l'istanza di ammissione al ruolo




CIRCOLARE AGENZIA DELLE ENTRATE N. 11 DEL 14/02/2007
Finanziaria 2007: le domande e le risposte. L'Agenzia delle Entrate ha emanato la circolare n. 11/2007 con i profili interpretativi concernenti l'applicazione delle più recenti novità normative...

VA 10%

[segue](#)



le Immobiliari - sigla nella quale è racchiuso il patrimonio di amministratori italiani, è nata nel gennaio del 1995, dalla fusione di tutte le province italiane, raccoglie oltre settanta società, attività di seminari e convegni, all'assistenza e consulenza, in maggioranza giovani, vogliono crescere e migliorare i servizi agli operatori del settore dell'architettura, immobiliare e condominiale.

... delle ...
... sede dell'Area è stato



di 4% anche le prestazioni conservate nei contratti d'opera in generale.
L'42ª corso di formazione per amministratori di condominio dell'Anas
Decreto di sospensiva del comitato di monitoraggio n. 1173/2007 del



- **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
- **Passaporto**
uno spazio dedicato ai soci di Roma per inserire annunci, richieste, offerte inerenti l'attività professionale.
- **Bestie Condominio**
l'editoriale nel quale le questioni più significative per l'amministrazione del condominio trovano spazio



CIRCOLARE N. 7/E DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE (7/2/2007) - Legge Finanziaria 2007
Articolo 29-ter del decreto del Presidente della Repubblica 28 settembre 1973, n. 509 - Ritenute sui corrispettivi dovuti dal condominio all'appaltatore - Legge Finanziaria 2007 ...

segue



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

SPORTELLO DEL CONDOMINIO

II Martedì 14,30-17,30
Via Dire Daua 11 00199 Tabarrini - Di Marcantonio

III Martedì 16,00-18,00
Via Goito 35 00185 Boldrini - Donati - Pistacchi

V Giovedì 14,30-16,00
Via Tiburtina 1163 00131 Della Corte - Gerosa

IX Martedì 15,00-17,30
Via T. Fortifiocca 71 00179 Brivio - Patti
Luminaria - Orsola

XI Giovedì 15,00-17,00
Via B. Croce 50 00142 Furbatto - Galdi
Giannini - Polese

XII Martedì 14,30-16,30
Via Ignazio Silone 00143 De Bartolo - Saraz
1° ponte Traversi- Troiani

XIII Giovedì 15,00-18,00
P.za Capelvenere 22 00126 Benvenuti - Casinovi
Villani

XIX Martedì 15,30-16,30
S. Maria della Pietà 00167 Gori - Spinoso
Padiglione 30

XX Giovedì 10,00-13,00
Via Sabotino 4 00195 Felli - Grasselli

Grottaferrata Lunedì 10,00-12,00
(comune) Patti - Sebastiani



Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

ACCORDO QUADRO

FRA

AceaElectrabel Elettricità S.p.A. con sede in P.le Ostiense, 2 00154 Roma; rappresentata dal Direttore Marketing & Sales Ing. Patrizio Fausti, munito dei necessari, nel seguito per brevità "AEE",

E

L'Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari Sezione di Roma con sede in via Salandra 1/A 00187 Roma nel seguito per brevità "ANACI";

nel seguito, quando congiuntamente intese, dette "Le Parti".

PREMESSO CHE

- A. Il processo di liberalizzazione nel settore dell'energia, attivato con il decreto Bersani e con il decreto Letta, ha fatto un ulteriore passo in avanti nel corso del 2004 mediante modifiche del quadro normativo con le delibere dell'AEEG. Dal 1° luglio 2004, in particolare la soglia di idoneità per avere accesso al mercato libero si è ridotta ulteriormente, permettendo a tutti i soggetti titolari di Partita Iva di entrare nel libero mercato e scegliere il proprio fornitore;
- B. AceaElectrabel Elettricità S.p.A. (di seguito denominata AEE) è un operatore nel mercato della fornitura di Energia Elettrica e Gas a Clienti Idonei, e si pone l'obiettivo di operare attivamente nel mercato libero dell'energia come grossista, promuovendo lo sviluppo di Prodotti e Servizi su tutto il territorio nazionale;
- C. L'Associazione rappresenta gli Amministratori Condominiali e Immobiliari del Comune di Roma;
- D. Le Parti intendono sviluppare - con il presente Accordo Quadro (di seguito "Accordo") - una serie di iniziative per la diffusione, la realizzazione di servizi e lo sviluppo di prodotti specifici per le attuali e future esigenze del mercato dell'Energia da fornire agli Associati ANACI.
- E. Le Premesse costituiscono parte integrante al presente "Accordo".

TUTTO CIO' PREMESSO

Le Parti convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1 - Oggetto dell'Accordo

1. Le parti concordemente intendono, con la presente scrittura, regolamentare il loro rapporto finalizzato alla determinazione di un Accordo Quadro di Partnership;
2. L' Accordo contiene i seguenti elementi essenziali:
 - a. Definizione di Associati;
 - b. Sviluppo di un portafoglio d'offerta, studiato sulla base delle esigenze degli associati;
 - c. Condizioni economiche per la fornitura di Energia Elettrica e di soluzioni nella gestione di Servizi di ottimizzazione energetica;
 - d. Modalità di adesione degli Associati alle offerte sviluppate dalle Parti;

- e. Sviluppo di sinergie tra le Parti per il contatto con la clientela, nell'ottica delle future fasi di liberalizzazione del mercato orientato al mass market;
- f. Durata dell'Accordo Quadro.

Art. 2 - Definizione di Associati

1. Potranno aderire alle offerte concordate tra le Parti esclusivamente gli Associati (clienti Idonei) all'"ANACI" inseriti preventivamente in un Elenco predisposto e preventivamente comunicato ad AEE.
2. Ogni variazione all'elenco di cui al punto precedente, dovrà essere comunicata ad AEE in forma scritta.

Art. 3 - Portafoglio d'Offerta

3.1. Energia Elettrica

Tutti gli Associati potranno aderire all'offerta "**Risparmio Sicuro**" in cui verranno offerti:

- sconti rispetto al PC del mercato vincolato sul consumo effettivo dell'energia elettrica, secondo la seguente Tabella 1 (per PC si intende l'elemento della componente CCA a copertura dei costi di energia elettrica per il mercato vincolato ovvero prezzo dell'energia comprensivo di perdite sul mercato vincolato come da delibera AEEG 05/04). Si specifica che verranno separatamente applicati tutti gli altri elementi che compongono la CCA come indicati nella delibera AEEG 46/05 e successive modifiche ed integrazioni:

Tabella 1

PC	meno 3%	per gli Associati che abbiano un consumo fino a 100.000 kWh annui
PC	meno 4%	per gli Associati che abbiano un consumo variabile da un minimo di 100.000 kWh annui fino a 500.000 kWh annui
PC	meno 5%	per i Vs. soci che abbiano un consumo variabile superiore a 500.000 kWh

- l'ottimizzazione del Consumo totale dell'energia elettrica mediante l'Analisi gratuita dei profili di consumo;

In allegato sono riportate le condizioni generali del Contratto "**Risparmio Sicuro**"

3.2 Servizi VAS

Saranno offerti a condizioni vantaggiose agli Associati i seguenti Servizi:

2. Gratuitamente la Newsletter Trimestrale di AceaElectrabel, vero e proprio strumento di dialogo con i clienti dove saranno raccolte le informazioni salienti del periodo e illustrate le nuove opportunità offerte da AceaElectrabel e dai suoi partner;
3. Servizi di supporto Tecnico, quali l'Energy Audit, il servizio di Rifasamento, sviluppati per affiancare i clienti a gestire in modo ottimale la propria bolletta energetica.
4. Consulenza nella certificazione elettrica impianti, progettazione impianti di cogenerazione, progettazione impianti da energie rinnovabili.

3.3 Customer Service

AceaElectrabel fornirà gratuitamente un servizio personalizzato di consulenza sugli aspetti amministrativi di fatturazione e/o gestione dei reclami, per tutti gli Associati che aderiranno all'offerta sul mercato libero "**Risparmio Sicuro**". Il servizio sarà organizzato mediante un Presidio dedicato al quale gli Associati potranno rivolgersi inviando una mail all'indirizzo infoANACI@aceaelectrabel.it. Alle richieste verrà fornita risposta telefonica o tramite posta elettronica. Nel caso in cui si rendesse necessario un approfondimento o, comunque, per i casi più complessi, AceaElectrabel provvederà a contattare direttamente l'associato per concordare un appuntamento che potrà essere fissato nei giorni del martedì e giovedì nella fascia oraria 9/13.



Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

Art. 4 - Modalità di adesione alle offerte

1. L'ANACI e AEE s'impegnano a:
 - a. Effettuare una comunicazione congiunta a tutti gli Associati definiti all'Art. 2 con i seguenti argomenti:
 - Liberalizzazione del mercato dell'energia
 - Partnership tra ANACI e AEE
 - Opportunità di ottimizzare i costi
 - Contatto commerciale per l'adesione
 - b. Valorizzare, attraverso opportune strategie di comunicazione, le iniziative intraprese e comunque oggetto del presente Accordo.
2. L'ANACI s'impegna a:
 - a. Fornire ad AEE il database degli Associati
 - b. Coinvolgere gli associati a reperire i dati necessari per l'attivazione dei contratti "Risparmio Sicuro"
 - c. Supportare e favorire AEE e gli Associati, all'implementazione dei contenuti del presente Accordo
 - d. Non aderire ad altri accordi con operatori concorrenti di AEE, aventi ad oggetto la promozione di Prodotti e Servizi uguali o comunque concorrenti con quelli oggetto del presente accordo.
3. AEE s'impegna a:
 - a. Formulare l'offerta specifica per i singoli Associati, rimodulando le tariffe attualmente applicate agli stessi, approvvigionando Energia dal libero mercato secondo quanto stabilito nel Art. 3
 - b. Offrire nuovi servizi in campo energetico agli Associati
 - c. AEE si impegna ad operare secondo canoni di elevata professionalità in tutte le fasi dei propri rapporti con gli Associati
 - d. Gestire, per conto degli Associati, tutti gli adempimenti contrattualistici relativi alla somministrazione di Energia Elettrica sul libero mercato;

Art. 5 - Durata dell'Accordo Quadro

1. Gli effetti del presente Accordo decorreranno dalla data di sottoscrizione dello stesso e avranno validità fino a tutto il 31.12.2007
2. E' ammesso tuttavia il tacito rinnovo per un ulteriore periodo di 1 (uno) anno, in assenza di formale comunicazione di recesso inviata da una delle Parti a mezzo lettera raccomandata a.r., almeno un mese prima della naturale scadenza.

Art. 6 – Controversie e Foro competente

1. Nel caso in cui una qualsiasi controversia dovesse insorgere tra le Parti in relazione all'Accordo Quadro o con riferimento al medesimo, ciascuna Parte comunicherà all'altra i propri motivi di contestazione, precisandone la natura, l'oggetto ed ogni possibile soluzione alternativa.
2. Entro il termine di 30 (trenta) giorni dall'invio della prima comunicazione dalla Parte più diligente, i rappresentanti delle Parti appositamente nominati si incontreranno al fine di comporre amichevolmente la controversia.
3. In caso di qualsivoglia controversia non componibile, questa sarà devoluta – in via esclusiva – alla competente Autorità Giudiziaria del Foro di Roma.

Art. 7 – Comunicazioni

1. Qualsiasi comunicazione che ciascuna Parte dovrà indirizzare all'altra Parte, in relazione al presente Accordo, dovrà essere inviata, salvo diverso accordo scritto tra le Parti, tramite telegramma, telefax, email o lettera raccomandata a.r. direttamente presso:
 - AceaElectrabel Elettricità S.p.A. P.le Ostiense, 2 00154 Roma
Email: cosimo.turi@aceaelectrabel.it;
 - ANACI via Salandra 1/A 00187 Roma
Email: anaciroma@tiscali.it

Art. 8 – Trattamento dei dati

1. Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 31.12.96 , 675 e successive modificazioni e/o integrazioni, le Parti dichiarano di aver preso visione e di conoscere il contenuto delle informative, rispettivamente fornites. Pertanto, ciascuna di esse singolarmente, ai sensi e per gli effetti del combinato disposto degli artt. 11, 20 e 22 della citata legge attesta il proprio consenso affinché venga effettuato dall'altra Parte il trattamento dei dati personali in suo possesso correlati alle esigenze del presente Accordo, ivi comprese le finalità commerciali e la comunicazione degli stessi secondo quanto descritto nelle menzionate informative.
2. Le Parti hanno l'obbligo di mantenere riservati i dati e le informazioni di cui vengano in possesso e, comunque, a conoscenza, di non divulgarli in alcun modo e in qualsiasi forma e di non farne oggetto di utilizzazione a qualsiasi titolo per scopi diversi da quelli strettamente necessari all'esecuzione del presente accordo.

Art. 9 – Dichiarazione delle Parti

3. Le Parti dichiarano che quanto previsto dal presente Accordo corrisponde a ciò che è stato pattuito nelle trattative preliminarmente intercorse, essendo privo di validità ogni altro accordo non recepito dalla stessa.
4. Il presente Accordo annulla e sostituisce ogni precedente accordo fra le parti e può essere modificato solo attraverso esplicito patto scritto. Ogni comportamento difforme dalle previsioni del presente Accordo, ancorché tollerato dalle Parti non costituirà modifica del Accordo medesimo.
5. Il presente Accordo è il risultato di una negoziazione tra le Parti con riferimento ad ogni sua clausola. In relazione a ciò le Parti si danno reciprocamente atto che le disposizioni degli artt. 1341 e 1342 c.c. non trovano, pertanto, applicazione.

Art. 10 – Divieto di cessione

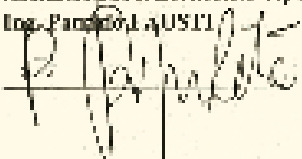
1. E' espressamente fatto divieto alle Parti di cedere a terzi i diritti e gli obblighi derivanti dal presente Accordo, salvo preventiva pattuizione scritta tra le Parti stesse.

Art. 11 – Modifiche

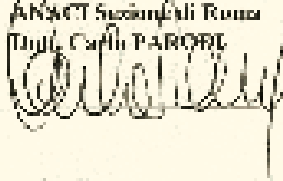
1. Eventuali modifiche al presente Accordo dovranno essere stipulate esclusivamente in forma scritta, previa intesa tra le Parti.

Per accettazione ed approvazione

Roma, 3/4/2007
L'Amministratore Delegato
AceaElectrabel Elettricità S.p.A.
Ing. Pasquale AUSTI



Il Presidente
ANACI Sezione di Roma
Dott. Carlo PAROBI



AGGIORNAMENTO ISTAT - VARIAZIONI ANNUALI

Marzo 2005 - Marzo 2006	2,1% (75% = 1,575%)	G.U. 21/4/2006	n. 93
Aprile 2005 - Aprile 2006	2,0% (75% = 1,50%)	G.U. 19/5/2006	n. 115
Maggio 2005 - Maggio 2006	2,2% (75% = 1,65%)	G.U. 17/6/2006	n. 139
Giugno 2005 - Giugno 2006	2,1% (75% = 1,575%)	G.U. 20/7/2006	n. 167
Luglio 2005 - Luglio 2006	2,1% (75% = 1,575%)	G.U. 16/8/2006	n. 189
Agosto 2005 - Agosto 2006	2,1% (75% = 1,575%)	G.U. 18/9/2006	n. 217
Settembre 2005 - Settembre 2006	2,0% (75% = 1,50%)	G.U. 19/10/2006	n. 244
Ottobre 2005 - Ottobre 2006	1,7% (75% = 1,275%)	G.U. 22/11/2006	n. 272
Novembre 2005 - Novembre 2006	1,7% (75% = 1,275%)	G.U. 20/12/2006	n. 295
Dicembre 2005 - Dicembre 2006	1,7% (75% = 1,275%)	G.U. 20/1/2007	n. 16
Gennaio 2006 - Gennaio 2007	1,5% (75% = 1,125%)	G.U. 26/2/2007	n. 47
Febbraio 2006 - Febbraio 2007	1,5% (75% = 1,125%)	G.U. 17/3/2007	n. 64
Marzo 2006 - Marzo 2007	1,5% (75% = 1,125%)	G.U. 23/4/2007	n. 94

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. E' tuttora operante la convenzione con lo studio CORSETTI per euro 25/mese a dipendente, comprensivi di invio telematico mensile del modello E-MENS e modello DM/10.

La consulenza garantisce la responsabilità per eventuali errori imputabili allo studio anzidetto.

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) 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 (2,5% annuo) rapportati ai giorni di ritardo e la sanzione del 3,75% dell'imposta dovuta se la regolarizzazione avviene entro sessanta giorni dalla scadenza e del 6% se entro un anno.

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)

NUOVE SCADENZE FISCALI

2 luglio 2007	presentazione UNICO cartaceo persone fisiche non titolari di partita IVA
31 luglio 2007	invio telematico UNICO persone fisiche non titolari di partita IVA
10 settembre 2007	invio telematico UNICO Società di capitali;
25 settembre 2007	invio telematico UNICO persone fisiche titolari di partita IVA, società di persone, associazioni fra professionisti

INCONTRO DI CALCIO RAPPRESENTATIVE ANACI

A conclusione del Congresso di Riccione si è svolto l'annunciato torneo triangolare di calcio con la vittoria della squadra ANACI Roma (presente l'extraprovinciale Nicola D'Alberti di Latina) premiata con una coppa e tanti applausi per una prestazione altamente qualificata di Finizio, Marzoni, Calzetta e Teodori. A contrastare la marcia trionfale dei giovani romani (4-0 e 3-0 i risultati) è sceso in campo anche il Presidente Membri ed il pubblico numeroso ha applaudito calorosamente tutti i partecipanti. La vittoria è stata dedicata in memoria di Paolo Giacalone giovane amministratore di Trapani.



La voce della giurisprudenza

di Nunzio Izzo

Senza delibera, l'amministratore non può stipulare la polizza assicurativa fabbricato

*Cassazione, sezione seconda, 3 aprile 2007 n. 8233
Presidente Vella – Relatore Trecapelli*

L'amministratore del Condominio non è legittimato a concludere il contratto d'assicurazione del fabbricato se non abbia ricevuto l'autorizzazione da una deliberazione dell'assemblea dei partecipanti alla comunione.

Questo il principio di diritto enunciato dalla Suprema Corte che ha respinto il motivo di ricorso fondato sulla configurazione di un atto conservativo di cui all'art.1130 n.4 c.c.. La Corte precisa, al riguardo, che «*la disposizione dell'art. 1130 c.c., comma 4 obbligando l'amministratore (l'amministratore deve compiere) ad eseguire gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio, ha inteso chiaramente riferirsi ai soli atti materiali (riparazioni di muri portanti, di tetti e lastrici) e giudiziali (azioni contro comportamenti illeciti posti in essere da terzi) necessari per la salvaguardia dell'integrità dell'immobile, tra i quali non può farsi rientrare il contratto d'assicurazione, perchè questo non ha gli scopi conservativi ai quali si riferisce la norma dell'art. 1130 c.c., ma ha come suo unico e diverso fine quello di evitare pregiudizi economici ai proprietari dell'edificio danneggiato*».

Nel caso di specie la società di assicurazioni aveva convenuto il Condominio del fabbricato per la condanna al pagamento dei premi annuali, scaduti e non pagati, relativi alla polizza del contratto d'assicurazione dell'immobile. Il Tribunale di Napoli accoglieva la domanda con la condanna al pagamento della somma di lire 1.700.00, ma il condominio impugnava la sentenza che è stata così riformata in appello con l'enunciazione del principio che è stato poi confermato dalla Cassazione.

La sentenza non contiene alcuna pronuncia nei confronti dell'amministratore in proprio per aver stipulato il contratto senza averne i poteri, in quanto non risulta che la società di assicurazione avesse formulato alcuna domanda subordinata di danno ex art. 1398 c.c..

Fino a quando l'erede del condomino deceduto non comunica tale qualità l'amministratore non è tenuto a inviare alcun avviso di convocazione

Cassazione 22 marzo 2007 n. 6926

Presidente Spadone – Relatore Triola

L'amministratore che sia a conoscenza del decesso di un condomino, fino a quando gli eredi non gli manifesteranno la loro qualità, non avendo elementi utili di riferimento e non essendo obbligato a fare alcuna particolare ricerca, non è tenuto a inviare alcun avviso di convocazione e nessuna invalidità deriva alla delibera dal momento che la stessa convocazione degli eredi non ancora qualificatisi come tali non è necessaria, per cui la delibera così assunta non è invalida.

Questo è l'innovativo principio di diritto enunciato dalla Cassazione che suscita, però, forti perplessità.

Oltre alle contrarie decisioni citate in sentenza, la Cassazione ci ripensa rispetto ai precedenti specifici di Cass. 9 gennaio 1998 n.138 (Pres. Pierantoni - Rel. Corona) - circa l'invio dell'avviso all'ultimo domicilio del defunto ricevuto da uno degli eredi - e di Cass. 28 novembre 2000 n.15283 (Pres. Garofalo - Rel. Riggio), circa l'onere di ordinaria diligenza di ricercare i condomini non presenti al domicilio comunicato. La pronuncia innovativa della Cassazione non può che far piacere agli amministratori che verrebbero, così, sollevati dalle onerose e difficili ricerche dei condomini in genere e non solo degli eredi e, per la stessa ragione giustificatrice della pronuncia, anche dei nuovi condomini-acquirenti non comunicati.

Sorge, tuttavia, il dubbio che, con l'applicazione del nuovo principio «rivoluzionario», la gestione condominiale possa bloccarsi e andare in stallo perché appare molto improbabile che, in tali casi, possa ottenersi il decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo sulla base di una deliberazione di approvazione e ripartizione delle spese che contenga l'indicazione del nominativo del «morto» e non dell'erede che solo può adempiere l'obbligazione pecuniaria. Ciò specialmente dopo la rigorosa sentenza delle sezioni unite sulla non configurabilità del condomino apparente e sull'obbligo, in tal caso, di consultazione dei registri immobiliari.

Occorre, comunque, approfondire la questione e verificare se «per avventura» una nuova era non sia iniziata per il condominio, in una prospettiva «sanzionatoria» dei condomini poco diligenti nelle comunicazioni di variazioni di proprietà o di domicilio, oppure se la statuizione non integri una mera statuizione di principio inattuabile in fatto. Infatti, venuta (forse) meno la possibilità di

ottenere il decreto ingiuntivo, immediatamente esecutivo, per ottenere il pagamento sollecito delle quote condominiali intestate al de cuius o genericamente ai suoi eredi (sempre comunque da individuare per l'esecuzione), resterebbe aperta la sola via di un giudizio ordinario, prima di poter agire per il recupero delle spese indispensabili per la gestione, con le prevedibili eccezioni di mancata convocazione a tutela dell'esercizio dei diritti condominiali che non sembra possa essere superata in mancanza di una sanzione espressa. Infatti, qualora fosse inattuabile il principio enunciato dalla Corte, dopo il decesso di un condomino potrebbero essergli «accollate» spese, in applicazione «non corretta» dei criteri legali di ripartizione, senza, poi, possibilità di contestazioni degli eredi! Potrebbe anche ricorrersi, come nel caso esaminato, alla costituzione di un fondo spese - finora sempre negato - da ripartire tra i condomini viventi che potrebbero però non essere d'accordo a sostenere spese non proprie. Il pericolo, quindi, più immediato è che l'amministratore venga a trovarsi come «vaso di coccio» tra le statuizioni rivoluzionarie della Corte e quelle ortodosse dei giudici di merito e, quindi, finire in un *cul de sac!* Nella vicenda giudicata dalla Cassazione nessun danno effettivo è stato, però, causato perché la sentenza impugnata aveva ritenuto valida la delibera in quanto l'avviso di convocazione era stato inviato all'ultimo domicilio della condomina defunta e ricevuto da uno (poi rivelatosi) degli eredi, per cui non può escludersi il dubbio di una pronuncia meramente «esplorativa». Il testo integrale della sentenza sarà pubblicato nel sito www.anaci.it.

Per il risarcimento danni da infiltrazioni di acque meteoriche all'immobile sottoposto al cortile condominiale si applica l'art. 1126

*Cassazione, sezione terza, 13 marzo 2007 n. 5848
Presidente Preden – Relatore Mazza*

I proprietari di un immobile sottoposto al cortile di un edificio convenivano in giudizio, avanti al Tribunale di Napoli, il condominio del predetto edificio chiedendone la condanna al risarcimento del danno asseritamente causato al loro immobile da infiltrazioni di acque meteoriche.

La domanda veniva accolta dal primo giudice e confermata in appello anche se in misura diversa, ma è stata cassata in sede di legittimità.

E' stato accolto il motivo che «il locale sottostante il cortile condominiale, che ad esso funge da copertura, è parte dell'edificio

condominiale, cosicchè alla fattispecie devesi applicare la norma dell'art. 1126 cod. civ.».

Secondo la Cassazione, le spese di riparazione del cortile condominiale e il risarcimento del danno derivato al sottostante immobile dalla infiltrazioni delle acque meteoriche devono essere ripartiti come disposto dal predetto art. 1126 c.c. in conformità al principio enunciato dalle sezioni unite con la sentenza 29.4.1997, n. 3672: "poiché il lastrico solare dell'edificio svolge la funzione di copertura del fabbricato anche se appartiene in proprietà superficaria o se è attribuito in uso esclusivo ad una dei condomini, all'obbligo di provvedere alla sua riparazione o ricostruzione sono tenuti tutti i condomini, in concorso con il proprietario superficario o con il titolare del diritto di uso esclusivo. Pertanto dei danni cagionati all'appartamento sottostante per le infiltrazioni di acqua provenienti dal lastrico, deteriorato per difetto di manutenzione, rispondono tutti gli obbligati inadempienti alla funzione di conservazione, secondo le proporzioni stabilite dal citato art. 1126 c.c., vale a dire, i condomini ai quali il lastrico serve da copertura, in proporzione dei due terzi, ed il titolare della proprietà superficaria, nella misura del terzo residuo".

La Corte ha cassato la sentenza del giudice di pace di Napoli che aveva applicato l'art.2051 c.c. con la solidarietà del Comune perché le infiltrazioni provenivano anche dalla via pubblica che è stata però negata in sede di legittimità non trattandosi di un evento unico.

La questione di diritto non pare, tuttavia, pacifica perché, in senso contrario Cass. 14 settembre 2005 n. 18194 ritiene che «In materia di condominio, qualora si debba procedere alla riparazione del cortile o viale di accesso all'edificio condominiale, che funga anche da copertura per i locali sotterranei di proprietà esclusiva di un singolo condomino, ai fini della ripartizione delle relative spese non si può ricorrere ai criteri previsti dall'art. 1126 c.c. (nel presupposto dell'equiparazione del bene fuori dalla proiezione dell'immobile condominiale, ma al servizio di questo, ad una terrazza a livello), ma si deve, invece, procedere ad un'applicazione analogica dell'art. 1125 c.c., il quale accolla per intero le spese relative alla manutenzione della parte della struttura complessa identificantesi con il pavimento del piano superiore a chi con l'uso esclusivo della stessa determina la necessità della inerente manutenzione, in tal senso verificandosi un'applicazione particolare del principio generale dettato dall'art. 1123, comma 2, c.c. (Nella specie, la S.C., cassando sul punto la sentenza impugnata, ha ritenuto che, nel caso sottoposto al suo esame, si era venuta a verificare una situazione sostanzialmente analoga a quella disciplinata dall'art. 1125 c.c., perché l'usura della pavimentazione del cortile era stata determinata dall'utilizzazione esclusiva che della stessa veniva fatta dalla collettività dei condomini, per cui dove-

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** - Via Crescenzo, 83 - Tel. 06/68192326
- **Studio RIBILOTTA** - Via Limbiate, 30/32 - Tel. 06/3093380
- **Studio PELLICANO'** - Via P. Querini, 1 - Tel. 06/5783637 - 06/5754091

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 compreso Mod. UNICO PF + 770 Semplificato. Studi di settore, Quadri AC € 200 una-tantum annuale.	€ 70 per familiare.	
Associazione ex L. 1815/39 o Società Semplice tra amministratori di condominio in contabilità semplificata.	€ 100/mese compreso Mod. UNICO SP + 770 Semplificato. Studi di settore, Quadri AC € 200 una-tantum annuale.	€ 70 per familiare.	€ 70 per familiare.
S.n.c. tra amministratori di condominio in contabilità semplificata	€ 125/mese compreso Mod. UNICO SP + 770 Semplificato. Studi di settore, Quadri AC € 200 una-tantum annuale.	€ 70 per familiare.	€ 70 per familiare.

Modello 770 del singolo Condominio:

- Senza dipendenti: € 100 a modello.
- Con dipendenti: € 130 a modello.

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.

va trovare applicazione il principio "ubi eadem ratio, ibi eadem legis dispositio"), mentre Cass.22 febbraio 1999 n. 1477 afferma che « Nel caso in cui il cortile di un condominio funge da copertura di un locale interrato di un terzo, se la cattiva manutenzione del cortile provoca infiltrazioni d'acqua nel sottostante locale, l'obbligazione risarcitoria del condominio trova la sua fonte non già nelle norme di cui agli art. 1123, 1125 e 1126 c.c., bensì nel disposto dell'art. 2051 c.c., con la conseguenza che, ai fini dell'accertamento della responsabilità, è sufficiente che il danneggiato fornisca la prova di una relazione tra la cosa in custodia e l'evento dannoso (che risulti riconducibile ad una anomalia, originaria o sopravvenuta nella struttura e nel funzionamento della cosa stessa), nonché dell'esistenza di un effettivo potere fisico su di essa da parte del custode, sul quale incombe il dovere di vigilare onde evitare che produca danni a terzi».

L'amministratore non è legittimato ad agire per accertare la proprietà comune

Cassazione, sezione seconda, 13 marzo 2007 n.5822

Presidente Elefante – Relatore Parziale.

L'amministratore aveva proposto un'azione nei confronti di un condomino tesa ad accertare la proprietà in capo al condominio dei locali soffitte siti nella palazzina condominiale di cui il predetto si era appropriato, mettendoli in comunicazione con la propria sottostante abitazione a mezzo di una botola, sostenendo che la proprietà di detti locali derivava dal regolamento contrattuale di condominio regolarmente trascritto, che includeva tali porzioni immobiliari nelle proprietà comuni.

La domanda, respinta dal tribunale, veniva accolta dalla Corte d'Appello.

La Corte di legittimità ha, invece, cassato la decisione di accoglimento osservando che «la legittimazione ad agire dell'amministratore del condominio, in caso di pretese concernenti l'affermazione di diritti di proprietà, anche comune, può trovare fondamento soltanto nel mandato da ciascuno dei condomini al medesimo amministratore conferito, e non già, ad eccezione dell'equivalente ipotesi di unanime positiva deliberazione di tutti i condomini, nel meccanismo deliberativo dell'assemblea condominiale, che vale ad attribuire, nei limiti di legge e di regolamento, la mera legittimazione processuale ex art. 77 cod. proc. civ., presupponente peraltro quella sostanziale». Mette conto di sottolineare che nella fattispecie non era stata formulata una domanda di

restituzione dei locali comuni, per cui la pronuncia riguarda la domanda così come proposta.

In proposito deve osservarsi che Cass.17 marzo 2006 n. 6056 afferma che «In tema di condominio degli edifici, l'azione di accertamento della proprietà comune, in quanto ha ad oggetto la contitolarità del diritto di proprietà in capo a tutti i condomini, è relativa a un rapporto sostanziale plurisoggettivo unitario, dando luogo a un'ipotesi di litisconsorzio necessario fra tutti i condomini; infatti, il giudicato si forma ed è opponibile nei confronti dei soli soggetti che hanno partecipato al giudizio; d'altra parte, poiché non è applicabile ai rapporti assoluti la disciplina specifica dei rapporti obbligatori, non è estensibile alla specie il criterio dettato in materia di obbligazioni indivisibili dall'art. 1306 c.c., in virtù del richiamo di cui all'art. 1317 c.c., secondo cui gli effetti favorevoli di un sentenza pronunciata nei confronti di uno o di alcuni dei diversi componenti dell'obbligazione solidale o indivisibile si comunicano agli altri», precisando, poi, in conformità alla sentenza in rassegna che «La tesi dei condomini attori, secondo cui l'azione proposta si configurerebbe come azione di "tutela del loro diritto reale su una quota pro indiviso" di una porzione immobiliare non è condivisibile, ai fini dell'esclusione della sussistenza del litisconsorzio necessario, in quanto, nella specie, "la domanda" mira ad accertare la contitolarità del diritto di proprietà in capo a tutti i condomini, perchè contestata nei confronti di tutti, dalla società ricorrente che vantando la proprietà esclusiva dei locali oggetto di causa, ha posto in discussione l'esistenza della condominialità e, quindi, di un rapporto soggettivo unico ed inscindibile (v. sent. 853/94); e ciò indipendentemente dalla mancata proposizione di una domanda riconvenzionale di riconoscimento della proprietà esclusiva».

OGGI IN BIBLIOTECA

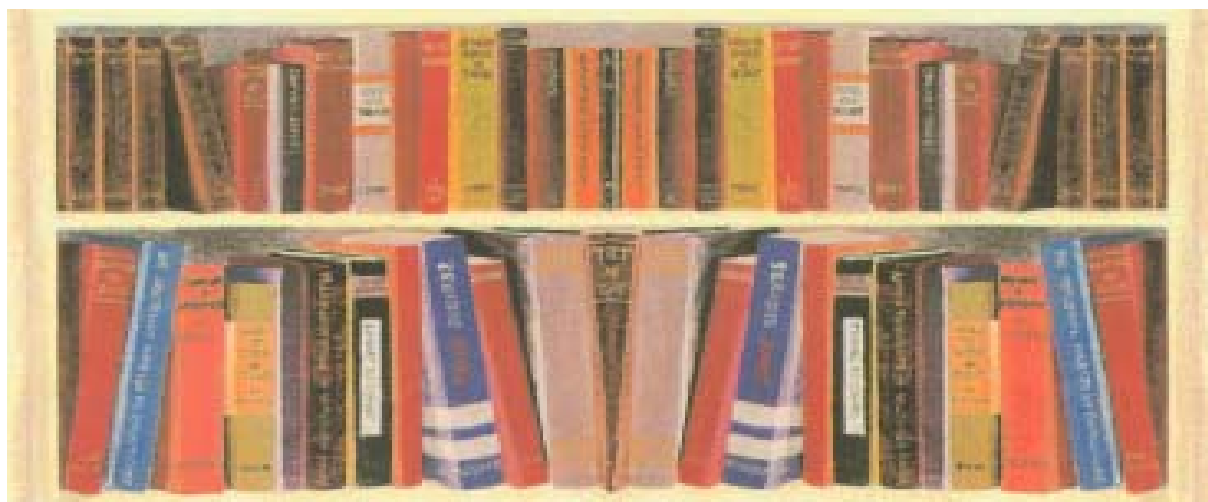
Recensioni

Umberto Draghi - Giuseppe Merello
LA FISCALITÀ NEL CONDOMINIO*Maggioli editore - Euro 22,00*

Il ruolo sempre più rilevante dell'amministratore quale garante del fisco nell'ambito condominiale determina una positiva accoglienza di questa guida, unica per i suoi contenuti e particolarmente tempestiva in un momento di particolare "attenzione" nei confronti dei professionisti individuati come presunti evasori. Gli autori sono addetti ai lavori che rappresentano le parti del rapporto fiscale: un funzionario dell'Agenzia delle Entrate ed un esperto fiscalista, profondo conoscitore della realtà condominiale.

Nel volume sono inseriti alcuni cenni sulla contabilità condominiale con riferimenti anche al bilancio sociale che in fase sperimentale persegue la finalità di integrare ed illustrare il rendiconto. Completa ed approfondita è la disamina del sistema fiscale italiano riferito al condominio, aggiornata con gli adempimenti recati dal DL 223/2006 e dalla finanziaria 2007; circa sessanta pagine sono dedicate alle detrazioni fiscali ai fini IRPEF relative agli interventi di recupero edilizio per le parti comuni degli edifici.

Una precisa riflessione individua la rappresentanza fiscale dell'amministratore compresa nelle sue attribuzioni codicistiche e nel formulario allegato al volume è disponibile lo schema di una istanza di rimborso IRAP per l'amministratore che opera senza esercizio di una attività autonomamente organizzata diretta alla prestazione di servizi.





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

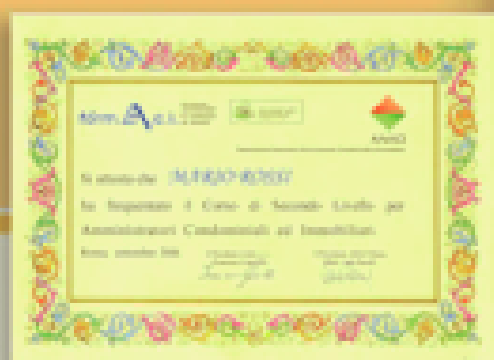
SEZIONE DI ROMA

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

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



PROFESSIONISTI FIDUCIARI

MANUTENZIONE IMPIANTI TERMICI PRATICHE ISPESL - VV.FF.

- CO.MA.I.R. di Stazi e Murru
Via di Villa Ricca, 385 06-8858 8351

SICUREZZA SUL LAVORO - VALUTAZIONE RISCHI

- SIRIO - Via F. Bernardini, 30 06-3937 8331

DIREZIONE LAVORI, PERIZIE, PROGETTI e CAPITOLATI

- Ing. Giuliano DE LEONIBUS
Via A. Banzi, 81 06-5068 4173

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 Britannia 13 06-7720 1266
- Studio Avv. Fabio CASINOVI
P.za Anco Marzio, 13 06-5291 218
- 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 1356
- Studio GALDI
Via Suvereto, 301 06-8125 992
- 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 CONVENZIONATI

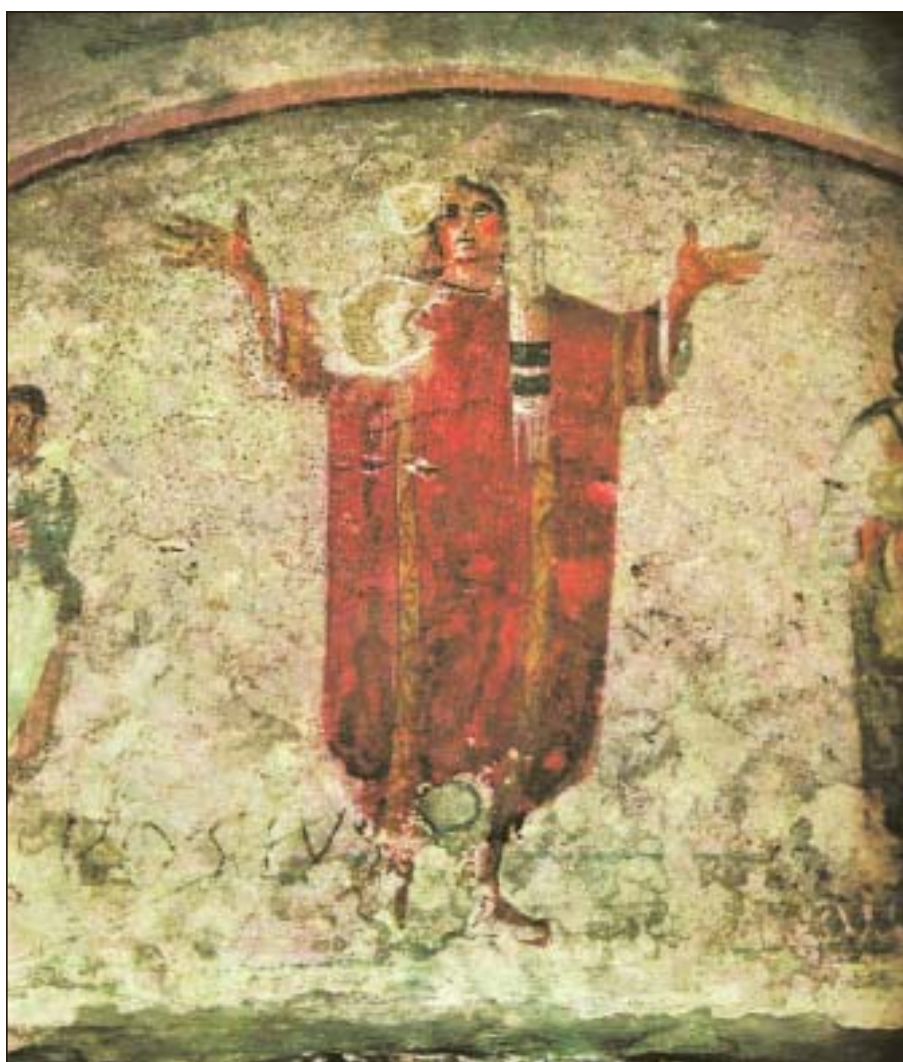
- Studio CORSETTI - D'ARIENZO
Via Crescenzo, 83 06-6819 2326
- Studio PELLICANÒ
Via P. Querini, 3 06-5783 637
- Studio RIBILOTTA
Via Limbiate, 30 06-3093 380

L'ALTRA ROMA

PRISCILLA: LA REGINA DELLE CATACOMBE

La catacomba di Priscilla, conosciuta in tutti i documenti topografici e liturgici antichi, si apre sulla via Salaria con ingresso presso il monastero delle Suore Benedettine di Priscilla. Per la sepoltura di numerosi martiri questa catacomba era denominata nell'antichità "la Regina delle catacombe".

Il cimitero, scavato tra il II e il V secolo, inizia da tre nuclei originariamente indipendenti e separati tra loro, dei quali i principali sono: un arenario, il criptoportico di una villa e l'ipogeo a carattere familiare degli Acilii Glabrioni.



Le gallerie cimiteriali, scavate nel tufo, si snodano per circa 13 chilometri in percorsi irregolari, ogni tanto interrotte da piccole stanze, i cubicoli, tombe di famiglia o sepolcri venerati.

Il corpo del defunto, avvolto in un sudario e senza una cassa, veniva adagiato in una stretta insenatura rettangolare, detta loculo, scavata nelle pareti delle gallerie. Le lastre di chiusura, in marmo o in terracotta, sono state quasi completamente asportate col passare del tempo. Alcuni frammenti di iscrizioni in latino o in greco sono affissi sulle pareti o sui muri di sostegno eretti in zone pericolanti. Piccoli buchi tra una tomba e l'altra servivano per appoggiare le lucerne a olio che illuminavano il percorso.

Il cubicolo della Velata, prende il nome dall'affresco della lunetta di fondo, raffigurante una giovane donna in ricca tunica e col capo velato, con le braccia alzate in atteggiamento di preghiera. Ai lati della figura orante sono rappresentate due scene probabilmente riferentisi a momenti importanti della vita della defunta. Al centro della volta è dipinto il Buon Pastore nel giardino paradisiaco.

Gli episodi dell'Antico Testamento dipinti nell'ambiente simboleggiano la salvezza: infatti, come per l'intervento divino furono salvati i tre giovani ebrei dal fuoco, Isacco dal sacrificio della sua vita e Giona dal mostro, così l'anima cristiana ottiene la salvezza grazie alla Redenzione. Le pitture, incredibilmente ben conservate, sono datate alla seconda metà del terzo secolo.

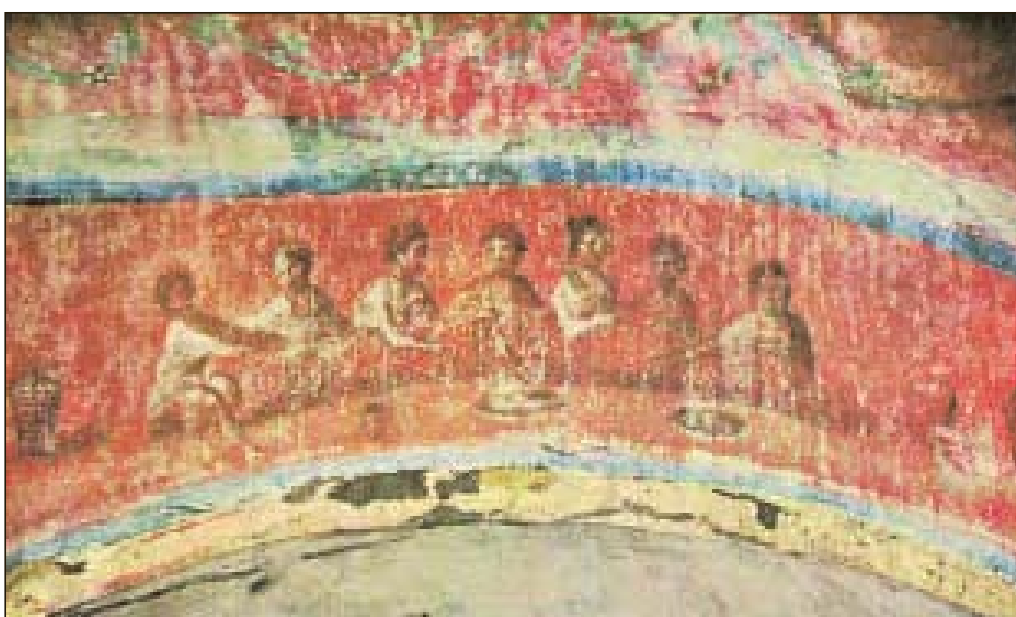
La più antica immagine della Madonna

Sul soffitto di una nicchia approfondita a galleria per la presenza di una tomba venerata, c'è lo stucco, in parte caduto, del Buon Pastore, immagine di Cristo in un giardino con alberi in stucco e rami e fiori dipinti in verde e rosso. All'estrema destra della pittura si può ammirare una scena suggestiva: la Madonna seduta col Bambino sulle ginocchia e accanto a lei un profeta in tunica e pallio che addita una stella, allusione alla profezia di Balaam: "Una stella spunta da Giacobbe e uno scettro sorge da Israele."

Lo stile e la localizzazione (nella parte iniziale del cimitero) la fanno ritenere l'immagine della Madonna più antica del mondo: inizi del III secolo.

La Cappella greca è un ambiente riccamente decorato con pitture di stile pompeiano, finto marmo e stucchi; presenta una forma particolare con tre nicchie per sarcofagi sul fondo e un bancone per refrigeri sul lato sinistro. Sono molti gli episodi dell'Antico e Nuovo Testamento qui raffigurati e anche alcuni simboli della mitologia pagana che alludono all'immortalità e alla risurrezione: le stagioni e la fenice che esce dal rogo.

Nell'arco di fondo viene raffigurato un banchetto, la cosiddetta "Fractio Panis" e nell'arco di fronte Gesù che chiama Lazzaro fuori dalla tomba. Ci sono le figure bibliche che richiamano la salvezza attraverso l'acqua del battesimo (Noè e Mosè) e quelle che mostrano questa salvezza prefigurata nell'Antico Testamento: Daniele tra i leoni, i tre giovani nella fornace e Susanna accusata dai vecchioni e salvata dal profeta Daniele.



DIPLOMATI DEL 41° CORSO FORMACI



Agnano Marco
Acquaviva S. Gherardo
Bandini Gianluca
Bazzicalupo Carlo
Berardinelli Simone
Berghi Gian Piero
Boge Jan-Henning
Briguglio Francesco
Bruno Vincenzo
Caiazzo Virginia
Cicccone Marco
Colella Alessandra
Costantini Luca
De Angelis Luana
De Vita Nicola
Del Giacco Mario
D'oria Antonio
Franceschelli Lina
Furbatto Tiziana
De Propriis Cristiano
Girardi Sandro

Guagnelli Antonietta
La Posta Simone
Lazzerini Federica
Mei Roberto
Morisi Giuliano
Mosciatti Serena
Paesani Andrea
Pagani Carlo
Patarini Valentina
Polizzi Alfonso
Pugliese Nicola
Sammarco Manuela
Schiavone Ivana
Sozi Andrea
Stasi Massimo
Stinellis Simone
Vaccarella Anna Maria
Villani Salvatore
Visconti Matteo Tommaso
Vista Alessandro

INCONTRO DI STUDI IN MEMORIA DEL PROF. LINO SALIS

L'EVOLUZIONE DEL CONDOMINIO

21/22 Settembre 2007 - Forte Village - S. Margherita di Pula (Cagliari)

PROGRAMMA:

VENERDÌ 21 SETTEMBRE - ORE 15

Introduzione del Dott. Rafaele CORONA - Presidente 2^a sezione Corte di Cassazione

Prima Sessione:

Presiede il Prof. Pietro RESCIGNO - Professore emerito Università La Sapienza di Roma
Accademico dei Lincei

Relatori:

Prof. Michele COSTANTINO - Ordinario di Diritto privato - Università di Bari
Prof. Michele TAMPONI - Ordinario di Istituzioni di diritto privato - Università LUISS di Roma

Interventi:

Dott.ssa Monica BONI - Consigliere Corte d'appello di Palermo
Avv. Guido ALPA - Ordinario di Istituzioni di diritto privato - Università La Sapienza di Roma
Presidente Consiglio Nazionale Forense
Dott. Giulio BENEDETTI - Sostituto procuratore della Repubblica di Milano

SABATO 22 SETTEMBRE - ORE 9,30:

Seconda Sessione:

Presiede il Prof. Natalino IRTI - Ordinario di Diritto civile - Università La Sapienza di Roma
Accademico dei Lincei

Relatori:

Prof. Angelo LUMINOSO - Ordinario di Diritto privato - Università di Cagliari
Dott. Roberto TRIOLA - Consigliere Corte di Cassazione
Avv. Gino TERZAGO - Avvocato Foro di Genova

Interventi:

Dott. Antonio SCARPA - Giudice Tribunale di Salerno
Avv. Maurizio DE TILLA - Presidente Associazione Enti Previdenziali Privati
Avv. Nunzio IZZO - Coordinatore giuridico Centro Studi Nazionale ANACI
Avv. Eugenio CORREALE - Direttore Centro Studi ANACI Milano

SABATO 22 SETTEMBRE - ORE 15

Terza Sessione

Presiede il Prof. Adolfo DI MAJO - Ordinario di Diritto civile - Università Roma Tre

Relatori:

Prof. Salvatore PATTI - Ordinario di Diritto privato - Università La Sapienza di Roma
Dott. Federico TASSINARI - Direttore Ufficio Studi Consiglio del Notariato

Interventi:

Dott. Maurizio CORONA - Notaio in Cagliari
Dott. Alberto CELESTE - Consigliere Corte d'appello de L'Aquila
Avv. Luigi SALCIARINI - Segretario Centro Studi Nazionale ANACI

Segreteria Organizzativa 06/3214963 - 06/3217165 Fax - Centro Studi Nazionale 06/86211873

SINTESI INSERZIONISTI DI QUESTO NUMERO

ORGANISMI NOTIFICATI

ELTI	IV di copertina
LAZIO SVILUPPO	pag. 12
QGM QUALITY	pag. 48

ASSICURAZIONI

AURORA	pag. 54
--------	---------

PULIZIE E AMBIENTE

AMICONE	pag. 50
GREASE GROUP	pag. 20
MAS	II di copertina
PORTALE	pag. 22

SOFTWARE CONDOMINIALE

MM Data	pag. 10
Studio ISA	pag. 14
TSI Consulting	pag. 18

MANUTENZIONE ASCENSORI

ELEVATOR QUALITY	pag. 7
DEL BO	pag. 44
MA.RI.RO.	pag. 30

EDILIZIA

CIM	pag. 16
EDIL CEPI	pag. 8
ERI	pag. 29
RESINE IND.LI	III di copertina
VACCA E.	pag. 40

RISCALDAMENTO

CALOR CLIMA	pag. 42
ROSSETTI	pag. 24

SICUREZZA

SIRIO	pag. 60
DOCEO	pag. 46
Studio SPADARO	pag. 46

IMPIANTISTICA ED ELETTRICITÀ

TECNOELETTRICO	pag. 12
Consulting & Service	pag. 28

SERVIZIO POSTA

SAILPOST	pag. 26
----------	---------

SEMINARI 2007

14 giugno **L' AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO
E LE LEGGI SPECIALI DI DIRITTO PENALE
Una particolare attenzione alla normativa
sulla sicurezza di lavoro**

Relatori: Avv. Floria Carucci
Rag. Rossana de Angelis

13 settembre **LE COMPETENZE DELL'AMMINISTRATORE
E LE PRETESE DEI CONDOMINI**

Relatori: Dott.ssa Gisella Casamassima
Dott. Antonio Lupi

6 dicembre **REGOLAMENTO CONDOMINIALE
E CODICE DEL CONSUMO**

Relatori: Avv. Carlo Patti - Paolo Mohoric