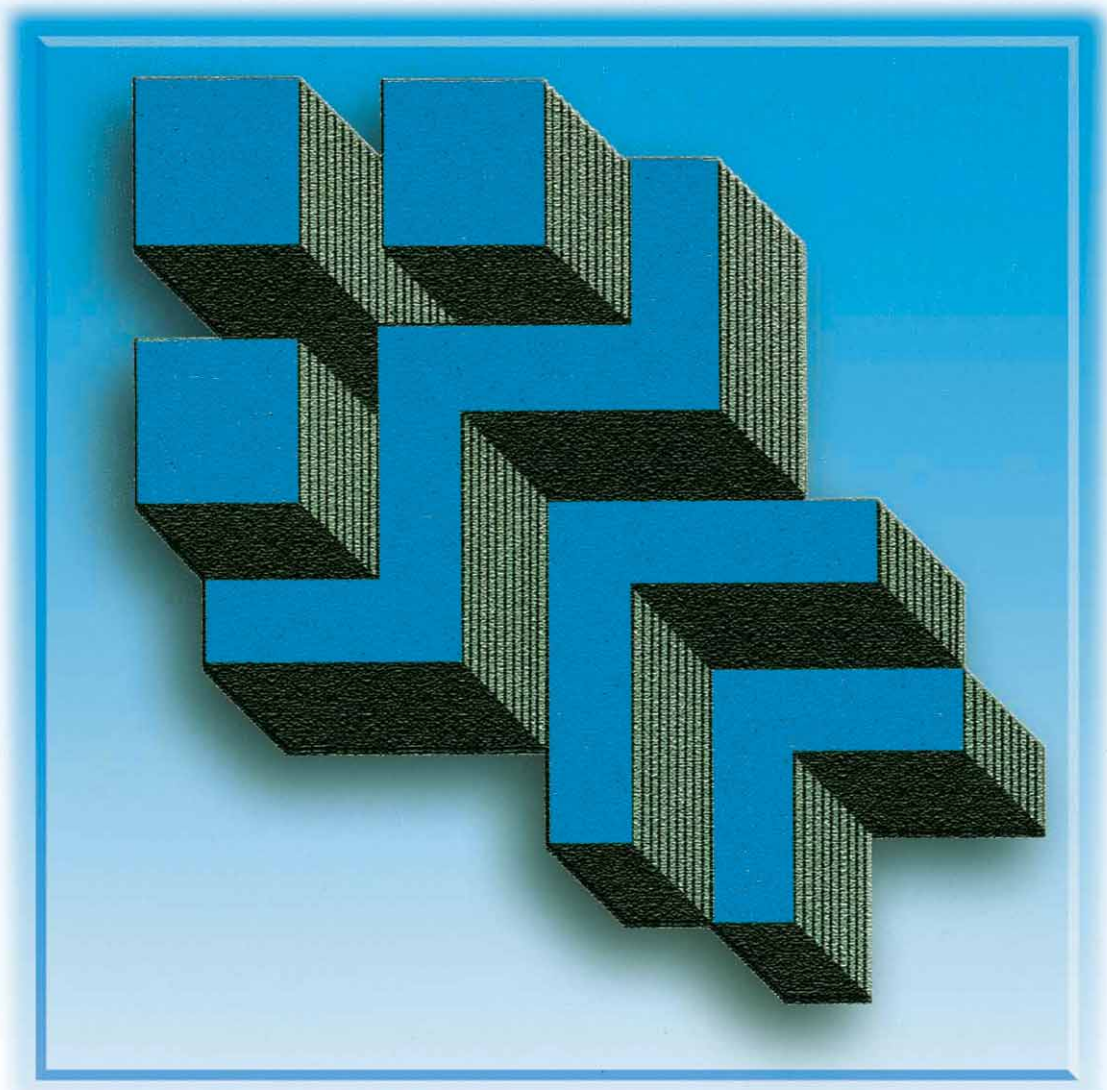


DOSSIER CONDOMINIO

MARZO - APRILE 2009 - N° 110 - Poste Italiane S.p.A. - Spedizione in Abbonamento Postale - 70% - DCB Roma



ANACI

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

www.anaciroma.it - anaciroma@fiscali.it

SOMMARIO

MARZO - APRILE 2009

N. 110

Editoriale di Stefano Tabarrini	pag. 3
Contratti di manutenzione degli ascensori di Laura Gonnellini	pag. 5
Consulenti in sede	pag. 6
Codice, regolamento e sentenze Priorità applicative di Nando della Corte	pag. 13
Notizie	pag. 18
Tra lezioni ed emozioni Noi del 45° corso di M. Sciommeri, V. De Angelis, G. Fraticelli	pag. 25
La voce della giurisprudenza di Nunzio Izzo	pag. 33
Oggi in Biblioteca	pag. 45
L'altra Roma: Le sorprese della toponomastica romana di Maurizio Pisoni	pag. 47
Professionisti fiduciari	pag. 49
Elenco sportelli del condominio presso i Municipi	pag. 51

Dossier Condominio

Rivista bimestrale

ANNO XIX - n. 110 - MARZO - APRILE 2009

Spedizione in abbonamento postale 70% - Roma

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

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

Direttore Responsabile: Carlo Parodi

Redazione e pubblicità

Via A. Salandra 1/A

00187 Roma

Pagina intera : euro 500 + iva

Metà pagina : euro 350 + iva

Quarto di pagina : euro 200 + iva

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

www.anaciroma.it

e-mail: anaciroma@tiscali.it

Tel. 06/4746903 - 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.*

Perdere credito in questo momento economico particolare può rappresentare un problema ma nella visione dell'amministratore del condominio rappresenta invece assai di più.

La fiducia dei condomini è un elemento portante nell'attività quotidiana di gestione degli immobili. La fiducia però bisogna prima conquistarla e poi riuscire a mantenerla e la cosa non è facile.

Occorre disponibilità, lavoro, tenacia ma anche preparazione professionale. Sono stati pubblicati di recente i risultati dei crediti formativi 2008 acquisiti dagli amministratori Anaci sia su base nazionale che locale. I risultati nazionali non sono stati esaltanti mentre a livello locale le cose sono andate meglio ma sempre al di sotto delle aspettative.

Il dato di Roma ci informa che il 40% dei soci ha acquisito crediti formativi, uno dei più alti a livello nazionale, ma questo non deve e non può soddisfarci.

Secondo il mio parere è una sconfitta. Onorevole ma sempre di sconfitta si tratta.

Probabilmente non si è riusciti a comprendere che l'aggiornamento professionale non è un qualcosa che l'esperienza può surrogare ma è proprio l'esperienza che deve insegnarci a pretendere sempre di più da noi stessi. Così non è stato.

L'Anaci romana è da sempre impegnata in corsi di formazione e di aggiornamento professionale per far sì che l'amministratore di condominio sia sempre al top delle conoscenze e questo per meglio garantire ai condomini amministrati una gestione di qualità ma soprattutto all'avanguardia.

Allora guardiamo oltre. Prendiamo spunto dai dati ricevuti e facciamo tesoro.

Da oggi si cambia. Il mercato richiede figure professionalmente sempre più preparate che possano fare la differenza. Questo vale in ogni settore e ancora di più nel nostro. Dobbiamo crederci e convincere chi ancora non ci crede.

L'Anaci siamo noi. Vogliamo essere i migliori ma dobbiamo esserlo fino in fondo, anche nell'aggiornarci sempre di più e sempre meglio. Si può fare.

Stefano Tabarrini

Contratti di manutenzione degli ascensori

Il condominio-consumatore e le clausole vessatorie

di Laura Gonnellini

Una problematica che spesso affiora nella casistica condominiale è quella della validità o meno di clausole cosiddette "capestro" che si trovano inserite nei contratti stipulati dall'amministratore del condominio per la manutenzione degli ascensori.

Prima di affrontare nel merito la problematica si rende necessaria una breve premessa sulla nozione di clausola vessatoria e sulla relativa disciplina normativa.

1) Definizione di clausole vessatorie e relativa disciplina.

Una prima definizione di "clausola vessatoria" si rinviene nella tradizionale disciplina codicistica dei contratti-tipo prevista negli articoli 1341 - 1342 c.c. In tal caso la clausola vessatoria è quella clausola predisposta dal cosiddetto "contraente forte" (solitamente un imprenditore) la quale pone a carico dell'altra parte oneri contrattuali particolarmente gravosi, tale da dover essere necessariamente approvata e sottoscritta in forma specifica sul documento contrattuale predisposto.

Una seconda definizione di "clausola vessatoria", molto più ampia era quella contenuta nella disciplina dei contratti del consumatore prevista dagli articoli 1469 bis - sexies del codice civile introdotti dalla Legge 52/96, emanata in attuazione della Direttiva Cee n. 13 del 1993, concernente le clausole abusive nei contratti stipulati dai consumatori.

Il Codice del consumo (D.Lgs 6 settembre 2005, n. 206) ha adottato l'opzione dello scorporo delle disposizioni in materia di clausole vessatorie, originariamente contenute negli articoli dal 1469 bis al 1469 sexies del codice civile; oggi quindi tali disposizioni trovano collocazione negli articoli dal 33 al 38 del suddetto codice. Si tratta di regole volte a limitare l'autonomia privata del professionista impedendo a questi di abusare della propria forza contrattuale a svantaggio del consumatore.

Il consumatore è la persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale o professionale eventualmente svolta.

CONSULENZE A DISPOSIZIONE DEI SOCI IN SEDE

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

D o s s i e r

L'art. 33 del Codice del consumo definisce "vessatorie" fino a prova contraria le clausole che malgrado la buona fede del professionista determinano a carico del consumatore un significativo squilibrio dei diritti ed obblighi.

Il Codice del consumo ha introdotto l'esplicita menzione della sanzione della "nullità" per queste clausole; si tratta di una figura di nullità peculiare c.d di protezione: essa si contraddistingue per essere relativa, in quanto opera solo a vantaggio del consumatore e per essere parziale, in quanto il contratto rimane efficace per il resto.

Secondo l'orientamento consolidato sia della giurisprudenza di merito che della Corte di Cassazione, il condominio riveste giuridicamente la qualità di consumatore. (Tribunale di Bari 24.09.2008, n. 2158; Tribunale Bologna 31.10.2000; Corte di Cassazione, n. 452/2005; Corte di Cassazione, ordinanza 24.07.2001 n. 10086).

2) Contratti pluriennali per la manutenzione degli impianti di ascensore.

La manutenzione degli ascensori è un settore oggetto di monopolio di grandi soggetti imprenditoriali che utilizzano modelli contrattuali uniformi contenenti condizioni che le grandi imprese predispongono ed impongono unilateralmente ai consumatori su tutto il territorio nazionale in base alla usuale logica del "prendere o lasciare", cioè senza alcuna possibilità di negoziazione.

Tra le clausole da considerare senza dubbio capestro vi sono quelle che vincolano i consumatori a mantenere il rapporto con la stessa società di manutenzione per lunghissimi periodi di tempo (si arriva fino a dieci/quindici anni) a cui vengono collegate clausole penali assolutamente esorbitanti che obbligano il consumatore, in caso di "disdetta", a pagare tutti i canoni residui fino alla data finale indicata nel contratto.

Con contratti vessatori di questo tipo, soltanto fino a pochi anni or sono, era praticamente impossibile per il condominio recedere dal contratto prima del termine finale, ciò in quanto la ditta manutentrice avrebbe immediatamente promosso un'azione giudiziaria per il pagamento della penale pecuniaria.

La situazione è recentemente cambiata grazie alle sopra citate importanti sentenze che hanno affermato che il condominio riveste, giuridicamente, la qualità di "consumatore" .

In forza di questa giurisprudenza, dunque, molte delle clausole su indicate possono essere considerate "vessatorie" e quindi "nulle" nei confronti del condominio.



Vediamo gli aspetti più vessatori che possono riscontrarsi nei contratti pluriennali stipulati con le ditte per la manutenzione degli ascensori e quindi la nullità delle relative clausole.

a) Le clausole penali.

Contrastano con le disposizioni del nuovo Codice del consumo per cui devono essere considerate nulle le clausole che "impongono al consumatore, in caso d'inadempimento o di ritardo nell'adempimento, il pagamento di una somma di denaro a titolo di risarcimento, clausola penale o altro titolo equivalente d'importo manifestamente eccessivo".

Questo significa che se il giudice dichiara vessatoria la clausola perché manifestamente eccessiva dovrà necessariamente dichiararla nulla e, pertanto, nessuna somma sarà dovuta da parte del condominio in caso di recesso prima del termine.

b) Termini per disdettare.

Tutti i contratti delle grandi imprese prevedono il rinnovo automatico salvo disdetta da comunicare a mezzo raccomandata sei mesi prima o un anno prima del termine contrattualmente indicato. Le clausole che prevedono tali termini devono essere considerate vessatorie perché a norma del codice del consumo "stabiliscono un termine eccessivamente anticipato rispetto alla scadenza del contratto per comunicare la disdetta al fine di evitare la tacita proroga o rinnovazione."

La ragione di questa norma è evitare che il consumatore si trovi nella condizione di dover subire un indesiderato prolungamento del contratto per non essere stato in grado di effettuare una scelta in tempi troppo "anticipati".

Grazie a questa norma è possibile per il condominio disdettare anche prima del termine annuale o semestrale previsto dal contratto senza temere di incorrere nel rinnovo automatico.

c) Aumento del prezzo del servizio.

La nuova disciplina sui contratti dei consumatori consente ai condomini di contestare aumenti ingiustificati dei canoni di manutenzione. I contratti di molte imprese prevedono la possibilità di modificare il prezzo del servizio in corso di contratto.

Tali clausole possono essere considerate vessatorie perché "consentono al professionista di aumentare il prezzo del bene o del servizio senza che il consumatore possa recedere se il prezzo finale è eccessivamente elevato rispetto a quello originariamente convenuto" e comunque "consentono al professionista di modificare unilateralmente le clausole del contratto ovvero le

caratteristiche del prodotto o del servizio da fornire, senza un giustificato motivo indicato nel contratto stesso.”

Ebbene, nel caso in cui la società aumenti ingiustificatamente il prezzo del canone, il condominio utilizzando la disciplina dei consumatori, potrà contestare tale aumento.

Comunicando alla società tale contestazione il condominio potrà anche giustificare la sua disdetta sostenendo che l'aumento del prezzo è stato arbitrario e che per questo motivo ha deciso di recedere.

d) Il Tribunale del consumatore.

Tutti i contratti delle maggiori imprese prevedono che, in caso di giudizio, la causa venga svolta presso il Tribunale dove la società ha la sede legale.

Una clausola di questo tipo è vessatoria in quanto stabilisce “come sede del foro competente sulle controversie una località diversa da quella di residenza o domicilio elettivo del consumatore” in contrasto con una specifica disposizione del Codice del consumo.

Sull'argomento è intervenuta la sentenza n. 1073/2003 del 28 febbraio 2003 del Tribunale di Pescara, la quale ha espressamente affermato che è possibile il recesso dal contratto di manutenzione programmata di impianto condominiale.

Il caso prevedeva un condominio che era stato convenuto in giudizio da una ditta manutentrice di ascensori per il pagamento dell'importo previsto da un articolo del contratto che prevedeva, in caso di disdetta prima della scadenza del contratto, la corresponsione di tutti i canoni concordati fino alla naturale scadenza.

La sentenza confermando un ormai consolidato orientamento giurisprudenziale secondo cui “il condominio è qualificabile come consumatore”, ha espressamente ritenuto applicabili gli articoli 33-38 del Codice del consumo (già art. 1469 bis e ss. c.c. introdotti dalla L. 52/96 - clausole vessatorie nei contratti dei consumatori) e, nella fattispecie, trattandosi di un contratto di manutenzione che si era rinnovato dopo l'entrata in vigore della legge n. 52/96, ha ritenuto la clausola in oggetto nulla in quanto avente il solo scopo di tenere legato in modo irreversibile il contraente al contratto ricevendo un beneficio evidente e sproporzionato in quanto a fronte del pagamento del corrispettivo concordato la società appaltatrice non avrebbe dovuto affrontare alcun onere ricavandone addirittura un beneficio maggiore rispetto a quello derivante dall'esecuzione del contratto.

In forza di questa sentenza pertanto in caso di disdetta anticipata da parte del condominio in un contratto di manutenzione degli ascensori rinnovatosi dopo l'entrata in vigore della L. 52/96, nulla è dovuto a titolo di penale né ad altro titolo.

Codice, regolamento e sentenze

Priorità applicative

di Nando della Corte

A) RAPPORTI "DI FORZA".

1) Norme del codice civile inderogabili.

Al primo posto vi sono le "*norme del codice civile inderogabili*", vale a dire quegli articoli del codice civile che l'ultimo comma dell'art. 1138 c.c. individua specificatamente, chiarendo che in nessun caso possono essere derogati.

Gli articoli in questione quindi non sono modificabili o cancellabili dai condomini, neppure con la volontà unanime della totalità dei condomini stessi, né dalle norme contrattuali del regolamento di condominio. Ad esempio sono inderogabili l'art. 1120 c.c., relativo alle innovazioni, e l'art. 1136 c.c., che stabilisce le maggioranze per le varie delibere.

Una delibera, seppure presa con il voto unanime dei condomini, che modificasse tali articoli sarebbe illegittima.

Agli articoli inderogabili del codice civile sono assimilabili le leggi speciali che di volta in volta vengono definite obbligatorie dal legislatore.

2) Norme contrattuali del regolamento di condominio.

Al secondo posto vi sono le norme contrattuali del regolamento di condominio, cioè, ad esempio, quelle norme che limitano i diritti dei singoli condomini e che siano contenute in un regolamento predisposto dal costruttore, trascritto nei Pubblici Registri dal Notaio e accettato dai singoli acquirenti delle unità immobiliari al momento dell'acquisto mediante uno specifico ed apposito richiamo contenuto nel rogito notarile di compravendita.

Le norme contrattuali del regolamento di condominio "*soccombono*" nel confronto con le norme inderogabili del codice civile e con le leggi speciali inderogabili, ma "*prevalgono*" in caso di contrasto con le norme derogabili del codice civile.

3) Norme del codice civile derogabili

Le norme derogabili del codice civile (cioè quelle non elencate dall'ultimo comma dell'art. 1139 c.c.) "*soccombono*" in caso di contrasto con le norme contrattuali del regolamento di condominio, mentre "*prevalgono*" nei confronti delle norme assembleari del regolamento di condominio.

4) Norme assembleari del regolamento.

Sono norme *assembleari* quelle che disciplinano le modalità d'uso dei beni comuni e tutte le norme contenute in un *regolamento assembleare non contrattuale*.

Le norme assembleari del regolamento contrattuale e tutte le norme dei regolamenti assembleari "*soccombono*" sia, ovviamente, nel confronto con le norme inderogabili del codice civile, sia nei confronti delle norme derogabili del codice civile.

In buona sostanza un regolamento assembleare è inutile, in quanto può semplicemente stabilire le modalità d'uso delle cose comuni (turnazione dell'uso del terrazzo stenditoio, apertura del cancello e quisquiglie simili).



B) EFFICACIA DELLA SENTENZA

La sentenza è la risposta che il Giudice dà alla domanda delle parti, vale a dire è la soluzione del caso concreto, del problema sottoposto alla sua attenzione dalle parti interessate. È l'applicazione pratica che il Giudice dà della legge. Tra le parti che hanno partecipato al processo la sentenza è "legge". È vincolante ed efficace.

Nel caso di tabelle millesimali imposte da una sentenza, queste sono obbligatorie e vincolanti per tutti i condomini e per l'amministratore che le deve necessariamente applicare.

Se ai condomini non piacciono, le strade percorribili sono due:

- se ritengono le tabelle errate possono proporre appello avverso la sentenza che le ha rese obbligatorie, sempre che non siano scaduti i termini per proporre appello (un anno e quarantacinque giorni dalla data di pubblicazione della sentenza non notificata, trenta giorni dalla data di ricezione della notificazione nel caso di sentenza notificata);
- oppure i condomini possono modificarle con un'apposita delibera che sia approvata con il voto favorevole della totalità dei condomini (vale a dire mille millesimi). L'approvazione assembleare delle nuove tabelle presuppone necessariamente che via sia stata prima una assemblea nella quale si è dato incarico ad un tecnico di redigere le nuove tabelle (e per tale delibera di nomina è sufficiente il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti in assemblea che siano almeno un terzo dei partecipanti al condominio e che rappresentino almeno un terzo del valore dell'edificio). Poi, una volta redatte le nuove tabelle, occorre che queste siano per l'appunto approvate nella seconda assemblea con il voto favorevole della totalità dei condomini.



IMPRESA DI PULIZIE

di *Barbara Censoni*

Dalle manutenzioni più semplici agli interventi più complessi

PULIZIE-MANUTENZIONI-CURA DI AREE CONDOMINIALI VERDI

Cell-. 393.2666450 / fax 06.50915295 / E-mail: abmultiservice@libero.it - Viale di Castel Porziano 393 - 00124 Roma

AGGIORNAMENTO ISTAT - VARIAZIONI ANNUALI

Gennaio 2007 - Gennaio 2008	2,9% (75% = 2,175%)	G.U. 01/3/2008	n. 52
Febbraio 2007 - Febbraio 2008	2,9% (75% = 2,175%)	G.U. 21/3/2008	n. 69
Marzo 2007 - Marzo 2008	3,3% (75% = 2,475%)	G.U. 18/4/2008	n. 92
Aprile 2007 - Aprile 2008	3,3% (75% = 2,475%)	G.U. 20/5/2008	n. 117
Maggio 2007 - Maggio 2008	3,5% (75% = 2,625%)	G.U. 19/6/2008	n. 142
Giugno 2007 - Giugno 2008	3,8% (75% = 2,850%)	G.U. 22/7/2008	n. 170
Luglio 2007 - Luglio 2008	4,0% (75% = 3,000%)	G.U. 18/8/2008	n. 192
Agosto 2007 - Agosto 2007	3,9% (75% = 2,925%)	G.U. 20/9/2008	n. 221
Settembre 2007 - Settembre 2008	3,7% (75% = 2,775%)	G.U. 24/10/2008	n. 250
Ottobre 2007 - Ottobre 2008	3,4% (75% = 2,550%)	G.U. 18/11/2008	n. 270
Novembre 2007 - Novembre 2008	2,6% (75% = 1,950%)	G.U. 23/12/2008	n. 299
Dicembre 2007 - Dicembre 2008	2,0% (75% = 1,500%)	G.U. 24/1/2009	n. 19
Gennaio 2008 - Gennaio 2009	2,0% (75% = 1,500%)	G.U. 2/3/2009	n. 50

SERVIZIO PAGHE E CONTRIBUTI

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

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

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

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

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

COEFFICIENTI DI RIVALUTAZIONE TFR

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

MISURA INTERESSI LEGALI

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

CONTRIBUTI INPS DIPENDENTI CONDOMINIALI

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

MINIMALI RETRIBUTIVI DAL 1/1/2009

Il minimale di retribuzione giornaliera per gli adempimenti contributivi è fissato in euro 43,49. Quello per i pulitori e dipendenti part-time ad euro 6,52.

AGGIORNAMENTO PROFESSIONALE ON-LINE

Per consentire l'acquisizione di crediti formativi, quale obbligo statutario degli associati, è prevista la possibilità di utilizzare il collegamento on-line //anaci.e-learning.dataufficio.com.

PROVINCIA DI LATINA: ACQUA GRATIS

Dal 2006 oltre 30mila famiglie non pagano l'acqua per consumi fino a 110 mc annui (nuclei con reddito inferiore a 14mila euro/anno).

REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE

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

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

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

I codici tributo sono i seguenti (causale RP):

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

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

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

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



Organismo
di Certificazione
di Sistemi di Gestione

CERTIFICATO

CERTIFICATE n° B 1027

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

FORM.A.C.I.

Via A. Salandra, 1/A – 00197 ROMA

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

UNI EN ISO 9001 : 2000

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

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

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

Settore EA : 37

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

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

Data certificazione: 29.04.2004

Data rinnovo: 18.05.2007

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

L' Amministratore

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



La SEDE di ROMA:



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



www.anaciroma.it



QUOTA ASSOCIATIVA (entro il 31 Marzo)

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

Quota complessiva € 450,00

Tra lezioni ed emozioni

Noi del 45° corso

Sono ormai trascorsi più di cinque mesi da quando, ignaro della strada che mi accingevo a percorrere, un collega del corso che si era appena concluso mi consegnò il memoriale: un libro che, come una sorta di "testimone", viene passato di mano in mano fino al traguardo, fra coloro che si succedono frequentando i corsi organizzati dall'ANACI.

Il 45° corso era iniziato, così come la mia avventura! Pian piano, mi accorsi con grande soddisfazione, che tutte le aspettative che all'inizio mi avevano portato ad intraprendere questo cammino, trovarono un positivo riscontro con il trascorrere delle lezioni, man mano che i diversi argomenti venivano trattati, contribuendo ciò a chiarire sempre più quella che spero diventerà presto la mia professione: l'Amministratore di condomini ed immobili.

Sono stato da sempre convinto, oggi più che mai, che la figura dell'Amministratore non possa prescindere da due fondamentali requisiti: la serietà e le competenze.

Aver frequentato un corso presso l'ANACI, tra la altre cose, ha rafforzato questa mia convinzione: la serietà con cui si è svolto, la competenza dei docenti e il clima che si respirava in aula, sono stati fra i più importanti insegnamenti che, a mio avviso, un bravo amministratore dovrebbe apprendere per esercitare al meglio una professione come questa, in continuo divenire.

Questo corso mi ha dotato di uno strumento importantissimo: una sorta di "bussola" attraverso la quale poter avere sempre a disposizione dei punti di riferimento, necessari al neo-amministratore per orientarsi nel tortuoso percorso che si accinge ad intraprendere, ove non è ammessa l'improvvisazione, dovendo questa lasciare spazio alla professionalità.

Il 45° corso è ormai concluso e il mio traguardo è stato raggiunto, il "testimone" è passato ad altre mani, nuovi corsi hanno avuto inizio.

Marco Sciommeri

* * *

Quando prima della consegna degli attestati, mi è stato chiesto di parlare degli aspetti negativi del corso, non sapevo cosa dire, infatti, aveva soddisfatto appieno le mie aspettative. Allora ho pensato a cosa secondo me si poteva migliorare e anche confrontandomi con altri corsisti abbiamo concordato di parlare delle ore di lezione dedicate ai vari argomenti.

Il tempo dedicato alla parte giuridica è sufficiente, per trattare dettagliatamente le questioni inerenti alla gestione del condominio,

anche con esempi pratici. Le materie tecniche invece, necessiterebbero di maggiore spazio, soprattutto per quanto attiene la contabilità e la disciplina fiscale. Quest'ultimo punto, in particolare, vista la delicatezza e l'importanza che ricopre, dovrebbe essere affrontato con degli esempi pratici per renderlo di più facile comprensione.

Prima di concludere, devo ricordare che per una buona preparazione non basta studiare sulle dispense è fondamentale frequentare. Non solo perché durante le lezioni sono esaminate questioni non sempre riportate sui libri, ma anche perché, con le piuttosto frequenti variazioni, aggiornamenti dovuti all'adozione di nuove leggi e sentenze della Cassazione, che vanno a mutare completamente l'orientamento giuridico, si possono riscontrare delle discrepanze fra ciò che si trova scritto e la disciplina realmente in vigore.

Alla fine del corso comunque, sono sempre più convinta che quando ho deciso di frequentarlo ho preso la decisione giusta.

Valentina De Angelis

* * *

Dopo quanto detto sopra non resta che augurare ai nuovi "aspiranti" di riuscire a fare questo percorso formativo nel migliore dei modi possibili.

Dico ciò perché tale corso ha delle caratteristiche strutturali da non sottovalutare, infatti si può erroneamente pensare che sia facile e che basti applicarsi durante l'ultima parte ed in prossimità dell'esame; sappiate che non è sufficiente, in quanto necessita di uno studio costante e continuativo. Le materie insegnate sono tante e molto differenti l'una dall'altra, ciò implica che dovrete non solo imparare quanto spiegato ma anche l'approccio o *forma mentis* dei vostri insegnanti; quello che andrete ad apprendere è una professione non più generica, bensì ad alto contenuto tecnico, che necessita di continui aggiornamenti ed un pizzico di curiosità.

Ultima cosa, ma non meno importante, è che la nostra associazione ci offre uno strumento di supporto in più: il tutoraggio in sede, ovvero la possibilità di usufruire di consulenze gratuite, offerte fuori dall'orario di lezione, per qualsiasi ulteriore chiarimento in merito a quanto spiegato in aula. Utilizzatelo senza remore né timori.

Mi sembra che i suggerimenti per affrontare tale percorso nel migliore dei modi ci siano tutti, ora tocca a voi fare tesoro delle nostre esperienze, convinti, come lo siamo stati noi, che questo corso sia il primo fondamentale passo per diventare degli Amministratori professionisti.

In bocca al lupo!

Gianpaolo Fraticelli



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

del settore dell'amministrazione immobiliare condominiale.

condotta su un campione rappresentativo di 100

... probili ... presso ... A.C.I. sede di Roma



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

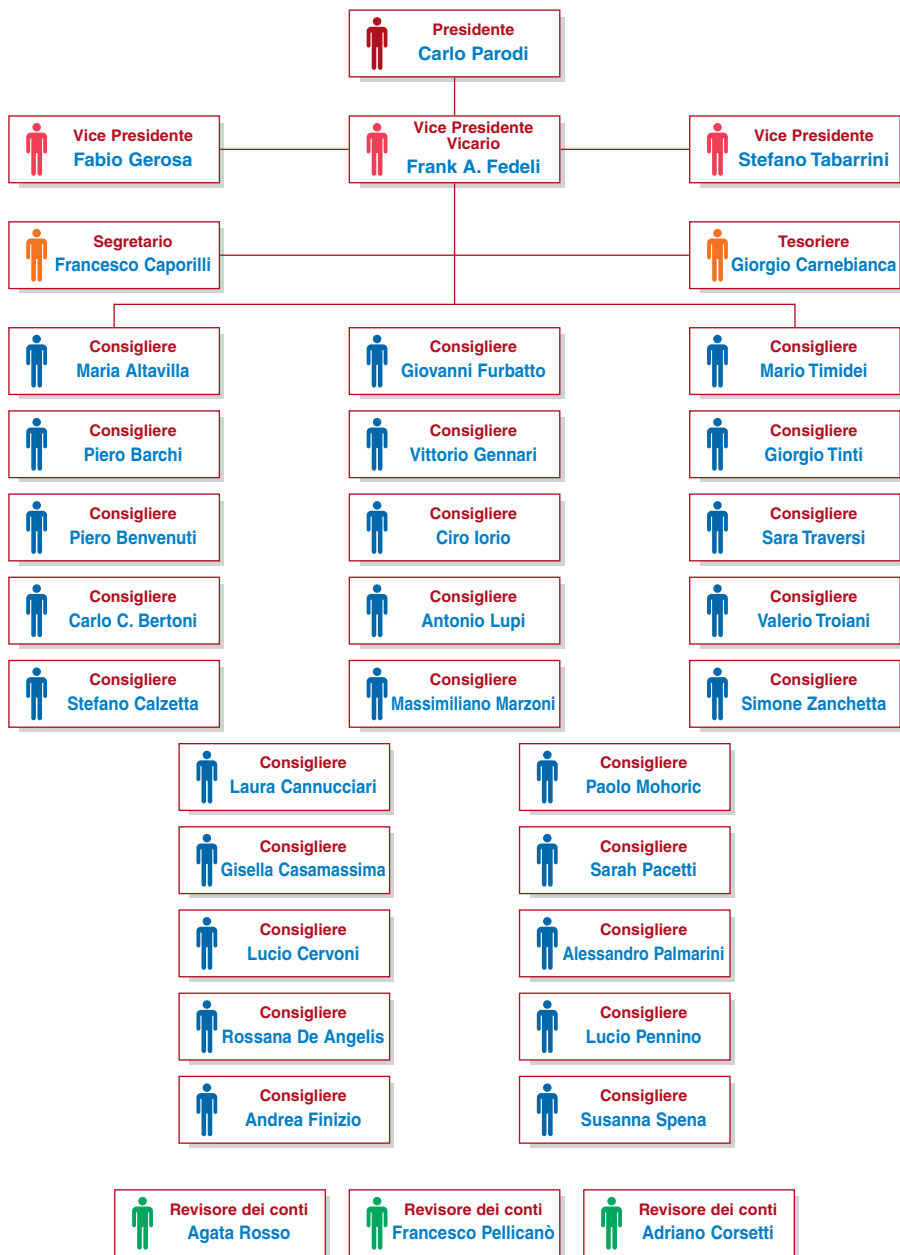


MANOVRA ANTICRISI: NOVITA' PER LA DETRAZIONE 55%. Il D.L. n. 185 del 29/11/2008 (manovra anticrisi) ha sensibilmente modificato le condizioni per beneficiare della detrazione IRPEF del 55% per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici.... segue

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



ORGANIGRAMMA ASSOCIATIVO



La voce della giurisprudenza

di Nunzio Izzo

Se il condominio "blocca" il seminterrato, il danno da disagio si può chiedere anche in appello

*Cassazione, sezione terza civile, 20 febbraio 2009, n. 4232
Presidente Vittoria – Rel. Calabrese*

Il condominio aveva realizzato un muro ed un cancello all'ingresso del vano condominiale attraverso il quale si accedeva a due locali seminterrati di proprietà di un condomino il quale chiedeva, pertanto, il risarcimento dei danni da mancato utile per canoni locativi. Il giudice di primo grado condannava il condominio al pagamento in favore dell'attore di somma a titolo però di danno non patrimoniale c.d. «da disagio» subito dallo stesso. La Corte d'appello accoglieva l'appello principale e dichiarava non dovuto il riconosciuto danno da disagio, come liquidato dal Tribunale in favore del condomino, perchè questi «in primo grado ha sempre e solo richiesto specificamente il "risarcimento dei danni pari al mancato utile sulla rendita mensile per affitto dei locali", ossia un preciso e ben individuato danno patrimoniale, rappresentato dalla pretesa differenza economica tra i canoni percepiti e quelli non percepiti per la locazione dei suoi locali, del tutto diverso da quello non patrimoniale "da disagio" riconosciuto dalla sentenza del Tribunale».

La Corte di legittimità è andata di diverso avviso, osservando che con l'appello incidentale il condomino chiedeva il risarcimento "del danno come patito nessuno escluso, ivi compreso il danno da disagio", per cui è di tutta evidenza, allora, che, ancorché contenesse il richiamo al danno "da disagio", è rimasta tuttavia ferma la domanda nella parte in cui si richiedeva il risarcimento del danno strettamente patrimoniale (ovvero il "danno come patito"), sicché tale domanda non poteva considerarsi assolutamente nuova», non mutando la *causa petendi*.

Se l'espressione «amministratore incompetente» sottintende la sua disonestà ricorre il reato di diffamazione

Cassazione, sezione quinta penale, 18 febbraio 2009 n.7069
Presidente Ferrua – Rel. Palla

La Cassazione ha confermato il verdetto del giudice di appello che - pur dichiarando la non procedibilità per l'intervenuta prescrizione - aveva comunque ritenuto di carattere "complessivamente diffamatorio" l'addebito di «incompetenza in materia edilizia» formulato da un condomino in una lettera all'ex amministratore ed esteso, in termini spregiativi, al nuovo amministratore, anch'egli geometra ed accusato *tout court*, senza che tale accusa fosse basata su un qualche elemento di fatto ed al di fuori di una legittima valutazione di carattere tecnico-amministrativo dell'operato, in quanto una tale censura non è espressione del diritto di critica se contiene affermazioni non corrispondenti al vero e implicanti pertanto un giudizio di disonestà sul suo operato.

La Corte ha, inoltre, sottolineato che «l'aver pertanto, contrariamente al vero, il R. sostenuto che l'amministratore alla data del 15.4.98 si era indebitamente trattenuto l'intera somma costituisce addebito chiaramente diffamatorio, implicando disonestà e slealtà dell'amministratore, tacciato di fatti di rilevanza penale che ben conosceva l'odierno ricorrente non corrispondere a verità per avere egli partecipato, come ha evidenziato la corte di merito, proprio all'assemblea condominiale del 29.9.99 - senza



sollevare contestazioni - in cui l'amministratore aveva indicato l'utilizzo da lui fatto delle somme fino a quel momento versate dalla ditta debitrice».

La preesistenza di tabelle millesimali non è necessaria per il funzionamento e la gestione del condominio

*Cassazione sezione seconda civile, 10 febbraio 2009, n. 3245
Presidente Mensitieri – Rel Colarusso*

La Suprema Corte ribadisce un principio che può considerarsi pacifico.

«Nel caso di specie il problema non riguarda(va) tanto la vigenza del regolamento quanto quella delle tabelle millesimali. Ebbene, queste possono esistere (o non esistere) indipendentemente dal primo, posto che l'allegazione di esse al regolamento rappresenta un dato meramente formale che non muta la diversa natura intrinseca dei due atti, non potendosi escludere che i condomini, in mancanza di un regolamento con annesse tabelle, possano, ai fini della ripartizione delle spese (di tutte o alcune di esse), accordarsi liberamente tra loro stabilendone i criteri, purchè sia rispettata la quota di spesa posta a carico di ciascun condomino e la quota di proprietà esclusiva di questi, essendo il criterio di ripartizione previsto dalla legge (art. 1123 c.c.) preesistente ed indipendente dalla formazione delle tabelle (Cass. 13505/99). Del resto, la (pre)esistenza di tabelle millesimali non è necessaria per il funzionamento e la gestione del condominio, non solo ai fini della ripartizione delle spese ma neppure per la costituzione delle assemblee e la validità delle deliberazioni (Cass. 6202/98; 431/90; 5794/83), tanto più se si considera che la necessità del regolamento di condominio e delle annesse tabelle millesimali è obbligatoria (art. 1138 c.c., comma 1) solo per i condomini con più di dieci partecipanti (nella specie i condomini erano tre).»

Non è ammessa l'impugnativa della Dia per la realizzazione di posti auto, cancello carraio e ingresso pedonale sull'area condominiale

*Consiglio di Stato, sez. VI, 9 febbraio 2009, n. 717
Pres. Varrone – Rel. Giovagnoli*

Il T.A.R. Veneto aveva accolto il ricorso per l'annullamento della d.i.a. presentata al Comune da alcuni condomini per la realizzazione di posti auto, cancello carraio e ingresso pedonale sul-

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

l'area condominiale scoperta dell'edificio, «ritenendo che le opere realizzate, pur rientrando fra quelle astrattamente soggette a d.i.a., risultavano, in concreto, di rilevante entità e tali comunque da alterare in modo sensibile il territorio». Ciò sul presupposto che «la d.i.a. ha natura provvedimento, perché è un titolo abilitativo che proviene dall'Amministrazione, sia pure in forma silenziosa o per inerzia».

Il Consiglio di Stato ha però riformato la sentenza.

Il Giudice dell'impugnazione ha ribadito che «è facoltà del singolo condomino eseguire opere che, ancorché incidano su parti comuni dell'edificio, siano strettamente pertinenti alla sua unità immobiliare, sotto i profili funzionale e spaziale, con la conseguenza che egli va considerato come soggetto avente titolo per ottenere a nome proprio l'autorizzazione o la concessione edilizia relativamente a tali opere (Cons. Stato, sez. Consiglio Stato, sez. V, 9 novembre 1998, n. 1583)» ed ha, inoltre, osservato «che ove la realizzazione di opere in attuazione di una d.i.a. interessino anche il condominio, il mancato assenso di quest'ultimo, la cui porzione immobiliare inerisce, concerne esclusivamente tematiche privatistiche, cui resta estranea l'Amministrazione (T.A.R. Veneto, sez. II, 2 luglio 2007, n. 2139)».

La decisione in epigrafe ha, comunque, rilevato nel merito che «si tratta di opere edilizie che rientrano tra quelle assoggettate a d.i.a., senza che possa assumere rilevanza la circostanza, valorizzata invece dal T.a.r., che si trattava "di interventi di rilevanti entità e tali comunque da alterare in modo sensibile il territorio. Giova, al riguardo, precisare che i "due bastioni di cemento armato", cui fa riferimento l'odierna appellata, erano in realtà rappresentati dal muro di recinzione e non costituivano, quindi una nuova costruzione soggetta alle distanze minime tra edifici. I parcheggi, ottenuti a raso, non coperti, non necessitano, quindi, del permesso di costruire».

L'amministratore senza l'autorizzazione dell'assemblea non è legittimato all'esperimento di azioni reali, essendo legittimato solo per gli atti conservativi

*Cassazione, sezione seconda civile, 6 febbraio 2009, n.3044
Presidente e Relatore Triola*

La sentenza osserva che «è sufficiente, in proposito, ricordare che secondo questa S.C. l'amministratore non è legittimato all'esperimento di azioni reali contro i singoli condomini o contro terzi dirette ad ottenere statuizioni relative alla titolarità, al contenuto o alla tutela di diritti reali dei condomini su cose o parti dell'edificio condominiale che esulino dal novero degli atti meramente con-

servativi (al cui compimento l'amministratore è autonomamente legittimato ex art. 1130 c.c. n. 4 cod. civ.) (sent. 3 aprile 2003 n. 5147), come è confermato da quelle norme (come, ad es. l'art. 460 c.c.) che, nel menzionare gli atti conservativi, escludono che fra di essi siano comprese le azioni che incidono sulla condizione giuridica dei beni cui gli atti stessi si riferiscono (sent. 24 novembre 2005 n. 24764). Nella specie l'esito della controversia avrebbe appunto inciso sulla condizione del bene comune sottoposto a servitù, in quanto dall'accoglimento o dal rigetto della stessa sarebbero derivati la legittimità o meno di un più intenso uso della servitù (ai sensi dell'art. 1067 c.c., comma 1) e il riconoscimento o meno della servitù a favore di più fondi a seguito della divisione dell'unico originario fondo dominante (art. 1072 c.c., comma 1).»

Parcheggiare l'auto in un'area manifesta il possesso a titolo di proprietà, ma non di servitù

*Cassazione, sezione seconda civile, 21 gennaio 2009, n. 1551
Presidente Vella – Rel. Correnti*

Questo il principio di diritto affermato dalla Corte. Se è vero che l'ordinamento tutela qualunque tipo di possesso, anche se abusivo e illegittimo, a patto che abbia le caratteristiche esteriori di un diritto reale, per cui è sufficiente provare una situazione di fatto che si è protratta per un periodo di tempo apprezzabile (Cassazione 16974/07 e 10470/91), nel caso dei condomini che usano un fondo altrui per posteggiare i loro veicoli occorre un maggiore approfondimento.



Nella specie «alcuni condomini in persona degli amministratori ed altri personalmente, premesso il possesso di area condominiale adibita a parcheggio, evocavano in giudizio davanti al Tribunale di Udine la società che aveva loro impedito l'estrinsecarsi del possesso sulla predetta area che era stata recintata dalla predetta società nella asserita qualità di proprietaria».

Il Tribunale dichiarava cessata la materia del contendere, con condanna della resistente alle spese, per l'avvenuta rimozione della recinzione e la soccombenza virtuale della società, ma veniva proposto appello incidentale sotto il profilo che i ricorrenti non avevano il possesso ma avevano solo occupato l'area, mentre gli originari ricorrenti chiedevano la conferma della decisione.

La Corte di appello rigettava gli appelli principale ed incidentale, osservando che la spontanea rimozione della recinzione aveva fatto venir meno la necessità di un provvedimento di reintegra ma non il contrasto tra le parti ancora esistente. Entrambi gli appelli si fondavano sull'inesistenza del possesso ma erano infondati perchè ai fini della tutela possessoria non è necessario il pos-

sesso *ad usucapionem* ma basta la privazione violenta o clandestina dell'esercizio di fatto del potere sulla cosa.

La sentenza di appello è stata però riformata in sede di legittimità. La pronuncia in epigrafe precisa che «Cass. 28 aprile 2004 n. 8137 ha statuito che "la pretesa utilizzazione per parcheggio non potrebbe rientrare nello schema di alcun diritto di servitù nè di altro diritto reale. Se, infatti, il parcheggiare l'auto può essere una delle tante manifestazioni di un possesso a titolo di proprietà, non può, invece, dirsi che tale potere di fatto fosse inquadrabile nel contenuto di un diritto di servitù, posto che caratteristica tipica di detto diritto è la realtà, e cioè l'inerenza al fondo dominante dell'utilità così come al fondo servente del peso. Nella specie la comodità di parcheggiare l'auto per specifiche persone che accedono al fondo (anche numericamente limitate) non potrebbe certamente valutarsi come una utilità inerente al fondo stesso e non, come in effetti è, un vantaggio del tutto personale dei proprietari". Nella presente controversia, la sentenza impugnata, dopo aver premesso (pagina quattro) il riferimento al possesso di area condominiale adibita a parcheggio recintata ad opera della società che se ne era proclamata proprietaria, in motivazione si è limitata a dedurre (pagina tredici) la rilevanza dell'apparenza esteriore di una proprietà o altro diritto reale, omettendo di considerare che, essendo tutelabile solo il possesso corrispondente al diritto di proprietà od altro diritto reale, ne va qualificata la natura in relazione al diritto esercitato».

La sentenza s'inquadra, pertanto, nell'indirizzo giurisprudenziale secondo il quale la legittimità del parcheggio delle autovetture nel cortile comune va valutata, caso per caso, con riferimento al duplice limite, sancito dall'articolo 1102 del Codice civile, di non alterare la destinazione del bene comune e di non impedire ad alcuno dei partecipanti di farne pari uso secondo il suo diritto.

L'amministratore non ha legittimazione passiva generale

*Cassazione, sezione seconda civile, 20 gennaio 2009, n.1381
Presidente Pontorieri – Rel. Triola*

La Corte ribadisce l'indirizzo minoritario e non condiviso (v. *Immobili&Diritto* 2005, n.5, pg. 37) di Cass. 26 novembre 2004 n. 22294, medesimo estensore, secondo il quale l'amministratore del condominio, nelle controversie per le quali egli non è autonomamente legittimato ad agire ex art. 1131 c.c., comma 2, non può resistere in giudizio e tantomeno proporre impugnazione senza l'autorizzazione dell'assemblea. Sulla questione è auspicabile che si pronuncino le sezioni unite in occasione della composizione del contrasto giurisprudenziale esistente in merito alle tabelle millesimali.

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.

OGGI IN BIBLIOTECA

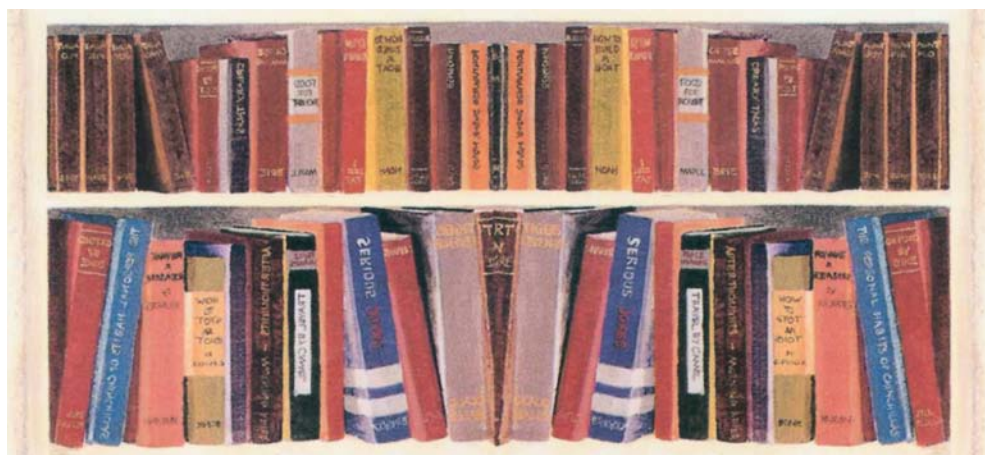
Recensioni

Luigi Salciarini**L'APPALTO NEL CONDOMINIO***Edizioni Il Sole24ore - euro 28,00*

La gestione del condominio è disciplinata da un insieme di norme in alcuni casi di complicata interpretazione. In occasione della stipula di un contratto di appalto per l'effettuazione di opere di manutenzione dell'edificio tale difficoltà aumenta soprattutto in considerazione delle distinte e concorrenti competenze a decidere previste dal codice civile, delle numerose regole che presidiano il funzionamento dell'assemblea ed anche della variegata casistica di ipotesi che possono determinarsi.

Il volume affronta sia l'analisi delle particolarità condominiali, sia gli aspetti salienti della disciplina del contratto d'appalto, dalla costituzione del rapporto alla sua esecuzione, senza dimenticare le possibili manifestazioni patologiche, con particolare riferimento alla garanzia che grava sull'appaltatore per i difetti occulti e per quelli gravi.

L'opera si rivolge quindi sia agli specialisti della materia (magistrati, avvocati, ecc.) ed agli operatori del settore (amministratori, tecnici con funzione di direttori dei lavori, imprese edili, ecc.) sia ai singoli condomini, soprattutto nel caso in cui rivestano funzioni amministrative consultive (mandatari e consiglieri).



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

LE SORPRESE DELLA TOPONOMASTICA ROMANA

di Maurizio Pisoni

Non è di certo una novità il fatto che "Via Panisperna" potrebbe tranquillamente italianizzarsi in "Via Pane e Prosciutto", dato che *panis* sta, ovviamente, per pane e *perna* in latino significa prosciutto.

Quel che vale la pena di essere ricordato è piuttosto il motivo addotto da alcuni per giustificare l'appetitoso toponimo.

Secondo questi ultimi, nella zona, al tempo della Roma classica, sorgeva il tempio di Giove Fagutale. In occasione della festa del dio, veniva osservata l'usanza rituale di sacrificargli un porco. Dopodiché le celebrazioni continuavano concludendosi con conviti popolari nel corso dei quali si dispensava a profusione a tutti gli intervenuti pane e prosciutto: *panis et perna*, appunto.

Con l'avvento del cristianesimo la tradizione non s'interruppe. Essa fu ripresa e perpetuata dalle monache di Santa Chiara, che nella festa di San Lorenzo in Panisperna continuarono a distribuire ai poveri pane e prosciutto.



Con il passare dei secoli, nell'intento di spiritualizzare quel gesto, le monache, finché rimasero nel loro convento, sostituirono al prosciutto un panino benedetto.

Ma c'è anche chi sostiene un'altra tesi, che si basa sull'ubicazione dell'antica chiesetta di San Lorenzo ancora oggi prospiciente la via.

Dunque: "La chiesa di San Lorenzo occupa parte dell'area delle Terme di Olimpiade dinanzi alle quali il diacono Lorenzo fu arrostito disteso su verghe di ferro formanti una grossa graticola. A perenne memoria del martirio la chiesa fu denominata *San Lorenzo in Palisterno*, cioè *palis* (pali o verghe) *sterno* (stravi, stratum, sternere) che significa stendere, mettere sopra (per bruciare)".

Sta di fatto che in tre antiche pergamene, datate tra il 1540 e il 1565, si parla del convento di San Lorenzo in Palisterno. "Per il che - conclude il cronista - la via dovrebbe di nuovo chiamarsi *Via Palisterna*, ossia ove San Lorenzo fu messo a *bruciare sui ferri*".

Liberi i lettori di propendere per l'una o per l'altra delle due soluzioni: quella erudita ovvero quella più popolare e carnascialesca.

Ma, non fosse altro che per far risparmiare al Comune la spesa di nuove targhe stradali, sarà forse meglio tenersi la vecchia dizione. E sia "Via Panisperna".



PROFESSIONISTI FIDUCIARI**SICUREZZA SUL LAVORO - VALUTAZIONE RISCHI**

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

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

- Ing. Salvatore MORELLI - Via Nizza, 63 06-8558 951
- Arch. Mariagrazia Norella SPADARO
Via G. Deledda, 2/C 06-4547 3197

STUDI LEGALI

- Studio Avv. Sergio BOLDRINI
Via Pompeo Neri, 32 06-3630 0363
- 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 Britannia 13 06-7720 1266
- Studio Avv. Fabio CASINOVİ
P.za Anco Marzio, 13 06-5600 0364
- 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 1356
- Studio Avv. Massimo GALDI
V.le delle Milizie, 76 06-3751 9920
- Studio Avv. Carlo PATTI
Via Tuscolana, 55 06-7026 854
- Studio Avv. Marco SARAZ
Via G.A. Sartorio, 40 06-5160 6474
- Studio Avv. Antonino SPINOSO
V.le delle Milizie, 1 06-3221 316

STUDI COMMERCIALISTI - FISCALISTI - LAVORO

- Studio CORSETTI - D'ARIENZO
L.go A. Beltramelli, 36 06-4510640
- Studio MANGANO - Via di Grimaldi, 10 06-66271172
- Studio PELLICANO - Via P. Querini, 3 06-5783 637
- Studio TURELLA - Via G. Chiabrera, 66 06-59648381
- Studio ZUCCO - Via dello Statuto, 44 06-4820452

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

SPORTELLO DEL CONDOMINIO

II Martedì 14,30-17,30
Via Dire Dava 11 00199 Tabarrini - Gonnellini

V Giovedì 14,30-16,00
Via Tiburtina 1163 00131 Della Corte - Alfonsi
Cardarelli - Buccella

VI Giovedì 9,30-12,30
Via Torre Annunziata 1 00177 Arturi - Gamberoni - Murzilli

VII Mercoledì 10,00-12,30
Via Prenestina 510 00171 Adamo - Buffa
Orabona - Sammarco

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

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

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

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

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

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

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O



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



Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

Roma, 18 marzo 2009
Prot. 75/09

Ill.mo
Ing. Giancarlo CREMONESI
Presidente ACEA Spa
Piazzale Ostiense
00144 ROMA

Ill.mo
On. Gianni ALEMANNI
Sindaco di Roma
Campidoglio

Privo di riscontro alla lettera del 16 febbraio u.s. n.45/09 nella quale ho evidenziato la sensibilità di questa Associazione al miglior utilizzo della risorsa idrica senza trovare collaborazione nell'ACEA Ato2 per la mancata attuazione di una concreta politica di contenimento dei consumi, sollecito una cortese valutazione delle riflessioni che seguono.

Per la giornata mondiale dell'acqua del prossimo 22 marzo il direttore dell'UNESCO ha indicato "la via della buona gestione, essenziale in una situazione di crescente scarsità". Al riguardo è da sottolineare invece che nessuna promozione viene fatta da ACEAAto2 per l'eliminazione delle numerose bocche tarate (un numero ancora indefinito, sembra circa 10.000) che determinano inaccettabili sprechi con oneri per gli utenti doppi rispetto alla distribuzione a contatore (Il Centro Studi ANACI ha elaborato uno specifico studio al riguardo già sottoposto all'attenzione ACEA e disponibile sul sito www.anaciroma.it).

Anche la clausola del minimo impegnato, tuttora vigente, non consente l'uso razionale della risorsa idrica in quanto l'utente non ha interesse al contenimento dei consumi. Eppure, in base alla delibera del CIPE 4 aprile 2001 l'impegno contrattuale doveva essere abolito definitivamente entro il 1/7/2005 per consentire anche imputazioni di spesa ai condomini più corrette in termini di effettivo godimento del servizio come da prescrizione codicistica (art. 1123 c.c.) evitando ulteriori motivi di contenzioso.

Né l'ACEA da risposta alle richieste di realizzare utenze idriche individuali nelle singole unità abitative, come previsto dall'art. 5 della legge n. 36/1994, senza peraltro ottemperare a quanto previsto nella Carta dei servizi.

Nel confermare la disponibilità di questa Associazione per valutare le iniziative possibili ai fini degli obiettivi sopra richiamati nell'interesse dei cittadini, tutti utenti del servizio casa, resto in attesa di una cortese convocazione e porgo distinti saluti.

Il Presidente Provinciale
Dott. Carlo Parodi

Convenzione Servizi di Certificazione Qualità (Norma UNI EN ISO 9001:2000)

1. PRESENTAZIONE

E.L.T.I. S.r.l. è un ente di certificazione che ha ottenuto l'accreditamento da parte del Sincert per il settore EA 35 "Servizi professionali di impresa" per le attività di Certificazione dei Sistemi di Gestione Qualità (SGQ) in conformità alla norma UNI EN ISO 9001:2000.

Certificarsi con di E.L.T.I. S.r.l. non è solo un modo per assolvere ad un obbligo o un iter burocratico che si conclude con il rilascio di un attestato di conformità. E' molto di più. E'una occasione per imparare a conoscere la propria organizzazione in modo approfondito, compiendo un percorso di crescita mirato a valorizzare le proprie risorse e a migliorare i processi dell'organizzazione. E'una opportunità per condividere un flusso informativo costante e aggiornato e per avvalersi di servizi innovativi.

In particolare nei riguardi dell'amministratore di condominio da un lato l'ANACI fornisce un garanzia della continua formazione, dall'altra un ente terzo quale è E.L.T.I. S.r.l. garantisce il controllo di tutte le attività degli associati certificati.

A garanzia della trasparenza di tali controlli ogni amministratore certificato verrà inserito sia nell'elenco dei clienti certificati E.L.T.I. S.r.l. e, cosa ancor più importante, nell'elenco delle organizzazioni certificate Sincert. Tale elenco, consultabile sul sito www.sincert.it, consente a chiunque di verificare in ogni momento la validità di un certificato e permette, grazie alla gestione on line dei reclami ritenuti fondati, di garantire un livello del servizio fornito costantemente controllato.

Inoltre le attività di verifica svolte da E.L.T.I. S.r.l. sono assegnate a ispettori ed esperti di settore altamente qualificati che hanno come obiettivo non solo il controllo della conformità alla norma UNI EN ISO 9001:2000, ma anche un' ipostazione che mira all'ottimizzazione dei processi e delle attività.

Questo con l'obiettivo, ritenuto da noi prioritario, di fornire un servizio che tende al miglioramento continuo. In tale percorso ogni amministratore acquisirà una visione qualitativa del proprio servizio che verrà indirettamente trasferita ai propri utenti, garantendo a questi ultimi una scelta più accurata e trasparente del servizio richiesto con importanti riflessi nel confronto della concorrenza.

2. OGGETTO DELLA CONVENZIONE

Oggetto della convenzione tra E.L.T.I. S.r.l. e ANACI è offrire agli aderenti servizi di Certificazione di Sistemi di Gestione Qualità in virtù dell'accreditamento rilasciato dal SINCERT con registrazione 078A secondo la norma EA 35 "Servizi professionali di impresa".

Parte integrante di tale convenzione è la PQ0303 "Regolamento per la certificazione dei sistemi qualità aziendali", documento che descrive le azioni di competenza di ELTI Divisione Certificazione e dell'Organizzazione richiedente relative alla certificazione del proprio sistema qualità da parte di ELTI Divisione Certificazione.

Il Regolamento definisce le procedure adottate da ELTI Divisione Certificazione per la concessione, il mantenimento ed il rinnovo della certificazione (a certificazione rilasciata, l'organizzazione diviene licenziataria del logo di certificazione ELTI Divisione Certificazione).

3. OFFERTA ECONOMICA

Vi sottoponiamo la nostra offerta in accordo con il Tariffario in vigore (5 amministratori aderenti*)

Costo verifica iniziale per ogni aderente (1,5 giornate di verifica di cui mezza giornata di fase 1 e una di fase 2)	(A)	950,00 euro + iva
Costo prima verifica mantenimento per ogni aderente (1 giornata di verifica dopo una anno dalla verifica iniziale)	(B)	800,00 euro + iva
Costo seconda verifica mantenimento per ogni aderente (1 giornata di verifica dopo due anni dalla verifica iniziale)	(C)	800,00 euro + iva
Costo totale per ogni aderente nel triennio di certificazione	(A+B+C)	2550,00 euro + iva

**N.B.: per "numero aderenti" si intende il numero minimo di amministratori che devono presentare la domanda di certificazione. Il servizio verrà erogato a gruppi minimo di 5 aderenti.*

4. COSTI ESCLUSI

Costo emissione certificato di conformità	0,00 euro
Spese viaggio, vitto e alloggio:	al costo (applicabile solo fuori dal raccordo di Roma)
Rimborso chilometrico	0,50 euro/km (applicabile solo fuori dal raccordo di Roma)
Costo giornata uomo verifica straordinaria	800,00 euro

Tutti i prezzi di intendono IVA esclusa

N.B.: per maggiori chiarimenti e per altri costi (p.e. duplicati del certificato, verifiche straordinarie, pre-audit, ecc..) si deve far riferimento al Tariffario E.L.T.I s.r.l.

5. MODALITA' DI PAGAMENTO

Modalità di pagamento: da concordare.

6. VALIDITA' DELLA CONVENZIONE E MODALITA' DI RACCOLTA DELLE RICHIESTE DI OFFERTA

Tale convenzione ha una validità di tre anni dalla data di sottoscrizione, salvo l'insorgere di modifiche dovute a revisioni dei documenti (Regolamenti Tecnici, Regolamenti vari, ecc..) Sincert.

Le richieste di offerta dovranno essere fatte compilare da parte di ANACI agli amministratori dell'associazione.

ANACI, raccolte le richieste di offerta, provvederà all'invio delle stesse presso gli uffici di E.L.T.I. s.r.l. al fine di consentire l'emissione della relativa offerta.

7. DOCUMENTI FACENTI PARTE INTEGRANTE DELLA CONVENZIONE

Tariffario ELTI Divisione Certificazione vigore.

PQ0303 revisione ultima "Regolamento per la certificazione dei sistemi qualità aziendali Regolamento per la certificazione dei sistemi qualità aziendali" di ELTI Divisione Certificazione.

8. RIFERIMENTI NORMATIVI

RG 01 Rev.02 - Regolamento per l'accreditamento degli organismi di certificazione (Ottobre 2005);

Linea Guida "Criteri per un approccio efficace ed omogeneo alle valutazioni di conformità alla Norma ISO 9001:2000."(rev.01 Dicembre 2003);

UNI EN ISO 19011:2003 " Linea Guida per gli audit di sistemi di gestione per la qualità e/o di gestione ambientale (Febbraio 2003) + corrigendum1 del 2004 e 2005;

UNI CEI EN ISO/IEC 17021:2006- Novembre 2006 - "Valutazione della conformità - Requisiti per gli organismi che forniscono audit e certificazione di sistemi di gestione";

UNI CEI EN ISO/IEC 17000:2005- Marzo 2005 - "Vocabolario e principi generali";

UNI EN ISO 9000:2005 – Dicembre 2005 – "Sistemi di gestione per la qualità – fondamenti e vocabolario";

UNI EN ISO 9001:2000 – Dicembre 2000 – "Sistemi di gestione per la qualità – requisiti";

UNI EN ISO 9004:2000 – Dicembre 2000 – "Sistemi di gestione per la qualità – linee guida per il miglioramento delle prestazioni";

IAF GD2:2005 ISSUE4– "Guidance on Application of ISO/IEC Guide 62";

ISO/IEC 10012 "Requisiti di assicurazione della qualità relativi agli apparecchi per misurazioni" (Apr. 2004);

Regolamento SINCERT RG-02 per l'utilizzo del marchio di accreditamento Rev.04 (Ed. Gennaio 2004);

Criteri per un approccio efficace ed omogeneo alle valutazioni di conformità alla norma iso 9001:2000 "Sistemi di gestione per la qualità – requisiti" edizione dicembre 2003;

Criteri per l'applicazione del punto 4.11 delle norme UNI EN ISO 9001-2-3 (Ed. Dicembre 1997)

SINTESI INSERZIONISTI DI QUESTO NUMERO

ORGANISMI NOTIFICATI

ELTI IV di copertina

PULIZIE E AMBIENTE

AB MultiService pag. 17

GREASE GROUP pag. 12

PORTALE pag. 24

TREE CLIMBING pag. 16

SOFTWARE CONDOMINIALE

MM Data III di copertina

PRIVACY

REAL.Co pag. 30

MANUTENZIONE ASCENSORI

ELEVATOR QUALITY pag. 7

DEL BO pag. 10

IMPIANTISTICA

TECNOELETTRIO pag. 14

SAMA Termoidraulica pag. 38

EDILIZIA

MENSORES pag. 34

RESINE IND.LI II di copertina

RODI Costruzioni pag. 50

VACCA E. pag. 40

RISCALDAMENTO, ENERGIA,

CONTABILIZZAZIONE

CALOR CLIMA pag. 36

Consulting & Service pag. 46

METROTERMICA pag. 4

MPE Energia pag. 20

Multienergy & Service pag. 26

ROSSETTI pag. 32

SICUREZZA

DOCEO pag. 14

SIRIO pag. 42