



**ANACI**

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari  
SEDE PROVINCIALE di VARESE

# DISPENSE

## RELATORI

Avv. Fausto Moscatelli  
Arch. Massimo Pariani  
Dott. Carlo Alberto Canziani  
Dott.ssa Rosy Delle Cave  
Ing. Marco Viel

## MODERATORE

Avv. Laura Gussoni



ANACI  
ASSOCIAZIONE NAZIONALE  
AMMINISTRATORI CONDOMINIALI ED IMMOBILIARI  
SEDE PROVINCIALE DI  
VARESE

Organizza:  
**Sabato 20 novembre 2010**

**INCONTRO DI AGGIORNAMENTO**  
**FAST INFORMATION**

La nuova frontiera  
dell'aggiornamento professionale

*L'amministratore ANACI... (che si affiora)  
... il migliore investimento dopo il tuo corso!*

Golf Club Le Robinie  
Via per Busto Arsizio, 9 - 21058 Solbiate Olona - VA

SEDE PROVINCIALE

**ORE 9.30**  
**Approvazione e modifica delle tabelle millesimali a maggioranza.**  
Cosa cambia nel condominio dopo la sentenza delle Sezioni Unite della Corte di Cassazione n.18477 del 9 agosto 2010.  
Relatore: **Avv. Fausto Moscatelli**

**ORE 10.00**  
**Formazione delle tabelle millesimali.**  
Relatore: **Arch. Massimo Pariani**

**ORE 10.30**  
**La ritenuta d'acconto del 10%**  
e conseguenti implicazioni dichiarative nel modello 770 e nel quadro AC  
Come bisogna comportarsi a seguito dell'emanazione del Decreto Legge 78 del 31 maggio 2010.  
Relatore: **Dott. Carlo Alberto Canziani**

**ORE 11.00**  
Coffee Break

**ORE 11.30**  
**La comunicazione come strumento di costruzione delle relazioni.**  
Relatore: **Dott.ssa Rosy Delle Cave**

**ORE 12.00**  
**Le compartimentazioni antincendio**  
Obblighi e responsabilità riguardanti la manutenzione periodica.  
Relatore: **Ing. Marco Viel**

**ORE 12.30**  
**La rappresentanza processuale dell'amministratore.**  
Cosa cambia per l'amministratore nel processo. Nuove attenzioni dopo la sentenza n.13331 emanata il 6 agosto 2010 dalle Sezioni Unite della Corte di Cassazione.  
Relatore: **Avv. Fausto Moscatelli**

**ORE 13.00**  
Interventi e dibattito  
Moderatore: **Avv. Laura Gussoni**



ANACI



**ANACI**

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari  
SEDE PROVINCIALE di VARESE

## **LA NUOVA FRONTIERA DELL'AGGIORNAMENTO PROFESSIONALE**

**- Centro Studi ANACI Varese -**

L'ANACI riceve dagli associati continue e specifiche richieste di aggiornamento professionale, sui molti temi di interesse per l'amministratore, dovute all'incessante pioggia di novità che attraversa ed interessa tutte le materie condominiali.

Internet ed i siti ANACI nazionale, regionali e provinciali indubbiamente aiutano, ma il contatto personale con i nostri esperti rimane indispensabile.

Ho chiesto al Centro Studi di ANACI Varese di individuare strumenti formativi e di aggiornamento più pronti ed efficaci, in grado di dare nozioni pratiche sulle ultime novità in materia.

Viene ideato così, dal nostro Centro Studi Provinciale, un nuovo strumento formativo ed informativo che affiancherà i tradizionali convegni monotematici, creando un livello intermedio di aggiornamento professionale; esso avrà come fine immediato la velocità dell'informazione, da qui il nome:

### **FAST INFORMATION**

Gli interventi informativi toccheranno contemporaneamente più argomenti e saranno finalizzati a rendere cognito l'amministratore di ciò che serve per l'immediata gestione delle novità, con riserva di approfondimenti (ove necessari) in sede divulgativa classica (Convegni - Seminari - Master)

FAST INFORMATION sarà organizzato come segue:

INCONTRI di 3 ore effettive di lezione, composte di 6/9 interventi, denominati BOX, della durata di 20/30 minuti ciascuno. Ogni Box riguarderà un argomento di pressante novità, di modo che ad ogni incontro i partecipanti avranno informazioni, aggiornate e dedicate, su 6/9 argomenti differenti.

Durante l'incontro verranno distribuite dispense formative che, nello spirito dell'iniziativa, saranno di UNA pagina per ogni box.

Al termine dell'incontro sarà riservato uno spazio di 30/45 minuti per le domande dei partecipanti.

Il Presidente Provinciale  
Spadari geom. Angelo



**ANACI**

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari  
SEDE PROVINCIALE di VARESE

## **NUOVO REGIME DI APPROVAZIONE O MODIFICA DELLE TABELLE MILLESIMALI**

- Avv. Fausto Moscatelli -

Il tutto origina dalla nuova pronuncia delle Sezioni Unite della Corte di Cassazione:  
**Cass. civ. Sez. Unite 9 agosto 2010 n. 18477**

### **IL CASO**

Con atto di citazione notificato il 2 novembre 1994 un condomino conveniva in giudizio davanti al Tribunale di Roma il Condominio di cui faceva parte, chiedendo che venisse dichiarata la nullità o annullata la delibera dell'assemblea condominiale in data 30 settembre 1994, con la quale era stata approvata a maggioranza, e non all'unanimità, la nuova tabella per le spese di riscaldamento. Con sentenza n. 21737/2000 il Tribunale di Roma dichiarava la nullità della delibera in questione.

La Corte di appello di Roma, con sentenza in data 13 ottobre 2004, confermava la decisione di primo grado, riferendo che le tabelle, millesimali devono essere approvate all'unanimità.

### **LA REGOLA**

Le Sezioni Unite ribaltavano la decisione del Tribunale e della Corte d'Appello, stabilendo che **l'approvazione delle tabelle millesimali, così come la loro modifica, non richiede l'unanimità dei consensi dei condomini**, né una causa con la partecipazione di tutti i condomini, difatti l'assemblea condominiale ha competenza per procedervi. La relativa deliberazione andrà assunta con la **maggioranza qualificata prevista dal secondo comma dell'art. 1136 cod. civ.**, ossia la maggioranza dei voti dei condomini intervenuti che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio. Secondo le Sezioni Unite va rilevato che la approvazione a maggioranza delle tabelle millesimali non comporta inconvenienti di rilievo nei confronti dei condomini, in quanto nel caso di errori nella valutazione delle unità immobiliari di proprietà esclusiva, coloro i quali si sentono danneggiati possono chiedere, senza limiti di tempo, la revisione ex art. 69 disp. att. c.c..

**Nel caso di tabella millesimale allegata al regolamento contrattuale.** Si legge nella sentenza in commento che non sembra potersi riconoscere natura contrattuale alle tabelle millesimali per il solo fatto che, ai sensi dell'art. 68 disp. att. cod. civ., siano allegata ad un regolamento di origine c.d. "contrattuale", ove non risulti espressamente che si sia inteso derogare al regime legale di ripartizione delle spese, si sia inteso, cioè, approvare quella "diversa convenzione" di cui all'art. 1123 c.c., comma 1.

Ricaviamo dalla sentenza suddetta queste conseguenze:

1. La tabella millesimale si può approvare e modificare con la maggioranza prevista dall'art. 1136, II comma, CC;
2. La tabella millesimale allegata al regolamento contrattuale non è necessariamente contrattuale, ovvero modificabile solo all'unanimità. E' contrattuale e quindi modificabile solo alla unanimità ove con essa i contraenti condomini si siano prefissati il fine di derogare al regime legale di ripartizione delle spese;
3. Tali regole valgono per le tabelle millesimali di proprietà e per quelle di spesa (conforme: Trib. Nuoro 2-8.9.2010 n. 894);
4. Le delibere di approvazione o modificazione delle tabelle millesimali sono impugnabili, ma andrà richiesta al Giudice la revisione del calcolo;
5. La revisione della tabella millesimale per errore è possibile in ogni momento ai sensi dell'art. 69 Disp. Att. CC.



**ANACI**

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari  
SEDE PROVINCIALE di VARESE

## **LA RITENUTA DEL 10% PER LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E RISPARMIO ENERGETICO**

### **Conseguenti implicazioni dichiarative nel modello 770 e nel quadro AC**

- Dott. Carlo Alberto Canziani -

### **LA NORMA ED I SUCCESSIVI PROVVEDIMENTI**

L'articolo 25 del decreto legge 31/5/2010, n. 78 dispone che a decorrere dal 1° luglio 2010 le banche e le Poste Italiane sono obbligate ad operare una ritenuta d'acconto del 10% dell'imposta sul reddito dovuta dalle imprese beneficiarie dell'accredito dei pagamenti relativi ai bonifici "agevolati" disposti dai contribuenti al fine di ottenere le detrazioni e le deduzioni d'imposta sui propri redditi.

Il successivo provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 30 giugno 2010 stabilisce che la ritenuta del 10% deve essere effettuata sui pagamenti con bonifico disposti in ordine alle spese di intervento di recupero del patrimonio edilizio (legge n. 449 del 27/12/1997) ed alle spese per interventi di risparmio energetico (legge n. 296 del 27/12/2006).

Con circolare n. 40/E del 28 luglio 2010 l'Agenzia delle Entrate ha fornito alcune interpretazioni relative all'applicazione della nuova ritenuta del 10%. In particolare, per ciò che attiene il Condominio, ha chiarito che:

- I pagamenti per cui è già prevista l'effettuazione di una ritenuta, quali quelli per prestazioni relative a contratti d'appalto di opere o servizi effettuate nei confronti di condomini, nonché quelli per prestazioni professionali, non sono più soggetti all'ordinaria ritenuta del 4% o del 20%, ma esclusivamente a quella del 10% (ciò naturalmente a patto che sia richiesta l'agevolazione del 36% o del 55%);
- Per esigenze di semplificazione ed economicità, al fine dell'applicazione pratica della norma, l'IVA è assunta con l'aliquota più alta. Conseguentemente, le banche e le Poste Italiane del soggetto beneficiario del bonifico opereranno la ritenuta del 10% sull'importo decurtato dell'IVA del 20%;
- In sede di prima applicazione della norma, considerata la complessità degli adempimenti, è esclusa l'irrogazione di sanzioni in relazione ad eventuali violazioni compiute.

### **I CONSEGUENTI ADEMPIMENTI DICHIARATIVI DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO**

In ordine ai pagamenti inerenti prestazioni relative a contratti d'appalto (di opere o servizi) e prestazioni professionali, interessati all'applicazione della nuova normativa, la ritenuta del 10% è trattenuta direttamente dalle banche e dalle Poste del soggetto beneficiario del bonifico; l'Amministratore, quindi – essendo esonerato dall'applicazione dell'ordinaria ritenuta rispettivamente del 4% e del 20% – non dovrà più effettuare i precedenti adempimenti derivantigli dalla qualifica di sostituto d'imposta. Tali pagamenti, pertanto, non andranno più inseriti nel modello 770, ma – ai sensi dell'art. 7 del DPR 605/1973 – andranno indicati nel quadro AC del modello UNICO dell'Amministratore. Eventuali errori commessi nell'applicazione della nuova normativa – pur rammentando quanto disposto dalla circolare dell'Agenzia delle Entrate in ordine all'esclusione dell'irrogazione delle sanzioni – potranno comunque essere "sistemati" mediante la compilazione degli appositi quadri del modello 770.



**ANACI**

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari  
SEDE PROVINCIALE di VARESE

## **LA COMUNICAZIONE COME COSTRUZIONE DI RELAZIONI**

- Dott.ssa Rosy Delle Cave -

Per comprendere che cosa vuol dire comunicare non si può prescindere dalla definizione del concetto di comunicazione.

Lo “Zingarelli”, vocabolario della lingua italiana, alla voce comunicazione riporta:  
**atto del comunicare, trasmettere ad altri.**

Il linguaggio ricopre un ruolo predominante nel processo comunicativo: è infatti il mezzo di comunicazione che fa sì che il processo di comunicazione possa avvenire, ponendo l'accento sull'aspetto pragmatico della comunicazione stessa, vale a dire sulle azioni comunicative che instaurano le relazioni sociali.

In termini di natura del mezzo impiegato, si può distinguere il **linguaggio non verbale** da quello **verbale**.

Quando si comunica assume importanza, oltre al contenuto (cosa si dice), anche la forma, cioè “come si dice”.

Una buona comunicazione presuppone la capacità di esprimersi in modo chiaro, ben comprensibile e, possibilmente, con proprietà di linguaggio.

Se la comunicazione è scambio di informazioni con influenzamento reciproco, è fondamentale essere consapevoli del potere di suggestione delle parole, in quanto: **“Ciò che è espresso è impresso”**.

Nel preciso istante in cui pronunciamo una parola, noi creiamo nella nostra mente e in quella dei nostri interlocutori l'immagine del significato della parola e produciamo inconsapevolmente una suggestione.

La parola tende a creare rappresentazioni mentali e le immagini mentali suscitano sensazioni ed emozioni.

Se uno degli assiomi della comunicazione è che **non si può non comunicare** sia le parole che il silenzio hanno valore di messaggio.

Nei rapporti interpersonali tra individui, un'attenzione particolare va dedicata al comportamento, in quanto è vero che gli scambi verbali da sempre rappresentano la gloria dell'uomo, ma è pur vero che nei rapporti sociali essenziali sono le azioni, le posture, i movimenti e le espressioni dei corpi “parlanti”.

**Mezzo non verbale** è qualunque comportamento che si manifesta attraverso gesti, espressioni,...

È soprattutto quando si tratta di comunicare emozioni e stati d'animo che l'informazione gestuale diventa “più esplicitiva” di quella verbale.

Prendendo in prestito un'espressione di D. Morris (I gesti, 1983) possiamo dire che *“le parole vanno bene per i fatti e le idee, ma senza gesti la vita sociale umana diverrebbe un processo meccanico freddo”*.

L'importanza del **linguaggio** nella comunicazione risulta più evidente allorché si osserva che la disomogeneità dello stesso fra i soggetti della comunicazione, rinveniente dalla diversità di contesti ambientali, di ruoli occupati, di culture, dai c.d. “filtri alla comunicazione”, può determinare una non coerenza fra la frase di codifica e quella di decodifica del messaggio, che finisce con l'incidere negativamente sull'efficacia della comunicazione.

Il corso ha lo scopo di educare alla comunicazione, proprio nel senso latino del termine, cioè “edocere”, ovvero estrarre da ciascuno la conoscenza e rendere ognuno consapevole di ciò che già istintivamente fa, indicando le tecniche per migliorarsi ed i modelli per riconoscere ed incanalare la comunicazione. Al di là degli obiettivi delle lezioni, tali modelli ci daranno modo di capire meglio chi vive attorno a noi, di entrare nella sua intimità, per comprenderne i bisogni, e porci quindi in una relazione più costruttiva, raggiungendo così il reciproco soddisfacimento delle nostre necessità.



**ANACI**

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari  
SEDE PROVINCIALE di VARESE

## **LE COMPARTIMENTAZIONI ANTINCENDIO**

### **Obblighi e responsabilità riguardanti la manutenzione periodica**

- Ing. Marco Viel -

Per i luoghi di lavoro, il datore di lavoro (o il titolare dell'attività) è responsabile del mantenimento delle condizioni di efficienza delle attrezzature ed impianti di protezione antincendio, ed è quindi chiamato a realizzare un sistema per l'attuazione della sorveglianza, del controllo e della manutenzione delle attrezzature ed impianti di protezione antincendio in conformità a quanto previsto dalle disposizioni legislative e regolamentari vigenti.

Scopo dell'attività di sorveglianza, controllo e manutenzione è quello di rilevare e rimuovere qualunque causa, deficienza, danno od impedimento che possa pregiudicare il corretto funzionamento ed uso dei presidi antincendio.

L'allegato VI al DM 10 marzo 1998, che definisce come:

- Sorveglianza : controllo visivo atto a verificare che le attrezzature e gli impianti antincendio siano nelle normali condizioni operative, siano facilmente accessibili e non presentino danni materiali accertabili tramite esame visivo. La sorveglianza può essere effettuata dal personale normalmente presente nelle aree protette dopo aver ricevuto adeguate istruzioni.
- Controllo periodico : insieme di operazioni da effettuarsi con frequenza almeno semestrale, per verificare la completa e corretta funzionalità delle attrezzature e degli impianti.
- Manutenzione: operazione od intervento finalizzato a mantenere in efficienza ed in buono stato le attrezzature e gli impianti.
- Manutenzione ordinaria : operazione che si attua in loco, con strumenti ed attrezzi di uso corrente. Essa si limita a riparazioni di lieve entità, abbisognevole unicamente di minuterie e comporta l'impiego di materiali di consumo di uso corrente o la sostituzioni di parti di modesto valore espressamente previste.
- Manutenzione straordinaria : intervento di manutenzione che non può essere eseguito in loco o che, pur essendo eseguita in loco, richiede mezzi di particolare importanza oppure attrezzature o strumentazioni particolari o che comporti sostituzioni di intere parti di impianto o la completa revisione o sostituzione di apparecchi per i quali non sia possibile o conveniente la riparazione.

Per le porte ed i serramenti resistenti al fuoco ad oggi non è presente alcuna norma di riferimento che specifichi termini e modalità di effettuazione dei controlli.

E'quindi necessario fare riferimento alle istruzioni del produttore (contenute nel manuale di uso e manutenzione che deve essere fornito all'acquisto) nel quale sono indicate tipologia e periodicità dei controlli necessari, caso per caso.

Nella relazione si spiegano quali siano gli oneri a carico del produttore / installatore / manutentore / titolare dell'attività per garantire la corretta funzionalità delle porte certificate REI.



**ANACI**

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari  
SEDE PROVINCIALE di VARESE

## **I POTERI DELL'AMMINISTRATORE NEL PROCESSO CIVILE - NECESSITA' DELLA ESPRESSA DELEGA DELL'ASSEMBLEA -**

- Avv. Fausto Moscatelli -

Il tutto origina dalla nuova pronuncia delle Sezioni Unite della Corte di Cassazione:  
**Cassazione civile Sezioni Unite n.18332/2010 depositata il 6/8/2010**

### **IL CASO**

Le Sezioni Unite risolvono con la sentenza in questione un contrasto nella giurisprudenza di legittimità sulla questione se l'amministratore condominiale, per resistere alla lite proposta nei confronti del condominio, ovvero per impugnare la sentenza a questo sfavorevole, debba o meno essere autorizzato dall'assemblea.

### **LA REGOLA**

L'amministratore di condominio, in base al disposto dell'art. 1131 c.c., comma 2 e 3, può anche costituirsi in giudizio e impugnare la sentenza sfavorevole senza previa autorizzazione a tanto dall'assemblea, ma dovrà, in tal caso, ottenere la **necessaria ratifica** del suo operato da parte dell'assemblea per evitare pronuncia di inammissibilità dell'atto di costituzione ovvero di impugnazione.

Pertanto, l'amministratore convenuto può anche autonomamente costituirsi in giudizio ovvero impugnare la sentenza sfavorevole, nel quadro generale di tutela (in via d'urgenza) di quell'interesse comune che integra la ratio della figura dell'amministratore di condominio e della legittimazione passiva generale, ma il suo operato deve essere ratificato dall'assemblea, titolare del relativo potere. La ratifica, che vale a sanare con effetti *ex tunc* l'operato dell'amministratore che abbia agito senza autorizzazione dell'assemblea, è necessaria sia per paralizzare la dedotta eccezione di inammissibilità della costituzione in giudizio o dell'impugnazione, sia per ottemperare al rilievo ufficioso del giudice che, in tal caso, dovrà assegnare, *ex art.* 182 c.p.c., un termine all'amministratore per provvedere.

### **SI SEGNA LA PERÒ**

**Cassazione Civile, Sezione II, 25 ottobre 2010, n. 21841.**

**Presidente Dott. Oddo Massimo, Relatore Dott. Bucciantè Ettore**

In tema di Condominio, curare l'osservanza del regolamento di condominio è compito precipuo affidato dall'art. 1130 c.c. all'amministratore, il quale pertanto è senz'altro abilitato ad agire e a resistere nei pertinenti giudizi, senza che occorra quell'apposita autorizzazione, che è richiesta soltanto per le liti attive e passive esorbitanti dalle incombenze proprie dell'amministratore stesso. Nei casi di cui all'articolo 1130 del Codice Civile, quindi, è superflua la deliberazione dell'assemblea di dare corso al giudizio e conseguentemente ininfluente è la maggioranza con cui essa è stata adottata.